



**Kommunaler  
Immobilien  
Service**

## **GESCHÄFTSBERICHT 2012**



---

## INHALT

<b>Grußwort des Oberbürgermeisters</b> .....	03
<b>Organigramm</b> .....	05
<b>Projektteil</b>	
Projekt des KIS im Kulturbereich .....	08
Projekte des KIS im Schulbereich .....	12
Projekte des KIS im Kita-Bereich .....	24
<b>Zahlen und Fakten</b>	
Bilanz .....	32
Gewinn- und Verlustrechnung .....	34
Finanzplanabrechnung .....	36
Anhang .....	38
Anlagennachweis .....	48
Lagebericht .....	50
Bestätigungsvermerk .....	63
<b>Geschichte des KIS</b> .....	64
<b>Ausblick</b> .....	66
Impressum .....	68

## GRUSSWORT

Auch dieses Jahr freue ich mich als Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Potsdam, wenn der neue KIS-Geschäftsbericht 2012 vorgelegt wird, denn er bietet Gelegenheit, auf die Erfolge des Kommunalen Immobilien Service im selben Jahr zurückzublicken.

Potsdam ist wieder zur familienfreundlichsten Stadt Deutschlands gekürt worden. Wir wissen, dass uns die Bestwerte in der Vereinbarkeit von Beruf und Familie nicht in den Schoß gefallen sind. Seit dem Jahr 2000 wächst Potsdam unaufhörlich. Seither haben wir gemeinsam auch hart daran gearbeitet, mit der Entwicklung Schritt zu halten. Wir haben nicht nur Wohnungen gebaut. Wir haben die Grundlagen geschaffen, damit Arbeitsplätze entstehen. Wir haben Kita-Plätze geschaffen. Und wir haben Schulen gebaut. Und wenn ich „wir“ sage, dann meine ich auch unseren Kommunalen Immobilien Service, der auch im Jahr 2012 wieder knapp 40 Mio. Euro investiert hat, einen Großteil davon in die Bildungsinfrastruktur.

Und das aus gutem Grund. Mehr als 1.300 neue Erstklässler werden diesen August eingeschult, insgesamt sind es knapp 15.000 Mädchen und Jungen, die wieder ein Jahr lang ihr Wissen erweitern und somit auf das Leben vorbereitet werden. Und für die benötigen wir optimale Rahmenbedingungen. In den vergangenen zehn Jahren hat Potsdam mehr Geld in die Bildungs- als in die Verkehrsinfrastruktur gesteckt – weil es uns eine Herzensangelegenheit ist. Der jahrelange Sanierungsstau sollte endlich abgearbeitet werden. Mehr als 150 Millionen Euro sind von 2003 bis jetzt in Kitas und Schulen investiert worden.



**JANN JAKOBS**

*Oberbürgermeister  
der Landeshauptstadt Potsdam*

In der Potsdamer Mitte werden wir in diesem Jahr weitere wichtige Schritte dafür tun, um die alte Innenstadt wiederzugewinnen. Der Startschuss ist jetzt mit der Eröffnung des Potsdam Museums im Alten Rathaus ja schon gemacht. Nach den Sommerferien im nächsten Jahr erleben wir die Eröffnung des Bildungsforums. Das sind Investitionen in unsere Zukunft, und die werden verlässlich und kompetent vom Kommunalen Immobilien Service Potsdam umgesetzt.

Ich freue mich schon auf die nächsten Herausforderungen und Projekte. Packen wir's an. ■



Allein im Jahr 2012 investierte der Kommunale Immobilien Service 29,5 Millionen Euro in die Bildungsinfrastruktur.



STADTKANAL UND BILDUNGSFORUM



KLEITSCHULE IN DER GRANDE ÉCOLE ZU POTSDAM

# KOMMUNALER IMMOBILIEN SERVICE ORGANIGRAMM

GRUSSWORT  
PROJEKTE  
ZAHLEN & FAKTEN  
GESCHICHTE DES KIS  
AUSBLICK

STAND: 1. DEZEMBER 2013



HANS OTTO THEATER



# Projekte

## Kultur

Potsdam Museum ..... 08



## Schulen

Stadtteilschule Drewitz ..... 12

Eisenhart-Grundschule ..... 16

Leonardo-da-Vinci-Gesamtschule ..... 18

Grundschule Ludwig Renn ..... 20

Pierre-de-Coubertin-Oberschule ..... 22



## Kitas

Hort der Regenbogenschule ..... 24

Kita Baumschule ..... 26

Kita Märchenland ..... 28





Der traditionsreiche Gebäudekomplex aus Altem Rathaus, Knobelsdorff-Haus und Verbindungsbau repräsentiert wie kein anderes Gebäude Potsdams die wechselvolle Geschichte der Stadt.



## DAS POTSDAM MUSEUM ERÖFFNET IM ALTEN RATHAUS

Am 20. August 2012 öffnete das Potsdam Museum an seinem neuen Standort im Alten Rathaus planmäßig erstmals die Türen für kultur- und geschichtsinteressierte Bürgerinnen und Bürger.

Oberbürgermeister Jann Jakobs zeigte sich glücklich über die Eröffnung:

**»Ich bin froh und ich bin stolz, dass heute mit der Fertigstellung dieses Baus der erste Meilenstein für die Potsdamer Mitte gesetzt wird. Stolz bin ich vor allem, weil wir es geschafft haben, dieses Großprojekt im geplanten Zeitfenster umzusetzen. Und besonders froh bin ich, weil dieser erste Meilenstein des neuen Zentrums der Landeshauptstadt das neue Potsdam Museum im Alten Rathaus ist.«**

Nach dem Oberbürgermeister hielten Ministerpräsident Matthias Platzeck, der Schirmherr der Ausstellung Georg Friedrich Prinz von Preußen und die Direktorin des Potsdam Museums Dr. Jutta Götzmann weitere Grußworte.

Die Sanierung der Innenbereiche begann im Oktober 2010 und wurde mit der Eröffnung der Ausstellung am 19.08.2012 abgeschlossen. Nach einer intensiven Debatte im Jahr 2007 um den geeigneten Standort für das Potsdam Museum, in der sich Oberbürgermeister Jann Jakobs vehement für den Standort Altes Rathaus und gegen das Brocksche Palais aussprach, fassten die Stadtverordneten am 05. März 2008 den Beschluss, das Alte Rathaus als

zukünftigen Museumsstandort zu etablieren. Bereits im Sommer 2008 begannen die Sanierungsarbeiten an der Fassade des Alten Rathauses.

Jetzt krönen der neu vergoldete Atlas und die restaurierten Sandsteifiguren auf dem Dachsimps wieder das frisch verputzte Haus. Die Fassaden des Knobelsdorff-Hauses und die Fassaden des Verbinders wurden ebenfalls komplett saniert und erstrahlten zur Eröffnung in neuem Glanz.

Durch die Zusammenführung von Potsdam Museum und Potsdam Forum im Gebäudeensemble Altes Rathaus entstand eine moderne, zeitgemäße Kultur- und Bildungseinrichtung neuen Typs, die die Funktion eines Museums und Funktionen eines Veranstaltungshauses integriert.

Der traditionsreiche Gebäudekomplex aus Altem Rathaus, Knobelsdorff-Haus und Verbindungsbau repräsentiert wie kein anderes Gebäude Potsdams die wechselvolle Geschichte der Stadt. In seiner herausgehobenen stadträumlichen Lage in Nachbarschaft zur Nikolaikirche, dem Neubau des Landtages, der Nähe zum Haus der Brandenburgisch-Preussischen Geschichte, dem Filmmuseum Potsdam und dem neuen Bildungsforum am Ort der alten Stadt- und Landesbibliothek (gepl. Fertigstellung Sommer 2013) mit guter Verkehrsanbindung für den Fern- und Nahverkehr entstand eine Einrichtung mit weit größerer Attraktivität für Besucher.

Durch ausgeprägte Inhalte und attraktive Programme in Verbindung mit dem Umfeld positioniert sich das „Alte Rathaus“ als „Marke“; der Besuch des Potsdam Museums wird das Angebot der Stiftung Preussische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg ergänzen.

# POTSDAM MUSEUM IM ALTEN RATHAUS

Zur Umsetzung der genannten Ziele wie Belebung des Stadtraumes am Alten Markt und erhöhte Wahrnehmung und Attraktivität der Einrichtung trägt maßgeblich der Haupteingang im Verbinder mit seiner offenen Fassadengestaltung bei, der den Blick auf eine Treppenanlage mit Aufzug erlaubt. Das neue in enger Kooperation mit dem Denkmalschutz „wiederentdeckte“ Café im Sockelgeschoss des Knobelsdorff-Hauses wird sicherlich ein beliebter Treffpunkt für einen gemütlichen Plausch am neuen Alten Markt in der Abendsonne mit dem neuen Landtag und der neu geplanten Uferbebauung vor Augen. Diese Situation wird maßgeblich zu der Belebung des Alten Marktes und Darstellung von Forum und Museum im Stadtraum beitragen.

Das Museumskonzept zeichnet sich neben dem neuen Haupteingang durch das Herausarbeiten der räumlichen Potenziale des Sockelgeschosses mit

Museumseingang, Ausstellung, Café und Medienpräsentation und einer schlüssigen Führung des Besuchers durch die Ausstellung aus. Veranstaltungen des Potsdam Forums profitieren von einer hohen Aufenthaltsqualität der Lobby mit Blick auf den Alten Markt und Lustgarten.

In der ersten Etage des Alten Rathauses ist in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz die Einrichtung aus der DDR-Zeit in den Räumen weitgehend konserviert und aufgearbeitet worden. Im neuen Café wird der alte Tresen aus dem Veranstaltungsbereich wieder aufgebaut. Auch wenn der Bacchuskeller heute als Medienzentrum für das Potsdam Museum umgebaut und genutzt wird, bietet das Museum mit den vorhandenen Veranstaltungsräumen eine breite Palette, um das Haus zu einem gesellschaftlichen Treffpunkt für die Bürger im Herzen der Stadt Potsdam werden zu lassen.



ALTES CAFÉ IM SOCKELGESCHOSS, SANIERUNGSARBEITEN FRÜHJAHR 2011

Im August 2012 war die Sanierung abgeschlossen und das neue Potsdam Museum öffnete seine Pforten mit der Sonderausstellung „Friedrich und Potsdam – Die Erfindung (s)einer Stadt“.

Insgesamt wurden in den neuen Museumsstandort ca. 8,6 Mio. € investiert. Davon über 1 Mio. € für die Ausstattung. Die Finanzierung erfolgte zu einem großen Teil über Fördermittel des Landes. Die Stadt steuerte weitere 4 Mio. € hinzu. ■



GRUSSWORT

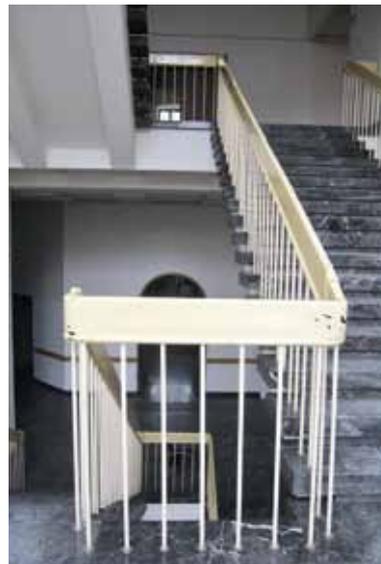
**PROJEKTE**

ZAHLEN & FAKTEN

GESCHICHTE DES KIS

AUSBLICK

DETAILS AUF EINEN BLICK	
Gesamtkosten	8.600.000 €
Untersuchung auf Kampfmittel	■ Febr./März 2011
Baubeginn (vorbereitende Maßnahmen)	■ März 2011
Bombenentschärfung	■ 6. April 2011
Bohrpfahlgründung	■ Mai 2011
Fertigstellung Erweiterter Rohbau	■ Oktober 2011
Fertigstellung Gesamtbauvorhaben	■ Mai 2012
Eröffnung	■ August 2012



TREPPENGELÄNDER VOR ...



... UND NACH DER SANIERUNG





Die Stadtteilschule wird nach ihrer Fertigstellung im Sommer 2013 eine Kombination aus Grundschule und Begegnungszentrum in der Gartenstadt Drewitz bieten.





## **EIN GRUNDSTEIN FÜR DIE STADTTEILSCHULE, EIN MEILENSTEIN FÜR DREWITZ**

Am 30. März 2012 nahm der Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen Matthias Klipp gemeinsam mit dem Leiter der Abteilung Stadtentwicklung und Wohnungswesen beim Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Jürgen Schweinberger und dem Werkleiter des Kommunalen Immobilien Service Bernd Richter die Grundsteinlegung der Stadtteilschule in der Gartenstadt Drewitz vor. Die Stadtteilschule wird nach ihrer Fertigstellung im Sommer 2013 eine Kombination aus Grundschule und Begegnungszentrum in der Gartenstadt Drewitz bieten.

In einem neuen Rahmenkonzept für die Stadtteilschule, das von dem Planungsbüro „Stadt Land Fluss“ erarbeitet wurde und in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 4. April 2012 vorgestellt wurde, ist vorgesehen, dass das Begegnungszentrum stadtteilbezogene Aufgaben in den Bereichen Soziales, Kultur, Bildung/Fortbildung und Freizeit für alle Bewohner des Stadtteils übernimmt. Besondere Bedeutung hat hierbei die breite Akzeptanz des Konzeptes seitens der Drewitzer Bürger, was durch ein offenes Umsetzungsverfahren erreicht werden soll.

Jürgen Schweinberger sagte: „Der Ausbau der Grundschule am Priesterweg zur Stadtteilschule Drewitz verdeutlicht, wie das Programm Soziale Stadt dazu beitragen kann, in ehemals problematischen Stadtteilen positive Entwicklungen anzustoßen.“

KIS-Werkleiter Bernd Richter: „Die Stadtteilschule verbindet moderne Schulbildung mit ganz neuen Möglichkeiten der Begegnung für den Stadtteil Drewitz. Das ist für uns als Bauherr eine große Herausforderung, der wir uns gerne stellen. Auch für uns ist die Stadtteilschule daher etwas ganz Besonderes.“

**»Hier geht es um nichts Geringeres als die Zukunft des Stadtteils Drewitz. Deshalb sind wir froh, diese neue Kombination von Schule und Stadtteiltreff in der sich entwickelnden Gartenstadt Drewitz auch dank der Unterstützung durch das Land Brandenburg möglich machen zu können. Das ist ein wichtiger Meilenstein auf dem Weg hin zu einem wirklich lebenswerten und zukunftsfähigen Drewitz.«**



**MATTHIAS KLIPP**, Beigeordneter  
Geschäftsbereich: Stadtentwicklung,  
und Bauen

# STADTTEILSCHULE DREWITZ

Die Grundschule am Priesterweg wird seit Februar zur Stadtteilschule Drewitz umgebaut. Die Schülerinnen und Schüler der Grundschule werden übergangsweise im sanierten Schulkomplex am Schilfhof unterrichtet. Ab dem Schuljahr 2013/14 werden sie in die dann fertiggestellte Stadtteilschule einziehen.

Der Abriss des alten Verbinders der Grundschule Mitte März schafft die Möglichkeit für das Entstehen eines Verbinderneubaus, der später unter anderem einen Veranstaltungssaal für bis zu 120 Personen, einen Musiksaal und den Speisesaal für die Kinder der Grundschule beherbergen wird. Neben den klassischen schulischen Aktivitäten wird die Stadtteilschule Drewitz ein Begegnungszentrum für alle Anwohner der Gartenstadt sein. Geplant sind Multifunktionsräume, ein Stadtteilcafé und Seminarräume für Erwachsenenbildung oder Workshops.

Die Gesamtkosten für die Stadtteilschule belaufen sich auf ca. 6,4 Mio. €, 2 Mio. € stammen aus dem

Förderprogramm Soziale Stadt, 0,6 Mio. € kommen aus den Bildungsinfrastrukturinvestitionen der Landeshauptstadt Potsdam und die restlichen ca. 3,8 Mio. € sind Kreditmittel des Kommunalen Immobilien Service (KIS). Insgesamt werden von der Landeshauptstadt über den KIS zwischen 2009 und 2013 mehr als 120 Millionen € in die Sanierung und Erweiterung der Bildungsinfrastruktur investiert. ■

DETAILS AUF EINEN BLICK	
Gesamtkosten	6.400.000 €
davon gefördert im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt“	2.001.000 €
Projektbeginn mit Planungswettbewerb	■ März 2010
Baubeginn	■ Februar 2012
Fertigstellung Rohbau Verbinder	■ Juli 2012
geplante Inbetriebnahme	■ August 2013





## SCHILFHOF: EIN HERZLICHES „WILLKOMMEN“ FÜR DIE PRIESTERWEGSCHÜLER

Am Montag, dem 6. Februar 2012 war für die Schülerinnen und Schüler der Grundschule am Priesterweg alles neu. Denn sie lernten nach den Winterferien nicht mehr in ihrem alten Schulstandort in Drewitz, der Unterricht fand übergangsweise in der frisch sanierten Schilfhofschule am Schlaatz statt. Als Willkommensgruß erhielten alle Schülerinnen und Schüler ein kleines Frühstücks-Päckchen als Geschenk.

Der Umzug der Schule erfolgte in den Winterferien und wurde bis zum 2. Februar abgeschlossen. Mit der Schule zog ebenfalls der Caterer Sodexo um, sodass die gewohnte Essensversorgung am 6. Februar am neuen Standort starten konnte.

Das Stadtteilmanagement der Stadtkontor GmbH hatte für den ersten Schultag im neuen Schulgebäude für jede Klasse eine Referentin oder einen Referenten gewinnen können, die vor der kleinen Begrüßungsrunde den Kindern etwas über den Schlaatz oder ihre eigene Arbeit berichteten. Viele Bewohnerinnen und Bewohner, Träger und Vereine waren sofort bereit, den Schülerinnen und Schülern sowie den Lehrerinnen und Lehrern mit dieser kleinen Aktion ein Willkommen zu bereiten.

Das Schulgebäude am Schilfhof ist bis zum Ende des Schuljahres 2012/2013 Heimat für die Grundschule am Priesterweg. Die Schilfhofschule wurde in den vergangenen Monaten vom Kommunalen Immobilien Service (KIS) umfassend saniert. Es wurden insgesamt 4,0 Mio. Euro an diesem Standort investiert. Allein aus dem Konjunkturpaket II flossen ca. 2,4 Mio. Euro in die energetische Sanierung des Gebäudes. Es wurde ein Fluranbau errichtet und der ehemalige Haupteingang zu



einem großzügigen Foyer umgestaltet. Mit dem Einbau eines Aufzugs sind nun auch alle Bereiche des Schulgebäudes barrierefrei zu erreichen.

Auch im Außengelände der Schilfhofschule wurden in knapp 4 Monaten Bauzeit die ersten Arbeiten durchgeführt. Die Garten- und Landschaftsbauer stellten den barrierefreien Zugang zum Haupteingang und den terrassenartig abgetreppten Lichthof vor der Cafeteria auf der Südseite des Gebäudes her. Auch für die Ökologie wurde einiges getan. So versickert jetzt das Dachregenvasser des Gebäudes in den Grünflächen. Aus dem Programm „Soziale Stadt Am Schlaatz“ konnten für diese Maßnahme ca. 195.000 Euro zur Verfügung gestellt werden. ■



Die Arbeiten auf dem Campus Kurfürstenstraße umfassen die Sanierung von Eisenhart-Grundschule und Helmholtz-Gymnasium sowie den Neubau des Helmholtz-Klassenhauses.





## ENERGETISCHE SANIERUNG UND BRANDSCHUTZARBEITEN ABGESCHLOSSEN

Am 12. Juli konnte der Werkleiter des Kommunalen Immobilien Service Bernd Richter aus Anlass eines Presserundganges das Ende der Sanierungsarbeiten am Haupthaus der Eisenhart-Grundschule in der Kurfürstenstraße verkünden. Die brandschutztechnische und energetische Sanierung des Haupthauses der Eisenhart-Grundschule ist der erste von vier Bauabschnitten am Gesamtvorhaben Campus Kurfürstenstraße. Richter: „Der Campus Kurfürstenstraße ist das wichtigste Schulgesamtvorhaben in den nächsten zweieinhalb Jahren in der Landeshauptstadt Potsdam.“

Priorität bei der Baumaßnahme hatten die brandschutztechnischen Belange. Dazu zählen der Einbau einer Brandmeldeanlage, die Schaffung eines zweiten Rettungsweges und eine rauchschutztechnische Abtrennung der Fluchttreppenhäuser. Ebenfalls von besonderer Bedeutung waren die energetische Sanierung der Heizkörpernischen, die Dämmung des 2. Obergeschosses gegen den Dachraum und die Erneuerung der Heizungsanlage. „Wir erwarten große Einspareffekte in den Energiekosten durch die energetischen Verbesserungen“, sagte Werkleiter Bernd Richter.

Die Sanierungskosten von 2,3 Mio. € wurden durch Eigenmittel des Kommunalen Immobilien Service zur Verfügung gestellt. Der Bauantrag für die Maßnahmen wurde im Dezember 2010 eingereicht. Im Mai 2011 wurde mit den ersten Sanierungsmaßnahmen begonnen. Seit Juni 2012 sind die Arbeiten in der Schule abgeschlossen.

### Zu den weiteren Maßnahmen zählen:

- Installation einer Lüftungsanlage für alle südlichen Klassenräume und Sanitärbereiche
- Anbau eines außenliegenden Sonnenschutzes, ebenfalls für die in Richtung der Kurfürstenstraße liegenden Klassenräume
- Akustikdecken in allen relevanten Räumen
- denkmalgerechte Erneuerung aller Oberflächen an Fenstern, Türen, Wänden und Fußböden
- Installation einer Amok- und Hausalarmanlage
- technische Einrichtung eines Multimedia-Fachraumes (NAWIS)

Nächster Schritt am Campus Kurfürstenstraße ist der zweite Bauabschnitt, die Errichtung des Erweiterungsbaus des Helmholtz-Gymnasiums. Baustart war im Juli 2012, geplanter Fertigstellungstermin des Erweiterungsbaus ist November 2013. Im dritten Bauabschnitt erfolgte ab September 2012 nahezu zeitgleich die Sanierung des Haupthauses des Helmholtz-Gymnasiums, hier wird eine Fertigstellung im Januar 2014 angestrebt. Der vierte und letzte Bauabschnitt am Campus Kurfürstenstraße startet ab Februar 2014 mit der Sanierung der Filialgebäude der Eisenhart-Grundschule, hier ist der geplante Fertigstellungstermin Oktober 2014.

Die Gesamtfertigstellung des Sanierungs- und Erweiterungsbauvorhabens Campus Kurfürstenstraße mit Rückbau der Containeranlage auf dem Grundstück der Eisenhart-Grundschule in der Kurfürstenstraße 51 und der gesamten Außenanlagengestaltung des Campus ist für Ende 2014 geplant. ■

#### DETAILS AUF EINEN BLICK

Gesamtkosten	2.300.000 €
Sanierungsabschluss	■ Juni 2012



Der KIS führte eine umfassende Sanierung des Längsriegels der Leonardo-da-Vinci-Gesamtschule durch.





## ZWEITER BAUABSCHNITT AN DER LEONARDO-DA-VINCI- GESAMTSCHULE GESTARTET

Auf dem Schulgelände der Leonardo-da-Vinci-Gesamtschule in der Haeckelstraße 72/74 haben im Sommer 2012 die Arbeiten für den zweiten Bauabschnitt begonnen. Im Jahr zuvor wurde der Fachraumtrakt für die neu gegründete Schule saniert. Nun wird der Längsriegel des Gebäudes einer umfassenden Sanierung unterzogen. Es werden die Fassade und das Dach neu gedämmt, neue Fenster eingebaut und die gesamte haustechnische Anlage erneuert. Das Gebäude wird über einen Flurneubau über alle Etagen barrierefrei erschlossen und um einen zweigeschossigen

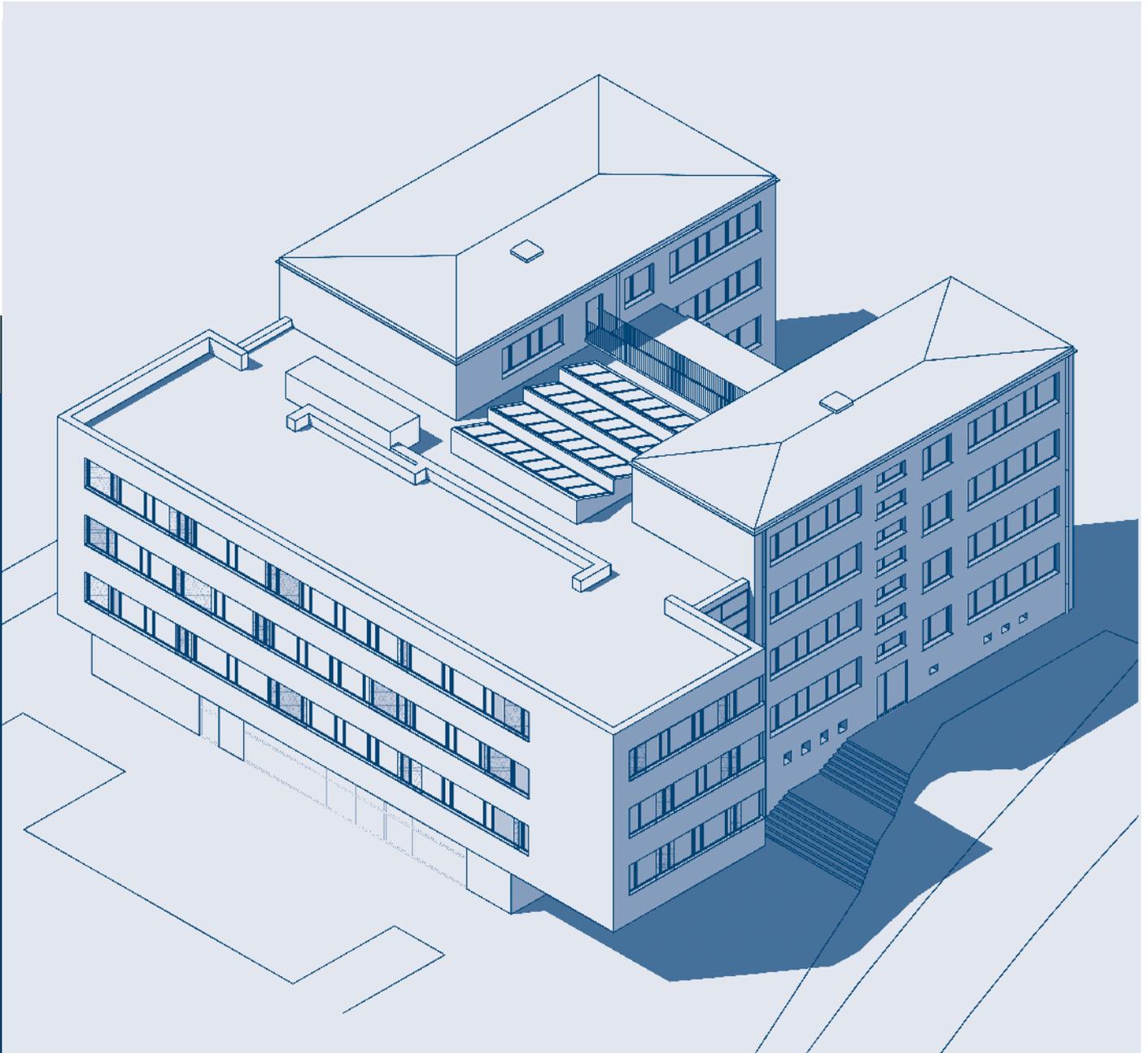
Anbau ergänzt. Des Weiteren wird eine Mensa mit Ausgabeküche errichtet. Zum Beginn des Schuljahres 2013/2014 soll das Gebäude bezugsfertig sein.

2013 werden außerdem die Außenanlagen am Standort umgestaltet. Sowohl die Zeppelin-Grundschule als auch die Leonardo-da-Vinci-Gesamtschule erhalten neue Pausen- und Bewegungsflächen und barrierefreie Zugänge in das Schulgebäude.

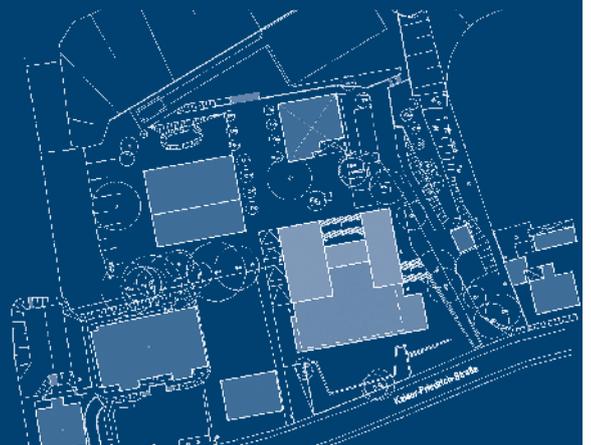
Insgesamt werden ca. 6,5 Mio. € aus Mitteln der Landeshauptstadt Potsdam und des Kommunalen Immobilien Service bereitgestellt. ■

### DETAILS AUF EINEN BLICK

Gesamtkosten	6.500.000 €
davon im WP 2012 – aus LHP	3.150.000 €
Baubeginn 2. Baubschnitt	■ März 2012
Gesamtfertigstellung geplant	■ Juni 2013



Die Grundschule Ludwig Renn wurde energetisch saniert und um einen Neubau erweitert. Die ganze Schule ist jetzt barrierefrei.





## SANIERUNG DER GRUNDSCHULE LUDWIG RENN

Im August 2012 wurde der zweite Bauabschnitt zur Sanierung der Grundschule Ludwig Renn fertiggestellt. Er umfasste die energetische Sanierung im Bestandsgebäude als Komplettsanierung gemäß Energieeinsparverordnung 2009 im rechten und linken Gebäudeteil sowie die umfassende Wärmedämmung und Erneuerung der haustechnischen Anlagen mit moderner Steuerungs- und Regeltechnik. Die Außenanlagen wurden ebenfalls im August 2012 fertiggestellt.

Schon zuvor wurde von Juni 2010 bis Oktober 2011 der Erweiterungsneubau zur 3-Zügigkeit der Grundschule Ludwig Renn neu gebaut. Das Gesamtgebäude wurde barrierefrei hergerichtet. ■

### DETAILS AUF EINEN BLICK

Gesamtkosten	ca. 5.000.000 €
Planungsbeginn	■ April 2009
Baubeginn 1. Baabschnitt	■ Juni 2010
Fertigstellung 1. Baabschnitt	■ Oktober 2011
Baubeginn 2. Baabschnitt	■ September 2011
Fertigstellung 2. Baabschnitt	■ August 2012

**»Endlich ist sie fertig... unsere neue Schule. Auch die sanierte ›alte‹ Schule ist nicht wiederzuerkennen. Neben hellen und gut ausgestatteten Klassenzimmern haben wir eine Kinderküche, moderne Fachräume, einen Spind für jedes Kind sowie ein großes Atrium. Uns ist es vor allem wichtig, dass sich die Kinder an unserer Schule wohlfühlen.«**

**THEODORA FESSEL**

Schulleiterin





Die 2008 begonnenen Arbeiten für Brandschutz und energetische Sanierung der Pierre-de-Coubertin-Oberschule wurden im Sommer 2012 abgeschlossen. Sie erfolgten bei laufendem Schulbetrieb.





## SANIERUNG DER PIERRE-DE-COUBERTIN- OBERSCHULE

Im August 2012 wurden die 2008 begonnenen Arbeiten für Brandschutz und energetische Sanierung der Pierre-de-Coubertin-Oberschule abgeschlossen. Neben den Brandschutzmaßnahmen wurde die Gebäudehülle durch folgende Maßnahmen umgebaut:

- Austausch der desolaten Holzfenster und Ersatz durch energiesparende Kunststoff-Fenster
- Einbau von Sonnenschutzanlagen
- Wärmedämmung der Fassadenflächen
- Bauteilanforderungen nach EnEV 2009 umgesetzt
- Abdichtungsarbeiten gegen Erdfeuchte
- Erweiterung/Neugestaltung Freibereich vor Essenräumen
- Erneuerung Regenentwässerungsanlagen
- Einbau von dezentralen raumluftechnischen Anlagen in einigen Unterrichtsräumen im Fachraumtrakt und im Theaterraum
- Erneuerung alter Elektroverteilungen
- Einbau von energiesparenden Leuchten

Die Durchführung erfolgte bei laufendem Schulbetrieb in zwei Bauabschnitten, der erste erfolgte am Längsriegel zwischen April und Dezember 2011. Der zweite Bauabschnitt fand zwischen März und August 2012 am Fachraumtrakt einschl. Verbinder statt. Die Gesamtinvestition belief sich auf 1,55 Mio. €. ■



**VOR UND NACH DER SANIERUNG**

### DETAILS AUF EINEN BLICK

Gesamtkosten	1.550.000 €
Maßnahmebeginn (Beginn Planungsleistungen)	■ 2008
Maßnahmeende und Inbetriebnahme	■ August 2012



Die Arbeiten am zweigeschossigen Hortneubau der Regenbogen-grundschule in Fahrland wurden im September 2012 beendet.



MODERNE RÄUMLICHKEITEN FÜR 120 HORTKINDER



BARRIEREFREI DANK PLATTFORMAUFGUG



## HORTNEUBAU DER REGENBOGENSCHULE FERTIGGESTELLT

Die im Jahr 2011 begonnen Bauarbeiten für den zweigeschossigen Hortneubaus der Regenbogenschule in Fahrland wurden im September 2012 beendet und am 1. November 2012 zur Nutzung übergeben. Das Investitionsprojekt mit einem Gesamtvolumen von 1,5 Mio. € wird für die 120 Hortkinder der Regenbogenschule durch die Landeshauptstadt Potsdam finanziert. Der auf dem Gelände des ehemaligen Spielplatzes der Hortkinder entstehende Bau wird allen Ansprüchen des Hortträgers „Treffpunkt Fahrland e.V.“ gerecht.

Durch diesen zweigeschossigen Mauerwerksbau mit massiven Stahlbetondecken konnte das seit ca. zwölf Jahren bestehende Provisorium von vier Klassenräumen (Raumzellen-Container) wieder abgerissen und die Schulhoffläche wieder in den ursprünglichen Zustand versetzt werden.

Das nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 errichtete Gebäude erhielt eine Fußbodenheizung, die über eine Gas-Brennwert-Therme beheizt wird. Diese wird durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe unterstützt. Auf den ca. 880 m<sup>2</sup> Nettoflächen des Neubaus sind neben Gruppenräumen u. a. Räume für Projektarbeit, Kindercafé, Theaterraum und Medienpool untergebracht. Für die barrierefreie Erreichbarkeit aller Räume erhielt das Gebäude einen Plattformaufzug zum Obergeschoss. ■

### DETAILS AUF EINEN BLICK

Gesamtkosten	1.500.000 €
Planungsbeginn	■ Februar 2011
Baubeginn (Archäologische Untersuchungen)	■ August 2011
Baubeginn (Rohbauarbeiten)	■ Oktober 2011
Richtfest	■ 23. April 2012
Fertigstellung	■ 7. September 2012
Übergabe an Nutzer	■ 1. November 2012



Die Errichtung des neuen Gebäudes der Kita Baumschule erfolgte in Holzrahmenbauweise.





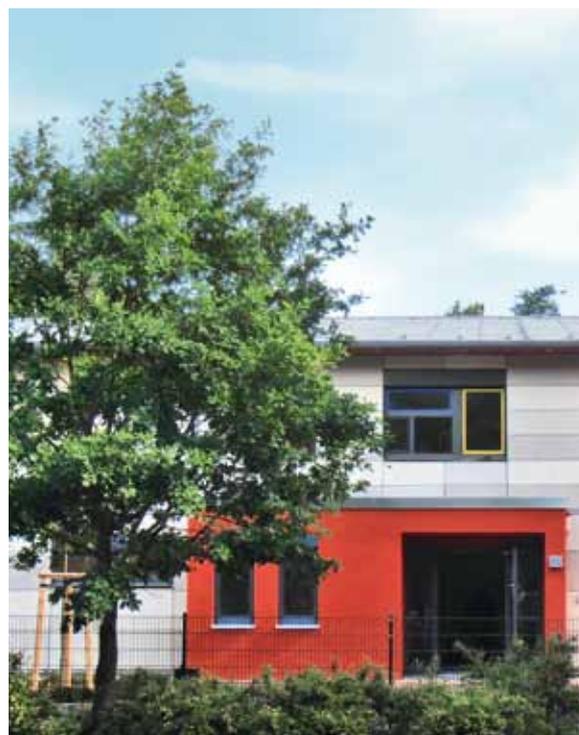
## NEUBAU DER KITA BAUMSCHULE ERÖFFNET

Am 13. August 2012 wurde die Kita Baumschule in der Geschwister-Scholl-Straße in Potsdam West eröffnet. In der Kita ist Platz für 169 Kinder. Es werden im Kitabereich ca. 50 Drei- bis Sechsjährige und im Hort ca. 119 Sechs- bis Zwölfjährige betreut.

Das Projekt Neubau der Kita Baumschule wurde im April 2009 gestartet. Im Januar 2011 zog die Kita mit 130 Kindern in den mit Konjunkturpaket-II-Mitteln errichteten Ersatzneubau in der Kita Stormstraße. Nach dem Rückbau der Bestandskita im Frühjahr 2011 erfolgte seit Juni desselben Jahres der Neubau, der mit der Kitaeröffnung am 13. August 2012 seinen Abschluss fand.

Die Errichtung des neuen Gebäudes erfolgte in Holzrahmenbauweise, bestehend aus zwei Baukörpern, einem Baukörper parallel zur Geschwister-Scholl-Straße mit Hortnutzung und einem Eingeschossener im hinteren Bereich zur Kitanutzung. Beide Teile wurden in sogenannte „Straßen“, „Plätze“ und „Häuser“ gegliedert. Das Gesamtgebäude ist 1.500 m<sup>2</sup> groß, die Außenspielfläche beträgt ca. 5.000 m<sup>2</sup>. Die Kita ist in enger Abstimmung mit dem Behindertenbeauftragten der Stadt Potsdam behindertengerecht errichtet worden.

Die Gesamtbaukosten für den Neubau belaufen sich auf 2,8 Mio. €. ■



### DETAILS AUF EINEN BLICK

Gesamtkosten	ca. 2.800.000 €
Maßnahmebeginn (Beginn Planungsleistungen)	■ September 2009
Kitaeröffnung	■ 13. August 2012



Die Kita Märchenland hat eine Kapazität von 270 Kindern, davon 100 Kinder im Krippenalter, 117 im Grundschulalter und 53 Hortkinder.



## GRUNDLEGENDE SANIERUNG DER KITA MÄRCHENLAND SCHREITET VORAN

Der Kommunale Immobilien Service saniert in der Zeit von 2010 bis 2015 schrittweise die Kita Märchenland. Die Kita hat eine Kapazität von 270 Kindern, davon 100 Kinder im Krippenalter, 117 im Grundschulalter und 53 Hortkinder.

Schon im Jahr 2011 erfolgten u. a. die Küchensanierung, also eine komplette Neugestaltung und Aufteilung der Küchenbereiche im Erdgeschoss, der Einbau einer neuen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und der Neueinbau eines Speiseaufzugs. Im Jahr 2011/12 wurde die Fassade der Kita Märchenland saniert, es wurden neue Fenster, neue Außentüren und Sonnenschutzanlagen eingebaut, zudem wurde die Dachabdichtung inkl. Blitzschutzanlage erneuert. Besonders hohe Priorität hatte im Jahr 2012 die Neugestaltung der Eingangsbereiche.

2013 werden noch die Sockelbereiche am Gebäude inkl. der Rampen saniert. Anschließend wird bis 2015 die Innensanierung durchgeführt. Die Gesamtkosten für die Kita Märchenland betragen 2,56 Mio. €. ■



**SANIERTE FASSADE DER KITA MÄRCHENLAND**

### DETAILS AUF EINEN BLICK

Gesamtkosten	2.560.000 €
Kosten 2012	1.300.000 €
Maßnahmebeginn (Beginn Planungsleistungen)	■ 2009
Brandschutzsanierung und Baubeginn Küchensanierung	■ 2010
Fortsetzung Küchensanierung und Fassadensanierung	■ 2011
Fertigstellung Fassadensanierung	■ 2012



STADTPANORAMA

# Zahlen und Fakten

Bilanz .....	32
Gewinn- und Verlustrechnung .....	34
Finanzplanabrechnung .....	36
Anhang .....	38
Anlagennachweis .....	48
Lagebericht .....	50
Bestätigungsvermerk .....	63

# BILANZ ZUM 31.12.2012

Aktiva	31.12.2012		31.12.2011	
	€	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u. ä. Rechte u. Werte sowie Lizenzen				
		<b>133.654,02</b>		<b>80.556,64</b>
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- u. a. Bauten	422.280.509,38		406.011.774,06	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.059.373,00		2.013.575,00	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.195.636,83		4.868.849,24	
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	47.648.572,69		34.676.754,03	
		<b>477.184.091,90</b>		<b>447.570.952,33</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				
<b>I. Vorräte</b>				
1. Unfertige Leistungen				
		<b>1.146.600,00</b>		<b>1.285.000,00</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	172.486,56		214.205,96	
2. Forderungen gegen LHP	3.625.841,36		1.601.736,22	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.249.595,02		1.744.486,80	
		<b>5.047.922,94</b>		<b>3.560.428,98</b>
<b>III. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten</b>				
		<b>9.567.380,86</b>		<b>8.716.626,61</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>				
		<b>98.019,93</b>		<b>78.224,59</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>		<b>493.177.669,65</b>		<b>461.291.789,15</b>
<b>TREUHÄNDER FÜR VKIS/FIS</b>		<b>1.717.869,34</b>		<b>1.804.136,25</b>

Passiva	31.12.2012		31.12.2011	
	€	€	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>				
<b>I. Stammkapital</b>	100.000,00		100.000,00	
<b>II. Rücklagen</b>				
1. Allgemeine Rücklagen	113.283.690,39		112.980.350,84	
2. Gewinnrücklagen	362.195,63		362.195,63	
<b>III. Gewinn</b>				
1. Gewinnvortrag	3.128.536,38		2.957.814,59	
2. Jahresgewinn	87.829,29		170.721,79	
	<b>116.962.251,69</b>		<b>116.571.082,85</b>	
<b>B. SONDERPOSTEN FÜR ZUSCHÜSSE</b>				
	<b>232.871.139,10</b>		<b>214.588.289,57</b>	
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>				
1. Sonstige Rückstellungen				
	<b>5.511.183,22</b>		<b>5.390.986,12</b>	
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.052.671,67	73.235.887,86		58.011.637,14	
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 430.300,34	430.300,34		478.427,41	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 4.084.693,15	4.217.857,99		3.845.901,77	
4. Verbindlichkeiten gegenüber LHP – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 7.175.279,73	59.585.994,52		62.134.960,14	
5. Sonstige Verbindlichkeiten – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 325.848,00	340.110,32		203.503,34	
	<b>137.810.151,03</b>		<b>124.674.429,80</b>	
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>				
	<b>22.944,61</b>		<b>67.000,81</b>	
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>493.177.669,65</b>		<b>461.291.789,15</b>	
<b>TREUHÄNDER FÜR VKIS/FIS</b>	<b>1.717.869,34</b>		<b>1.804.136,25</b>	

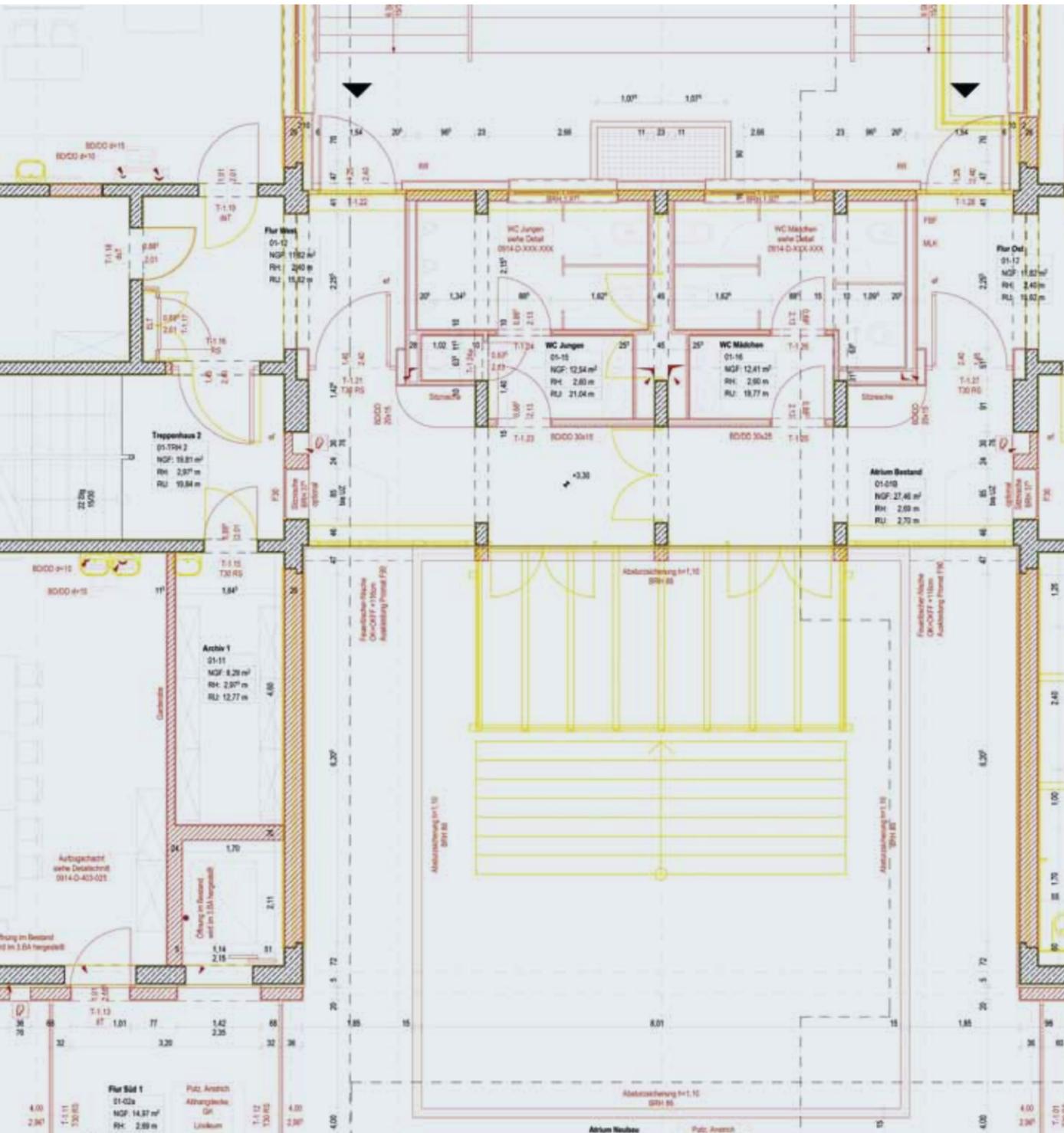
# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	01.01.–31.12.2012		01.01.–31.12.2011	
	€	€	€	€
<b>1. UMSATZERLÖSE AUS DER GRUNDSTÜCKSBEWIRTSCHAFTUNG</b>				
a. Mieten und Pachten				
– Mieten und Pachten LHP	16.090.918,04		14.495.103,23	
– Mieten und Pachten Dritte	1.728.250,18		1.746.169,07	
		<b>17.819.168,22</b>		<b>16.241.272,30</b>
b. Nebenkosten				
– Nebenkosten LHP	12.552.099,12		12.515.121,63	
– Nebenkosten Dritte	591.961,82		697.057,86	
		<b>13.144.060,94</b>		<b>13.212.179,49</b>
c. Serviceleistungen		<b>524.634,42</b>		<b>673.664,24</b>
d. Sonstige Erträge aus Bewirtschaftung		<b>93.357,63</b>		<b>83.417,76</b>
<b>UMSATZERLÖSE GESAMT</b>		<b>31.581.221,21</b>		<b>30.210.533,79</b>
<b>2. BESTANDSVERÄNDERUNGEN AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN</b>		<b>-138.400,00</b>		<b>-539.000,00</b>
<b>3. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE</b>				
a. Erträge aus Auflösung von SoPo für Zuschüsse	4.780.788,78		4.664.935,89	
b. Erträge aus Zuschreibungen SAV	177.758,57		0,00	
c. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	110.964,65		7.790,02	
d. Andere betriebliche Erträge	24.771,79		444.912,48	
e. Kostenerstattung und Zuschüsse LHP	482.887,27		372.677,35	
f. Kostenerstattung und Zuschüsse Dritte	404.632,08		365.474,64	
		<b>5.981.803,14</b>		<b>5.855.790,38</b>
<b>4. AUFWENDUNGEN AUS DER GRUNDSTÜCKSBEWIRTSCHAFTUNG</b>				
a. Betriebskosten	-11.393.089,74		-10.773.018,88	
b. Instandhaltungskosten	-2.541.165,71		-2.172.624,57	
c. Andere Aufwendungen der Bewirtschaftung	-1.656.704,17		-1.475.870,65	
		<b>-15.590.959,62</b>		<b>-14.421.514,10</b>
<b>5. PERSONALAUFWAND</b>				
a. Löhne und Gehälter	-6.025.432,38		-6.003.620,55	
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.356.170,81		-1.342.928,75	
		<b>-7.381.603,19</b>		<b>-7.346.549,30</b>

	01.01.–31.12.2012		01.01.–31.12.2011	
	€	€	€	€
<b>6. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN</b>		-9.099.837,57		-8.321.569,91
<b>7. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN</b>		-836.796,18		-861.694,44
<b>8. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE</b>		205.417,69		121.457,90
<b>9. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN</b>		-4.580.404,78		-4.475.205,35
<b>10. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		140.440,70		222.248,97
<b>11. SONSTIGE STEUERN</b>		-52.611,41		-51.527,18
<b>12. JAHRESGEWINN</b>		87.829,29		170.721,79
<b>13. GEWINNVORTRAG</b>		3.128.536,38		2.957.814,59
<b>14. BILANZGEWINN</b>		3.216.365,67		3.128.536,38

# FINANZPLANABRECHNUNG 2012

Ein- und Auszahlungsarten	Ist 2011	Plan 2012	Ist 2012
	€	€	€
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	170.722	52.551	87.829
Abschreibungen Anlagevermögen	8.321.570	9.799.944	8.922.078
Abschreibungen/Zuschreibungen zum Sonderposten	-4.664.936	-5.344.074	-4.780.788
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-256.738	0	120.197
Verluste/Gewinne aus Anlagenabgängen	-307.235	0	55.708
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	-751.170	0
Zunahme/Abnahme der Vorräte/Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übriger Aktiva	-680.484	727.605	-1.368.890
Zunahme/Abnahme der der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstiger Verbindlichkeiten sowie Passiva	-3.559.245	150.000	205.282
Ein-/Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0	0	0
<b>MITTELZUFLUSS/-ABFLUSS AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>	<b>-976.346</b>	<b>4.634.856</b>	<b>3.241.416</b>
Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	25.261.048	18.474.300	23.063.638
Einzahlungen aus Abgängen Sachanlagen	730.735	100.000	19.508
<b>Summe Einzahlungen aus Investitionstätigkeit</b>	<b>25.991.783</b>	<b>18.574.300</b>	<b>23.083.146</b>
Auszahlungen für Investitionen Sachanlagen	-33.067.718	-39.846.300	-38.580.469
Auszahlungen für Investitionen immaterieller Vermögensgegenstände	-5.523	0	-83.062
<b>Summe Auszahlungen Investitionstätigkeit</b>	<b>-33.073.241</b>	<b>-39.846.300</b>	<b>-38.663.531</b>
<b>MITTELZUFLUSS/-ABFLUSS AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>-7.081.458</b>	<b>-21.272.000</b>	<b>-15.580.385</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	15.500.000	919.422.000	16.165.000
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	62.371	0	303.340
<b>Summe Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>15.562.371</b>	<b>19.422.000</b>	<b>16.468.340</b>
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-722.440	-954.333	-940.749
Auszahlungen an die Gemeinde	-2.260.184	-2.298.112	-2.337.868
<b>Summe Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-2.982.624</b>	<b>-3.252.445</b>	<b>-3.278.617</b>
<b>MITTELZUFLUSS/-ABFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>12.579.747</b>	<b>16.169.555</b>	<b>13.189.723</b>
Einzahlungen aus der Auflösung von Liquiditätsreserven	0	0	0
Auszahlungen an Liquiditätsreserven	0	0	0
<b>SALDO AUS DER INANSPRUCHNAHME VON LIQUIDITÄTSRESERVEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES</b>	<b>4.521.943</b>	<b>-467.589</b>	<b>850.754</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	4.194.684	745.399	8.716.627
<b>FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE</b>	<b>8.716.627</b>	<b>277.810</b>	<b>9.567.381</b>



GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS LUDWIG-RENN-GRUNDSCHULE (DETAIL)

# Anhang für das Wirtschaftsjahr 2012

## A) ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss 2012 wurde nach den Gliederungsvorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Brandenburg (EigV) und des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt.

## B) BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände und der Sachanlagen des Anlagevermögens erfolgte zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten vermindert um lineare Abschreibungen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Angesetzt wurden 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 01.01.05 abzüglich Abschlag wegen kommunaler Nutzung

### ■ Wiederbeschaffungsneuwert der baulichen Anlage:

Ermittlung des Ansatzes für die Normalherstellungskosten (NHK) 2000 unter Berücksichtigung der Bruttogrundfläche, des Gebäudetyps, der Ausstattungsmerkmale und der Baujahresklasse,

Regionalisierung der NHK 2000 mittels ortsspezifischer Korrekturfaktoren, Ermittlung des Endwertes NHK 2000 unter Einbeziehung von Zuschlägen für Baunebenkosten und Außenanlagen, 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 Bauschäden (Instandsetzungsrückstau) vom Wiederbeschaffungsneuwert

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 150 € wurden entsprechend § 6 Abs. 2 EStG im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten über 150 bis 1.000 € brutto wurden entsprechend § 6 Abs. 2a EStG im Zugangsjahr in einen Sammelposten zusammengefasst und mit einem Fünftel abgeschrieben. Vollständig abgeschriebene geringwertige Wirtschaftsgüter wurden als Abgang dargestellt.

Die jeweiligen Nutzungsdauern der Sachanlagen entsprechen denen der Brandenburgischen Abschreibungstabelle.

Der Bestand an nicht abgerechneten Betriebskosten wurde unter Beachtung des Niederstwertprinzips zu Anschaffungskosten angesetzt.

Der Ansatz der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfolgte zu Nennwerten unter Berücksichtigung vorzunehmender Einzelwertberichtigungen.

Die übrigen Forderungen, sonstigen Vermögensgegenstände sowie die liquiden Mittel wurden zu Nennwerten bilanziert. Darüber hinaus verwaltet der KIS treuhänderisch liquide Mittel der LHP.

Der Sonderposten für Investitionszuwendungen wurde in Höhe der geleisteten Zuwendungen für Vermögensgegenstände des Anlagevermögens abzüglich der Auflösung entsprechend der Nutzungsdauer der bezuschussten Vermögensgegenstände ausgewiesen.

Bei der Bildung der Rückstellungen wurde den erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten angemessen Rechnung getragen. Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Langfristige Rückstellungen wurden mit den von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten ihrer Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Markzinssätzen abgezinst.

Sämtliche Verbindlichkeiten wurden mit ihrem notwendigen Erfüllungsbetrag passiviert.

## C) ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### 1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Wirtschaftsjahr 2012 ist im Anlagennachweis dargestellt.

Die bei der Sachwertermittlung berücksichtigten Minderungen für Bauschäden und Baumängel, für die im Jahr 2012 durch die Aktivierung von abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen eine Wertaufholung erfolgte, wurden im Bruttoanlagevermögen erfolgsneutral aufgelöst und als Korrekturbetrag zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie zu den kumulierten Abschreibungen ausgewiesen.

Die in 2009 wegen vermögensrechtlicher Ansprüche vorgenommene Wertminderung an einem Grundstück im Ortsteil Marquardt wurde entsprechend § 253 Abs. 5 HGB durch Zuschreibung wieder aufgehoben, da der Anspruch durch Bescheid des Bundesamtes für zentrale Dienste und offene Vermögensfragen abgelehnt wurde.

### 2. Vorräte

Das Vorratsvermögen besteht aus den zum Stichtag erbrachten, gegenüber den Mietern bzw. Nutzern noch abzurechnenden Betriebs- und Nebenkosten für das Wirtschaftsjahr 2012.

### 3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Auf die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 245.399,89 € wurden Einzelwertberichtigungen auf strittige Forderungen von insgesamt 72.913,33 € vorgenommen.

Gegenüber der Landeshauptstadt Potsdam (LHP) bestanden zum 31.12.2012 folgende Forderungen:

Forderungen aus Investitionstätigkeit	2.933.562,63 €
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	580.960,62 €
Forderungen aus Kostenerstattungen	82.705,18 €
Forderungen aus Gutschriften	27.177,07 €
Forderungen aus Umsatzsteuer	1.435,86 €
	<b>3.625.841,36 €</b>

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind zum Bilanzstichtag ausgewiesen:

Kapitalwert über die Gebäudenutzung im Rahmen einer Erbbaurechtsbestellung entspr. § 13 BewG	1.165.735,18 €
offene Gutschriften	59.952,46 €
debitorische Kreditoren	17.733,20 €
ausstehende Bankzinsen	6.174,18 €
	<b>1.249.595,02 €</b>

Der Kapitalwert aus einer Erbbaurechtsbestellung wird über die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags ausgeglichen. In Anwendung des § 254 HGB wurde die mit der gleichen Laufzeit bestehende passive Differenz zwischen Kapitalwert und Restbuchwert des Gebäudes mit dem aktivierten Kapitalwert saldiert.

Die Laufzeiten der Forderungen gliedern sich wie folgt:

	gesamt	davon mit einer Restlaufzeit von		
		bis zu 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	172	172	0	0
(Vorjahr)	(214)	(214)	0	0
Forderungen gegenüber der LHP	3.626	3.626	0	0
(Vorjahr)	(1.602)	(1.602)	0	0
sonstige Vermögensgegenstände	1.250	88	21	1.141
(Vorjahr)	(1.744)	(579)	(19)	(1.146)
	<b>5.048</b>	<b>3.886</b>	<b>21</b>	<b>1.141</b>
	<b>(3.560)</b>	<b>(2.395)</b>	<b>(19)</b>	<b>(1.146)</b>

#### 4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Zahlungen im Berichtsjahr, die Aufwendungen des Folgejahres betreffen.

#### 5. Eigenkapital

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

Mit der unentgeltlichen Übertragung eines Grundstücks in der H.-Mann-Allee 103 durch SVV-Beschluss von der LHP an den KIS erhöht sich die allgemeine Rücklage um den Bodenwert in Höhe 300.000,00 €.

Eine bei der LHP durch die Haus- und Grundstücksgesellschaft Werder vorgenommene Kredittilgung führt zu einer Reduzierung der Gesamtkreditverbindlichkeiten. Der Kreditanteil, welcher auf das an den KIS übertragene Immobilienvermögen entfällt, wurde dadurch ebenfalls reduziert und in Höhe von 3.339,55 € in die allgemeine Rücklage eingestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 6.11.2013 den Jahresabschluss zum 31.12.2011 festgestellt und beschlossen, den Jahresgewinn aus 2011 in Höhe von 170.721,79 € auf neue Rechnung vorzutragen. Die Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt vom 28.11.2013.

#### 6. Sonderposten für Investitionszuwendungen

Die von der LHP und von Dritten für die Durchführung von Investitionen bereitgestellten Zuschüsse und Fördermittel wurden als Sonderposten für Investitionszuwendungen passiviert und entsprechend der Nutzungsdauer der jeweiligen Investitionsobjekte erfolgswirksam aufgelöst.

	Buchwert 01.01.2012	Zugang	Abgang	Auflösung	Buchwert 31.12.2012
	€	€	€	€	€
Zuwendungen der LHP	106.078.680,50	16.444.272,84		2.488.248,72	120.034.704,62
Sachzuweisungen der LHP	9.590.741,61	1,00		142.737,74	9.448.004,87
Sonstige Zuwendungen und Fördermittel	98.918.867,46	6.619.364,47		2.149.802,32	103.388.429,61
	<b>214.588.289,57</b>	<b>23.063.638,31</b>	<b>0,00</b>	<b>4.780.788,78</b>	<b>232.871.139,10</b>

Der Zugang bei Sachzuweisungen beinhaltet den Gebäudewert des durch SVV-Beschluss unentgeltlich übertragenen, zum Abriss bestimmten Gebäudes in der H.-Mann-Allee 103.

## 7. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen Aufwendungen für nicht in Anspruch genommenen Urlaub, Altersteilzeitverpflichtungen, ausstehende Rechnungen für laufenden Aufwand des Wirtschaftsjahres, vertraglich übernommene Zahlungsverpflichtungen bei Unterschreitung von Zweckbindungsfristen, Zinsen auf die Rückführung nicht verbrauchter Fördermittel und den Aufwand für die Erstellung und Prüfung dieses Jahresabschlusses.

<b>Rückstellungen für</b>	Stand 31.12.2011	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Bestand 31.12.2012
	€	€	€	€	€
Resturlaub	146.600,00	146.600,00	0,00	155.600,00	155.600,00
Altersteilzeitverpflichtung	1.316.446,00	46.073,31	11.926,69	141.117,00	1.399.563,00
Personalkostennachberechnung	6.550,00	6.550,00	0,00	0,00	0,00
Ausstehende Rechnungen	906.751,52	488.393,56	99.037,96	547.426,62	866.746,62
Kaufpreisnachzahlung ehem. Schule 14	2.688.363,60	0,00	0,00	0,00	2.688.363,60
Zinsen auf Rückführung Fördermittel	279.275,00	0,00	0,00	89.295,00	368.570,00
Abschluss- und Prüfungskosten	47.000,00	41.850,00	0,00	27.190,00	32.340,00
<b>GESAMT</b>	<b>5.390.986,12</b>	<b>729.466,87</b>	<b>110.964,65</b>	<b>960.628,62</b>	<b>5.511.183,22</b>

Die Bewertung der Rückstellung für Verpflichtungen aus Altersteilzeitverträgen erfolgte durch ein versicherungsmathematisches Gutachten auf der Grundlage der Richttafeln 2005 G von K. Heubeck und unter Anwendung des von der

Deutschen Bundesbank veröffentlichten maßgeblichen Rechnungszinssatzes bei einer angenommenen Restlaufzeit von fünfzehn Jahren.

Auf eine Aufstockung der Rückstellung für die Kaufpreisnachzahlung für die ehemalige Schule 14 (Zinsanteil) wurde im Jahr 2012 verzichtet, da nach Einschätzung der Werkleitung eine Vorsorge in ausreichendem Umfang getroffen wurde.

## 8. Verbindlichkeiten

Es bestehen keine durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesicherte Verbindlichkeiten.

Die gegenüber Kreditinstituten ausgewiesenen Verbindlichkeiten in Höhe von € 73.235.887,86 beinhalten Kredite, die in den Vorjahren und im Berichtsjahr zur Durchführung von Investitionen bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg und weiteren Banken aufgenommen wurden.

Gegenüber der LHP bestanden zum 31.12.12 folgende Verbindlichkeiten:

	€
Zugewiesene Kreditverbindlichkeiten der LHP	54.883.041,27
rückzuführende Fördermittel aus Bruttoförderungen	2.283.384,68
Überzahlung von Zuschüssen der LHP aus Vorjahren	1.120.743,72
nicht in Anspruch genommene Zuschüsse	52.695,00
Beiträge für Gebäude- und Inventarversicherung	517.171,63
in Anspruch genommene vertraglich vereinbarte Dienstleistungen	306.430,02
Gutschriften für Vorjahre	242.707,53
Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuer	90.436,79
sonstige Verbindlichkeiten	29.742,37
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	37.538,11
Verbindlichkeiten aus umsatzsteuerlicher Organschaft	22.103,40
	<b>59.585.994,52</b>

Die Laufzeiten der Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

	gesamt	davon mit einer Restlaufzeit von		
		bis zu 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	73.236	1.053	5.495	66.688
(Vorjahr)	(58.012)	(784)	(4.102)	(53.126)
Vorauszahlungen	430	430		0
(Vorjahr)	(478)	(478)		(0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.218	4.085	133	0
(Vorjahr)	(3.846)	(3.707)	(139)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber der LHP	59.586	7.175	8.759	43.652
(Vorjahr)	(62.135)	(7.257)	(9.134)	(45.744)
Sonstige Verbindlichkeiten	340	326	3	11
(Vorjahr)	(203)	(188)	(3)	(12)
	<b>137.810</b>	<b>13.069</b>	<b>14.390</b>	<b>110.351</b>
	<b>(124.674)</b>	<b>(12.414)</b>	<b>(13.378)</b>	<b>(98.882)</b>

## 9. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Hierunter sind überwiegend im Wirtschaftsjahr eingenommene Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 22.944,61 € abgezinst, die das Folgejahr betreffen.

### D) ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

#### 1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Wirtschaftsjahres 2012 gliedern sich wie folgt:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€
Mieterlöse aus Vermieter-Mieter-Modell mit der LHP	16.090.918,04	14.495.103,23
Mieterlöse aus Vermietung an Dritte	1.728.250,18	1.746.169,07
Erlöse aus Erstattung Nebenkosten durch die LHP	12.552.099,12	12.515.121,63
Erlöse aus Erstattung Nebenkosten durch Dritte	591.961,82	697.057,86
Erlöse aus Vergütung der Bewirtschaftung des Finanzvermögens der LHP	524.634,42	673.664,24
Erlöse aus sonstigen Dienstleistungen	93.357,63	83.417,76
	<b>31.581.221,21</b>	<b>30.210.533,79</b>
Bestandsveränderungen nicht abgerechnete Betriebskosten	-138.400,00	-539.000,00

Die Bestandsveränderung setzt sich zusammen aus der Minderung des Bestandes für nicht abgerechnete Betriebskosten des Vorjahres in Höhe von 1.285 T€ und aus der Bestandserhöhung um 1.147 T€ für die nicht abgerechneten Betriebskos-

ten im Berichtsjahr. Die Summen der Erlöse aus Erstattung Nebenkosten durch LHP und Dritte enthalten Erlöse aus der Abrechnung von Betriebskosten des Vorjahres, die durch die Bestandsminderung weitestgehend neutralisiert werden.

Die Bestandserhöhung für nicht abgerechnete Betriebskosten im Berichtsjahr ergibt sich aus den Aufwendungen für Betriebskosten, die durch die von der LHP und von Dritten geleisteten Vorauszahlungen nicht gedeckt werden.

#### 2. Sonstige betriebliche Erträge

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

	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten aus Investitionszuwendungen mit der LHP	4.780.788,78	4.664.935,89
Erträge aus Zuschreibungen SAV	177.758,57	0,00
Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	110.964,65	7.790,02
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	8.217,50	311.160,70
Erträge aus Schadenersatz von Versicherungen und Dritten	16.554,29	133.751,78
Kostenerstattungen der LHP	482.887,27	372.677,35
Kostenerstattungen von Dritten	404.632,08	365.474,64
	<b>5.981.803,14</b>	<b>5.855.790,38</b>

Mit der Zuschreibung zum Sachanlagevermögen (SAV) erfolgte die Aufhebung einer in 2009 wegen vermögensrechtlicher Ansprüche vorgenommenen Teilwertabschreibung gemäß § 253 Abs. 5 HGB.

### 3. Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung gliedern sich wie folgt:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€
Betriebskosten	11.393.089,74	10.773.018,88
Instandhaltungskosten	2.541.165,71	2.172.624,57
andere Aufwendungen der Bewirtschaftung	1.656.704,17	1.475.870,65
	<b>15.590.959,62</b>	<b>14.421.514,10</b>

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

### 4. Personalaufwand

Die Aufwendungen für Personal betragen im Berichtsjahr 7.381.603,19 € (Vorjahr: 7.346.549,30 €). Die Personalkosten beinhalten eine Erhöhung der Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen um 141.117 € (Vorjahr: 221.969,75 €) auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens.

### 5. Abschreibungen

Die Abschreibungen enthalten lineare Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen in Höhe von 9.099.837,57 € (Vorjahr: 8.321.569,91 €).

### 6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Neben dem Aufwand des laufenden Geschäftsbetriebes sind in dieser Position enthalten Aufwendungen für vereinbarte Dienstleistungen der LHP in Höhe von 332.373,46 € (Vorjahr: 323.793,04 €) und Verluste aus dem Abgang von Anlagever-

mögen in Höhe von 62.998,04 € (Vorjahr 3.926,00 €), wovon 34.961,00 € auf die Durchsetzung vermögensrechtlicher Ansprüche eines Alteigentümers entfallen, sowie 27.190,00 € Zuführung zur Rückstellung für Abschluss- und Prüfungskosten.

### 7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Für die von der LHP übernommenen Kredite wurden Zinsen in Höhe von 2.049.784,31 € (Vorjahr: 2.262.792,74 €) und für die bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg und anderen Bankinstituten aufgenommenen Kredite wurden Zinsen in Höhe von 2.411.343,08 € (Vorjahr: 2.122.952,61 €) gezahlt.

Für nicht zurückgeführte Fördermittel wurden Zinsen in Höhe von 89.295,00 € (Vorjahr: 89.460,00 €) zurückgestellt. Die sonstigen Zinsaufwendungen beinhalten weiterhin 28.683,50 € Nachzahlungszinsen, die als Erstattung in gleicher Höhe in den Zinserträgen enthalten sind.

## E) SONSTIGE ANGABEN

### 1. Werkleitung

Im Jahr 2011 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:

WERKSAUSSCHUSS

<b>acht Stadtverordnete</b>		
	Mitglieder	Stellvertreter/in
<b>ÜBER DIE FRAKTION DIE LINKE</b>		
	Herr Dr. Hans-Jürgen Scharfenberg	Herr Peter Kaminski
	Herr Rolf Kutzmutz	Herr Dr. Klaus-Uwe Gunold
	Herr Ralf Jäkel	Frau Dr. Sigrid Müller
<b>ÜBER DIE FRAKTION DER SPD</b>		
	Frau Anke Michalske-Acioglu	Herr Claus Wartenberg
	Herr Volker Klamke	Frau Heike Judacz
<b>ÜBER DIE FRAKTION DER CDU/ANW</b>		
	Herr Klaus Rietz	Herr Hans-Wilhelm Dünn
<b>ÜBER DIE FRAKTION DER BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN</b>		
	Herr Andreas Menzel	Herr Peter Schüler
<b>ÜBER DIE FRAKTION FDP/FAMILIENPARTEI</b>		
	Herr Stefan Becker	Herr Björn Teuteberg

<b>zwei sachkundige Einwohner</b>		
	Mitglieder	Stellvertreter/in
	Herr Dr. Wilfried Ruppert <i>Selbstständiger Rechtsanwalt</i>	
	Herr Felix Müller-Stüler <i>Bankkaufmann, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Steuerrecht</i>	

<b>zwei Beschäftigtenvertreter des KIS</b>		
	Mitglieder	Stellvertreter/in
	Herr Gabor Just <i>Interne Revision</i>	Herr Hartmut Golz <i>Hausmeister</i>
	Frau Petra Hesse <i>Arbeitsgruppenleiterin</i>	Frau Sabine Seidel <i>Hausmeisterin</i>

### 3. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Im Rahmen der laufenden Baumaßnahmen hat der KIS zum Bilanzstichtag vertragliche Verpflichtungen aus Bestellungen in Höhe von 15.748 T€ (Vorjahr 21.277 T€).

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 zu gewähren nach Maßgabe ihrer Satzung und entsprechend dem Tarifvertrag über die zusätzliche Altersvorsorge der Beschäftigten des öffentlichen Dienstes. Die Mittel der Kasse werden aufgebracht durch Umlagen, Beiträge, Vermögenserträge und sonstige Einnahmen. 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 883.630 € (Vorjahr: 1.041.479 €). Im Jahr 2012 beträgt der Umlagesatz 1,1 % und der Zusatzbeitrag 4 %. Die Gesamtaufwendungen des Betriebes für die Zusatzversorgung betragen 214.738,89 € (Vorjahr 210.554,63 €).

### 4. Beschäftigte

Im Eigenbetrieb waren im Jahresdurchschnitt 169 (Vorjahr 173) Mitarbeiter beschäftigt, davon 167 Angestellte und zwei Beamte.

Beamte, die im Eigenbetrieb verwendet sind, werden gemäß § 18 Abs. 1 EigV im Stellenplan der Landeshauptstadt Potsdam geführt und in der Stellenübersicht des Eigenbetriebes nachrichtlich angegeben.

### 5. Ergebnisverwendung

Die Werkleitung schlägt vor, den Jahresgewinn des Wirtschaftsjahres 2012 in Höhe von 87.829,29 € (Vorjahr 170.721,79 €) auf neue Rechnung vorzutragen.

Potsdam, 8. Januar 2014



Bernd Richter  
Werkleiter



# ANLAGENNACHWEIS FÜR DAS WIRTSCHAFTSJAHR 2012

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Anfangsbestand 01.01.12	Zugang	Korrektur Sanierungsstau	Abgang	Umbuchungen	Endbestand 31.12.12
	€	€	€	€	€	€
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>						
EDV-Software	272.300,28	29.284,06	0,00	0,00	0,00	301.584,34
Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	53.778,48	0,00	0,00	0,00	53.778,48
	<b>272.300,28</b>	<b>83.062,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>355.362,82</b>
<b>GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKSGLEICHE RECHTE MIT GESCHÄFTS-, BETRIEBS- UND ANDEREN BAUTEN</b>						
Grundstücke, bebaut	74.047.146,96	300.080,92	0,00	-74.288,00	-1.045.798,00	73.227.141,88
Gebäude	642.586.084,77	1,00	-17.887.929,00	-354.304,69	23.013.664,91	647.357.516,99
Betriebsvorrichtungen	10.401.926,35	0,00	0,00	-94.351,95	-65.476,29	10.242.098,11
Außenanlagen	17.418.722,85	0,00	0,00	-1,00	1.756.934,46	19.175.656,31
	<b>744.453.880,93</b>	<b>300.081,92</b>	<b>-17.887.929,00</b>	<b>-522.945,64</b>	<b>23.659.325,08</b>	<b>750.002.413,29</b>
<b>GRUNDSTÜCKE OHNE BAUTEN</b>	2.013.575,00	0,00	0,00	0,00	1.045.798,00	3.059.373,00
	<b>2.013.575,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.045.798,00</b>	<b>3.059.373,00</b>
<b>BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG</b>						
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	8.350.873,23	38.876,14	0,00	-352.163,91	3.421,62	8.041.007,08
Technisches Gerät	548.168,06	63.850,18	0,00	0,00	-3.421,62	608.596,62
GWG größer 150 bis 1.000 EUR	1.301.502,88	416.569,93	0,00	-211.535,02	0,00	1.506.537,79
GWG bis 150 EUR	0,00	84.149,04	0,00	-84.149,04	0,00	0,00
	<b>10.200.544,17</b>	<b>603.445,29</b>	<b>0,00</b>	<b>-647.847,97</b>	<b>0,00</b>	<b>10.156.141,49</b>
<b>GELEISTETE ANZAHLUNGEN UND ANLAGEN IM BAU</b>	34.676.754,03	37.676.941,74	0,00	0,00	-24.705.123,08	47.648.572,69
	<b>34.676.754,03</b>	<b>37.676.941,74</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-24.705.123,08</b>	<b>47.648.572,69</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN GESAMT</b>	<b>791.617.054,41</b>	<b>38.663.531,49</b>	<b>-17.887.929,00</b>	<b>-1.170.793,61</b>	<b>0,00</b>	<b>811.221.863,29</b>

Abschreibungen						Restbuchwerte		Kennzahlen	
Anfangsbestand 01.01.12	Zugang	Korrektur Sanierungs- stau	Abgang	Zuschrei- bung	Endbestand 31.12.12	31.12.12	31.12.11	durch- schnittl. Ab- schrei- bungs- satz	durch- schnittl. Rest- buch- wert
€	€	€	€	€	€	€	€	%	%
-191.743,64	-29.965,16	0,00	0,00	0,00	-221.708,80	79.875,54	80.556,64	9,9	26,5
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	53.778,54	0,00	0,0	100,0
<b>-191.743,64</b>	<b>-29.965,16</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-221.708,80</b>	<b>133.654,02</b>	<b>80.556,64</b>	<b>8,4</b>	<b>37,6</b>
-5.080,92	-222,71	0,00	0,00	4.914,50	-389,13	73.226.752,75	74.042.066,04	0,0	100,0
-328.997.423,57	-6.326.981,16	17.887.929,00	354.304,69	172.844,07	-316.909.326,97	330.448.190,02	313.588.661,20	1,0	51,0
-3.361.219,24	-708.227,33	0,00	94.351,95	0,00	-3.975.094,62	6.267.003,49	7.040.707,11	6,9	61,2
-6.078.383,14	-758.710,05	0,00	0,00	0,00	-6.837.093,19	12.338.563,12	11.340.339,71	4,0	64,3
<b>-338.442.106,87</b>	<b>-7.794.141,25</b>	<b>17.887.929,00</b>	<b>448.656,64</b>	<b>177.758,57</b>	<b>-327.721.903,91</b>	<b>422.280.509,38</b>	<b>406.011.774,06</b>	<b>1,0</b>	<b>56,3</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.059.373,00	2.013.575,00	0,0	100,0
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.059.373,00</b>	<b>2.013.575,00</b>	<b>0,0</b>	<b>100,0</b>
-4.237.682,70	-818.661,56	0,00	351.237,37	0,00	-4.705.106,89	3.335.900,19	4.113.190,53	10,2	41,5
-397.099,13	-29.318,53	0,00	0,00	0,00	-426.417,66	182.178,96	151.068,93	4,8	29,9
-696.913,10	-343.602,03	0,00	211.535,02	0,00	-828.980,11	677.557,68	604.589,78	22,8	45,0
0,00	-84.149,04	0,00	84.149,04	0,00	0,00	0,00	0,00	100,0	0,0
<b>-5.331.694,93</b>	<b>-1.275.731,16</b>	<b>0,00</b>	<b>646.921,43</b>	<b>0,00</b>	<b>-5.960.504,66</b>	<b>4.868.849,24</b>	<b>4.868.849,24</b>	<b>12,6</b>	<b>41,3</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47.648.572,69	34.676.754,03	0,0	100,0
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>47.648.572,69</b>	<b>34.676.754,03</b>	<b>0,0</b>	<b>100,0</b>
<b>-343.965.545,44</b>	<b>-9.099.837,57</b>	<b>17.887.929,00</b>	<b>1.095.578,07</b>	<b>177.758,57</b>	<b>-333.904.117,37</b>	<b>477.317.745,92</b>	<b>447.651.508,97</b>	<b>1,1</b>	<b>58,8</b>

# Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2012

## 1. GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

### Organisatorische und rechtliche Struktur

Der Eigenbetrieb Kommunaler Immobilien Service (KIS) ist ein zum 01.01.2005 gegründetes und organisatorisch, personell und finanziell gesondertes kommunales Unternehmen der Landeshauptstadt Potsdam ohne eigene Rechtspersönlichkeit. Die Tätigkeit des Eigenbetriebes gründet sich auf der Kommunalverfassung und der Eigenbetriebsverordnung des Landes Brandenburg und wird bestimmt durch die Betriebsatzung. Organe des Eigenbetriebes sind die Werkleitung, der Werksausschuss, die Stadtverordnetenversammlung und der Oberbürgermeister.

### Aufgaben und Geschäftsprozesse

Der Kommunale Immobilien Service (KIS) ist gemäß Betriebsatzung zuständig für die bedarfsgerechte Versorgung aller Organisationseinheiten der Stadtverwaltung Potsdam mit Grundstücken und Gebäuden und erbringt darüber hinaus immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen für die Nutzer der durch ihn bewirtschafteten Immobilien. Nicht durch den KIS betreut werden Straßen, Grün-, Wald- und Landwirtschaftsflächen, öffentliche Spielplätze und Friedhöfe sowie Grundstücke, die sich im Finanzvermögen der Landeshauptstadt befinden. Der KIS geht in seiner Arbeit von einem ganzheitlichen, auf den Lebenszyklus der Gebäude gerichteten Ansatz aus. Beginnend mit der Errichtung oder Erweiterung bzw. Sanierung der Gebäude zeichnet der KIS auch für den Gebäudeunterhalt, die Bewirtschaftung und die Vermietung verantwortlich.

Die für den kommunalen Bedarf langfristig benötigten Immobilien und Liegenschaften wurden dem KIS mit seiner Gründung zum 01.01.2005 bilanziell übergeben. Durch Neu- und Erweiterungsbauten, die Übertragung weiterer Grundstücke, Anmietungen sowie An- und Verkäufe wird das Immobilienportfolio des KIS ständig weiterentwickelt und an die sich ändernden Bedürfnisse der Immobiliennutzer angepasst.

Die Verwaltung und Bewirtschaftung der Gebäude erfolgt auf der Basis eines Vermieter-Mieter-Modells, bei dem mit den Organisationseinheiten der Landeshauptstadt bzw. mit den Nutzern Vereinbarungen abgeschlossen werden. Die Nutzungsentgelte müssen dabei die Kosten der Immobilien wie Instandhaltung, Finanzierungskosten, Abschreibungen und die Verwaltungsaufwände decken. Die Betriebskosten werden im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnungen den Nutzern in voller Höhe in Rechnung gestellt.

Neben der Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaften ist der Neu- und Umbau sowie die Sanierung der Immobilien ein wichtiger Schwerpunkt der Tätigkeit des KIS. Die Finanzierung erfolgt aus Eigenmitteln der Landeshauptstadt und durchgeleiteten Fördermitteln sowie in zunehmendem Maße aus Eigenmitteln und Kreditmitteln des Eigenbetriebes. Zur Sicherung der Finanzierung der Investitionen hat der KIS im Jahr 2012 Kredite i.H.v. 16.165.000 € aus der Kreditermächtigung des Wirtschaftsjahres 2011 aufgenommen. Die gemäß Wirtschaftsplan 2012 vorgesehenen Kreditaufnahmen i.H.v. 19.422.000 € wurden im Kalenderjahr 2013 in Anspruch genommen. Im Rahmen der Investitionstätigkeit erbringt der KIS Projektsteuerungsleistungen mit eigenem Personal. Die Refinanzierung der Kredit- und Eigenmittel des Eigenbetriebes erfolgt nach Abschluss der Bauarbeiten durch eine Neukalkulation der Nutzungsentgelte. Durch die umfangreichen Bau- und Sanierungsarbeiten hat sich neben der Quantität auch die Qualität des Immobilienbestandes des KIS für die Nutzer spürbar erhöht.

### Marktstellung und Wettbewerb

Aufgrund der Spezifik der öffentlichen Aufgabenerfüllung besteht hinsichtlich der kommunalen Nutzung von Gebäuden und Dienstleistungen ein Kontrahierungszwang für die Geschäfts- und Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam. Sofern der Bedarf nicht aus dem eigenen Immobilienportfolio gedeckt werden kann, erwirbt oder mietet der KIS die erforderlichen Flächen und Gebäude entweder auf dem freien Markt oder deckt den zusätzlichen Bedarf durch Neu- bzw. Erweiterungsbauten. Sofern verfügbar, bietet der KIS freien Kita- und Schulträgern seine Immobilien zur Nutzung an. Der

KIS erzielt über 90 % seines Umsatzes direkt mit den Organisationseinheiten der Landeshauptstadt. Der Großteil der Erlöse mit Dritten wird mit Mietern erzielt, die in hohem Maße von öffentlichen Zuschüssen abhängig sind (Kultur- und Jugendeinrichtungen, Kita- und Hortträger). Der Anteil der Erlöse mit Mietern, die nicht direkt oder indirekt kommunale Aufgaben erfüllen, ist gering. Langfristig nicht mehr benötigte Immobilien werden veräußert und die damit verbundenen Veräußerungserlöse werden für die Sanierung der Bestandsgebäude eingesetzt.

Die Ausstrahlung des KIS auf den Potsdamer Markt für Gewerbeimmobilien kann insgesamt als gering eingeschätzt werden. Lediglich in den Teilmärkten für Immobilien für Kitas und Schulen hat der KIS einen spürbaren Einfluss. Durch die Investitionstätigkeit des KIS und die Aufträge für die Bewirtschaftung der Immobilien gibt der Eigenbetrieb wichtige Impulse für die lokale und regionale mittelständische Wirtschaft. Mehr als drei Viertel aller Aufträge des KIS werden an lokale und regionale Unternehmen vergeben. Als öffentlicher Auftraggeber sichert der KIS durch transparente Vergabeverfahren ein Höchstmaß an Wettbewerb und Chancengleichheit für die Marktteilnehmer. Durch eine vorrangig losweise Vergabe von Leistungen erhalten auch mittelständische Unternehmen gute Teilnahmechancen. Im Rahmen des durch die Landeshauptstadt regelmäßig veröffentlichten Vergabeberichts sowie auf seinem Internetauftritt berichtet der KIS über erfolgte Vergaben öffentlicher Aufträge. Die Einhaltung der Vergabevorschriften wird kontinuierlich durch die Werkleitung und das städtische Rechnungsprüfungsamt überwacht.

## Geschäftsverlauf und Investitionstätigkeit

Der Geschäftsverlauf im Jahre 2012 war durch folgende Faktoren geprägt:

Der Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes sah für 2012 Investitionen i. H. v. 39.846 T€ (2011: 47.564 T€) vor. Davon entfielen u. a. 24.294 T€ auf die Sanierung von Schulgebäuden und 5.180 T€ auf Kindertagesstätten. Zur Sicherung der Investitionen waren planmäßig 18.474 T€ Zuschussmittel der LHP, da-

von 4.343 T€ durchgeleitete Fördermittel (u. a. für das Bildungsforum, das Alte Rathaus und für die Stadtteilschule in Drewitz), sowie 19.422 T€ Kreditmittel des KIS und 1.950 T€ Eigenmittel und sonstige Fördermittel an den KIS vorgesehen. Durch die Verwendung von Fördermitteln Dritter und die Eigenfinanzierung des KIS wird ein wesentlicher Beitrag zur Entlastung des Finanzhaushaltes der Landeshauptstadt geleistet.

Kernstück der Investitionstätigkeit des Eigenbetriebes war die Fortsetzung des umfangreichen Programms zur Verbesserung der Bildungsinfrastruktur der Landeshauptstadt. In der mittelfristigen Investitionsplanung des KIS für die Jahre 2012 bis 2015 waren von den Gesamtinvestitionen i. H. v. 110.534 T€ allein 92.591 T€ für die Verbesserung und den Ausbau der Bildungsinfrastruktur vorgesehen.

Im Bereich der Schulen wurden u. a. die Arbeiten an der Grundschule Ludwig Renn in Eiche, am Hauptgebäude der Eisenhart-Grundschule sowie an der Pierre-de-Coubertin-Oberschule beendet. An die Träger übergeben werden konnten u. a. die Kindertagesstätten Baumschule in Potsdam-West, Spatzenhaus in der Waldstadt und Storchennest in Drewitz sowie der Hort der Regenbogenschule in Fahrland.

Die Sanierung und der Umbau der 1974 errichteten Stadt- und Landesbibliothek in der Potsdamer Mitte zum Bildungsforum wurde 2012 weiter fortgesetzt und soll bis 2013/Anfang 2014 abgeschlossen sein. Das Gebäude wird zukünftig neben der Bibliothek auch der Volkshochschule ein neues Domizil geben. Ergänzt werden soll das Bildungsangebot in der Potsdamer Mitte durch eine Repräsentanz der Potsdamer wissenschaftlichen Einrichtungen in der 4. Etage des Gebäudes.

Die Sanierung des Alten Rathauses am Alten Markt konnte 2012 abgeschlossen werden. Das denkmalgeschützte Bauensemble prägt neben dem neuen Stadtschloss und der Nikolaikirche maßgeblich das Bild der neuen Potsdamer Mitte und bietet dem Potsdam Museum eine moderne und repräsentative Heimstatt.

Neben der Investitionstätigkeit ist das Gebäudemanagement der zweite wichtige Schwerpunkt der Tätigkeit des Eigenbetriebes. Der KIS tritt als Generalanmieter und Generalvermieter für die Fach- und Servicebereiche der Landeshauptstadt als unmittelbarer Dienstleister auf. Dazu werden im Rahmen des Vermieter-Mieter-Modells mit den jeweiligen Bereichen dezentrale Nutzungsverträge abgeschlossen. Die Refinanzierung der investierten Eigenmittel erfolgt dabei über entsprechend kalkulierte Mieten. Im Jahr 2012 stiegen die Mieteinnahmen des KIS, vor allem aufgrund der umfangreichen Sanierungsarbeiten und Kapazitätserweiterungen, auf 17.819 T€ gegenüber 16.241 T€ im Jahr 2011. Die Betriebskosten i. H. v. insgesamt 13.006 T€ (13.144 T€ abzüglich der Bestandsveränderungen i. H. v. 138 T€) stiegen im Berichtszeitraum moderat um 2,6% gegenüber dem Vorjahreszeitraum an. Der KIS geht davon aus, dass zwar durch die energetische Sanierung eine Kostendämpfung bei den Medienverbräuchen in den Bestandsgebäuden erzielt werden kann. Jedoch werden die Betriebskosten durch den zunehmend höheren technischen Standard der Gebäude, durch eine intensivere Nutzung der Gebäude und die Erweiterungen des Gebäudebestandes weiterhin ansteigen.

## 2. ERTRAGSLAGE

### Ertrag und Umsatz

Im Jahr 2012 wurden Umsätze in Höhe von insgesamt 31.581 T€ (Vorjahr 30.210 T€) erzielt, die sich wie folgt zusammensetzen:

	2012	2011
	T€	T€
<b>ERLÖSE AUS DER VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>		
LHP	16.091	14.495
Dritte	1.728	1.746
	<b>17.819</b>	<b>16.241</b>
<b>ERLÖSE AUS ERSTATTUNG BETRIEBSKOSTEN</b>		
LHP	12.552	12.515
Dritte	592	697
	<b>13.144</b>	<b>13.212</b>
<b>ENTGELT FÜR DIE VERWALTUNG DES FINANZVERMÖGENS</b>		
der LHP	525	674
Erlöse aus sonst. Dienstleistungen	93	83
	<b>618</b>	<b>757</b>
<b>UMSATZERLÖSE GESAMT</b>	<b>31.581</b>	<b>30.210</b>
Bestandsminderung für abgerechnete Betriebskosten der Vorjahre	-1.285	-1.824
Bestandserhöhung für nicht abgerechnete Betriebskosten des Berichtsjahres	1.147	1.285
Bestandsveränderung	-138	-539

Die Erhöhung der Mieterlöse gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus den nach Sanierungs-, Um- und Ausbaumaßnahmen angepassten bzw. neu abgeschlossenen Nutzungsverträgen.

Die Erlöse aus der Erstattung von Betriebskosten durch LHP und Dritte enthalten periodenfremde Erlöse aus der Abrechnung von Betriebskosten der Vorjahre, die durch die Bestandsminderung weitestgehend neutralisiert werden. Die Bestandserhöhung für nicht abgerechnete Betriebskosten im Berichtsjahr ergibt sich aus den Aufwendungen für Betriebskosten, die durch die von der LHP und von Dritten geleisteten Vorauszahlungen nicht gedeckt werden.

Das Entgelt für die Verwaltung des Finanzvermögens der LHP ist um 149 T€ gesunken, da auf der Grundlage des SVV-Beschlusses vom 20.06.2012 mit Wirkung vom 01.07.2012 ein Großteil der bisher vom KIS verwalteten Objekte in die Verwaltung der GEWOBA Wohnungsverwaltungsgesellschaft, einem Unternehmen der Pro Potsdam GmbH, übergeben wurde. Im Jahr 2013 werden diese Erlöse vollständig entfallen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	2012	2011
	T€	T€
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse	4.780	4.665
Erträge aus Zuschreibungen zum SAV	178	0
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	111	8
Kostenerstattungen und Zuschüsse LHP	483	373
Kostenerstattungen und Zuschüsse Dritte	405	365
andere betriebliche Erträge	25	445
	<b>5.982</b>	<b>5.856</b>

Die Erhöhung der Erträge aus der Auflösung von Sonderposten aus Investitionszuschüssen auf 4.780 T€ ergibt sich aus den zugewiesenen Zuschüssen für die im Berichtsjahr fertiggestellten Investitionsmaßnahmen.

Die auf das Grundstück der Kita in Marquardt wegen bestehender Eigentumsansprüche in 2009 vorgenommene Teilwertabschreibung wurde durch Zuschreibung wieder aufgehoben, da die Entscheidung des Bundesamtes für zentrale Dienste und offene Vermögensfragen zugunsten des KIS getroffen wurde. Gleichzeitig wurde die für weitere daraus entstehende Ansprüche gebildete Rückstellung in Höhe von 80 T€ aufgelöst.

Die Erträge aus Kostenerstattungen von insgesamt 888 T€ enthalten Zuschüsse zur Finanzierung der Leasingkosten in Höhe von 809 T€ (Vorjahr 731 T€) für die Karl-Förster-Grundschule, die je zur Hälfte von der LHP und dem Sanierungsträger Bornstedter Feld gezahlt werden und die in gleicher Höhe in den Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung enthalten sind. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr resultiert aus dem Urteil des OLG, das den Rechtsstreit um die Feststellung der endgültigen Gesamtinvestitionskosten als Grundlage für die jährlichen Leasingraten beendet. Für den KIS hat das Urteil keine ergebniswirksamen Auswirkungen.

Unter den anderen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen Schadensregulierungen und Verkaufserlöse mit Buchgewinn zusammengefasst, die gegenüber dem Vorjahr nur in geringer Höhe erzielt wurden.

## Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 15.591 T€ (Vorjahr 14.422 T€) setzen sich zusammen aus Sachaufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten für vermietete Objekte (11.393 T€), Instandhaltungsaufwendungen (2.541 T€) und anderen Aufwendungen der Bewirtschaftung (1.657 T€).

Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst wie z. B. dem Preisanstieg bei Reinigungsleistungen und Objektbewachung in Auswirkung des ab Januar 2012 eingeführten Mindestlohns von 8 € bei öffent-

lichen Aufträgen im Land Brandenburg, der Gebühren für Winterdienst, deren Kalkulation den Ausgleich der Defizite des extremen Winters 2010 beinhaltet sowie der Preisentwicklung bei Energieträgern. Die Aufwendungen für Bauunterhalt und Instandhaltung nahmen gegenüber dem Vorjahr zu, da größere nicht zyklisch auftretende Reparaturen zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Objekte notwendig waren. Im Konzert- und Veranstaltungshaus Nikolaisaal z.B. wurden nach 12-jähriger Spielzeit die gesamte Beleuchtung erneuert und umfangreiche Reparaturen an der Haus- und Veranstaltungstechnik vorgenommen. Die o.g. gegenüber dem Vorjahr erhöhten Leasingaufwendungen für die Karl-Förster-Grundschule wirken sich hier ebenfalls aus.

## Personalaufwand

Im Eigenbetrieb waren im Jahresdurchschnitt 169 (Vorjahr 173) Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit beschäftigt, davon 167 Angestellte und 2 Beamte. Die Minderung der Mitarbeiterzahl resultiert u.a. aus der Übernahme von fünf Mitarbeitern des KIS durch die LHP zum 01.09.2012 nach Abgabe der Verwaltung des Finanzvermögens der LHP an die GEWOBA Wohnungsverwaltungsgesellschaft.

Die Personalkosten betragen:

	2012	2011
	T€	T€
<b>PERSONALKOSTEN</b>		
Löhne, Gehälter, Vergütungen	6.025	6.004
soziale Abgaben	1.356	1.343
- davon Altersversorgung	215	211
	<b>7.382</b>	<b>7.347</b>

Trotz geringerer Anzahl der Beschäftigten steigen die Personalkosten gegenüber dem Vorjahr, da ab März 2012 eine Tarifierhöhung um 3,5 % erfolgte. Die Personalkosten enthalten eine Erhöhung der Altersteilzeitrückstellung in Höhe von 141 T€ (Vorjahr 222 T€).

## Abschreibungen

Die linearen Abschreibungen in Höhe von 9.100 T€ (Vorjahr 8.322 T€) betreffen im Wesentlichen Gebäude, außerdem Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Software und Lizenzen. Die im Berichtsjahr abgeschlossenen Investitionen führen zu einer weiteren Erhöhung der Abschreibungen gegenüber dem Vorjahr.

## Sonstige betriebliche Aufwendungen

In dieser Position sind die Aufwendungen des laufenden Geschäftsbetriebes erfasst. Bestandteil sind u. a. Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Dienstleistungen der LHP für Personal, Informationstechnik, Öffentlichkeitsarbeit sowie Rechts-, Versicherungs- und Grundstückswesen in Höhe von insgesamt 332 T€ (Vorjahr: 324 T€).

Des Weiteren sind Verluste aus Anlagenabgängen in Höhe von 63 T€ (Vorjahr 4 T€) enthalten, die durch Rückübertragung eines bisher als Sportplatz genutzten Grundstücks im Ortsteil Sacrow an den Alteigentümer in Höhe von 35 T€ und durch Verkauf einer Teilfläche der Schiffbauergasse an den Landessportbund in Höhe von 27 T€ entstanden.

## Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich zusammen aus Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit der Weiterbelastung der Kreditzinsen durch die LHP entsprechend der dem KIS zugeordneten Bankverbindlichkeiten (Altkredite) in Höhe von 2.050 T€ (Vorjahr 2.263 T€), Zinsaufwendungen in Höhe von 2.411 T€ (Vorjahr 2.123 T€) für die durch den KIS aufgenommenen Investitionskredite und Zinsen in Höhe von 89 T€, die für die Rückführung von nicht verbrauchten Fördermitteln zurückgestellt wurden.

Den Zinsaufwendungen von insgesamt 4.580 T€ (Vorjahr 4.475 T€) stehen Zinserträge in Höhe von 205 T€ (Vorjahr 121 T€) gegenüber. Davon wurden 177 T€ aus der Anlage zeitweiliger Liquiditätsüberschüsse erzielt.

Die in den Aufwendungen enthaltenen Zinsen für den Leasinggeber der Karl-Förster-Grundschule aufgrund des Urteils vom OLG in Höhe von 29 T€ sind in gleicher Höhe in den Zinserträgen enthalten, da sie je zur Hälfte von der LHP und dem Entwicklungsträger Bornstedter Feld erstattet werden.

## Planabweichungen

Im Vergleich zum Wirtschaftsplan ergeben sich folgende Abweichungen:

	Plan 2012	Ist 2012	Abweichung	Erfüllung
	T€	T€	T€	%
Umsatzerlöse und Bestandsveränderung	31.709	31.443	-266	99,2
sonstige betriebliche Erträge	6.826	5.982	-844	87,6
darunter: Auflösung Sonderposten	5.344	4.781	-563	89,5
<b>BETRIEBSERTRAG</b>	<b>38.535</b>	<b>37.425</b>	<b>-1.110</b>	<b>97,1</b>
Aufwendungen aus Grundstücksbewirtschaftung	17.588	0	0	0,0
abzgl. enthaltene Personalkosten (Betriebskosten)	-2.153	0	0	0,0
bereinigter Aufwand Grundstücksbewirtschaftung	15.435	15.591	156	101,0
Personalaufwand	5.411	0	0	0,0
zzgl. oben enthaltene Personalkosten (Betriebskosten)	2.153	0	0	0,0
Personalaufwand gesamt	7.564	7.381	-183	97,6
Abschreibungen	9.800	9.100	-700	92,9
sonstige betriebliche Aufwendungen	765	837	72	109,4
Steuern	0	52	52	0,0
<b>BETRIEBSAUFWAND</b>	<b>33.563</b>	<b>32.962</b>	<b>-601</b>	<b>98,2</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS</b>	<b>4.972</b>	<b>4.463</b>	<b>-509</b>	<b>89,8</b>
<b>FINANZERGEBNIS</b>	<b>-4.919</b>	<b>-4.375</b>	<b>544</b>	<b>88,9</b>
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>52</b>	<b>88</b>	<b>36</b>	<b>169,2</b>

Verschiebungen in der Fertigstellung bei einigen Investitionsvorhaben bewirken sowohl im Aufwand die Unterschreitung der geplanten Abschreibungen als auch im Ertrag die Unterschreitung der Auflösung der Sonderposten aus Investitionszuschüssen. Wegen zum Teil nicht vorhergesehener, den Bauablauf verzögernde Probleme, wie z. B. beim Umbau der Stadt- und Landesbibliothek zum Bildungsforum und dem Alten Rathaus zum Potsdam Museum, konnten auch geplante Mietanpassungen nicht vorgenommen werden.

Ursachen für die Überschreitung der geplanten Aufwendungen der Grundstücksbewirtschaftung wurden bereits oben erläutert.

Die Einsparungen im Finanzergebnis wurden erzielt, weil der für 2012 geplante Investitionskredit erst im Folgejahr aufgenommen wurde und die Kreditverträge zu günstigeren Konditionen als geplant abgeschlossen werden konnten.

## Ergebnis

Der Jahresgewinn 2012 beträgt 88 T€ (Vorjahr 171 T€) gegenüber dem geplanten Jahresgewinn von 52 T€. Die Überschreitung des geplanten Jahresergebnisses beträgt 36 T€ und resultiert aus der Einsparung im Finanzergebnis, womit die negativen Auswirkungen durch Verschiebungen bei den investiven Baumaßnahmen auf das Betriebsergebnis kompensiert werden.

Um die weiterhin bestehenden Risiken aus der Bewirtschaftung der Liegenschaften, die sich aus Verkehrssicherungspflichten und dem bestehenden Instandhaltungs- und Sanierungsstau ergeben, sowie bestehenden und zukünftigen Kreditverpflichtungen Rechnung zu tragen, soll gemäß Wirtschaftsplan 2012 der Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorgetragen werden.

---

## 3. FINANZLAGE

---

Die Realisierung des Finanzplanes ist in der Finanzplanabrechnung dargestellt. Der um 9.289 T€ über dem Plan liegende Finanzmittelbestand ist zum überwiegenden Teil bereits im Vorjahr durch die Unterschreitung der geplanten Auszahlungen aus Investitionstätigkeit entstanden.

---

## 4. VERMÖGENSLAGE

---

### Entwicklung Anlagevermögen

Wesentlicher Bestandteil des Anlagevermögens sind Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten mit einem Buchwert in Höhe von 425.340 T€ (Vorjahr 408.025 T€) in der im Anlagespiegel dargestellten Zusammensetzung sowie geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau in Höhe von 47.649 T€ (Vorjahr 34.677 T€).

Im Berichtsjahr wurden Investitionen in Höhe von 38.664 T€ vorgenommen, davon 37.677 T€ (Vorjahr 32.212 T€) für Baumaßnahmen an Gebäuden und Liegenschaften, 300 T€ für den Erwerb von Grundstücken, 603 T€ für Ausstattungen und 83 T€ für Software und Lizenzen. Damit wurde der im Wirtschaftsplan enthaltene Investitionsplan in Höhe von 39.846 T€ um 1.182 T€ unterschritten. Es handelt sich dabei um Baumaßnahmen, die in Abstimmung mit der LHP erst in den Folgejahren begonnen bzw. die erst in den Folgejahren beendet werden.

## Baumaßnahmen

Die zum 01.01.12 im Bau befindlichen Maßnahmen wurden im Berichtsjahr wie folgt fortgeführt:

	Bestand Anlagen im Bau 01.01.2012	Zugang im Berichtszeitraum	Aktivierung abgeschlossene Maßnahmen	Bestand Anlagen im Bau 31.12.2012
	€	€	€	€
<b>OBJEKTGRUPPE</b>				
Schule	16.711.331	17.655.927	-14.283.926	20.083.332
Sport	0	236.201	-193.325	42.876
Kita	8.121.164	7.494.206	-9.197.205	6.418.164
Jugend	0	24.963	-24.963	0
Kultur	9.261.621	11.575.989	0	20.837.610
Feuerwehr	243.882	182.854	-397.705	29.031
Grünflächenstützpunkte	0	7.247	-7.247	0
Verwaltung	338.756	499.555	-600.752	237.560
<b>GESAMT</b>	<b>34.676.754</b>	<b>37.676.942</b>	<b>-24.705.123</b>	<b>47.648.573</b>

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

	T€
Grundschule Ludwig Renn (2), Kaiser-Friedrich-Str. 15a	5.224
Eisenhart-Grundschule (24), Kurfürstenstr. 41	2.433
Oberschule Pierre de Coubertin (39), Gagarinstr. 5-7	2.194
Grundschule Max Dortu (8), Dortustraße 28/29	995
Weidenhof-Grundschule (40), Schilfhof 29	884
Oberschule Käthe Kollwitz (13), Clara-Zetkin-Str. 11	685
Voltaire-Gesamtschule (9), Lindenstraße 32/33	552
Kita Baumschule, Geschwister-Scholl-Str. 33b	2.764
Kita Spatzenhaus, Sonnentastraße 2-4	2.305
Hort der Regenbogenschule (7) Ketziner Str. 31c	1.555
Kita Märchenland, Paul-Wegener-Str. 2-4	1.338
Kita Storchennest, Günther-Simon-Str. 2-4	598

In der Ludwig-Renn-Grundschule wurde das alte Schulgebäude saniert, ein Erweiterungsbau errichtet und das gesamte Areal barrierefrei gestaltet. Auf dem Campus Kurfürstenstraße, dessen gesamte Sanierung und Erweiterung geplant ist, wurde als erstes Objekt das Haupthaus der Eisenhart-Grundschule energetisch und brandschutztechnisch unter Berücksichtigung der Auflagen des Denkmalschutzes saniert. An der Pierre de Coubertin-Oberschule erfolgte neben der brandschutztechnischen Sanierung eine energetische Hüllensanierung.

An den weiteren Schulen wurden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen abgeschlossen, die überwiegend zur Verbesserung des Brandschutzes und der sanitären Bedingungen vorgenommen wurden.

Neben der Sanierung von Bestandsgebäuden der vom KIS verwalteten Kitas wurden auch zwei Neubauvorhaben abgeschlossen. Mit der Kita Baumschule wurde ein zweigeschossiges barrierefreies Gebäude in moderner Holzrahmenbauweise errichtet, in dem Kita- und Hortkinder betreut werden. Das alte eingeschossige Gebäude wurde abgerissen, da die Sanierung unwirtschaftlich gewesen wäre. Bei dem Hort der Regenbogenschule in Fahrland handelt es sich ebenfalls um einen Neubau, der die bisherige Containerlösung beendet und mit Bewegungs- und Theaterraum, Kletterwänden, breiten Fluren, Kindercafé, Entspannungsraum und Kuschelecke beste Bedingungen bietet.

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

	T€
Umbau der Stadt- und Landesbibliothek Am Kanal zum Bildungsforum	12.265
Umbau des Altes Rathauses Am Alten Markt zum Potsdam Museum	8.277
Grundschule am Griebnitzsee (33), Domstraße 14b	3.948
Grundschule am Priesterweg (20), Oskar-Meßter-Str. 4–6	3.504
Gesamtschule Leonardo da Vinci (32), Haeckelstraße 72/74	3.147
Gesamtschule Peter Josef Lenné (38), Humboldttring 15	2.499
Turnhalle der Grundschule Am Pappelhain (45), Galileistr. 6	1.402
Oberschule Theodor Fontane (51), Zum Teufelssee 4	1.372
Gesamtschule Rosa Luxemburg (19), Burgstraße 23a	1.156
Helmholtz-Gymnasium (4), Kurfürstenstr. 53	803
Grundschule Bruno H. Bürgel (16), Karl-Liebknecht-Str. 29	655
Kita Sonnenschein, Hans-Marchwitza-Ring 53/55	1.330
Kita Zauberwald, Liefeldsgrund 27–29	1.274
Kita Sternschnuppe, Max-Born-Str. 19–21	1.201
Kita Froschkönig, Wall am Kiez 3–4	978
Kita Regenbogenland, Hubertusdamm 50b	672

Das Bildungsforum werden ab September 2013 die Stadt- und Landesbibliothek sowie die Volkshochschule und etwas später die Universität Potsdam nutzen. Ein Gebäudeteil des neuen Potsdam Museums wurde mit der Ausstellung anlässlich des 300. Geburtsjahres Friedrichs II. bereits im August eröffnet. Weitere Arbeiten am Gebäude und der Ausstattung werden zu Beginn des Folgejahres abgeschlossen.

Die Grundschule Am Griebnitzsee wird komplett saniert einschließlich der Außen- und Sportanlagen. Die Priesterwegschule in Drewitz wird zur Stadtteilschule umgebaut, in die ein Begegnungszentrum integriert ist und deren Räume auch Vereinen zur Verfügung stehen werden. Im zweiten Bauabschnitt erfolgt in der Leonardo-da-Vinci-Gesamtschule neben der Gebäudesanierung die Errichtung eines Anbaus, einer neuen Mensa und die barrierefreie Erschließung aller Etagen. Die Lenné-Gesamtschule erhält einen Erweiterungsbau zur Schaffung zusätzlicher Unterrichtsräume. Die Fontane-Oberschule wird brandschutztechnisch saniert und erhält eine wärmedämmende neue Fassade. Am Schulstandort Burgstraße wurde der letzte Bauabschnitt der Komplettanierung des Bestandsgebäudes in Angriff genommen. Die Bürgel-Grundschule erhält einen Anbau, in dem weitere Klassenräume und eine Cafeteria untergebracht werden. Danach können die provisorisch genutzten Container abgebaut, das marode Speisegebäude abgerissen und an deren Stelle ein neuer Spielplatz gebaut werden.

Der geplante Beginn der dringend notwendigen Sanierung und Erweiterung der drei Gymnasien Humboldt, Einstein und Goethe hat sich durch die Prüfung der Möglichkeit einer Öffentlich-Privaten Partnerschaft (ÖPP) verzögert. Anfang April 2012 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung die Entscheidung getroffen, diese drei Schulstandorte wegen wirtschaftlicher Vorteilhaftigkeit in Eigenregie durch den KIS zu sanieren. Für die Realisierung wurden für die Jahre 2012 bis 2014 Kreditmittel i. H. v. 23.850 T€ in den Wirtschaftsplan aufgenommen.

### **Sonstige Zugänge**

Mit SVV-Beschluss vom 04.04.2012 wurde für die Erweiterung des Schulstandortes Humboldt-Gymnasium in der Heinrich-Mann-Allee 103 ein angrenzendes Grundstück mit einer Gesamtfläche von 6.132 m<sup>2</sup> unentgeltlich an den KIS übertragen. Die Fläche wird für den geplanten Neubau und für Sportanlagen benötigt. Das darauf befindliche Gebäude (Blauhaus) wurde 2013 abgerissen.

### **Abgänge**

Durch das Bundesamt für zentrale Dienste und offene Vermögensfragen wurde der Antrag auf Rückübertragung eines als Sportplatz genutzten Grundstücks im Ortsteil Sacrow zugunsten des Alteigentümers entschieden.

Bei den Grundstücken Schiffbauergasse 16 und Zum Jagenstein 26–28 wurde jeweils eine kleine nicht benötigte Teilfläche verkauft.

Der Abriss des alten Kita-Gebäudes in der Geschwister-Scholl-Straße wegen Neubau wurde bereits oben erwähnt.

Bereits abgeschriebenes, nicht mehr funktionsfähiges Inventar der Verwaltung wurde nach Ersatzbeschaffungen ausgesondert.

## **Entwicklung Eigenkapital und Sonderposten für Zuschüsse**

Das Eigenkapital betrug zu Beginn des Wirtschaftsjahres 116.571 T€. Die Kapitalausstattung kann als angemessen bezeichnet werden. Durch den Bodenwert der unentgeltlichen Grundstücksübertragung und den erzielten Jahresüberschuss stieg das Eigenkapital zum Ende des Wirtschaftsjah-

res auf 116.962 T€. Per 31.12.2012 beträgt die Eigenkapitalquote 23,7 %, unter Berücksichtigung der Sonderposten aus Investitionszuwendungen 70,9 %.

Die Werkleitung schlägt entsprechend der Festlegung im Wirtschaftsplan 2012 vor, den Jahresgewinn aus 2012 wie auch in den vergangenen Jahren zur Stärkung der Eigenkapitalbasis auf neue Rechnung vorzutragen.

<b>Eigenkapital</b>	Stand 01.01.2012	Zugang	Umbuchung	Stand 31.12.2012
	€	€	€	€
Stammkapital	100.000,00	0,00	0,00	100.000,00
Allgemeine Rücklagen	112.980.350,84	303.339,55	0,00	113.283.690,39
Gewinnrücklagen	362.195,63	0,00	0,00	362.195,63
Gewinnvortrag	2.957.814,59	0,00	170.721,79	3.128.536,38
Jahresgewinn	170.721,79	87.829,29	-170.721,79	87.829,29
	<b>116.571.082,85</b>	<b>391.168,84</b>	<b>0,00</b>	<b>116.962.251,69</b>

Die von der LHP zur Finanzierung der Investitionsmaßnahmen bereitgestellten Zuschüsse und Fördermittel (s. Anhang) in Höhe von insgesamt 23.064 T€ (Vorjahr 25.261 T€) wurden als Sonderposten eingestellt, der korrespondierend zu den Abschreibungen auf die begünstigten Vermögensgegenstände aufgelöst wird.

## Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von insgesamt 5.511 T€ (Vorjahr 5.391 T€) betreffen Aufwendungen für nicht in Anspruch genommenen Urlaub, Altersteilzeitverpflichtungen, ausstehende Rechnungen für laufenden Aufwand des Wirtschaftsjahres, vertraglich übernommene Zahlungsverpflichtungen bei Unterschreitung von Zweckbindungsfristen, Zinsen auf die Rückführung nicht verbrauchter Fördermittel 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 137.810 T€ beinhalten langfristige Verbindlichkeiten, die sich zusammensetzen aus dem mittel- und langfristigen Anteil der dem Eigenbetrieb im Rahmen der Gründung zugeordneten Bankverbindlichkeiten der LHP in Höhe von insgesamt 54.254 T€ sowie den gegenüber der Investitionsbank des Landes Brandenburg und anderen Banken bestehenden Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 73.236 T€.

## 5. NACHTRAGSBERICHT

Am 30.01.2013 stellte die SVV den Jahresabschluss des KIS zum 31.12.2010 fest, entlastete die Werkleitung für das Jahr 2010 und fasste den Beschluss, den Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen. Die Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt vom 28.02.2013. Die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2011 und die Entlastung der Werkleitung für das Jahr 2011 durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgten am 06.11.2013. Der Beschluss wurde im Amtsblatt am 28.11.2013 veröffentlicht.

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2013 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 08.05.2013 beschlossen. Der Wirtschaftsplan enthält genehmigungspflichtige Kreditermächtigungen i.H.v. 22.026,1 T€ und Verpflichtungsermächtigungen i.H.v. 16.600 T€. Durch die Kommunalaufsicht wurden jedoch nur Kreditaufnahmen i.H.v. 20.050 T€ und Verpflichtungsermächtigungen i.H.v. 16.600 T€ genehmigt. Damit der Wirtschaftsplan in Kraft treten kann, ist ein Beitrittsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung erforderlich, der voraussichtlich Ende Januar 2014 gefasst werden kann.

## 6. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### Risikomanagement

Das Projektcontrolling bei Investitionen, die laufende Budgetüberwachung im Gebäudemanagement, die Quartalsberichterstattung zum Geschäftsverlauf sowie die Liquiditäts- und Kreditüberwachung sind die wesentlichen Instrumente zum rechtzeitigen Erkennen von Risiken und zur Steuerung der Prozesse durch die Werkleitung. Zunehmende Bedeutung erlangt die Analyse und die Steuerung des Immobilienportfolios des KIS.

Die Werkleitung und die Bereichsleitungen erhalten monatliche Auswertungen zur Kostenentwicklung und einen Plan-IST-Vergleich. Nach personeller Verstärkung im Bereich Investitionscontrolling wurde eine Dienstanweisung für das Investitionscontrolling erarbeitet und 2012 verabschiedet. Damit konnte ein weiterer wichtiger Schritt in Richtung des Aufbaus eines umfassenden und systematischen Controllingsystems abgeschlossen werden.

Im Geschäftsjahr 2012 wurde die im Vorjahr begonnene Umsetzung der Empfehlungen der externen Organisationsuntersuchung im Wesentlichen abgeschlossen. Die Veränderungen – Konzentration des technischen Gebäudemanagements, einschließlich aller gewerblichen Mitarbeiter, in einem separaten Bereich; die Schaffung eines zentralen Einkaufs für alle VOL-Beschaffungen und eines zentralen Servicecenters; die Anbindung des kaufmännischen Gebäudemanagements an

die kaufmännische Leitung; die Einrichtung neuer Stabsstellen für Portfoliomanagement, Qualitätsmanagement und juristische Beratung – sichern eine größere Transparenz und Effizienz von Entscheidungsprozessen. Das Portfoliomanagement konnte ab Anfang 2013 mit der Einstellung einer Mitarbeiterin seine Arbeit aufnehmen.

Nach Abschluss der Vorbereitungsarbeiten wurde 2012 eine europaweite Ausschreibung für ein neues IT-System im KIS durchgeführt. Nach Evaluation der Ausschreibungsergebnisse erfolgte im Frühjahr 2013 die Vergabe. Ab Anfang 2014 sollen alle wesentlichen Bereiche des KIS nunmehr durch ein einheitliches Gebäudemanagementsystem verwaltet werden. Parallel dazu wird die bisherige Software des Rechnungswesens durch ein neues System ersetzt und die Vorgangsbearbeitung zukünftig auf der Basis eines elektronischen Dokumentenmanagementsystems erfolgen. Durch die neuen IT-Verfahren werden zukünftig eine deutlich höhere Qualität der Vorgangsbearbeitung und eine Reduzierung des manuellen Aufwandes, insbesondere bei der Betriebskostenabrechnung, gewährleistet. Weitere wichtige Themen wie Energiemanagement, Risikomanagement und Betreiberverantwortung sollen in einem zweiten Ausbauschnitt integriert werden.

### Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Der trotz umfangreicher Sanierungsarbeiten in den letzten Jahren nach wie vor vorhandene Investitionsstau in Verbindung mit wachsenden Anforderungen an die brandschutztechnische Sicherheit und an die sanitären und energetischen Standards von Gebäuden stellt ein nicht unerhebliches Risiko für den Eigenbetrieb dar. Die Risiken, die sich aus dem Sanierungsstau bei Schulgebäuden und Kitas ergeben, konnten dank umfangreicher Investitionen erheblich gemindert werden. Jedoch rücken in zunehmendem Maße nunmehr die anderen vom KIS verwalteten Gebäude, insbesondere die Turnhallen und Sportplätze sowie die Verwaltungsgebäude in den Fokus. Beispielsweise droht für die Turnhalle in der Kurfürstenstraße eine Nutzungsuntersagung ab dem Jahr 2015. In den Wirtschaftsplan 2013 wurden deshalb zusätzliche Kreditmittel für einen Ersatzneubau berücksichtigt. Ende 2013

mussten die Bürocontainer I und II auf dem Verwaltungscampus wegen Schadstoffbelastungen geräumt werden.

In der seit Ende 2012 vorliegenden neuen Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt Potsdam wird bis 2030 ein stetes Bevölkerungswachstum für Potsdam ausgewiesen. Danach wird die Zahl der Potsdamer Einwohner von 159.456 Menschen Ende 2012 auf ca. 170.450 Menschen im Jahr 2020 und weiter auf 178.750 Menschen im Jahr 2030 anwachsen. Diese Bevölkerungsentwicklung hat die Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung erforderlich gemacht. Der Entwurf der Schulentwicklungsplanung für die Jahre 2014–2020 stellt einen erheblichen Mehrbedarf an Schul- und Hortflächen fest. Für die Deckung dieses zusätzlichen Bedarfs wird ein Investitionsvolumen von ca. 160 Mio. € veranschlagt.

Die Finanzierung dieses zusätzlichen Investitionsprogramms ist derzeit nur über Kreditaufnahmen des KIS möglich. Diese Investitionskredite sind allerdings kommunalrechtlich nur genehmigungsfähig, wenn es sich um uneingeschränkt rentierliche Investitionen handelt oder um Investitionen, die unabweisbar und unaufschiebbar sind und, da die Mietzahlungen im Wesentlichen durch die Landeshauptstadt Potsdam erfolgen, der Ausgleich des Ergebnishaushaltes der Landeshauptstadt unter Berücksichtigung dieser Mietzahlungen in den zukünftigen Jahren dargestellt werden kann.

Neben den oben genannten Faktoren ergibt sich ein hoher Investitionsbedarf in den nächsten Jahren u. a. auch aus den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und der Umsetzung der 2006 beschlossenen UN-Konvention über die Rechte von Menschen mit Behinderungen (Inklusion). Hier bestehen nicht unerhebliche Kostenrisiken bei der erforderlichen Nachrüstung von Bestandsgebäuden, wenn diese durch den Gesetzgeber verbindlich vorgeschrieben werden. Weitere Kostenrisiken gibt es in Zusammenhang mit den noch nicht abgeschlossenen Untersuchungen zur Beseitigung von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg sowie aus Auflagen des Denkmalschutzes bei der für Potsdam typischen hohen Anzahl historischer kommunaler Gebäude. Durch die umfangreichen Investitionen werden die Belastungen des kommunalen Haushalts in Form von Mieten in den kommenden Jahren

weiter steigen. Mit Sicht auf die durch die Kreditaufnahmen steigenden Belastungen durch Zinsen und Tilgungen wirken sich die derzeitigen günstigen Kreditkonditionen kostendämpfend aus. Langfristig besteht ein derzeit quantitativ nicht einzuschätzendes Zinsänderungsrisiko für den Eigenbetrieb. Für die mittelfristig erforderlichen Kreditaufnahmen geht die Werkleitung jedoch von einem weiterhin günstigen Zinsumfeld aus.

---

## 7. PROGNOSEBERICHT

---

Zur Sicherung der satzungsgemäßen Aufgaben und Ziele des Eigenbetriebes soll das Vermieter-Mieter-Modell weiter ausgebaut werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund sinkender investiver Schlüsselzuweisungen an die Landeshauptstadt und sinkender Einnahmen aus Immobilienveräußerungen und den dadurch sinkenden Baukostenzuschüssen der LHP an den KIS erforderlich. Wie in zahlreichen anderen Kommunen, kann es angesichts der oben genannten Herausforderungen und der begrenzten Ressourcen in Zukunft auch in Potsdam wieder zu einem Werteverzehr des Immobilienbestandes kommen.

Im Rahmen seiner Zielsetzung, der wirtschaftlichen Optimierung der städtischen Immobilienverwaltung, wird der KIS auch in den Folgejahren mit dazu beitragen, dass die Ziele des Haushaltssicherungskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam erreicht werden.

Das Wirtschaftsjahr 2013 wird mit einem positiven Ergebnis in der geplanten Höhe (Plan 2013: ca. 55 T€) abschließen. Auch in den Folgejahren werden Überschüsse erwartet.

Potsdam, 8. Januar 2014



Bernd Richter  
Werkleiter

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Finanzrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Kommunalen Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam, Potsdam, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen in der Betriebssatzung sowie der Eigenbetriebsverordnung des Landes Brandenburg liegen in der Verantwortung des Werkleiters des Eigenbetriebs. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB sowie § 106 BbgKVerf unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Eigenbetriebes sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Intendanten sowie die Würdigung der Gesamtdar-

stellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung sowie der Eigenbetriebsverordnung des Landes Brandenburg und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchprüfung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 13. Januar 2014

PricewaterhouseCoopers  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Klaus Rabolt  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Dr. Uwe Schlein  
Wirtschaftsprüfer



Die wichtigsten KIS-Projekte der vorangegangenen Jahre waren die Fertigstellung des Hans Otto Theaters, der Bau der Neuen Feuerwache und die Fertigstellung der Schulgebäude am Campus Am Stern.



## DIE GESCHICHTE

Der Kommunale Immobilien Service (KIS) wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Potsdam vom 1. Dezember 2004 mit Wirkung zum 1. Januar 2005 gegründet (DS 04/SVV/0830 Gründung des Eigenbetriebes „Kommunaler Immobilien Service“).

Mit Gründung des KIS wurden die zuvor in dezentraler Verantwortung liegenden Immobilienaufgaben in einer neuen Organisationsstruktur zentral zusammengefasst. Im Wesentlichen erfolgte mit Gründung des Eigenbetriebes der Zusammenschluss des ehemaligen Hochbauamtes, des Liegenschaftsamtes, Teilen des Hauptamtes und einzelner Mitarbeiter diverser Fachbereiche und Bereiche, die zuvor Einzelaufgaben bei der Bewirtschaftung der kommunalen Immobilien innehatten.

Die Bündelung der immobilienwirtschaftlichen Kompetenz hatte zum Ziel, eine höhere Kostentransparenz zu schaffen, dem fortschreitenden Vermögensverzehr Einhalt zu gebieten und die spezifischen Kosten für den Betrieb der Immobilien zu senken. Die Konzentration der Ressourcen bildete auch die Grundlage für die Schaffung eines ganzheitlichen kommunalen Immobilienmanagements, das den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie im Blick hat und über eine Vermieter-Mieter-Struktur bedarfsgerecht den Flächenbedarf der Kommune sichert.

Dem KIS wurde mit Gründung ein Anlagevermögen in Höhe von ca. 327 Mio. € als Sondervermögen zugeordnet. Das Anlagevermögen bestand aus über 400 Einzelobjekten (Schulen, Kindertagesstätten, Verwaltungsgebäude, Jugend- und Kultureinrichtungen, Feuerwachen, Sportanlagen). Durch rege Investitionstätigkeit konnte das Anlagevermögen bis 2010 auf 450 Mio. € erhöht werden.

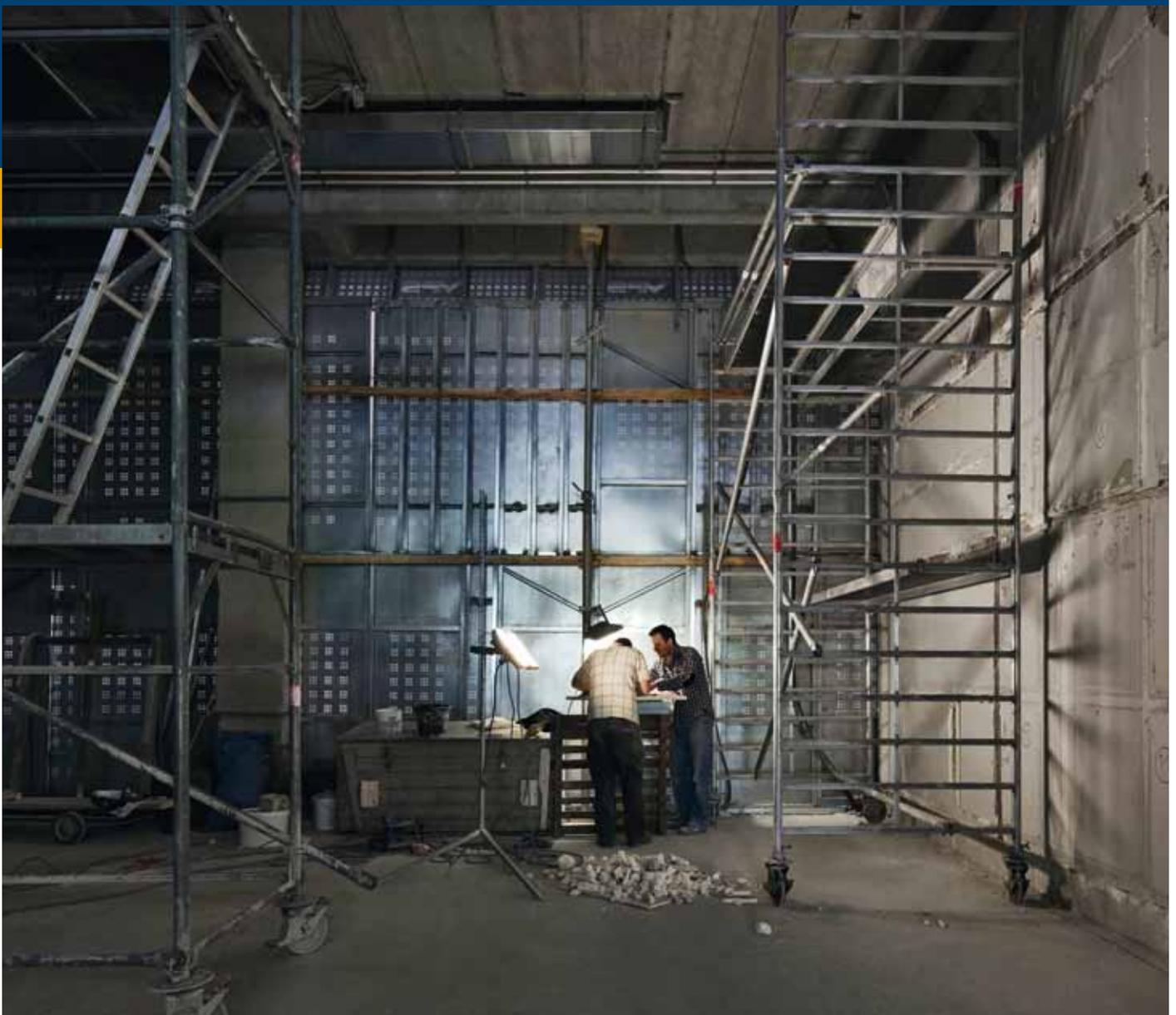
Zum Zeitpunkt seiner Gründung beschäftigte der KIS ca. 200 Mitarbeiter. Durch Optimierung vor allem im Bereich der Hausmeisterdienstleistungen sank die Zahl der Mitarbeiter des KIS bis zum Jahr 2010 auf ca. 160 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen, ohne dass es zu einer Einschränkung im Leistungsspektrum vor Ort gekommen ist.

Die wichtigsten Investitionsprojekte des KIS waren in den vorangegangenen Jahren neben dem Investitionsprogramm zum Ausbau der Bildungsinfrastruktur die Fertigstellung des Hans Otto Theaters im Jahr 2006, der Bau der Neuen Feuerwache in den Jahren 2007 bis 2009 und die Fertigstellung des Alten Rathauses als neues Domizil des Potsdam Museums im Jahr 2012.

Seit seiner Gründung verfolgt der KIS das Ziel, die Bereitstellung und den Betrieb der kommunalen Immobilien möglichst wirtschaftlich und effizient zu organisieren. ■



Das Jahr 2013 steht ganz im Zeichen der Eröffnung  
des Bildungsforums.



## AUSBLICK AUF 2013

Das Jahresprogramm 2013 steht neben dem aufwendigen Schul- und Kitainvestitionsprogramm ganz im Zeichen der Eröffnung des Bildungsforums im Spätsommer. Denn im September werden die Stadt- und Landesbibliothek und die Volkshochschule am Platz der Einheit feierlich eröffnet. Das Gesamtvolumen des Projektes beträgt über 12 Mio. €.

Doch das Jahr ist auch von anderen Großinvestitionen geprägt. Die Gesamtinvestitionen des KIS belaufen sich im Jahr 2013 auf 29,5 Mio. €. Im Bereich der Bildungsinfrastruktur werden in 2013 insgesamt 24,1 Mio. € investiert, davon über 21,3 Mio. € in Schulen und 2,8 Mio. € in Kitas und Horte.

Zu den wichtigsten Schulprojekten zählen die Fertigstellung und Übergabe der Stadtteilschule Drewitz zum Schuljahr 2013/14. Die Stadtteilschule ist eines der Leuchtturmprojekte der Gartenstadt Drewitz. Zu den weiteren wichtigen Schulprojekten zählen die Fertigstellung der Leonardo-da-Vinci-Gesamtschule an der Haeckelstraße ebenfalls zum Schuljahresbeginn und der Abschluss der Bauarbeiten am Speisegebäude der Bruno-H.-Bürgel-Grundschule. Zudem werden wir im Sommer 2013 die Grundsteinlegung und später im Jahr das Richtfest des Klassenhauses des Helmholtz-Gymnasiums auf dem Campus Kurfürstenstraße erleben. Im Bereich der Kitainvestitionen ist besonders die geplante Fertigstellung der Bausanierung an der Kita Hasenlaube Ende 2013 hervorzuheben.

Der Kommunale Immobilien Service wird also auch in Zukunft alles dafür tun, dass junge Familien in der dynamisch wachsenden Landeshauptstadt Potsdam auch weiterhin auf eine hervorragende Bildungsinfrastruktur setzen können. Daran lassen wir uns messen. ■



VERBINDER ZUR FACHHOCHSCHULE



# Kommunaler Immobilien Service

---

## IMPRESSUM

### IMPRESSUM

#### Herausgeber

Kommunaler Immobilien Service Potsdam  
Hegelallee 6–10 | Haus 1  
14467 Potsdam  
[www.kis-potsdam.de](http://www.kis-potsdam.de)  
[kis@kis-potsdam.de](mailto:kis@kis-potsdam.de)

#### Verantwortlich

Werkleiter Bernd Richter

#### Redaktion

Markus Klier (v.i.S.d.P.), Hansjörg Wapenhans

#### Lektorat

Jan Brunzlow, Hartmut Schönfuß

#### Fotos

Landeshauptstadt Potsdam, Kommunaler Immobilien Service,  
Bildwerk, Michael Miltzow, Johnny Lehmann / Fotoclub Drewitz,  
Barbara Plate, Judith Granzow, Mathias Marx, Elke Hübener-Lipkau,  
iStock, Galandi Schirmer | Architekten + Ingenieure, Berlin

#### Gestaltung

Rohloff Design

#### Druck

Druckhaus Berlin-Mitte GmbH



