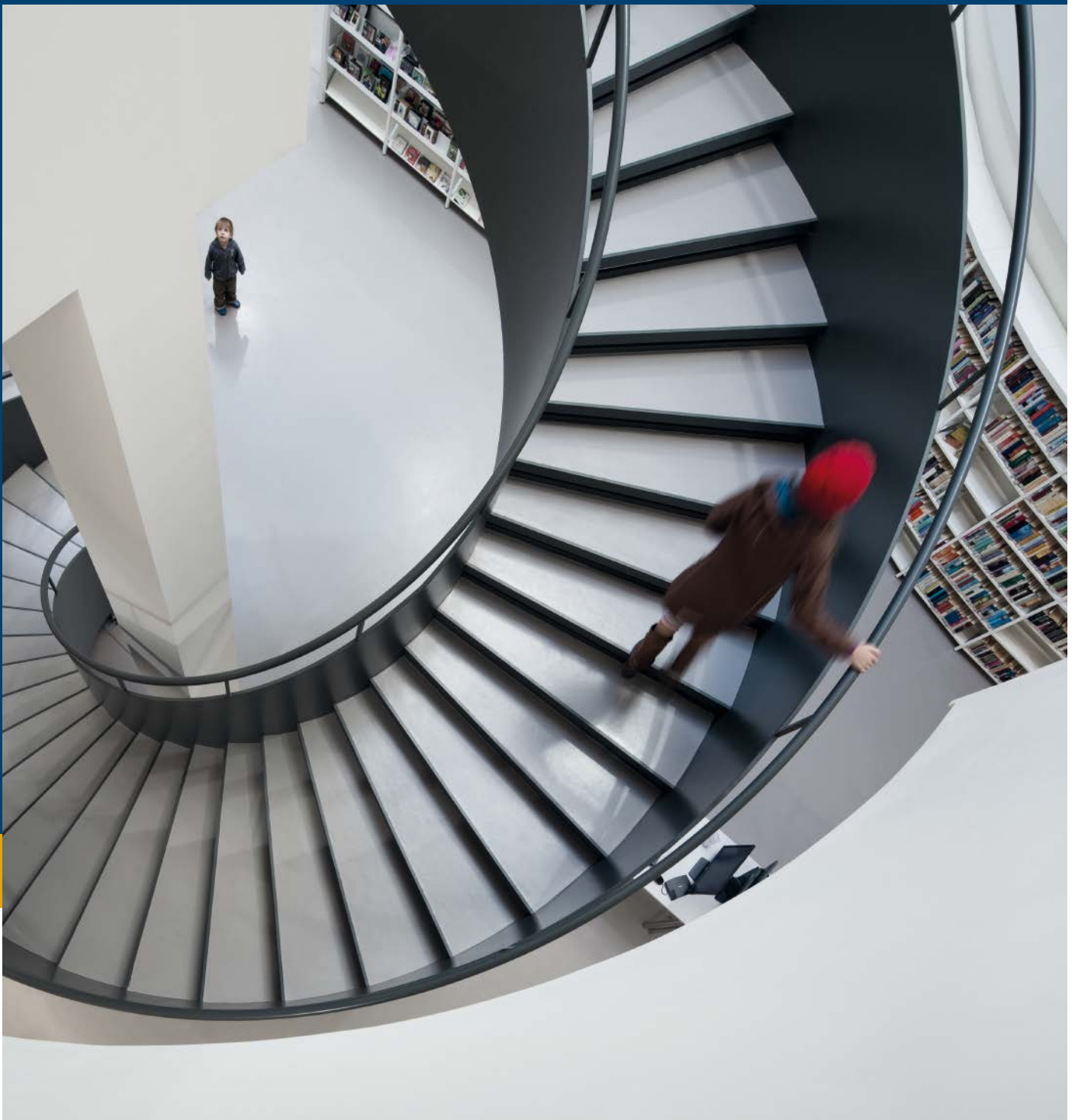




**Kommunaler
Immobilien
Service**

GESCHÄFTSBERICHT 2013



INHALT

Grußwort des Oberbürgermeisters	03
Organigramm	05
Projektteil	
Projekt des KIS im Kulturbereich	08
Projekte des KIS im Schulbereich	14
Projekt des KIS im Sport-Bereich	20
Projekt des KIS im Kita-Bereich	22
Zahlen und Fakten	
Bilanz	26
Gewinn- und Verlustrechnung	28
Finanzplanabrechnung	30
Anhang	32
Anlagennachweis	42
Lagebericht	44
Bestätigungsvermerk	57
Geschichte des KIS	58
Ausblick	60
Impressum	62

GRUSSWORT

Das Jahr 2013 stand ganz im Zeichen der Eröffnung des Bildungsforums im Spätsommer. Nachdem wir im vergangenen Jahr bereits die Fertigstellung des Potsdam Museums im Alten Rathaus feiern konnten, ist nun auch das zweite kulturelle Großprojekt des KIS fast abgeschlossen. Im September wurden die Stadt- und Landesbibliothek und die Volkshochschule am Platz der Einheit feierlich eröffnet, im Frühjahr 2014 kommt dann noch die Wissenschaftsetage WIS hinzu. Das Gesamtvolumen des Projektes beträgt 17 Mio. Euro.

Auch das Jahr 2013 war wieder gekennzeichnet durch die Umsetzung großer Projekte im Bereich der Bildungsinfrastruktur. Der Kommunale Immobilien Service hat auch in diesem Jahr mit seinen Investitionen in Höhe von 24 Mio. Euro dafür Sorge getragen, dass Schulen, Horte und Kitas saniert werden konnten. Insgesamt hat der KIS 29,5 Mio. Euro investiert in die kommunalen Immobilien der Landeshauptstadt Potsdam. Das kann sich sehen lassen.

Ein Highlight im Bereich der Schulinfrastruktur war natürlich die Fertigstellung der Stadtteilschule in der Gartenstadt Drewitz. Die Stadtteilschule ist eines der Leuchtturmprojekte der Gartenstadt. Die Gesamtkosten für die Sanierung und den Umbau der Grundschule und des Begegnungszentrums belaufen sich auf über 6 Mio. Euro. In die Finanzierung dieser Projekte flossen auch insgesamt 2,4 Mio. Euro Städtebauförderung.

Auch in Potsdam West konnte ein Großprojekt abgeschlossen werden. Denn zum Schuljahresbeginn konnte die Leonardo-da-Vinci-Gesamtschule an der Haeckelstraße ebenfalls fertiggestellt werden. Insgesamt wurden ca. 6,7 Mio. Euro aus Mitteln der Landeshauptstadt Potsdam und des Kommunalen Immobilien Service bereitgestellt.



JANN JAKOBS

*Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt Potsdam*

Doch der KIS investiert nicht nur in Schulgebäude und Außenanlagen. Im Sommer konnte ich ein Schulsportstätten-Investitionsprogramm ankündigen, das im neuen KIS-Wirtschaftsplan für die Jahre 2014–2016 jeweils 3–5 Mio. Euro Kreditmittel vorsieht. Im Rahmen des Schulentwicklungsplans 2014–20 werden Investitionen in Schulsportstätten über 66,6 Millionen Euro vorgesehen. Der Plan zeigt eindeutig, dass Potsdam als dynamisch wachsende Stadt eine Bildungsinfrastruktur benötigt, die hier unbedingt Schritt halten muss.

Das wird gelingen. Wir werden gemeinsam mit dem KIS dafür sorgen, dass auch in Zukunft unsere Schülerinnen und Schüler beste Rahmenbedingungen für ihren Bildungserfolg bekommen.

Ihr



Im Jahr 2013 investierte der Kommunale Immobilien Service 24 Millionen Euro in die Bildungsinfrastruktur.



BILDUNGSFORUM



KLEISTSCHULE IN DER GRANDE ÉCOLE ZU POTSDAM

KOMMUNALER IMMOBILIEN SERVICE ORGANIGRAMM

GRUSSWORT
PROJEKTE
ZAHLEN & FAKTEN
GESCHICHTE DES KIS
AUSBLICK

STAND: 1. MÄRZ 2015



DECKE DER MENSA IN DER LEONARDO-DA-VINCI-GESAMTSCHULE



Projekte



KULTUR

Bildungsforum 08



SCHULEN

Stadtteilschule Drewitz 14

Leonardo-da-Vinci-Gesamtschule 18



SPORT

Turnhalle am Pappelhain 20



KITAS

Kita Hasenlaube 22



Bildungsforum im Herzen der Stadt





BILDUNGSFORUM IM HERZEN DER STADT

Am 7. September 2013 wurde das neue Bildungsforum der Landeshauptstadt Potsdam nach dreijähriger Bauzeit offiziell eröffnet. Oberbürgermeister Jann Jakobs nahm an der Eröffnungsveranstaltung für den neuen Ort der Bildung und Wissenschaft am Platz der Einheit teil.

Wissensvermittlung und hohe Zugänglichkeit standen bei der grundlegenden Neukonzeption der ehemaligen Stadt- und Landesbibliothek als Bildungsforum im Vordergrund. Gleichzeitig sollte veränderten Mediennutzungsgewohnheiten

sowie einer stärkeren Vernetzung von Bildung, Forschung und Wissensvermittlung Rechnung getragen werden. Diese neuen Nutzungsanforderungen, aber auch die aktuellen städtebauliche Erfordernisse zur Rückgewinnung des historischen Zentrums, machten einen Rückbau des Bibliotheksbaus bis auf die Grundstruktur und eine umfassende Sanierung durch den KIS notwendig.

Das Gebäude erhielt einen modernen, hochtechnisierten Ausbau. Die Funktionseinheiten der Bibliothek wurden neu interpretiert und innerhalb vorhandener

BEREICH DER STADT- UND LANDESBIBLIOTHEK





Strukturen realisiert. So entstand ein Innenraum, der mit seiner Offenheit den Geist eines öffentlichen Raumes formal überträgt. Die gänzlich neu gestaltete Fassade des Bildungsforums erinnert an ein Bücherregal, trägt damit die Funktion des Baus nach außen und erfüllt gleichzeitig höchste energetische Standards.

Die Konzeption im Gebäudeinneren greift die Veränderungen durch das Internetzeitalter auf und den hierdurch signifikant veränderten Umgang mit dem Medium Buch. Ziel der Neuplanung war daher ein multifunktionales Konzept, das vor allem den veränderten Nutzungsgewohnheiten seiner Besucher entgegenkommt.

Mit dem Bildungsforum Potsdam konnte der Kommunale Immobilien Service eines der wichtigsten und für die weitere Entwicklung der Landeshauptstadt Potsdam bedeutendsten Vorhaben realisieren.



DAS PROJEKT BILDUNGSFORUM POTSDAM

(EHEMALS WISSENSSPEICHER POTSDAM)

DETAILS AUF EINEN BLICK

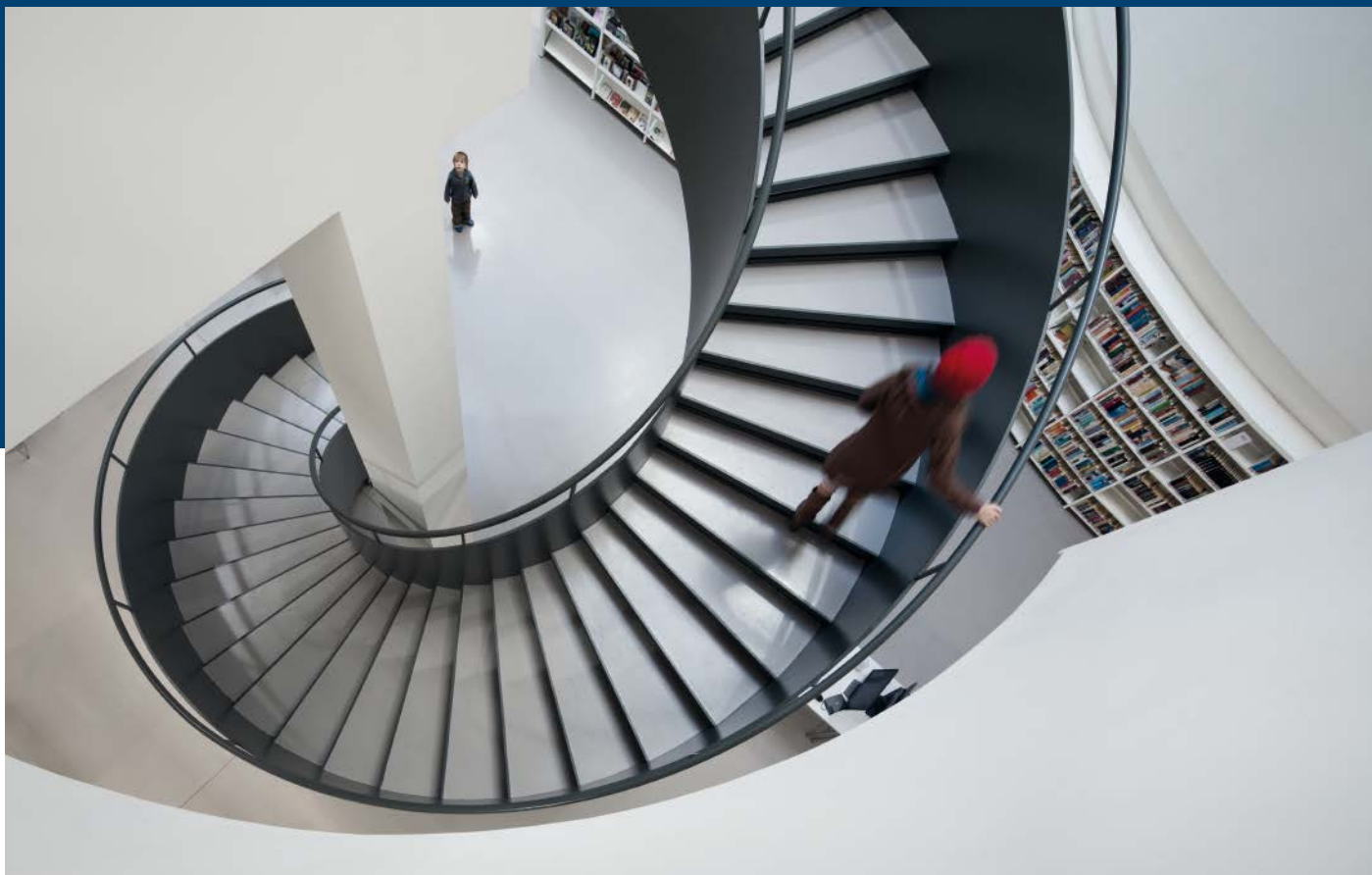
Projektkosten	17 Mio. €*
Planungsbeginn	■ 2006
Realisierung	■ 2010 – 2013
Eröffnung Wissenschaftsetage	■ 2/2014
Projektleitung: Claudia Wintz, KIS	
Architekt: Reiner Becker Architekten BDA, Berlin	

* inkl. EFRE-Mittel und Städtebauförderung

In diesem Zuge entstand die Idee, zentrale Lern- und Lehrarrangements konsequent in einem Gebäudekomplex zusammenzuführen. Folgerichtig beschloss die Stadtverordnetenversammlung 2008, die Stadt- und Landesbibliothek Potsdam (SLB) mit der Volkshochschule Albert Einstein (VHS) in einem Gebäude zu vernetzen. Mit der Neueröffnung des Bildungsforums im Jahr 2013 sind seither die Kompetenzen der VHS auf dem Gebiet der Methodik und Didaktik und die Kompetenzen der SLB im Bereich der individualisierten Informations- und Medienberatung nun an einem herausragenden Standort gebündelt.

Als dritter Baustein des Bildungsforums wird im Frühjahr 2014 die sog. Wissenschaftsetage (WIS) fertiggestellt. Sie wird zwischen Wissenschaft und Forschung sowie Wirtschaft, Verwaltung, Kultur und Öffentlichkeit vermitteln. Träger der WIS ist der Verein proWissen Potsdam e. V.

Mit dem Bildungsforum ist mit der Unterstützung des KIS ein neuer, herausragender Anziehungspunkt der Stadt Potsdam entstanden. ■



WENDELTRAPPE, BLICK AUS 1. ETAGE



ABENDLICHE STIMMUNG AM BILDUNGSFORUM





Das Ziel: Ein gesamtöffentlicher Raum, der nicht nur den Schülern offen steht, sondern auch außerhalb der Schulzeiten genutzt werden kann.





EINMALIGE KOMBINATION AUS SCHULE UND BEGEGNUNGSSTÄTTE FÜR DIE GARTENSTADT DREWITZ

Oberbürgermeister Jann Jakobs nahm am 5. August 2013 am Hoffest zur Eröffnung der Stadtteilschule Drewitz teil und hob den Stellenwert des Projekts hervor: „Ich bin überzeugt, dass wir mit der Stadtteilschule einen bedeutenden ersten Schritt zur Gestaltung der Gartenstadt Drewitz getan haben.“

Das Wohngebiet Drewitz gehört in Potsdam zu den sieben Großwohnsiedlungen des DDR-Städtebaus der späten 1980er Jahre. Die Idee und das Konzept für den Wandel zur künftigen „Gartenstadt Drewitz“ wurden bereits 2009 vom Bundesbauministerium mit einer silbernen Plakette gewürdigt und 2010 durch die Stadtverordneten der Landeshauptstadt Potsdam als Leitlinie zur weiteren Entwicklung anerkannt.

Dieser Idee folgend, realisierte der KIS mit seinen Partnern in den Jahren 2012 und 2013 ein hierfür wichtiges Projekt. Im Vorfeld stand eine umfangreiche Bürgerbeteiligung, die sich mit den Erwartungen und Nutzungsanforderungen der Anwohner beschäftigte. So konnte man in der Gartenstadt mit der Sanierung und dem Umbau der Grundschule zu einer Stadtteilschule gleich in mehrfacher Hinsicht ein Zeichen setzen.

Das Konzept der Stadtteilschule versteht sich als eine neuartige Kombination aus Schulgebäude und Begegnungsstätte. Das Ziel: Ein gesamtöffentlicher Raum, der nicht nur den Schülern offen steht, sondern auch außerhalb der Schulzeiten genutzt werden kann. Damit entstand ein Begegnungszentrum für die gesamte Nachbarschaft. Neben dem Schulbetrieb der Grundschule Am Priesterweg steht das Gebäude nun auch für stadtteilbezogene Aufgaben in den Bereichen Soziales, Kultur, Bildung, Fortbildung und Freizeit offen.

Bauliches Herzstück des neuen Konzepts wurde der siegreiche Wettbewerbsbeitrag des Architekturbüros „ROBERTNEUN“. Das Büro sah hierfür einen modernen, eigenständigen Neubau im Bereich des bisherigen Verbindungsbaus zwischen den beiden Klassentrakten vor. Dieser neue Erweiterungsbau setzt nicht nur einen städtebaulichen Akzent, sondern definiert ein großzügiges Foyer mit einer Aula, die verschiedene Erschließungsebenen als Aufenthaltsraum anbietet. Die Aula bildet das Bindeglied zwischen Innen und Außen, Oben und Unten und spiegelt dies auch in seiner transparenten Architektur wider. Schüler und Besucher erreichen die Stadtteilschule nun über ein großzügiges und vielfältig nutzbares Foyer direkt von der Oskar-Meißner-Straße aus.

DAS PROJEKT STADTTEILSCHULE DREWITZ

DETAILS AUF EINEN BLICK

Projektkosten	6,8 Mio. €
Planungsbeginn	■ 2010
Realisierung	■ 2/2012 – 8/2013
Projektleitung: Anja Tefs, KIS	
Architekt: ROBERTNEUN Architekten, Berlin	

Die Stadtteilschule kann den Kindern nach der Sanierung nun eine kreative Lernatmosphäre ganz im Sinne Pestalozzis bieten, der für ein Lernen „mit Kopf, Herz und Hand“ eintrat. Doch damit nicht genug. Das Raumprogramm sieht für das vielfältige Nutzungskonzept einen Veranstaltungssaal für bis zu 120 Personen, einen Musiksaal sowie einen Speisesaal für die Kinder der Grundschule vor. Darüber hinaus stehen allen Anwohnern Multifunktionsräume, ein Stadtteilcafé sowie Seminarräume für Workshops und die Erwachsenenbildung zur Verfügung.

Während der Bauzeit wurden die Schülerinnen und Schüler in der ebenfalls von KIS frisch sanierten Schilfhofschule am Schlaatz unterrichtet.

Die Gesamtkosten von 6,4 Mio. Euro wurden mithilfe von Kreditmitteln des KIS (3,8 Mio. Euro) sowie aus Mitteln des Förderprogramms Soziale Stadt (2 Mio. Euro) und aus den Bildungsinfrastrukturinvestitionen der Landeshauptstadt Potsdam (0,6 Mio. Euro) finanziert. ■



TREPPENHAUS STADTTEILSCHULE, BLICK ZUM EINGANG



STADTTEILSCHULE MEHRZWECKRAUM





Am 5. August 2013 konnte das komplett sanierte Gebäude mit einem Anbau und der neuen Mensa an die Schüler und Lehrer übergeben werden.





NEUE MENSA IST DAS PRUNKSTÜCK

Nachdem bereits 2011 ein erster Teilabschnitt des Schulgebäudes für die neu gegründete Leonardo-da-Vinci-Gesamtschule saniert wurde, konnte pünktlich zu Schulbeginn am 5. August 2013 das komplett sanierte Gebäude mit einem Anbau und der neuen Mensa an die Schüler und Lehrer übergeben werden. Der Längsriegel und der Fachraumtrakt des Bestandsgebäudes sind umfassend saniert worden. Das Gebäude wird nun über einen Flurneubau und über einen Aufzug über alle Etagen barrierefrei erschlossen. Der zweigeschossige Anbau beherbergt neben neuen Unterrichtsräumen auch die Schulbibliothek sowie Arbeits- und Aufenthaltsbereiche für die Lehrer.

Die Mensa steht für die Mittagsversorgung und auch für schulische Veranstaltungen zur Verfügung. Im April 2013 wurde auch mit der kompletten Umgestaltung der Außenanlagen am Standort begonnen. Sowohl die Zeppelin-Grundschule als auch die Leonardo-da-Vinci-Gesamtschule erhalten neue Pausen- und Bewegungsflächen und barrierefreie Zugänge in das Schulgebäude. Der erste Bauabschnitt, der südliche Hof des Schulgeländes, ist bereits fertiggestellt und wurde am 23. August 2013 von den Schülern „in Besitz“ genommen. Insgesamt wurden ca. 6,7 Millionen Euro aus Mitteln der Landeshauptstadt Potsdam und des Kommunalen Immobilien Service bereitgestellt.

Die Leonardo-da-Vinci-Gesamtschule ist im Sekundarbereich I vierzünftig und im Sekundarbereich II dreizünftig strukturiert und mit insgesamt 298 Schüler/innen in elf Klassen bei 30 Lehrkräften belegt. Die Schule wurde im Schuljahr 2011/2012 gegründet und befindet sich momentan im Aufbau; ab dem Schul-

jahr 2016/2017 wird die Schule zum neuen Schulstandort im Bornstedter Feld wechseln. Es ist geplant, am heutigen Standort der Leonardo-da-Vinci-Gesamtschule ab dem Schuljahr 2016/2017 ein dreizügiges Gymnasium zu errichten. ■

NEUER ANBAU LEONARDO-DA-VINCI-GESAMTSCHULE



DAS PROJEKT LEONARDO-DA-VINCI-GESAMTSCHULE

DETAILS AUF EINEN BLICK	
Projektkosten	6,7 Mio. €
Planungsbeginn	■ 3/2010
Realisierung	■ 3/2011 – 2/2014
Projektleitung: Anett Schilsky, KIS	
Architekt: S+P Sahlmann GmbH Potsdam	



Die Sanierung der Turnhalle umfasste Arbeiten am Dach und an der Profilglasfassade sowie in der Halle an Sportboden, Prallwand, Trennvorhängen und Sportgeräten.



SANIERUNG TURNHALLE AM PAPPELHAIN



GRUSSWORT

PROJEKTE

ZAHLEN & FAKTEN

GESCHICHTE DES KIS

AUSBLICK

KAUM WIEDERZUERKENNEN: SANIERUNG DER TURNHALLE AM PAPPELHAIN

Mit der Planung für die Maßnahme „Sanierung der Turnhalle der Grundschule Am Pappelhain in Potsdam“ wurde im November 2011 begonnen. Die im Zuge des Bauantragsverfahrens routinemäßig vorzunehmende Untersuchung auf Kampfmittelfreiheit auf dem gesamten Flurstück stellte sich als aufwendig heraus, da knapp 850 Löcher bis zu einer Tiefe von ca. 4,50 m gebohrt werden mussten.

Die Sanierung der Turnhalle umfasste Arbeiten am Dach und an der Profilglasfassade sowie in der Halle an Sportboden, Prallwand, Trennvorhängen und Sportgeräten. Im Außenbereich wurde im April 2012 mit den Rodungsarbeiten begonnen. Der Großteil der Arbeiten konnte planmäßig bis zum Wintereinbruch 2012 realisiert werden.

Aufgrund der langen und strengen Winterperiode konnte das Dach erst im Frühsommer 2013 fertiggestellt werden.

Die Sanierungskosten der Turnhalle beliefen sich auf 1,5 Mio. Euro, davon 1,0 Mio. Euro aus ESI-Fördermitteln. ■

DAS PROJEKT SANIERUNG DER TURNHALLE DER GRUNDSCHULE AM PAPPELHAIN

DETAILS AUF EINEN BLICK

Projektkosten	1,5 Mio. €
Realisierung	■ 11/2012 – 05/2013
Projektleitung: Andreas Ranke, KIS	
Architekt: GALANDI SCHIRMER ARCHITEKTEN + INGENIEURE, Berlin	



NACH DER SANIERUNG



VOR DER SANIERUNG



Im Dachgeschoss wurden Dekontaminierungsarbeiten durchgeführt, die geschädigten oder zerstörten Dach- und Deckenträger wurden ersetzt, die Fassade wurde mit neuen Fenstern, neuen Außentüren, Sonnenschutz und Anstrich versehen.



SANIERTE KITA HASENLAUBE



SANIERUNG KITA HASENLAUBE ERFOLGT NACH FREIZUG

In der Kita Hasenlaube in der Zeppelinstr. 121 wurde 2013 das gesamte Gebäude für die Zeit der Sanierungsarbeiten geräumt. Ausweichstandort für die Kinder und Erzieher war während der Bauarbeiten die neu errichtete Kita in der Stormstraße 53 in Potsdam-West.

Im März 2013 begann nach Freizug der Kita der 2. Bauabschnitt mit der Komplettsanierung mit folgenden Punkten:

Im Dachgeschoss wurden Dekontaminierungsarbeiten durchgeführt, die geschädigten oder zerstörten Dach- und Deckentraghölzer wurden ersetzt, die Fassade wurde mit neuen Fenstern, neuen Außentüren, Sonnenschutz und Anstrich versehen. Auch der Anbau mit Personal- und Küchenbereich erfuhr eine komplette Neugestaltung und Aufteilung. Zudem wurden neue Hausanschlüsse verlegt.

Der KIS sanierte im Jahr 2013 zehn kommunale Kindertagesstätten der Landeshauptstadt Potsdam mit einem Gesamtvolumen von 2,8 Mio. Euro. ■

DAS PROJEKT SANIERUNG KITA HASENLAUBE

DETAILS AUF EINEN BLICK

Projektkosten	1,1 Mio. €
Realisierung	■ 6/2011 – 3/2014
Projektleitung: Gabriela Mörbe, KIS	
Architekt: Bernd Redlich Architekt BDA	



HANS OTTO THEATER

Zahlen und Fakten

Bilanz	26
Gewinn- und Verlustrechnung	28
Finanzplanabrechnung	30
Anhang	32
Anlagennachweis	42
Lagebericht	44
Bestätigungsvermerk	57

BILANZ ZUM 31.12.2013

Aktiva	31.12.2013		31.12.2012	
	€	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u. ä. Rechte u. Werte sowie Lizenzen				
		707.336,64		133.654,02
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- u. a. Bauten	489.451.093,51		422.280.509,38	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.059.373,00		3.059.373,00	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.755.238,00		4.195.636,83	
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	15.898.971,48		47.648.572,69	
		512.164.675,99		477.184.091,90
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Vorräte				
1. Unfertige Leistungen				
		1.599.900,00		1.146.600,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	167.175,89		172.486,56	
2. Forderungen gegen LHP	2.048.820,76		3.625.841,36	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.485.519,00		1.249.595,02	
		3.701.515,65		5.047.922,94
III. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten				
		15.163.676,19		9.567.380,86
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
		82.407,41		98.019,93
SUMME AKTIVA		533.419.511,88		493.177.669,65
TREUHÄNDER FÜR VKIS/FIS		2.277.912,22		1.717.869,34

Passiva	31.12.2013		31.12.2012	
	€	€	€	€
A. EIGENKAPITAL				
I. Stammkapital	100.000,00		100.000,00	
II. Rücklagen				
1. Allgemeine Rücklagen	114.434.584,17		113.283.690,39	
2. Gewinnrücklagen	362.195,63		362.195,63	
III. Gewinn				
1. Gewinnvortrag	3.216.365,67		3.128.536,38	
2. Jahresgewinn	106.728,71		87.829,29	
	118.219.874,18		116.962.251,69	
B. SONDERPOSTEN FÜR ZUSCHÜSSE				
		256.278.207,57		232.871.139,10
C. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Sonstige Rückstellungen				
		5.694.901,40		5.511.183,22
D. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.697.371,17	91.514.585,60		73.235.887,86	
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 415.058,93	415.058,93		430.300,34	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 3.193.038,69	3.363.522,07		4.217.857,99	
4. Verbindlichkeiten gegenüber LHP – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 7.654.026,52	57.650.043,94		59.585.994,52	
5. Sonstige Verbindlichkeiten – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 186.977,96	200.401,32		340.110,32	
	153.143.611,86		137.810.151,03	
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
		82.916,87		22.944,61
SUMME PASSIVA		533.419.511,88		493.177.669,65
TREUHÄNDER FÜR VKIS/FIS		2.277.912,22		1.717.869,34

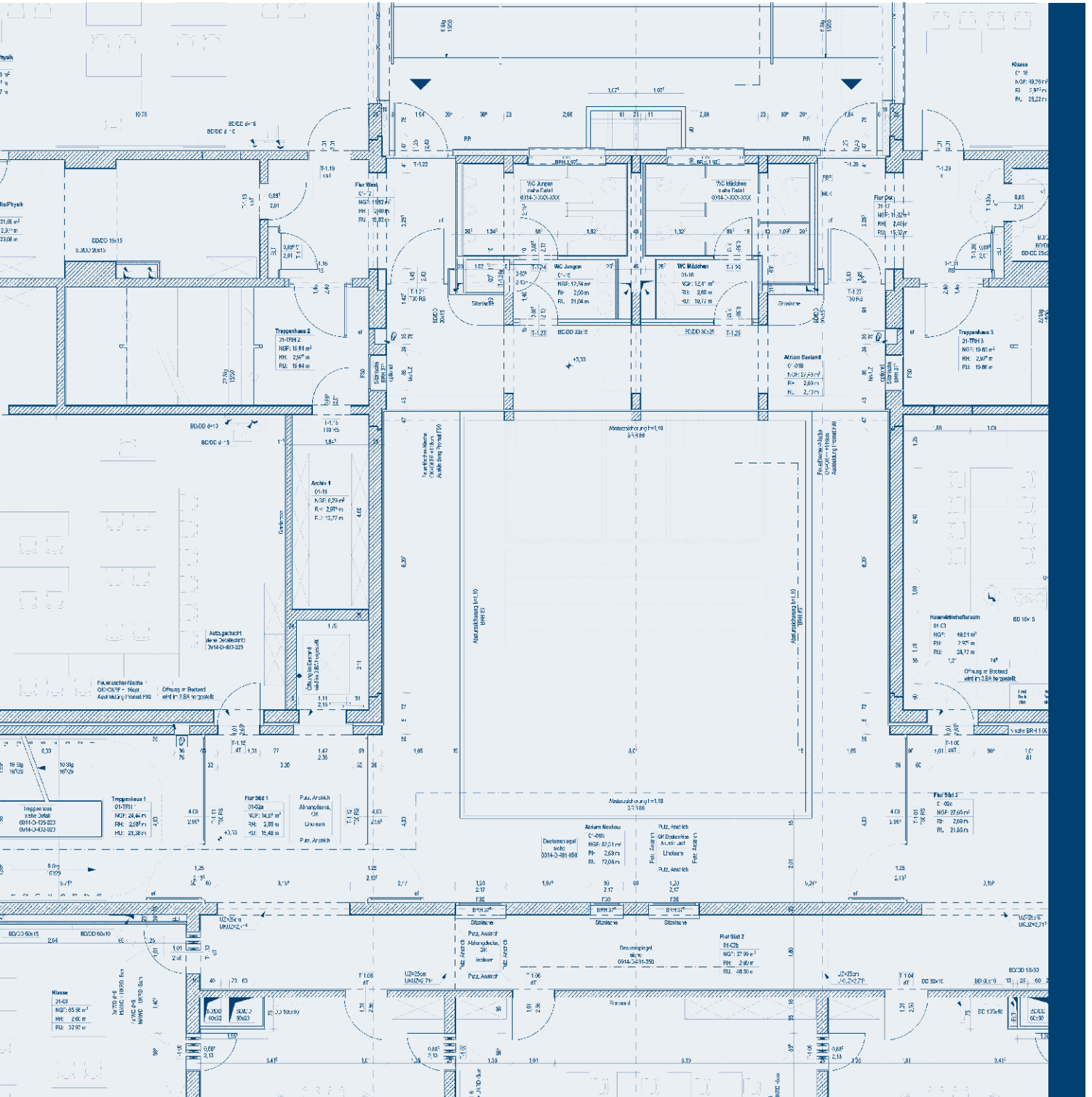
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	01.01.–31.12.2013		01.01.–31.12.2012	
	€	€	€	€
1. UMSATZERLÖSE AUS DER GRUNDSTÜCKSBEWIRTSCHAFTUNG				
a. Mieten und Pachten				
– Mieten und Pachten LHP	17.572.321,56		16.090.918,04	
– Mieten und Pachten Dritte	1.717.616,30		1.728.250,18	
		19.289.937,86		17.819.168,22
b. Nebenkosten				
– Nebenkosten LHP	13.260.947,67		12.552.099,12	
– Nebenkosten Dritte	654.559,42		591.961,82	
		13.915.507,09		13.144.060,94
c. Serviceleistungen		98.001,24		524.634,42
d. Sonstige Erträge aus Bewirtschaftung		153.309,16		93.357,63
UMSATZERLÖSE GESAMT		33.456.755,35		31.581.221,21
2. BESTANDSVÄRÄNDERUNGEN AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN		453.300,00		–138.400,00
3. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE				
a. Erträge aus Auflösung von SoPo für Zuschüsse	5.551.755,83		4.780.788,78	
b. Erträge aus Zuschreibungen SAV	0,00		177.758,57	
c. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	38.048,69		110.964,65	
d. Andere betriebliche Erträge	44.128,51		24.771,79	
e. Kostenerstattung und Zuschüsse LHP	413.124,04		482.887,27	
f. Kostenerstattung und Zuschüsse Dritte	369.850,96		404.632,08	
		6.416.908,03		5.981.803,14
4. AUFWENDUNGEN AUS DER GRUNDSTÜCKSBEWIRTSCHAFTUNG				
a. Betriebskosten	–12.670.283,70		–11.393.089,74	
b. Instandhaltungskosten	–2.551.889,42		–2.541.165,71	
c. Andere Aufwendungen der Bewirtschaftung	–1.583.266,97		–1.656.704,17	
		–16.805.440,09		–15.590.959,62
5. PERSONALAUFWAND				
a. Löhne und Gehälter	–6.145.564,70		–6.025.432,38	
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	–1.381.136,42		–1.356.170,81	
		–7.526.701,12		–7.381.603,19

	01.01.–31.12.2013		01.01.–31.12.2012	
	€	€	€	€
6. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN		-10.582.050,05		-9.099.837,57
7. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		-765.305,71		-836.796,18
8. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE		65.357,98		205.417,69
9. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN		-4.554.378,80		-4.580.404,78
10. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		158.445,59		140.440,70
11. SONSTIGE STEUERN		-51.716,88		-52.611,41
12. JAHRESGEWINN		106.728,71		87.829,29
13. GEWINNVORTRAG		3.216.365,67		3.128.536,38
14. BILANZGEWINN		3.323.094,38		3.216.365,67

FINANZPLANABRECHNUNG 2013

Ein- und Auszahlungsarten	Ist 2012	Plan 2013	Ist 2013
	€	€	€
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	87.829	55.480	106.729
Abschreibungen/Zuschreibungen Anlagevermögen	8.922.078	10.824.307	10.582.050
Abschreibungen/Zuschreibungen zum Sonderposten	-4.780.788	-5.275.376	-5.551.755
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	120.197	-320.000	183.718
Verluste/Gewinne aus Anlagenabgängen	55.708		1.788
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	-315.049	0
Zunahme/Abnahme der Vorräte/Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übriger Aktiva	-1.368.890	-253.951	908.720
Zunahme /Abnahme der der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstiger Verbindlichkeiten sowie anderer Passiva	205.282	-438.885	-412.852
Ein-/Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0	0	0
MITTELZU-/-ABFLUSS AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	3.241.416	4.276.526	5.818.398
Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	23.063.638	8.598.800	12.539.482
Einzahlungen aus Abgängen Sachanlagen	19.508	300.000	963
Summe Einzahlungen Investitionstätigkeit	23.083.146	8.898.800	12.540.445
Auszahlungen für Investitionen Sachanlagen	-38.277.129	-29.528.800	-27.961.542
Auszahlungen für Investitionen immaterieller Vermögensgegenstände	-83.062	0	-607.291
Summe Auszahlungen Investitionstätigkeit	-38.360.191	-29.528.800	-28.568.833
MITTELZU-/-ABFLUSS AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-15.277.045	-20.630.000	-16.028.388
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	16.165.000	20.050.000	19.422.000
Summe Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	16.165.000	20.050.000	19.422.000
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-940.749	-1.295.947	-1.143.303
Auszahlungen an die Gemeinde	-2.337.868	-2.472.326	-2.472.412
Summe Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-3.278.617	-3.768.273	-3.615.715
MITTELZU-/-ABFLUSS AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	12.886.383	16.281.727	15.806.285
Einzahlungen aus der Auflösung von Liquiditätsreserven	0	0	0
Auszahlungen an Liquiditätsreserven	0	0	0
SALDO AUS INANSPRUCHNAHME VON LIQUIDITÄTSRESERVEN	0	0	0
ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES	850.754	-71.747	5.596.295
Finanzmittel am Anfang der Periode	8.716.627	277.809	9.567.381
FINANZMITTEL AM ENDE DER PERIODE	9.567.381	206.062	15.163.676



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

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2013

A) ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss 2013 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 Marktzinssätzen abgezinst.

Sämtliche Verbindlichkeiten wurden mit ihrem notwendigen Erfüllungsbetrag passiviert.

C) ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Wirtschaftsjahr 2013 ist im Anlagennachweis dargestellt.

Die bei der Sachwertermittlung berücksichtigten Minderungen für Bauschäden und Baumängel, für die im Jahr 2013 durch die Aktivierung von abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen eine Wertaufholung erfolgte, wurden im Bruttoanlagenspiegel erfolgsneutral aufgelöst und als Korrekturbetrag zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie zu den kumulierten Abschreibungen ausgewiesen.

Ein auf dem Verwaltungscampus befindlicher Bürocontainer, der wegen Schadstoffbelastung nicht mehr nutzbar war, wurde außerplanmäßig vollständig abgeschrieben.

2. Vorräte

Das Vorratsvermögen besteht aus den zum Stichtag erbrachten, gegenüber den Mietern bzw. Nutzern noch abzurechnenden Betriebs- und Nebenkosten für das Wirtschaftsjahr 2013.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Auf die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 241.643,33 € wurden Einzelwertberichtigungen auf strittige Forderungen von insgesamt 74.467,44 € vorgenommen.

Gegenüber der Landeshauptstadt Potsdam (LHP) bestanden zum 31.12.2013 folgende Forderungen:

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	783.162,10 €
Forderungen aus Investitionstätigkeit	618.078,67 €
Forderungen aus Bauleistungen an Fremdoobjekten	646.635,13 €
Forderungen aus Umsatzsteuer	743,10 €
Forderungen aus Gutschriften	201,76 €
	2.048.820,76 €

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind zum Bilanzstichtag ausgewiesen:

Kapitalwert über die Gebäudenutzung im Rahmen einer Erbbaurechtsbestellung entspr. § 13 BewG	1.161.215,48 €
debitorische Kreditoren bzw. offene Gutschriften	271.653,44 €
gezahlte Mietkaution	50.013,54 €
sonstige Forderungen	2.636,54 €
	1.485.519,00 €

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	167	167	0	0
(Vorjahr)	(172)	(172)	0	0
Forderungen gegenüber der LHP	2.049	2.049	0	0
(Vorjahr)	(3.626)	(3.626)	0	0
sonstige Vermögensgegenstände	1.486	329	22	1.135
(Vorjahr)	(1.250)	(88)	(21)	(1.141)
	3.702	2.545	22	1.135
	(5.048)	(3.886)	(21)	(1.141)

4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Zahlungen im Berichtsjahr in Höhe von 82.407,41 €, 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 der Grundstücke Charlottenstraße 31 und Jakob-von-Gundling-Straße 25 und 27 durch SVV-Beschluss von der LHP an den KIS erhöht sich die allgemeine Rücklage um die jeweiligen Bodenwerte in Höhe von insgesamt 1.150.893,78 €.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 02.04.14 beschlossen, den Jahresgewinn aus 2012 in Höhe von 87.829,29 € auf neue Rechnung vorzutragen.

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 01.01.2013	Zugang	Abgang	Auflösung	Buchwert 31.12.2013
	€	€	€	€	€
Zuwendungen der LHP	120.034.704,62	9.047.078,80	0,00	2.994.342,85	126.087.440,57
Sachzuweisungen der LHP	9.448.004,87	16.419.342,33	0,00	462.299,20	25.405.048,00
Sonstige Zuwendungen und Fördermittel	103.388.429,61	3.492.403,17	0,00	2.095.113,78	104.785.719,00
	232.871.139,10	28.958.824,30	0,00	5.551.755,83	256.278.207,57

Der Zugang bei Sachzuweisungen beinhaltet die Werte der Gebäude und Außenanlagen der durch SVV-Beschluss unentgeltlich übertragenen Grundstücke Charlottenstraße 31 und Jakob-von-Gundling-Straße 25 und 27.

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 sowie den Aufwand für die Erstellung und Prüfung dieses Jahresabschlusses.

Rückstellungen für	Bestand 01.01.2013	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Bestand 31.12.2013
	€	€	€	€	€
Resturlaub	155.600,00	155.600,00	0,00	193.700,00	193.700,00
Altersteilzeitverpflichtung	1.399.563,00	0,00	0,00	4.856,00	1.404.419,00
Personalkostennachberechnung	0,00	0,00	0,00	11.330,93	11.330,93
Ausstehende Rechnungen	866.746,62	782.798,58	37.226,89	728.759,72	775.480,87
Kaufpreisnachzahlung ehem. Schule 14	2.688.363,60	0,00	0,00	0,00	2.688.363,60
Zinsen auf Rückführung Fördermittel	368.570,00	0,00	0,00	221.937,00	590.507,00
Abschluss- und Prüfungskosten	32.340,00	25.918,20	821,80	25.500,00	31.100,00
GESAMT	5.511.183,22	964.316,78	38.048,69	1.186.083,65	5.694.901,40

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 15 Jahren.

Auf eine Aufstockung der Rückstellung für die Kaufpreisnachzahlung für die ehemalige Schule 14 (Zinsanteil) wurde im Jahr 2013 verzichtet, da nach Einschätzung der Werkleitung eine Vorsorge in ausreichendem Umfang getroffen wurde.

8. Verbindlichkeiten

Es bestehen keine durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesicherten Verbindlichkeiten.

Die gegenüber Kreditinstituten ausgewiesenen Verbindlichkeiten in Höhe von € 91.514.585,60 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 31.12.13 folgende Verbindlichkeiten:

	€
Zugewiesene Kreditverbindlichkeiten der LHP	52.410.628,90
rückzuführende Fördermittel aus Bruttoförderungen	2.257.980,68
Überzahlung von Zuschüssen der LHP aus Vorjahren	1.120.743,72
nicht in Anspruch genommene Zuschüsse	142.691,85
Beiträge für Gebäude- und Inventarversicherung	535.236,53
in Anspruch genommene vertraglich vereinbarte Dienstleistungen	526.758,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	202.869,73
Kreditorische Debitoren bzw. Gutschriften für Vorjahre	286.550,70
Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuer	114.029,36
sonstige Verbindlichkeiten	31.865,23
Verbindlichkeiten aus umsatzsteuerlicher Organschaft	20.689,24
	57.650.043,94

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	91.515	1.697	7.161	82.657
(Vorjahr)	(73.236)	(1.053)	(5.495)	(66.688)
Vorauszahlungen	415	415	0	0
(Vorjahr)	(430)	(430)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.364	3.198	166	0
(Vorjahr)	(4.218)	(4.085)	(133)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber der LHP	57.650	7.654	8.360	41.636
(Vorjahr)	(59.586)	(7.175)	(8.759)	(43.652)
Sonstige Verbindlichkeiten	200	187	3	10
(Vorjahr)	(340)	(326)	(3)	(11)
	153.144	13.151	15.690	124.303
	(137.810)	(13.069)	(14.390)	(110.351)

9. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Hierunter sind überwiegend im Wirtschaftsjahr eingenommene Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 82.916,87 € abgegrenzt, die das Folgejahr betreffen.

D) ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Wirtschaftsjahres 2013 gliedern sich wie folgt:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€
Mieterlöse aus Vermieter-Mieter-Modell mit der LHP	17.572.321,56	16.090.918,04
Mieterlöse aus Vermietung an Dritte	1.717.616,30	1.728.250,18
Erlöse aus Erstattung Nebenkosten durch die LHP	13.260.947,67	12.552.099,12
Erlöse aus Erstattung Nebenkosten durch Dritte	654.559,42	591.961,82
Erlöse aus Vergütung der Bewirtschaftung des Finanzvermögens der LHP	98.001,24	524.634,42
Erlöse aus sonstigen Dienstleistungen	153.309,16	93.357,63
	33.456.755,35	31.581.221,21

Bestandsveränderungen nicht abgerechneter Betriebskosten	453.300,00	- 138.400,00
--	------------	--------------

Die Bestandsveränderung setzt sich zusammen aus der Minderung des Bestandes für nicht abgerechnete Betriebskosten des Vorjahres in Höhe von 1.147 T€ und aus der Bestandserhöhung um 1.600 T€ für die nicht abgerechneten Betriebskosten 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	5.551.755,83	4.780.788,78
Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	38.048,69	110.964,65
Erträge aus Schadenersatz von Versicherungen und Dritten	44.128,51	16.554,29
Kostenerstattungen der LHP	413.124,04	482.887,27
Kostenerstattungen von Dritten	369.850,96	404.632,08
	6.416.908,03	5.981.803,14

3. Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung gliedern sich wie folgt:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€
Betriebskosten	12.670.283,70	11.393.089,74
Instandhaltungskosten	2.551.889,42	2.541.165,71
andere Aufwendungen der Bewirtschaftung	1.583.266,97	1.656.704,17
	16.805.440,09	15.590.959,62

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 7.526.701,12 € (Vorjahr: 7.381.603,19 €). Die Personalkosten beinhalten eine Erhöhung der Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen um 4.856,00 € (Vorjahr: 141.117,00 €), ermittelt auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens.

5. Abschreibungen

Die Abschreibungen enthalten planmäßige lineare Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen in Höhe von 9.891.111,05 € (Vorjahr: 9.099.837,57 €) und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 690.939,00 € auf einen wegen Schadstoffbelastung zum Abriss bestimmten Bürocontainer.

6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Neben dem Aufwand des laufenden Geschäftsbetriebes sind in dieser Position Aufwendungen für vereinbarte Dienstleistungen der LHP in Höhe von 320.527,20 € (Vorjahr: 332.373,46 €) sowie 25.500,00 € für Abschlussprüferleistungen enthalten.

7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Für die von der LHP übernommenen Kredite wurden Zinsen in Höhe von 1.722.628,90 € (Vorjahr: 2.049.784,31 €) und für die bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg und anderen Bankinstituten aufgenommenen Kredite Zinsen in Höhe von 2.607.369,94 € (Vorjahr: 2.411.343,08 €) gezahlt.

Die sonstigen Zinsaufwendungen enthalten im Wesentlichen zurückgestellte Zinsen für wegen Vorsteuerabzug nicht verbrauchte Fördermittel aus Bruttoförderungen.

E) SONSTIGE ANGABEN

1. Werkleitung

Im Jahr 2013 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

acht Stadtverordnete		
	Mitglieder	Stellvertreter/in
ÜBER DIE FRAKTION DIE LINKE		
	Herr Dr. Hans-Jürgen Scharfenberg	Herr Dr. Klaus-Uwe Gunold
	Herr Rolf Kutzmutz	Frau Dr. Sigrid Müller
	Herr Ralf Jäkel	Herr Peter Kaminski
ÜBER DIE FRAKTION DER SPD		
	Frau Anke Michalske-Acioglu	Herr Claus Wartenberg
	Herr Volker Klamke	Frau Heike Judacz
ÜBER DIE FRAKTION DER CDU/ANW		
	Herr Klaus Rietz	Herr Hans-Wilhelm Dünn
ÜBER DIE FRAKTION DER BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN		
	Herr Andreas Menzel	Herr Peter Schüler
ÜBER DIE FRAKTION DER FDP		
	Herr Stefan Becker	Herr Björn Teuteberg <i>bis 20.09.2013</i> Herr Rolf Berndt <i>ab 11.11.2013</i>

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

zwei Beschäftigtenvertreter des KIS		
	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 19.682 T€ (Vorjahr 15.748 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 812.538 € (Vorjahr: 883.630 €). Im Jahr 2013 beträgt der Umlagesatz 1,1 % und der Zusatzbeitrag 4 %. Die Gesamtaufwendungen des Betriebes für die Zusatzversorgung betragen 233.518,51 € (Vorjahr 214.738,89 €).

4. Beschäftigte

Im Eigenbetrieb waren im Jahresdurchschnitt 168 (Vorjahr 169) Mitarbeiter beschäftigt, davon 166 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 2013 in Höhe von 106.728,71 € (Vorjahr 87.829,29 €) auf neue Rechnung vorzutragen.

Potsdam, 19. Januar 2015



Bernd Richter
Werkleiter



ANLAGENNACHWEIS FÜR DAS WIRTSCHAFTSJAHR 2013

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Anfangsbestand 01.01.13	Zugang	Korrektur Sanierungs- stau	Abgang	Um- buchungen	Endbestand 31.12.13
	€	€	€	€	€	€
IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE						
EDV-Software	301.584,34	28.492,95	0,00	0,00	3.000,00	333.077,29
Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	53.778,48	578.797,76	0,00	0,00	0,00	632.576,24
	355.362,82	607.290,71	0,00	0,00	3.000,00	965.653,53
GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKS- GLEICHE RECHTE MIT GESCHÄFTS- BETRIEBS- UND ANDEREN BAUTEN						
Grundstücke, bebaut	73.227.141,88	1.150.893,78	0,00	-1.595,00	-25.048,15	74.351.392,51
Gebäude	647.357.516,99	14.421.786,64	-33.526.502,50	0,00	56.076.504,00	684.329.305,13
Betriebsvorrichtungen	10.242.098,11	0,00	0,00	-46.074,72	108.087,47	10.304.110,86
Außenanlagen	19.175.656,31	1.997.555,69	-17.000,00	0,00	2.771.914,77	23.928.126,77
	750.002.413,29	17.570.236,11	-33.543.502,50	-47.669,72	58.931.458,09	792.912.935,27
GRUNDSTÜCKE OHNE BAUTEN	3.059.373,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.059.373,00
	3.059.373,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.059.373,00
BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG						
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	8.041.007,08	435.214,30	0,00	-21.493,32	-35.183,36	8.419.544,70
Technisches Gerät	608.596,62	94.538,88	0,00	0,00	-1.014,38	702.121,12
GWG größer 150 bis 1.000 EUR	1.506.537,79	252.669,21	0,00	-634.140,34	0,00	1.125.066,66
GWG bis 150 EUR	0,00	30.459,41	0,00	-30.459,41	0,00	0,00
	10.156.141,49	812.881,80	0,00	-686.093,07	-36.197,74	10.246.732,48
GELEISTETE ANZAHLUNGEN UND ANLAGEN IM BAU	47.648.572,69	27.148.659,14	0,00	0,00	-58.898.260,35	15.898.971,48
	47.648.572,69	27.148.659,14	0,00	0,00	-58.898.260,35	15.898.971,48
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	811.221.863,29	46.139.067,76	-33.543.502,50	-733.762,79	0,00	823.083.665,76

Abschreibungen						Restbuchwerte		Kennzahlen	
Anfangsbestand 01.01.13	Zugang	Korrektur Sanierungs- stau	Abgang	Zuschrei- bung	Endbestand 31.12.13	31.12.13	31.12.12	durch- schnittl. Ab- schrei- bungs- satz	durch- schnittl. Rest- buch- wert
€	€	€	€	€	€	€	€	%	%
-221.708,80	-36.608,09	0,00	0,00	0,00	-258.316,89	74.760,40	79.875,54	11,0	22,4
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	632.576,24	53.778,54	0,0	100,0
-221.708,80	-36.608,09	0,00	0,00	0,00	-258.316,89	707.336,64	133.654,02	3,8	73,2
-389,13	389,13	0,00	0,00	0,00	0,00	74.351.392,51	73.226.752,75	0,0	100,0
-316.909.326,97	-7.647.120,66	33.526.502,50	0,00	0,00	-291.029.945,13	393.299.360,00	330.448.190,02	1,1	57,5
-3.975.094,62	-705.126,96	0,00	46.074,72	0,00	-4.634.146,86	5.669.964,00	6.267.003,49	6,8	55,0
-6.837.093,19	-977.656,58	17.000,00	0,00	0,00	-7.797.749,77	16.130.377,00	12.338.563,12	4,1	67,4
-327.721.903,91	-9.329.515,07	33.543.502,50	46.074,72	0,00	-303.461.841,76	489.451.093,51	422.280.509,38	1,2	61,7
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.059.373,00	3.059.373,00	0,0	100,0
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.059.373,00	3.059.373,00	0,0	100,0
-4.705.106,89	-791.791,13	0,00	20.337,32	0,00	-5.476.560,70	2.942.984,00	3.335.900,19	9,4	35,0
-426.417,66	-29.032,46	0,00	0,00	0,00	-455.450,12	246.671,00	182.178,96	4,1	35,1
-828.980,11	-364.643,89	0,00	634.140,34	0,00	-559.483,66	565.583,00	677.557,68	32,4	50,3
0,00	-30.459,41	0,00	30.459,41	0,00	0,00	0,00	0,00	100,0	0,0
-5.960.504,66	-1.215.926,89	0,00	684.937,07	0,00	-6.491.494,48	3.755.238,00	4.195.636,83	11,9	36,6
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.898.971,48	47.648.572,69	0,0	100,0
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.898.971,48	47.648.572,69	0,0	100,0
-333.904.117,37	-10.582.050,05	33.543.502,50	731.011,79	0,00	-310.211.653,13	512.872.012,63	477.317.745,92	1,3	62,3

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2013

1. GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

Organisatorische und rechtliche Struktur

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

Aufgaben und Geschäftsprozesse

Der Kommunale Immobilien Service (KIS) ist satzungsgemäß zuständig für die bedarfsgerechte Versorgung aller Organisationseinheiten der Stadtverwaltung Potsdam mit Grundstücken und Gebäuden und erbringt darüber hinaus immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen für die Nutzer der durch ihn bewirtschafteten Immobilien. Nicht zum Portfolio des KIS gehören Straßen, Grün-, Wald- und Landwirtschaftsflächen, öffentliche Spielplätze und Friedhöfe sowie Grundstücke, die sich im Finanzvermögen der Landeshauptstadt befinden. Die für den kommunalen Bedarf langfristig benötigten Immobilien und Liegenschaften wurden dem KIS mit seiner Gründung zum 01.01.2005 bilanziell übergeben.

Durch die Sanierung des Immobilienbestandes, Neu- und Erweiterungsbauten, die Übertragung weiterer Grundstücke, Anmietungen sowie An- und Verkäufe wird das Immobilienportfolio des KIS ständig weiterentwickelt und an die sich ändernden Bedürfnisse der kommunalen Nutzung angepasst. Der Wert des Anlagevermögens des Eigenbetriebes hat sich von ursprünglich 318,6 Mio. € bei seiner Gründung auf 512,9 Mio. € zum 31.12.2013 erhöht.

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. Sofern erforderlich, ergänzt der KIS sein Portfolio durch die Anmietung zusätzlicher Immobilien auf dem freien Markt.

Die Verwaltung und Bewirtschaftung der Gebäude und Liegenschaften erfolgt auf der Basis des Mieter-Vermieter-Modells, bei dem mit den Organisationseinheiten der Landeshauptstadt bzw. mit den Nutzern Nutzungsvereinbarungen abgeschlossen werden. Die Nutzungsentgelte müssen dabei die Kosten der Immobilien wie Instandhaltung, Finanzierungskosten, Abschreibungen und die Verwaltungsaufwände decken. Die Betriebskosten werden im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnungen den Nutzern in voller Höhe in Rechnung gestellt. Auf der Basis der Bedarfsplanung werden die Miet- und Betriebskostenvorauszahlungen zwischen dem Eigenbetrieb und den Organisationseinheiten der Landeshauptstadt im Rahmen der Wirtschafts- bzw. Haushaltsplanung abgestimmt.

Neben der Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaften ist der Neu- und Umbau sowie die Sanierung der Immobilien ein wichtiger Schwerpunkt der Tätigkeit des Kommunalen Immobilien Service. Die Finanzierung erfolgt aus Eigenmitteln der Landeshauptstadt und durchgeleiteten Fördermitteln sowie aus Eigen- und Kreditmitteln des KIS. Zur Sicherung der Finanzierung der Investitionen hat der KIS im Jahr 2013 Kredite in Höhe von 19.422.000 € aus der Kreditermächtigung des Wirtschaftsjahres 2012 aufgenommen. Die gemäß Wirtschaftsplan 2013 vorgesehenen Kreditaufnahmen in Höhe von 20.050.000 € konnten erst im Kalenderjahr 2014 in Anspruch genommen werden, da der Wirtschaftsplan für das Jahr 2013 erst im Februar 2014 in Kraft trat. 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 Quan-

tität 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 Organisationseinheiten der Landeshauptstadt Potsdam. Sofern der Bedarf nicht aus dem eigenen Immobilienportfolio gedeckt werden kann, erwirbt oder mietet der KIS die erforderlichen Flächen und Gebäude entweder auf dem freien Markt oder deckt den zusätzlichen Bedarf durch Neu- bzw. Erweiterungsbauten. 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. Die Veräußerungserlöse werden für die Investitionstätigkeit des KIS eingesetzt.

Die Ausstrahlung des KIS auf den Potsdamer Markt für Gewerbeimmobilien kann insgesamt als gering eingeschätzt werden, da für die kommunale Nutzung vor allem Spezialimmobilien (Schulen, Theater, Museen etc.) benötigt werden. Auf dem Markt für Büroimmobilien ist der KIS in erster Linie als Nachfrager tätig, um den wachsenden Bedarf an Büroflächen für die Verwaltung zu decken. 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 aus der Region gute Teilnahmechancen. Im Rahmen des durch

die Landeshauptstadt regelmäßig veröffentlichten Vergaberichts sowie auf seinem Internetauftritt berichtet der KIS transparent 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 2013 war durch folgende Faktoren geprägt:

Der Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes sah für 2013 Investitionen in Höhe von 29.529 T€ (2012: 39.846 T€) vor. Davon entfielen u. a. 21.304 T€ auf die Sanierung von Schulgebäuden und 2.800 T€ auf Kindertagesstätten. Zur Sicherung der Investitionen waren planmäßig 8.599 T€ Zuschussmittel der LHP und durchgeleitete Fördermittel sowie 20.050 T€ Kreditmittel und 880 T€ Eigenmittel vorgesehen. Der Rückgang der geplanten Investitionen im Vergleich zu den Vorjahren ist bedingt durch das Auslaufen bestehender Investitionsvorhaben. Gleichzeitig erfolgte 2013 die Überarbeitung der Schulentwicklungsplanung für die Jahre 2014 bis 2020. Im Ergebnis der nachfolgend im Jahr 2014 beschlossenen neuen Schulentwicklungsplanung wurde für die Jahre 2014 bis 2021 ein zusätzlicher neuer Investitionsbedarf in Höhe von ca. 158,6 Mio. € festgestellt.

Kernstück der Investitionstätigkeit des Eigenbetriebes im Jahr 2013 war die Fortsetzung des umfangreichen Programms zur Verbesserung der Bildungsinfrastruktur der Landeshauptstadt. In der mittelfristigen Investitionsplanung des KIS für die Jahre 2013 bis 2016 waren von den Gesamtinvestitionen in Höhe von 86.309 T€ allein 79.413 T€ für die Verbesserung und den Ausbau der Bildungsinfrastruktur vorgesehen.

Im Bereich der Bildungsinfrastruktur wurden u. a. die Sanierung und der Umbau der Stadtteilschule in der Gartenstadt Drewitz beendet und die Schule sowie die sozialen Einrichtungen für die Bürger des Stadtteils zum Beginn des neuen Schuljahrs zur Nutzung übergeben.

Die Sanierung und der Umbau der 1974 errichteten Stadt- und Landesbibliothek in der Potsdamer Mitte zum Bildungsforum wurde 2013 weitgehend abgeschlossen. Anfang September 2013 wurde das sanierte und umgebaute Gebäude der Stadt- und Landesbibliothek und der Volkshochschule zur Nutzung übergeben. Ergänzt wurde das Bildungsangebot durch die Repräsentanz der Potsdamer wissenschaftlichen Einrichtungen in der 4. Etage des Gebäudes, die Anfang 2014 übergeben wurde.

Neben der Investitionstätigkeit ist das Gebäudemanagement der zweite wichtige Schwerpunkt in der Tätigkeit des Eigenbetriebes. Der KIS tritt als Generalanmieter und Generalvermieter für die Fach- und Servicebereiche der Landeshauptstadt als unmittelbarer Dienstleister auf und schließt dazu dezentrale Nutzungsverträge ab. Die Refinanzierung der investierten Eigenmittel erfolgt dabei über entsprechend kalkulierte Mieten. Im Jahr 2013 stiegen die Mieteinnahmen des KIS aufgrund der umfangreichen Sanierungsarbeiten und Kapazitätserweiterungen auf 19.290 T€ gegenüber 17.819 T€ im Jahr 2012. Die Betriebskosten betragen insgesamt 14.369 T€ (13.916 T€ zuzüglich der Bestandsveränderungen in Höhe von 453 T€) gegenüber 13.006 T€ im Vorjahr. 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. Darüber hinaus führt die Einführung des Mindestlohns zu höheren Kosten im Bereich der infrastrukturellen Dienstleistungen.

2. ERTRAGSLAGE

Ertrag und Umsatz

Im Jahr 2013 wurden Umsätze in Höhe von insgesamt 33.457 T€ (Vorjahr 31.581 T€) erzielt, die sich wie folgt zusammensetzen:

	2013	2012
	T€	T€
ERLÖSE AUS DER VERMIETUNG UND VERPACHTUNG		
LHP	17.572	16.091
Dritte	1.728	1.728
	19.290	17.819
ERLÖSE AUS ERSTATTUNG BETRIEBSKOSTEN		
LHP	13.261	12.552
Dritte	655	592
	13.916	13.144
ENTGELT FÜR DIE VERWALTUNG DES FINANZVERMÖGENS		
der LHP	98	525
Erlöse aus sonst. Dienstleistungen	153	93
	251	618
UMSATZERLÖSE GESAMT	33.457	31.581
Bestandsminderung für abgerechnete Betriebskosten der Vorjahre	-1.147	-1.285
Bestandserhöhung für nicht abgerechnete Betriebskosten des Berichtsjahres	1.600	1.147
Bestandsveränderung	453	-138

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 Verwalterentgelt beträgt nach Abgabe der Objekte des Finanzvermögens der LHP in die Verwaltung der Pro Potsdam GmbH im Vorjahr nur noch 98 T€ und resultiert aus der Verwaltung von Objekten der Schiffbauergasse.

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	2013	2012
	T€	T€
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse	5.552	4.780
Erträge aus Zuschreibungen zum SAV	0	178
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	38	111
Kostenerstattungen und Zuschüsse LHP	413	483
Kostenerstattungen und Zuschüsse Dritte	370	405
andere betriebliche Erträge	44	25
	6.417	5.982

Die Erhöhung der Erträge aus der Auflösung von Sonderposten aus Investitionszuschüssen um 772 T€ gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aus den zugewiesenen Zuschüssen für die im Berichtsjahr fertiggestellten Investitionsmaßnahmen und aus der außerplanmäßigen Auflösung des Sonderpostens für einen Bürocontainer auf dem Verwaltungscampus in Höhe von 294 T€, der wegen Schadstoffbelastung nicht mehr nutzbar ist.

Die Erträge aus Kostenerstattungen von insgesamt 783 T€ enthalten Zuschüsse zur Finanzierung der Leasingkosten in Höhe von 738 T€ (Vorjahr 809 T€) für die Karl-Förster-Grundschule, die je zur Hälfte von der LHP und dem Entwicklungsträger Bornstedter Feld gezahlt werden und die in gleicher

Höhe in den Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung enthalten sind.

Unter den anderen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen Schadensregulierungen zusammengefasst.

Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 16.805 T€ (Vorjahr 15.591 T€) setzen sich zusammen aus Sachaufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten für vermietete Objekte (12.670 T€), Instandhaltungsaufwendungen (2.552 T€) und anderen Aufwendungen der Bewirtschaftung (1.583 T€), die im Wesentlichen Mietaufwendungen für Fremdobjekte beinhalten.

Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst wie z. B. dem Preisanstieg bei Reinigungsleistungen in Auswirkung des eingeführten Mindestlohns bei öffentlichen Aufträgen im Land Brandenburg, der Preisentwicklung bei Energieträgern und zunehmenden Aufwendungen für die Wartung der im Zuge von Sanierungsmaßnahmen eingebauten modernen haustechnischen Anlagen.

Außerdem sind Betriebskosten für neue Objekte enthalten, deren Anmietung aufgrund bestehender bzw. bevorstehender Sanierungs- und Neubaumaßnahmen erforderlich war, und die damit im Zusammenhang stehenden Umzugskosten.

Personalaufwand

Im Eigenbetrieb waren im Jahresdurchschnitt 168 (Vorjahr 169) Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit beschäftigt, davon 166 Angestellte und 2 Beamte.

Die Personalkosten betragen:

	2013	2012
	T€	T€
PERSONALKOSTEN		
Löhne, Gehälter, Vergütungen	6.146	6.025
soziale Abgaben	1.381	1.356
– davon Altersversorgung	234	215
	7.527	7.382

Die Personalkosten stiegen gegenüber dem Vorjahr, da aufgrund der Tarifänderung aus dem Jahr 2012 ab 01.01.2013 bzw. 01.08.2013 jeweils eine Erhöhung um 1,4 % erfolgte. Die Personalkosten enthalten weiterhin eine Erhöhung der Alterszeitrückstellung in Höhe von 5 T€ (Vorjahr 141 T€).

Abschreibungen

Die planmäßigen linearen Abschreibungen in Höhe von 9.891 T€ (Vorjahr 9.100 T€) betreffen im wesentlichen Gebäude, außerdem Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Software und Lizenzen. Die im Berichtsjahr abgeschlossenen Investitionen führen zu einer Erhöhung der Abschreibungen gegenüber dem Vorjahr.

Auf einen Bürocontainer auf dem Verwaltungscampus, der wegen Schadstoffbelastung nicht mehr nutzbar ist, erfolgte eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 691 T€.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In dieser Position, deren Rückgang auf 765 T€ (Vorjahr 837 T€) im Wesentlichen auf die geringen Verluste aus Anlagenabgang (2 T€ in 2013 im Vergleich zu 63 T€ im Vorjahr) zurückzuführen ist, 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 321 T€ (Vorjahr: 332 T€).

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich zusammen aus Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit der Weiterbelastung der Kreditzinsen durch die LHP entsprechend der dem KIS zugeordneten Bankverbindlichkeiten (Altkredite) in Höhe von 1.723 T€ (Vorjahr 2.050 T€), Zinsaufwendungen in Höhe von 2.607 T€ (Vorjahr 2.411 T€) für die durch den KIS aufgenommenen Investitionskredite und Zinsen in Höhe von 224 T€, die für die Rückführung von Fördermitteln und Zuschüssen aufgrund Vorsteuerabzug aus Bruttoförderungen zurückgestellt wurden.

Den Zinsaufwendungen von insgesamt 4.554 T€ (Vorjahr: 4.580 T€) stehen Zinserträge in Höhe von 65 T€ (Vorjahr 205 T€) gegenüber, die aus der Anlage zeitweiliger Liquiditätsüberschüsse erzielt wurden.

Planabweichungen

Im Vergleich zum Wirtschaftsplan ergeben sich folgende Abweichungen:

	Plan 2013	Ist 2013	Abweichung	Erfüllung
	T€	T€	T€	%
Umsatzerlöse und Bestandsveränderung	33.799	33.910	111	100,3
sonstige betriebliche Erträge	6.321	6.417	96	101,5
darunter: Auflösung Sonderposten	5.275	5.552	277	105,3
BETRIEBSERTRAG	40.120	40.327	207	100,5
Aufwendungen aus Grundstücksbewirtschaftung	17.860	0	0	0,0
abzgl. enthaltene Personalkosten (Betriebskosten)	-2.265	0	0	0,0
bereinigter Aufwand Grundstücksbewirtschaftung	15.595	16.805	1.210	107,8
Personalaufwand	5.613	0	0	0,0
zzgl. oben enthaltene Personalkosten (Betriebskosten)	2.265	0	0	0,0
Personalaufwand gesamt	7.878	7.527	-351	95,5
Abschreibungen	10.824	10.582	-242	97,8
sonstige betriebliche Aufwendungen	790	765	-25	96,8
Steuern	0	52	52	0,0
BETRIEBSAUFWAND	35.087	35.732	645	101,8
BETRIEBSERGEBNIS	5.033	4.595	-438	91,3
FINANZERGEBNIS	-4.976	-4.489	487	90,2
JAHRESGEWINN	55	107	52	194,5

Die Überschreitung der geplanten Aufwendungen der Grundstücksbewirtschaftung, deren Gründe bereits oben erläutert wurden, konnte u. a. kompensiert werden durch Einsparungen im Personalbereich und durch Unterschreitung im Finanzergebnis.

Die Einsparungen im Finanzergebnis wurden erzielt, weil der für 2013 geplante Investitionskredit erst im Folgejahr aufgenommen wurde und die Kreditverträge zu günstigeren Konditionen als geplant abgeschlossen werden konnten.

Ergebnis

Der Jahresgewinn 2013 beträgt 107 T€ (Vorjahr 88 T€) gegenüber dem geplanten Jahresgewinn von 55 T€. Die Überschreitung des geplanten Jahresergebnisses beträgt 52 T€ und resultiert aus der Einsparung im Finanzergebnis.

Um der 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 2013 der Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorgetragen werden.

3. FINANZLAGE

Die Realisierung des Finanzplanes ist in der Finanzplanabrechnung dargestellt. Der um 14.958 T€ über dem Plan liegende Finanzmittelbestand ist zum überwiegenden Teil bereits in den Vorjahren entstanden und steht für die Begleichung der kurzfristigen Verbindlichkeiten und Finanzierung der bereits ausgelösten Aufträge zur Verfügung.

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 492.510 T€ (Vorjahr 425.340 T€) in der im Anlagespiegel dargestellten Zusammensetzung sowie geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau in Höhe von 15.899 T€ (Vorjahr 47.649 T€).

Im Berichtsjahr wurden Investitionen in Höhe von 28.569 T€ vorgenommen, davon 27.149 T€ (Vorjahr 37.677 T€) für Baumaßnahmen an Gebäuden und Liegenschaften, 813 T€ für Ausstattungen und 607 T€ für Software und Lizenzen. Damit wurde der im Wirtschaftsplan enthaltene Investitionsplan in Höhe von 29.529 T€ um 960 T€ unterschritten. Es handelt sich dabei um Baumaßnahmen, die erst in den Folgejahren begonnen bzw. beendet werden.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung erfolgte die kostenfreie Übertragung der Grundstücke in der Charlottenstraße 31 (Kabarett) und in der Jakob-von-Gundling-Straße 25 und 27 (Grundschule im Bornstedter Feld) im Wert von insgesamt 17.570 T€. Der Zugang zum Anlagevermögen beträgt damit insgesamt 46.139 T€.

Baumaßnahmen

Die zum 01.01.13 im Bau befindlichen Maßnahmen wurden im Berichtsjahr wie folgt fortgeführt:

	Bestand Anlagen im Bau 01.01.2013	Zugang im Berichtszeitraum	Aktivierung abgeschlossene Maßnahmen	Bestand Anlagen im Bau 31.12.2013
	€	€	€	€
OBJEKTGRUPPE				
Schule	20.083.332	17.315.117	-26.629.397	10.769.053
Sport	42.876	53.055	-35.906	60.025
Kita	6.418.164	5.304.485	-9.044.893	2.677.756
Jugend	0	7.655	0	7.655
Kultur	20.837.610	3.608.631	-23.057.393	1.388.848
Feuerwehr	29.031	254.386	-51.092	232.325
Grünflächenstützpunkte	0	0	0	0
Verwaltung	237.560	605.331	-79.580	763.310
GESAMT	47.648.573	27.148.659	-58.898.260	15.898.971

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

	T€
Umbau der Stadt- und Landesbibliothek, Am Kanal, zum Bildungsforum	13.761
Umbau des Altes Rathauses, Am Alten Markt, zum Potsdam Museum	8.816
Grundschule am Priesterweg (20), Oskar-Meißter-Straße 4-6	6.861
Leonardo-da-Vinci-Gesamtschule (32), Haeckelstraße 72/74	4.921
Grundschule am Griebnitzsee (33), Domstraße 14b	4.424
Oberschule Theodor Fontane (51), Zum Teufelssee 4	2.609
Gesamtschule Peter Joseph Lenné (38), Humboldtring 15	2.050
Turnhalle der Grundschule Am Pappelhain (45), Galileistraße 6	1.578
Grundschule Bruno H. Bürgel (16), Karl-Liebknecht-Straße 29	1.499
Kita Zauberwald, Liefelds Grund 27-29, 1. und 2. BA	2.090
Kita Sonnenschein, Hans-Marchwitza-Ring 53/55, 1. bis 4. BA	1.732
Kita Sternschnuppe, Max-Born-Straße 19-21, 1. und 2. BA	1.425
Kita Regenbogenland, Hubertusdamm 50b	1.107
Kita Kinderland, Bisamkiez 101, 1. und 2. BA	1.034
Kita Froschkönig, Wall am Kiez 3-4, 1. bis 4. BA	942

Das Bildungsforum wurde im September 2013 eröffnet und durch die Stadt- und Landesbibliothek und die Volkshochschule in Betrieb genommen. Mit Eröffnung der im 4. Obergeschoss befindlichen Wissenschaftsetage im März 2014 wird das Bildungsforum komplett.

Nach Eröffnung des Potsdam Museums in einem Teil des Objektes im Vorjahr konnten die restlichen Bauarbeiten zu Beginn des Jahres überwiegend abgeschlossen und die Voraussetzungen für den endgültigen Umzug des Potsdam Museums aus der Benkertstraße 3 und der Stadtverwaltung in das Alte Rathaus geschaffen werden.

Durch Sanierung, Umbau und Erweiterung wurde die Grundschule am Priesterweg zur Stadtteilschule Drewitz entwickelt, deren Kernstück ein neuer Verbindungsbau zwischen den sanierten Schulgebäudeteilen ist. Der darin befindliche Mehrzwecksaal wird als zentraler Projekt- und Versammlungsraum der Schule sowie als Veranstaltungssaal für das Wohngebiet genutzt. Die Grundschule beherbergt ein vom Verein Soziale Stadt betriebenes Begegnungszentrum. Das neben der neu gestalteten Mensa befindliche Kochstudio steht sowohl Schülern als auch Vereinen zur Verfügung.

Nachdem bereits 2011 ein erster Teilabschnitt des Schulstandortes in der Haeckelstraße saniert wurde, konnten zum Schulbeginn in 2013 der sanierte Längsriegel und der Fachraumtrakt des Bestandgebäudes mit Anbau und neuer Mensa übergeben werden. Durch einen Flurneubau und Einbau eines Aufzugs über alle Etagen ist das Gebäude nunmehr barrierefrei. Im zweigeschossigen Anbau befinden sich neue Unterrichtsräume, die Schulbibliothek sowie Arbeits- und Aufenthaltsbereiche für Lehrer.

Die Schule am Griebnitzsee wurde in den letzten Jahren umgebaut und saniert. Unter anderem wurden Fachraumtrakt und Verbinder erneuert und zum Abschluss die Außenanlagen neu gestaltet.

Die Fontane-Oberschule wurde brandschutztechnisch und energetisch saniert.

Nach der Errichtung eines Erweiterungsbaus im Vorjahr wurden auch in der Lenneschule im zweiten Bauabschnitt die brandschutztechnischen Erfordernisse umgesetzt.

Mit der Sanierung der Turnhalle der Grundschule am Pappelhain wurde die komplette Sanierung des Campus Stern abgeschlossen.

In dem fertiggestellten Anbau der Bürgel-Grundschule sind weitere Klassenräume und eine Cafeteria untergebracht. Die provisorisch genutzten Container wurden abgebaut und das marode Speisegebäude abgerissen. An deren Stelle entstand ein neuer Spielplatz.

Im Kitabereich werden bei laufendem Betrieb in mehreren Bauabschnitten Hüllen-, Innen- und Brandschutzsanierungen vorgenommen.

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

	T€
Helmholtz-Gymnasium (4), Kurfürstenstraße 53	2.959
Einstein-Gymnasium, Hegelallee 30	1.446
Leonardo-da-Vinci-Gesamtschule (32), Haeckelstraße 72/74	1.359
Humboldt-Gymnasium (1), Heinrich-Mann-Allee	1.319
Goetheschule (21), Kopernikusstraße	901
Neubau Gesamtschule Bornstedter Feld	682
Bildungsforum, Am Kanal 47, 4. Etage	1.285
Kita Froschkönig, Wall am Kiez 3 –4, 5. und 6. BA	680
Kita Hasenlaube, Zeppelinstraße 121	539
Kita Zauberwald, Liefeldsgrund 27 –29, 3. und 4. BA	468
Kita Montessori, Günther-Simon-Straße 2 –4	460

Die Erweiterung und Sanierung der drei Gymnasien sowie der Goethe-Gesamtschule bilden neben dem im Bornstedter Feld zu errichtenden Neubau einer Gesamtschule den Schwerpunkt bei der Sanierung und Erweiterung der Potsdamer Bildungsinfrastruktur im Jahr 2014.

Sonstige Zugänge

Mit SVV-Beschluss vom 03.04.2012 wurde das Grundstück Charlottenstraße 31 und mit SVV-Beschluss vom 02.04.2014 das Grundstück Jakob-von-Gundling-Straße 25 und 27 jeweils mit Wirkung vom 01.01.2013 an den KIS übertragen.

Das als Kabarett genutzte, 1998/99 sanierte Grundstück Charlottenstraße 31 und die bis 2012 neu gebaute Grundschule im Bornstedter Feld in der Jakob-von-Gundling-Straße wurden vorher aus dem Treuhandvermögen der LHP entnommen und in das städtische Vermögen überführt. Die Bewertung erfolgte auf der Grundlage der Sanierungs- bzw. Herstellungskosten durch die LHP.

Abgänge

Am Schulstandort Haeckelstraße wurde eine geringfügige Teilfläche von 16 m² an einen benachbarten gemeinnützigen Verein verkauft. Als weitere Abgänge sind die Aufbauten für die nicht mehr benötigten, zur provisorischen Nutzung angemieteten Schulcontainer der Karl-Förster- und der Bürgel-Schule ausgewiesen.

Entwicklung Eigenkapital und Sonderposten für Zuschüsse

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.

Das Eigenkapital betrug zu Beginn des Wirtschaftsjahres 116.962 T€. Durch den Bodenwert der unentgeltlichen Grundstücksübertragungen und den erzielten Jahresüberschuss stieg das Eigenkapital zum Ende des Wirtschaftsjahres auf 118.220 T€. Per 31.12.2013 beträgt die Eigenkapitalquote 22,2 %, unter Berücksichtigung der Sonderposten aus Investitionszuwendungen 70,2 %.

Die Werkleitung schlägt entsprechend der Festlegung im Wirtschaftsplan 2013 vor, den Jahresgewinn aus 2013 wie auch in den vergangenen Jahren zur Stärkung der Eigenkapitalbasis auf neue Rechnung vorzutragen.

Eigenkapital	Stand 01.01.2013	Zugang	Umbuchung	Stand 31.12.2013
	€	€	€	€
Stammkapital	100.000,00	0,00	0,00	100.000,00
Allgemeine Rücklagen	113.283.690,39	1.150.893,78	0,00	114.434.584,17
Gewinnrücklagen	362.195,63	0,00	0,00	362.195,63
Gewinnvortrag	3.128.536,38	0,00	87.829,29	3.216.365,67
Jahresgewinn	87.829,29	106.728,71	-87.829,29	106.728,71
	116.962.251,69	1.257.622,49	0,00	118.219.874,18

Die von der LHP zur Finanzierung der Investitionsmaßnahmen bereitgestellten Zuschüsse und Fördermittel (s. Anhang) in Höhe von insgesamt 28.959 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 5.695 T€ (Vorjahr 5.511 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 nicht verbrauchte 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 153.144 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 52.411 T€ sowie der gegenüber der Investitionsbank des Landes Brandenburg und anderen Banken bestehenden Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 91.515 T€.

5. NACHTRAGSBERICHT

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2013 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 08.05.2013 beschlossen. Der Wirtschaftsplan enthielt genehmigungspflichtige Kreditermächtigungen in Höhe von 22.026,1 T€ und Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 16.600 T€. Durch die Kommunalaufsicht wurden jedoch nur Kreditaufnahmen in Höhe von 20.050 T€ und Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 16.600 T€ genehmigt. Damit der Wirtschaftsplan in Kraft treten kann, war ein Beitrittsbeschluss der Stadtverordnetenver-

sammlung erforderlich, der am 29.01.2014 gefasst wurde. Der Wirtschaftsplan trat mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 27.02.2014 in Kraft.

Die Stadtverordneten haben am 02.04.2014 den Jahresabschluss des KIS zum 31.12.2012 festgestellt und beschlossen, den Jahresüberschuss in Höhe von 87.829,29 € auf neue Rechnung vorzutragen und der Werkleitung Entlastung zu erteilen. Die Veröffentlichung darüber erfolgte im Amtsblatt vom 30.04.2014.

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. Wachsende 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.

In Umsetzung der Ergebnisse der Organisationsanalyse aus dem Jahr 2010 wurde nach einer europaweiten Ausschreibung die Einführung eines neuen IT-Systems durch den KIS beauftragt. Nach Evaluation der Ausschreibungsergebnisse erfolgte im Frühjahr 2013 die Vergabe. Eine geplante Einführung zum 01.01.2014 konnte aufgrund des Umfangs der Anpassungen und Änderungen in den Geschäftsabläufen nicht umgesetzt werden. Ab 2015 jedoch werden alle wesentlichen Bereiche des KIS nunmehr durch ein einheitliches, integriertes Gebäudemanagementsystem verwaltet. Parallel dazu wurde zeitgleich die bisherige Software des Rechnungswesens durch ein neues System ersetzt und die Vorgangsbearbeitung auf ein elektronisches Dokumentenmanagementsystem umgestellt. Durch die neuen IT-Verfahren werden zukünftig eine deutlich

höhere Qualität der Vorgangsbearbeitung und eine Reduzierung des manuellen Aufwandes, insbesondere bei der Erstellung von Aufträgen, der Rechnungsbearbeitung und der Betriebskostenabrechnung, gewährleistet. Weitere wichtige Themen wie Energiemanagement, Risikomanagement und Betreiberverantwortung sollen in einem zweiten Ausbauschritt integriert werden. Auch sollen zukünftig die Hausmeister vor Ort über das neue Gebäudemanagementsystem mit eingeschlossen werden.

Durch die höhere Transparenz aller Prozesse und die workflowgesteuerte Bearbeitung der Geschäftsvorgänge können die Qualität und Geschwindigkeit der Prozesse erhöht sowie Fehler vermieden werden. Die Einführung eines IT-gestützten Baucontrollingsystems ermöglicht bei den Hochbauvorhaben eine effizientere Budgetüberwachung und Risikofrüherkennung.

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. 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. Zur Sicherstellung des Raumbedarfs wurden kurzfristig externe Anmietungen vorgenommen.

Neue Herausforderungen stehen vor der Landeshauptstadt und dem KIS bei der Umsetzung des 2014 beschlossenen

Schulentwicklungsplans für die Jahre 2014 bis 2020. Aufgrund der langfristig positiven demografischen Entwicklung in Potsdam ist es erforderlich, die bestehende Bildungsinfrastruktur massiv auszubauen. Dazu gehört neben der Erweiterung bestehender Kapazitäten auch der Neubau von Schulen. Insgesamt werden für die Finanzierung ca. 158,6 Mio. € benötigt, die vor allem durch Kreditaufnahmen des KIS gesichert werden.

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

Darüber hinaus ist es zur Sicherung des Bedarfs an Schul-sportflächen erforderlich, eine Reihe von Turnhallen zu sanieren und zu erweitern.

Im Bereich der Verwaltungsimmobilien soll in erster Linie der Bedarf durch Raumoptimierung und Einsparung von Archivflächen gedeckt werden. Allerdings macht in den nächsten Jahren der unsanierte Zustand einiger Verwaltungsgebäude umfangreiche Investitionen erforderlich. Dazu sollen Fördermittel und Eigenmittel der Landeshauptstadt eingesetzt werden.

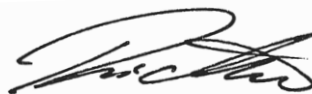
Weiterhin ergibt sich ein hoher Investitionsbedarf in den nächsten Jahren u. a. auch aus den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und der Umsetzung der 2006 beschlossenen UN-Konvention über die Rechte von Menschen mit Behinderungen (Inklusion). Hier bestehen nicht unerhebliche Kostenrisiken 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 jedoch kostendämpfend aus. Langfristig besteht ein quantitativ nicht einzuschätzendes Zinsänderungsrisiko für den Eigenbetrieb. Für die mittelfristig erforderlichen Kreditaufnahmen geht die Werkleitung jedoch von einem weiterhin günstigen Zinsumfeld aus.

7. PROGNOSEBERICHT

Das Wirtschaftsjahr 2014 wird mit einem positiven Ergebnis in der geplanten Höhe (Plan 2014: ca. 32 T€) abschließen. Auch in den Folgejahren werden Überschüsse erwartet.

Potsdam, 19. Januar 2015



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 2013 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 Eigenbetriebs 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 Werkleiters sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung 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.

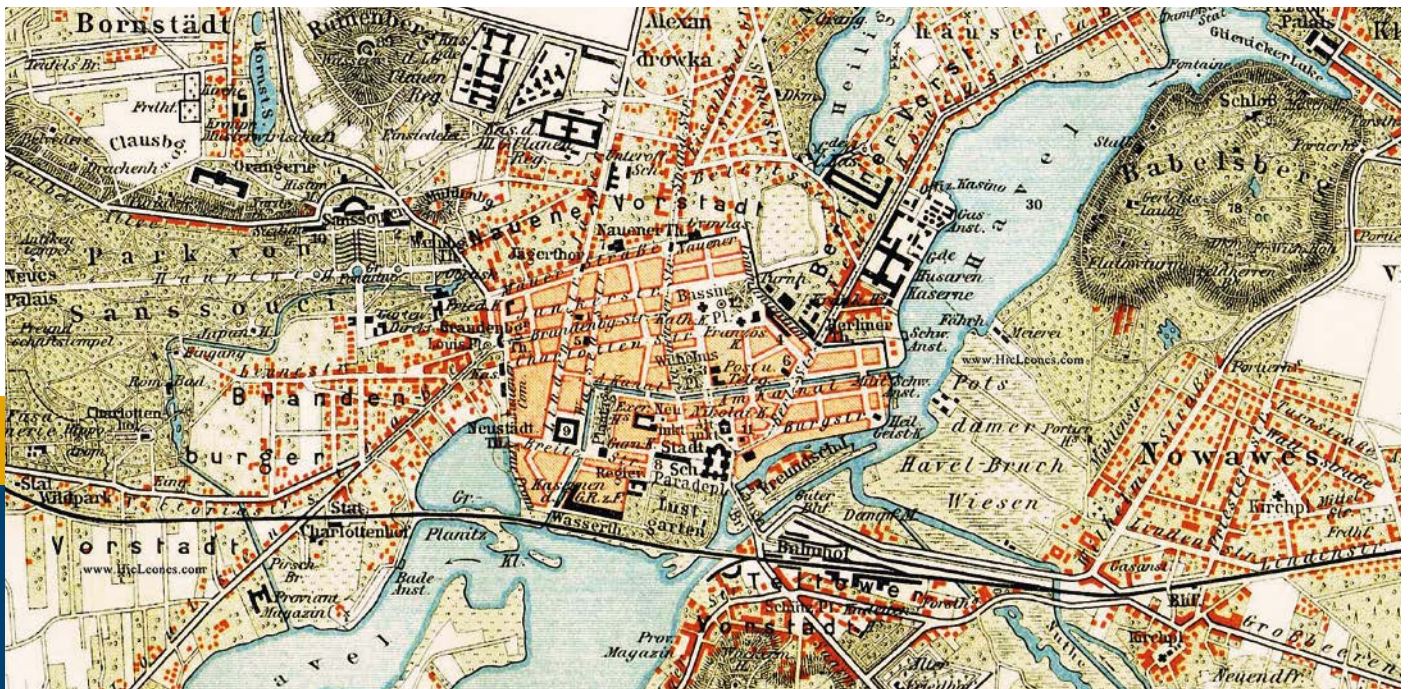
Berlin, den 23. Januar 2015

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dierk Schultz
Wirtschaftsprüfer

ppa. Dr. Uwe Schlein
Wirtschaftsprüfer



Mit über 250 Millionen Euro, die in den vergangenen Jahren vor allem in Schulen und Kitas investiert wurden, kann man heute zum großen Teil von grundsaniertem und vom KIS betreuter kommunaler Infrastruktur sprechen.



DIE GESCHICHTE

Als zum Januar des Jahres 2005 der KIS seine Tätigkeit aufnahm, nachdem die Stadtverordnetenversammlung am 1. Dezember 2004 die Gründung des KIS beschlossen hatte, brachte dies eine völlige Neuordnung der Verwaltung der öffentlichen Immobilien in Potsdam mit sich. Alle Gebäude, die zuvor dezentral von einzelnen Fachämtern verwaltet worden waren, wurden unter dem Dach des KIS in einem Eigenbetrieb der Stadt Potsdam vereint.

Mit mehr als 400 Schulen, Kitas, Sportanlagen, Jugend- und Kultureinrichtungen sowie Verwaltungsgebäuden versammelte der KIS ein Anlagevermögen von 327 Millionen Euro. Damit bestellten nicht mehr einzelne Schulen, Kindergärten oder Jugendstätten ihren Reinigungsdienst, ihre Hausmeister oder ihre Reparaturdienste. Nun konnten die Aufträge dafür zentral vom KIS vergeben werden. „Damit konnten wir ganz andere Mengeneffekte erzielen“, konstatiert der Werkleiter des KIS, Bernd Richter.

Die Zusammenlegung der einzelnen Verwaltungseinheiten schuf auch die Möglichkeit, Arbeitsvorgänge effektiver zu gestalten und die Mitarbeiter-schaft von 190 auf 170 Stellen zu reduzieren. Begleitet wurde die Gründung des KIS durch einen Umstieg von der kameralen Welt in die kaufmännische Buchführung. Das sorgte für wirtschaftliche Transparenz der Immobilienbewirtschaftung. Die ordnungsgemäße Arbeit des KIS bestätigten hierbei im Rahmen der Jahresabschlussprüfung die externen Wirtschaftsprüfer. Allerdings stellte der übernommene Sanierungsstau eine besondere Herausforderung dar. Viele Gebäude, die der KIS übernahm, waren seit Jahrzehnten nicht saniert worden. Das machte

sich besonders bei Schulen und Kitas bemerkbar und hatte vereinzelt bis zu einem Verbot der Benutzung von Gebäuden geführt.

Mit über 250 Millionen Euro, die in den vergangenen Jahren vor allem in Schulen und Kitas investiert wurden, kann man heute zum großen Teil von grundsanierten und vom KIS betreuter kommunaler Infrastruktur sprechen. Bis 2020 sollen für die wachsende Landeshauptstadt Potsdam Schulstandorte erweitert und notwendige Sanierungen unter anderem an Turnhallen durchgeführt werden. Zudem werden weiterhin Gebäude energetisch optimiert und der Verwaltungscampus für die Potsdamer attraktiver gestaltet. Zu den erfolgreich abgeschlossenen Großprojekten für die Bürgerinnen und Bürger Potsdams zählen der Neubau des Hans Otto Theaters, die Neugestaltung des Bildungsforums und die Sanierung des Alten Rathauses für das Potsdam Museum. Der Neubau der Hauptfeuerwehr und Rettungswache schlug mit 26 Millionen zu Buche. „Den Hauptschwerpunkt bildet jedoch die Sanierung und die Erweiterung der Bildungsinfrastruktur“, sagte Werkleiter Bernd Richter. ■

Die Bildungsinfrastruktur hat in der wachsenden Stadt einen besonders hohen Stellenwert, hier werden alleine in 2014 27,6 Millionen Euro in Schulen investiert.



PAUSENHOF DES EINSTEIN-GYMNASIUMS

AUSBLICK AUF 2014

Nachdem wir in den vergangenen beiden Jahren mit dem Potsdam Museum und dem Bildungsforum zwei große Kulturprojekte fertiggestellt haben, stehen das nächste Jahr und die Folgejahre ganz im Zeichen von Investitionen in die Bildungsinfrastruktur der dynamisch wachsenden Landeshauptstadt Potsdam. Hierauf wird der KIS sein Hauptaugenmerk richten, und zwar zum einen auf die Beseitigung des Sanierungsstaus in Bildungseinrichtungen und Sportstätten, zum anderen in neue Schulinfrastruktur, die den Bedürfnissen einer deutlich ansteigenden Einwohnerzahl Rechnung trägt.

Bereits im Sommer hatte jOberbürgermeister Jann Jakobs ein Schulsportstätten-Investitionsprogramm angekündigt, das im neuen KIS-Wirtschaftsplan für die Jahre 2014–2017 insgesamt ca. 17 Mio. Euro Kreditmittel vorsieht. Das Investitionsprogramm ist im Kontext des Schulentwicklungsplans 2014–20 zu sehen. Der im Dezember in die Stadtverordnetenversammlung eingebrachte Schulentwicklungsplan sieht für die kommenden Jahre Investitionen zur Sanierung und Erweiterung von bestehenden Schulsportanlagen in Höhe von ca. 39,9 Mio. Euro vor. Zusammen mit den geplanten Neubauten wird der KIS in den kommenden Jahren somit ca. 66,6 Mio. Euro in Schulsportstätten investieren. Das Gesamtvolumen des Schulentwicklungsplans beläuft sich auf 160 Mio. Euro.

Voraussetzung für diese Investitionen ist die noch im Frühjahr zu erwartende, politische Verabschiedung des Schulentwicklungsplans 2014–20. Vorbehaltlich der Beschlussfassung des Wirtschaftsplans wird der KIS im Jahr 2014 Gesamtinvestitionen in Höhe von 31,5 Mio. Euro tätigen. Wie bereits dargelegt, hat im Investitionsprogramm des KIS die Bildungsinfrastruktur einen besonders hohen

Stellenwert, hier werden alleine in 2014 27,6 Mio. in Schulen investiert, im Kita-Bereich werden es 3,1 Mio. Euro sein.

Bei den Schulprojekten sind die Erweiterung und Sanierung des Humboldt-Gymnasiums, die Sanierung des Einstein-Gymnasiums, die Sanierung der Goetheschule, der Campus Kurfürstenstraße und natürlich der Beginn der Bauarbeiten und der erste Spatenstich für die neue Gesamtschule im Bornstedter Feld hervorzuheben. Im Bereich Turnhallen ist besonders der Neubau der Halle Kurfürstenstraße ein wichtiges Projekt.

Im Kita-Bereich sind die Hüllen-, Innen- und Brandschutzsanierungen der Kita Märchenland mit 600.000 Euro und der Kita Sternschnuppe mit 550.000 Euro die wichtigsten Investitionen.

Im Kultur- und Bildungsbereich freuen wir uns nach der Eröffnung des Bildungsforums 2013 jetzt im Frühjahr 2014 auf die Fertigstellung der Wissenschaftsetage. ■



Bernd Richter
KIS-Werkleiter



Kommunaler Immobilien Service

IMPRESSUM

IMPRESSUM

Herausgeber

Kommunaler Immobilien Service Potsdam
Hegelallee 6–10 | Haus 1
14467 Potsdam
www.kis-potsdam.de
kis@kis-potsdam.de

Verantwortlich

Werkleiter Bernd Richter

Redaktion

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

Lektorat

Jan Brunzlow, Hartmut Schönfuß

Fotos

Bildungsforum:
Werner Huthmacher

Fotos Leonardo-da-Vinci-Gesamtschule, Stadtteilschule Drewitz,
Einstein-Gymnasium, Hans Otto Theater:
Anastasia Hermann / Christian Schlicht

Fotos Turnhalle Grundschule am Pappelhain:
Galandi Schirmer | Architekten + Ingenieure, Berlin

Fotos Kita Hasenlaube: KIS / Petra Hesse

Gestaltung

Rohloff Design

Druck

DBM Druckhaus Berlin Mitte GmbH



