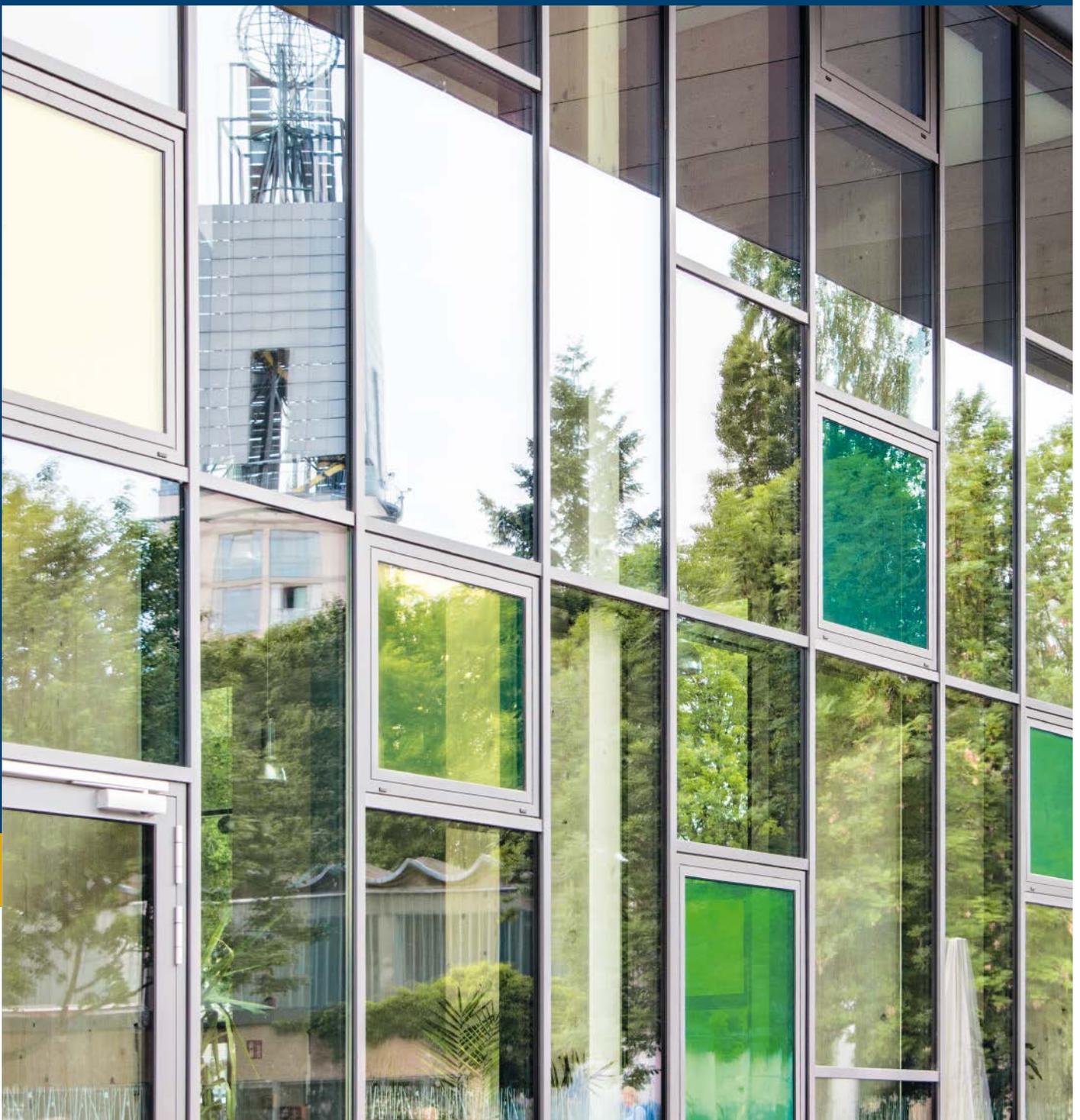




**Kommunaler  
Immobilien  
Service**

## **GESCHÄFTSBERICHT 2015**



---

## INHALT

<b>Grußwort des Oberbürgermeisters</b> .....	03
<b>Organigramm</b> .....	05
<b>Projektteil</b>	
Projekte des KIS im Schulbereich .....	08
Projekt des KIS im Kita-Bereich .....	20
Projekt des KIS im Sportbereich .....	24
Projekte des KIS im Verwaltungsbereich .....	26
<b>Zahlen und Fakten</b>	
Bilanz .....	32
Gewinn- und Verlustrechnung .....	34
Finanzplanabrechnung .....	36
Anhang .....	38
Anlagennachweis .....	48
Lagebericht .....	50
Bestätigungsvermerk .....	63
<b>Zehn Jahre KIS</b> .....	64
<b>Ausblick</b> .....	68
Impressum .....	70

## GRUSSWORT

Das Jahr 2015 war kein gewöhnliches Jahr für den Kommunalen Immobilien Service. Denn vor zehn Jahren, zum 1. Januar 2005 nahm der KIS seine Arbeit als Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam auf. Die Stadtverordneten hatten bereits am 1. Dezember 2004 die Gründung beschlossen und jetzt konnte es losgehen.

Was ist seitdem passiert? Was hat sich verändert? Sie alle wissen es: eine ganze Menge. Und vieles davon hat mit dem KIS zu tun. Unsere Stadt ist besser geworden, lebenswerter und moderner. Und der KIS hat einen wesentlichen Anteil daran.

Denn seine Arbeit hinterlässt natürlich Spuren. Am auffälligsten sind diese Veränderungen im Bereich der Bildungsinfrastruktur. Hier hat der Kommunale Immobilien Service schon über 300 Millionen Euro investiert in Schulen, in Sporthallen, in Horte und in Kitas. Wir haben gemeinsam den Sanierungsstau bekämpft und den Brandschutz in Schulen verbessert. Das kann sich sehen lassen. Kein Wunder, dass die Landeshauptstadt Potsdam zu den familienfreundlichsten Städten zählt, wie Studien über die Jahre belegen.

Was waren neben der Schulinfrastruktur die weiteren Meilensteine in zehn Jahren KIS? Besonders drei Kultur- und Bildungsbauten haben die Arbeit des KIS in den vergangenen zehn Jahren mit geprägt. Noch zu Zeiten des Hochbauamts wurde das neue Theater geplant, zunächst noch an einem anderen Standort. Der KIS übernahm die Umsetzung und hat es dann an der Schiffbauergasse „andocken“ lassen. Damit setzte der KIS einen weltweit bekannten, stadtbildprägenden Meilenstein, der auch nach vielen Jahren nichts von seiner Faszination verloren hat.



**JANN JAKOBS**

*Oberbürgermeister  
der Landeshauptstadt Potsdam*

Und in den vergangenen beiden Jahren konnte das Potsdam Museum an seinem neuen Standort im Alten Rathaus am Alten Markt öffnen und etwas mehr als ein Jahr später öffnete dann das Bildungsforum am Standort der alten Stadt- und Landesbibliothek seine Pforten. Beide zusammen sind für die Bürgerinnen und Bürger zentrale Anlaufpunkte in der entstehenden neuen Mitte der Landeshauptstadt.

In den kommenden Jahren wird neben der Umsetzung des Schulentwicklungsplans 2014–2020 auch die Modernisierung des Verwaltungscampus der Landeshauptstadt sein.

Sie sehen, vieles wurde erreicht, aber große Aufgaben warten auf uns auch in den nächsten zehn Jahren. Dafür wünsche ich dem KIS auch weiterhin ein gutes Gelingen.

Ihr  
Jann Jakobs



Der Kommunale Immobilien Service verwaltet in der Landeshauptstadt Potsdam über 400 Objekte.



BILDUNGSFORUM

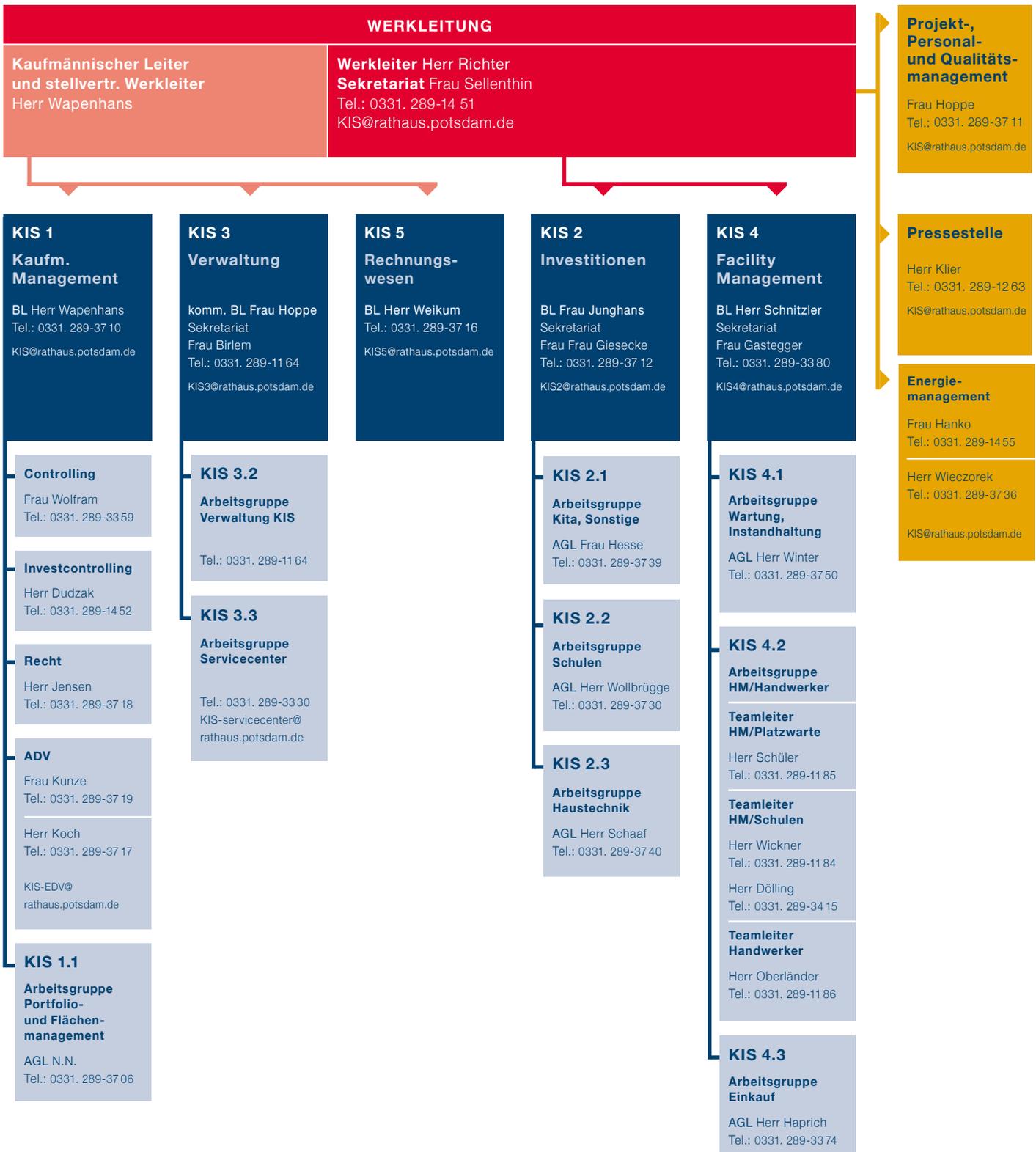


KLEITSCHULE IN DER GRANDE ÉCOLE ZU POTSDAM

# KOMMUNALER IMMOBILIEN SERVICE ORGANIGRAMM

GRUSSWORT  
PROJEKTE  
ZAHLEN & FAKTEN  
ZEHN JAHRE KIS  
AUSBlick

STAND: 1. MÄRZ 2016



SPIELPLATZ DER KITA STORCHENNEST



# Projekte



## SCHULEN

Leonardo-Da-Vinci Gesamtschule .....	8
Rosa-Luxemburg-Schule .....	12
Humboldt-Gymnasium .....	16



## KITAS

Kita Storchennest .....	20
Kita Märchenland .....	22



## SPORT

Rollhockeyanlage am Schlaatz .....	24
------------------------------------	----



## VERWALTUNG

Baustart Rathaus Potsdam und rollstuhlgerechter Zugang .....	26
Unterbringung von Flüchtlingen .....	28



---

# Grundsteinlegung für Gesamtschul- Neubau an der Esplanade



## POTSDAM MACHT SCHULE

Am 24. März 2015 erfolgte in Anwesenheit von Potsdams Oberbürgermeister Jann Jakobs die Grundsteinlegung für den Neubau der Gesamtschule Leonardo-Da-Vinci. Der Spatenstich für den Schulneubau war im September des vergangenen Jahres erfolgt. Die Gesamtschule in der Straße „Esplanade“ im Bornstedter Feld sollte ab dem Schuljahr 2016/17 den dann 850 Schülerinnen und Schülern der Gesamtschule zur Verfügung stehen. „Die Leonardo-Da-Vinci-Schule ist der Vorbote für zahlreiche Schul-Neubauvorhaben in der Landeshauptstadt in den kommenden Jahren. Unsere Stadt wächst vor allem im Norden rasant und das packen wir an. Denn unser Motto ist: Potsdam macht Schule“, sagte Jann Jakobs. An der Grundsteinlegung nahmen auch Schulleiterin Kirsten Schmollack und KIS-Werkleiter Bernd Richter teil.

Das moderne Schulhaus für die Gesamtschule wird mit 31 Klassen- und elf Gruppenräumen, drei Fachkabinetten Kunst, einer großen Bibliothek, sieben Fachkabinetten für Naturwissenschaften, vier Informatikkabinetten, einer Lehrküche sowie Räumen für Arbeitslehre ausgestattet. Die Dachfläche wird aus ökologischen Gründen begrünt. Als wesentlicher Bestandteil des Schullebens ist der 300 Quadratmeter große Speisesaal, der mit dem Foyer verbunden werden kann, geplant. Neben dem Schulhaus wird es auf dem Areal Sportanlagen und Hofflächen sowie eine Sporthalle mit vier Spielfeldern (insgesamt 1600 Quadratmeter) geben. Zu den Außensportanlagen zählen zwei Kleinspielfelder, eine 100-Meter-Laufbahn, Weitsprunggrube, Kugelstoßring, ein grünes Klassenzimmer und eine Gymnastikwiese. Die Gesamtkosten für das Projekt liegen bei 22,9 Mio. Euro.

**KIS-WERKLEITER BERND RICHTER UND OBERBÜRGERMEISTER JANN JAKOBS  
BEI DER GRUNDSTEINLEGUNG**





DIE URNE WIRD BESTÜCKT

EIN HERZ FÜR DIE GESAMTSCHULE

Die Gesamtschule an der Esplanade im Bornstedter Feld ist für 850 Schülerinnen und Schüler ausgelegt.



Der Bebauungsplan für das Gebiet war im März 2014 durch die Stadtverordneten beschlossen worden, Mitte August 2014 wurde die Baustelle eingerichtet. „Für diese Schule planen wir mit einer Bauzeit von insgesamt zwei Jahren. Bis zum Ende des Sommers 2015 haben wir die Rohbauarbeiten abgeschlossen. Im Spätherbst muss das Schulhaus wetterdicht sein. Dann geht es an den Innenausbau“, sagte Bernd Richter, Leiter des Kommunalen Immobilien Service (KIS) der Landeshauptstadt. Das 25.500 Quadratmeter große Grundstück mit einem geschützten Baumbestand wird durch den KIS entwickelt.



**JANN JAKOBS BEI EINER BAUSTELLENBEGEHUNG IM SOMMER 2015**

## **Probleme mit dem Beton, Entwarnung im Februar 2016**

Zu Beginn des Jahres 2016 zeigten Tests eine teilweise verminderte Betonqualität. Der Werkleiter des Kommunalen Immobilien Service, Bernd Richter, informierte darauf im Februar 2016 über den Fortschritt beim Neubau der Leonardo-Da-Vinci Gesamtschule: „Ich kann Entwarnung geben. Die etwas geringere Betonqualität führt nicht zu einer Einschränkung der Standfestigkeit des Gebäudes. Hier gehen die Bauarbeiten ganz normal weiter.“

Dem KIS wurde ein Bericht vorgelegt, in dem der beauftragte Statiker mitteilte, die Betonqualität eines Teilbereichs der Decke über dem zweiten Obergeschoss sei um eine Stufe schlechter als ursprünglich gefordert. Nach weiteren Prüfungen war ein Umbau jedoch nicht erforderlich.

Zum Schulstart 2017/18 werden die Schülerinnen und Schüler sowie das Lehrerkollegium den neuen Standort in Besitz nehmen können. Die Gesamtschule Leonardo-Da-Vinci ist im Jahr 2011 am Schulstandort Haeckelstraße in Potsdam-West eröffnet worden. Nach dem Auszug der Schule wird nach derzeitigen Planungen an der Haeckelstraße ein Gymnasium eröffnet. ■

## **DAS PROJEKT GESAMTSCHUL-NEUBAU LEONARDO-DA-VINCI**

### **DETAILS AUF EINEN BLICK**

Gesamtkosten	22,9 Mio. €
Planungsbeginn	■ 2013
Realisierung	■ 8/2014 – 9/2017
Aufgabe: Neubau einer Gesamtschule mit Vierfeld-Turnhalle	
Projektleitung: Anja Tefs	
Architekt: Schulz & Schulz Architekten, Leipzig	

## AUSSENANSICHT DER MENSA



Zum Schulstart 2015/16 wurde der 3. Bauabschnitt des Umbaus der Rosa-Luxemburg-Schule abgeschlossen.



DIE NEUE MENSA IST EIN MULTIFUNKTIONSRaum



## **UMBAU UND SANIERUNG DER ROSA-LUXEMBURG-SCHULE NEUE GROSSZÜGIGE MENSA FERTIGGESTELLT**

Rechtzeitig zum Schuljahreswechsel 2015/16 wurde der 3. Bauabschnitt des Umbaus der Rosa-Luxemburg-Schule abgeschlossen. Die Schule wurde zu einer vierzügigen Ganztagsgrundschule für 672 Schülerinnen und Schüler sowie 404 Hortkinder ausgebaut.

Die Erweiterung vollzog sich über insgesamt drei Bauabschnitte. Bereits in den Jahren 2009 bis 2010 waren für etwa 3,75 Millionen Euro Teile der Schule im Typ Erfurt zu einer zweizügigen Grundschule mit maximal 340 Grundschulern und 236 Hortschülern ausgebaut worden. In den Jahren 2012 bis 2013 folgte der zweite Bauabschnitt, hierbei wurde die Schule für 504 Grundschüler und maximal 305 Hortkinder erweitert. Die Kosten für diesen Bauabschnitt lagen bei 1,3 Millionen Euro.

Der nun abgeschlossene 3. Bauabschnitt startete im November 2013 und beinhaltete neben der Erweiterung der Schul- und Hortkapazitäten auch einen Mensaneubau und eine teilweise Neugestaltung der Außenanlagen. Die Kosten beliefen sich auf 5,8 Millionen Euro, somit liegt das Gesamtbudget an der Rosa-Luxemburg-Schule bei 12 Millionen Euro.



**ROSA-LUXEMBURG-SCHULE**





Der Neubau der Mensa hat mit einer Fläche von 20 mal 33 Metern und einer Deckenhöhe von sechs Metern eine Saalgröße von etwa 375 m<sup>2</sup> und kann nach der Brandschutzverordnung auch als Versammlungsstätte genutzt werden. Baulich auffällig ist das Dachtragwerk mit Leimholzbindern. Der Bau war kompliziert, weil durch die Grundwasserverhältnisse eine Bohrpfahlgründung erforderlich war.

Die Kosten für den Mensaneubau allein liegen bei etwa 1,65 Millionen Euro und setzen sich aus 150.000 Euro für den Abriss des alten Speisegebäudes und der nachfolgenden Schadstoffentsorgung usowie dem eigentlichen Neubau der Mensa für etwa 1,5 Millionen Euro zusammen. Die Arbeit an den Außenanlagen wird im Frühsommer 2016 abgeschlossen. ■



## DAS PROJEKT ROSA-LUXEMBURG-SCHULE

### DETAILS AUF EINEN BLICK

Projektkosten	12 Mio. €
Planungsbeginn	■ 2012
Realisierung	■ 2013–2015
Aufgabe: Umbau und Sanierung der Rosa-Luxemburg-Schule mit Hort einschließlich Mensaanbau, 3. Bauabschnitt	
Projektleitung: Andreas Krupsack	
Architekt: Architekturbüro Hallier	



Um den Verbinder zwischen Alt- und Neubau gab es viele Diskussionen.



## TRADITIONSSCHULE ERHÄLT ERWEITERUNGSBAU HUMBOLDT-GYMNASIUM – EIN SCHÖNES EI UND VIEL TRANSPARENZ

Im August 2015 war es soweit. Nach etwas weniger als zwei Jahren Bauzeit waren die Arbeiten am Neubau des Humboldt-Gymnasiums und dem Verbinder zum Stammhaus abgeschlossen. Das Gesamtbudget für die Arbeiten lag bei 9,35 Millionen Euro. Das Gymnasium in der Heinrich-Mann-Allee gehört zu den renommiertesten Schulen der Landeshauptstadt. Vor dem Schuljahreswechsel konnten nun die neuen Klassenräume im Anbau bezogen werden.

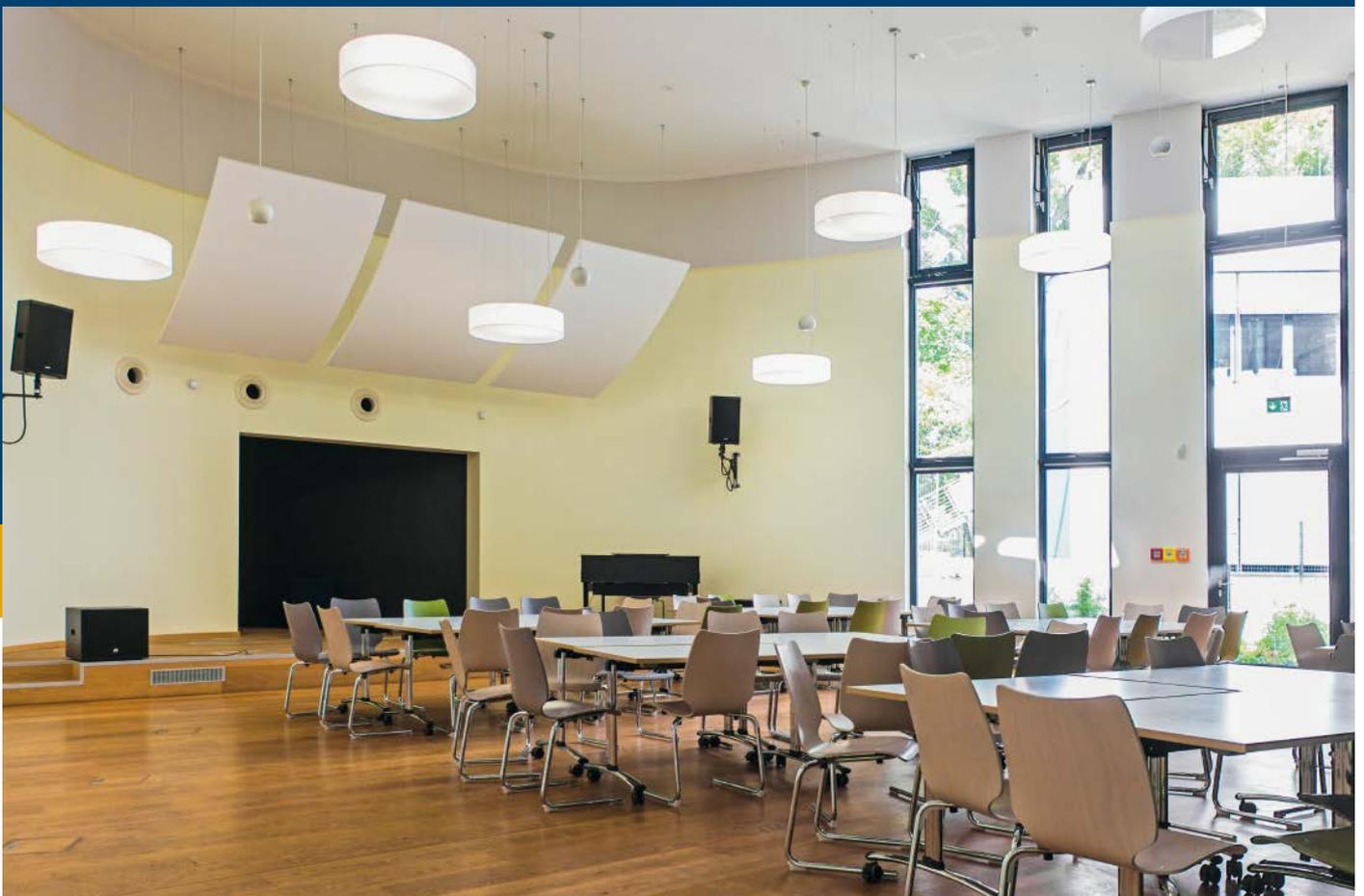
Der Anbau beherbergt auch die neue Aula, die aufgrund ihrer ovalen Form liebevoll „das Ei“ genannt wird. Neben dem gläsernen Verbinder zum Stammhaus ist auch die Aula eine architektonische Besonderheit. Mit einer großzügigen Galerie und einer ausfahrbaren Teleskoptribüne, bietet der Raum nicht nur Platz für 150 Sitzplätze, er wird auch für Theateraufführungen und Prüfungen genutzt. Die architektonisch aufwendige Tribüne wurde aus Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung finanziert.



**DER ÜBERGANG ZUM NEUBAU DES HUMBOLDT-GYMNASIUMS IST BARRIEREFREI**

Bei einer Begehung im August 2015 sagte Oberbürgermeister Jann Jakobs: „Projekte wie die Erweiterung des Humboldt-Gymnasiums sind ein wesentlicher Pfeiler für die stetige Verbesserung unserer Bildungsinfrastruktur.“

Startschuss für die Arbeiten auf dem Schulcampus war der Abriss des Blauhauses im Frühjahr 2012. Der Beginn für den Bau des Anbaus hatte sich verzögert, weil die obere Denkmalschutzbehörde des Landes gegen einen dreigeschossigen Verbinder zwischen Stammgebäude und Neubau, der als überdachte Glasverbindung vorgesehen war, interveniert hatte. Die Sichtachsen in der Landeshauptstadt würden durch einen massiven Verbinder zu sehr in Mitleidenschaft gezogen, so die Argumentation der Behörde.



**DIE AULA IM SOGENANTEN „EI“ IST BEI SCHÜLERN UND LEHRKRÄFTEN BESONDERS BELIEBT**



Dagegen stand der Anspruch des KIS und der Architekten, einen behindertengerechten und barrierefreien Übergang vom Alt- in den Neubau zu gewährleisten. Nach etwa einem halben Jahr Planungsverzug konnten die Bauarbeiten im Oktober 2013 beginnen, nachdem neben dem Kommunalen Immobilien Service als Bauherr unter anderem der Behindertenbeauftragte der Landeshauptstadt, Christoph Richter, für eine Lösung plädierte, welche behinderten Schülerinnen und Schülern eine problemlose Mobilität ermöglichte. So konnte man sich schließlich mit der oberen Denkmalschutzbehörde auf eine transparente Fassade als Kompromisslösung einigen, welche die Sichtachsen kaum tangiert. Auswirkungen hatte dieses Dissenzverfahren allerdings auf den Bauablauf. So mussten durch den KIS und die beauftragten Planer mehrere Umplanungen vorgenommen werden. Somit konnte der Rohbau erst im August 2014, also drei Monate später als geplant, fertiggestellt werden.

Ebenfalls bis zum Schulstart werden die Sportflächen mit Gymnastikwiese, Kugelstoßfläche und Kleinsportfeldern fertiggestellt sein. Dann folgt die Sanierung des historischen Stammhauses der Schule. Im September wurde mit den Brandschutz- und energetischen Sanierungsarbeiten begonnen.

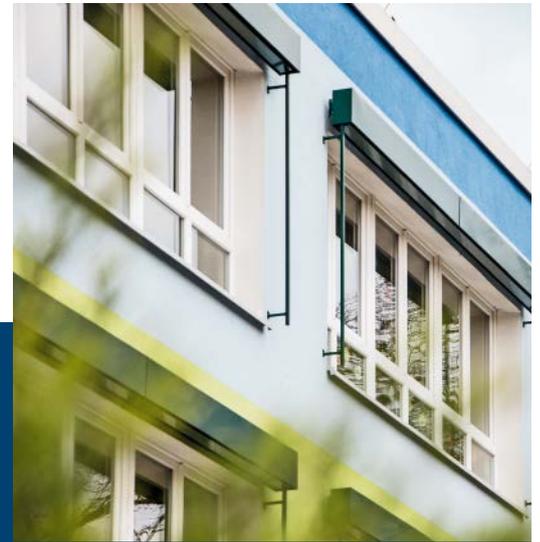
Die Fertigstellung ist im vierten Quartal 2016 geplant. ■

## DAS PROJEKT HUMBOLDT-GYMNASIUM

### DETAILS AUF EINEN BLICK

Projektkosten	9,35 Mio. €
Planungsbeginn	■ 11/2012
Realisierung	■ 10/2013–8/2015
Aufgabe: Erstellung eines Schulanbaus mit Verbinder für das Humboldt-Gymnasium	
Projektleitung: Andreas Ranke	
Architekt: GFE Gesellschaft für Energieeffizienz	





Die Arbeiten begannen im Jahr 2011. Die Gesamtkosten für die Sanierung lagen bei 2,5 Millionen Euro.





## KITA STORCHENNEST UMFANGREICHE SANIERUNG EINER KITA IN DOPPELNUTZUNG

Das Kita-Gebäude in der Günther-Simon-Straße teilen sich zwei Träger, zum einen den Internationalen Bund – Kindertagesstätten im Land Brandenburg mit dem Montessori-Kinderhaus und einer Kapazität von 90 Plätzen und zum anderen die „Kita Storchennest“ von Independent Living – Kinder- und Jugendhilfeeinrichtungen in Potsdam gGmbH mit 191 Plätzen (75 Kinderkrippe, 89 Kindergarten, 27 Hortkinder).

Bereits 2011 begannen die Arbeiten des Kommunalen Immobilien Service in der Kita Storchennest. Zunächst wurden im ersten Bauabschnitt die Fenster erneuert und die Außenanlagen angegangen, hierzu wurde die Bleistiftpergola demontiert; 2012 wurden die restlichen Fenster und die Fassaden saniert. 2013 zog das Montessori-Kinderhaus in die Kita „Märchenland“, somit wurde der Beginn der Innensanierung im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss ermöglicht. 2014 wurde ein neuer Speiseaufzug eingebaut. Im April 2015 erfolgten dann die bauaufsichtliche Abnahme der sanierten Gebäudeteile und die Übergabe der sanierten Räume an das Montessori-Kinderhaus.



**KITA STORCHENNEST IN DER GÜNTHER-SIMON-STRASSE**

Zu den letzten Arbeiten im Gebäude zählten seit Mai 2015 die Küchensanierung und der Bau einer Sauna. Auch eine Kinderwagenremise wurde eingebaut. Die Innensanierung im Gebäudeteil 4 und im Treppenhaus wurde im August 2015 abgeschlossen. Im Oktober wurden die Räume an die Nutzer übergeben. Die Gesamtkosten für die Sanierung lagen bei 2,5 Millionen Euro. ■

### DAS PROJEKT KITA STORCHENNEST

#### DETAILS AUF EINEN BLICK

Projektkosten	2,52 Mio. €
Planungsbeginn	■ 2010
Realisierung	■ 03/2011 – 10/2015
Aufgabe: Sanierung eines Kita-Gebäudes in Doppelnutzung	
Projektleitung: Maja Schultz	
Gebäudeplanung: Dipl.-Ing. Bernhard Wendel	
Bauleitung: Ing. Büro Hottelmann	



Die Kita in der Paul-Wegener-Straße 2-4 hat Platz für 270 Kinder, davon 100 Kinder im Krippenalter, 117 im Alter von drei Jahren bis zum Grundschulalter und 53 Hortkinder.



**DIE KITA VERFÜGT ÜBER NEUE FENSTER UND EINEN NEUGESTALTETEN KÜCHENBEREICH**



## DER KIS SANIERTE DIE KITA BEI LAUFENDEM BETRIEB

Im Jahr 2015 wurde mit der Innensanierung der vorletzte Bauabschnitt in der Kita Märchenland Internationaler Bund – Kinder- und Jugendhilfe Brandenburg – bei laufendem Kitabetrieb realisiert. Im Jahr 2016 wird die Gebäudesanierung beendet, die Kita wird dann allerdings schon Kita Sportakus heißen und weiterhin vom Internationalen Bund betrieben. Die Kita in der Paul-Wegener-Straße 2–4 hat Platz für 270 Kinder, davon 100 Kinder im Krippenalter, 117 im Alter von drei Jahren bis Grundschulalter und 53 Hortkinder.

Die Sanierung der Kita erfolgte, wie bei Kitaarbeiten des KIS üblich, bei laufendem Betrieb und hatte 2010 mit der Brandschutzsanierung und ersten Schritten der Innensanierungsarbeiten zur Ertüchtigung des 1. Rettungsweges begonnen. Bis 2011 erfolgte die komplette Neugestaltung und Aufteilung der Küchenbereiche im Erdgeschoss sowie der Einbau einer neuen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und eines Speisenaufzuges. Außen wurden 2011 die

Fassaden saniert, neue Fenster, neue Außentüren und Sonnenschutzanlagen wurden angebracht sowie die Dachabdichtung inklusive der Blitzschutzanlage erneuert.

Nachdem 2012 die Neugestaltung der Eingangsbereiche weitergeführt wurde, konnten ab 2013 unter anderem die Sockelbereiche am Gebäude saniert und die Gruppenausgänge neu gestaltet werden. 2014 erfolgten weitere Innensanierungsarbeiten in Bauabschnitten, so etwa Tischler- und Trockenbauarbeiten, Maler- und Bodenlegerarbeiten sowie Fliesenlegerarbeiten. Auch an den Sanitäranlagen wurde gearbeitet. Zudem wurden eine neue Elektroinstallation und eine neue Heizungsanlage integriert.

Diese Arbeiten wurden 2015 weitergeführt und bis auf die erst in 2016 anstehende energetische Sanierung der Kellerbereiche mit einer Kellerdeckendämmung abgeschlossen. Eine Gesamtfertigstellung ist für den April 2016 geplant. ■



### DAS PROJEKT KITA MÄRCHENLAND

#### DETAILS AUF EINEN BLICK

Projektkosten	2,65 Mio. €
Planungsbeginn	■ 2009
Realisierung	■ 2010–04/2016 (geplant)
Aufgabe: Sanierung eines Kita-Gebäudes	
Projektleitung: Gabriela Mörbe	
Architekt: KÖBER-PLAN GmbH Architekten und Ingenieure	

DIE JUGENDSPIELER VON POLARSTERN POTSDAM KÖNNEN ES GAR NICHT ERWARTEN



Die neue Sportstätte bringt eine deutliche Verbesserung des Trainings und Wettkampfbetriebs.



DIE ANLAGE WURDE SOFORT GETESTET



## NEUE ANLAGE FÜR INLINESKATER AM SCHLAATZ

Bürgermeister Burkhard Exner und der Werkleiter des Kommunalen Immobilien Service, Bernd Richter, nahmen gemeinsam mit Daniel Keller, dem Vorsitzenden des SV Motor Babelsberg e.V. und Tobias Borstel von der Abteilung Polarstern Potsdam, sowie Lutz Henrich, dem Vorsitzenden des Stadtsportbundes und Manfred Kruszek vom Ministerium für Bildung, Jugend und Sport an der feierlichen Eröffnung des neuen Skaterhockeyplatzes am Schlaatz teil. Der Verein SV Motor Babelsberg e.V. und seine Abteilung Polarstern Potsdam hatten die neue Skaterhockeyanlage hinter der Weidenhof Grundschule am Schilfhof gebaut.

Der Platz wurde durch die Landeshauptstadt Potsdam zur Verfügung gestellt und hat eine Größe von 42 mal 24 Meter. Die neue Sportstätte bringt eine deutliche Verbesserung des Trainings- und Wettkampfbetriebs und wurde zum großen Teil durch Eigenmittel des Vereins umgesetzt. So hat der Verein die Bande und der Kommunale Immobilien Service den neuen Sportboden finanziert. Beides wurde innerhalb von nur drei Tagen installiert.



**VIEL PROMINENZ BEI DER ERÖFFNUNG**

Die Ausgangssituation war zunächst nicht so erfolgversprechend. Der Verein benötigte dringend eine Fläche für das Rollhockey, die Weidenhof Grundschule hatte ein stark sanierungsbedürftiges Kleinspielfeld. Und es fehlte an Geld, um die klassische Sanierung eines Platzes für die Doppelnutzung durch Schule und Verein umzusetzen.

Also hatten sich der Verein, die Weidenhof Grundschule und der Kommunale Immobilien Service (KIS) zusammengetan, um eine kreative Lösung zu finden. Durch den Einsatz von ehrenamtlich Tätigen konnten so die Kosten für die Herstellung des Belags von etwa 150.000 Euro auf gerade einmal 40.000 Euro gesenkt werden. ■

## BARRIEREFREIHEIT ERREICHT

Grundsätzlich war die Barrierefreiheit mit den beiden alten Aufzügen im hinteren Teil des Rathauses bereits gesichert. Doch die Verwaltungsbereiche im Haus sind jetzt durch den mit dem Beirat für Menschen mit Behinderungen abgestimmten neuen mobilitätsgerechten Zugang und die beiden Aufzüge für alle Bürgerinnen und Bürger leichter zu erreichen. Neben dem Bau der Aufzuganlage wurden hierfür rechts von der Haupteingangstreppe ein barrierefreier Eingang und ein Durchgang zu den beiden Aufzügen ausgebaut. Somit ist nun eine rollstuhlgerechte Erschließung im Innenhof bis zum Eingang hinter dem Vestibül gesichert. Geplant sind auch noch zwei neue Behindertenparkplätze.

KIS-Werkleiter Bernd Richter: „Barrierefreiheit wird bei der umfassenden Sanierung des Rathauses groß geschrieben. Durch die zwei zusätzlichen Aufzüge wird sich die Situation für gehbehinderte Menschen sichtlich verbessern.“

Die Planung für den rollstuhlgerechten Zugang und die Aufzuganlage begann Ende 2013, im Jahr 2014 erfolgten der Bauantrag und die Ausschreibung. Gebaut wurde seit Februar dieses Jahres. Die Arbeiten an den Außenanlagen mit Leitsystem wurden Ende November beendet, die Aufzüge waren bereits im Oktober fertiggestellt.

Die Kosten lagen bei 130.000 Euro für die Aufzuganlage und 140.000 Euro für die Außenanlagen einschließlich der Behindertenparkplätze. Zusätzlich kamen für Roh- und Ausbaurbeiten noch einmal etwa 50.000 Euro hinzu. ■



EINER DER INNENHÖFE WIRD SANIERT



DER ZUGANG ZUM RATHAUS IST JETZT BARRIEREFREI



## SANIERUNG DES VERWALTUNGSCAMPUS MIT DEM RATHAUS POTSDAM GESTARTET

Im Herbst 2015 begannen die umfangreichen Bauarbeiten auf dem Verwaltungscampus mit Arbeiten am Rathaus Potsdam. Die Arbeiten umfassen im Verlauf beinahe alle Bereiche des Gebäudes und erstrecken sich in den Folgejahren auch auf den weiteren Verwaltungscampus.

Zu den Kernzielen des ersten Schritts der Sanierung zählen neben der Modernisierung des Bestandgebäudes die Schaffung von etwa 60 Arbeitsplätzen für die wachsenden Anforderungen einer sich dynamisch entwickelnden Stadt und der barrierefreie Zugang zum Rathaus, der auch mit einer neuen Aufzugsanlage gewährleistet wird. Das Budget für diese Arbeiten liegt bei 3,2 Millionen Euro, die Barrierefreiheit wird Ende 2015 erreicht sein, der Bürobereich in der 0. Etage wird bis zum Juni 2016 modernisiert.

Die Arbeiten sind Teil einer Komplettsanierung des Rathauses in diversen Bauabschnitten, die sich mindestens bis 2019 hinziehen werden. Hierfür werden etwa 15 Millionen Euro veranschlagt. Gefördert wird der Umbau durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, durch die Städtebauförderung von Bund, Ländern und Gemeinden und das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg. ■



**DIE RATHAUSSANIERUNG WIRD MINDESTENS BIS 2019 ANDAUERN**



Im Juli 2015 eröffnete der KIS eine Modulanlage in der David-Gilly-Straße, die Platz für 79 Menschen bietet.



## DER KIS UNTERSTÜTZT BEI DER UNTERBRINGUNG VON FLÜCHTLINGEN

Vor große Herausforderungen stellte die Landeshauptstadt Potsdam, aber auch den KIS die stark steigende Zahl an Flüchtlingen und Asylbewerbern im Verlauf des Jahres 2015. Bis zum Ende des Jahres wurden knapp 1700 aufgenommen. Der KIS hat folgende Projekte umgesetzt, um eine menschenwürdige Unterkunft zu ermöglichen: Direkt angrenzend an die Wasserschutzpolizei in der Straße An der Pirschheide wurde eine Containeranlage aufgebaut. Es ist eine Unterkunft für 72 Flüchtlinge. Zuvor hatte der KIS temporär eine eingeschossige Containeranlage für 48 Menschen auf dem ehemaligen Feuerwehrgelände in der Werner-Seelenbinder-Straße aufgebaut.

Die frühere Waldschule in der Waldsiedlung in Groß Glienicke wird zum Teil nun als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Der Standort in der Seeburger Chaussee 2 (Gebäude Haus 5, Gebäudeteil D) wurde im Juli 2015 eröffnet und bietet nunmehr Platz für 189 Personen.

Aus Cottbus hat der KIS ein ehemaliges Bettenhaus des dortigen Krankenhauses umsetzen lassen. Seit April steht diese Modulanlage nun auf einem städtischen Grundstück in der David-Gilly-Straße, direkt neben dem Sportplatz Kirschallee. Die Unterkunft für 79 Menschen wurde im Juli 2015 eröffnet. Das Erdgeschoss der Einrichtung ist barrierefrei nutzbar, alle Zimmer haben ein Bad mit Dusche. Gekocht werden kann in Gemeinschaftsküchen.

Zudem entstehen an drei Standorten, Willi-A.-Kleinau-Weg in Drewitz, An der Sandscholle in Babelsberg, An der Birnenplantage in Neu Fahrland, Notunterkünfte in Leichtbauhallen. Je Standort können 98 Personen untergebracht werden. Zusätzliche Versorgungshallen bieten darüber hinaus an jedem Standort Raum und Platz zum individuellen Kochen, Gemeinschaftsaufenthalt und soziale Betreuung. Der Standort Sandscholle wurde bereits in Betrieb genommen. Im Januar folgen Neu Fahrland und danach Drewitz.

Darüber hinaus unterstützte der KIS den Fachbereich Soziales und Gesundheit fachlich und logistisch bei der Entwicklung weiterer Flüchtlingsunterkünfte, beispielsweise bei der Anmietung und Herrichtung des Alten Landtages. ■



DER ATLAS AUF DEM ALTEN RATHAUS

# Zahlen und Fakten

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

# BILANZ ZUM 31.12.2015

Aktiva	31.12.2015		31.12.2014	
	€	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u. ä. Rechte u. Werte sowie Lizenzen				
		<b>865.756,51</b>		<b>885.138,38</b>
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- u. a. Bauten	524.640.573,69		492.224.371,60	
2. Grundstücke und grundstückgleiche Rechte ohne Bauten	3.191.275,00		3.214.610,00	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.804.845,00		2.777.470,00	
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	32.771.483,08		35.271.703,94	
		<b>563.408.176,77</b>		<b>533.488.155,54</b>
		<b>564.273.933,28</b>		<b>534.373.293,92</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				
<b>I. Vorräte</b>				
1. Unfertige Leistungen				
		<b>1.208.800,00</b>		<b>1.586.000,00</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	319.726,44		153.485,53	
2. Forderungen gegen LHP	2.609.561,59		3.171.822,06	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.461.368,10		1.596.382,55	
		<b>4.390.656,13</b>		<b>4.921.690,14</b>
<b>III. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten</b>				
	9.541.299,67		10.865.477,71	
		<b>15.140.755,80</b>		<b>17.373.167,85</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>				
		<b>85.834,47</b>		<b>8.610,43</b>
<b>SUMME AKTIVE</b>		<b>579.500.523,55</b>		<b>551.755.072,20</b>
<b>TREUHÄNDER FÜR VKIS/FIS</b>		<b>183.977,41</b>		<b>914.843,13</b>

Passiva	31.12.2015		31.12.2014	
	€	€	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>				
<b>I. Stammkapital</b>	100.000,00		100.000,00	
<b>II. Rücklagen</b>				
1. Allgemeine Rücklagen	114.781.723,75		112.871.427,48	
2. Gewinnrücklagen	362.195,63		362.195,63	
<b>III. Bilanzgewinn</b>				
1. Gewinnvortrag	3.619.820,38		3.323.094,38	
2. Jahresgewinn	590.726,37		296.726,00	
	<b>119.454.466,13</b>		<b>116.953.443,49</b>	
<b>B. SONDERPOSTEN FÜR ZUSCHÜSSE</b>				
	<b>263.949.348,54</b>		<b>261.656.260,07</b>	
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>				
1. Sonstige Rückstellungen				
	<b>2.534.402,07</b>		<b>5.346.125,74</b>	
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 2.906.330,94	132.930.548,03		109.710.465,38	
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 432.982,58	432.982,58		423.430,04	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 5.652.098,00	5.741.619,98		2.844.975,42	
4. Verbindlichkeiten gegenüber LHP – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 8.213.181,26	53.954.139,85		54.546.387,70	
5. Sonstige Verbindlichkeiten – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 459.347,75 – davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 201,55	459.347,75		193.364,08	
	<b>193.518.638,19</b>		<b>167.718.622,62</b>	
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>				
	<b>43.668,62</b>		<b>80.620,28</b>	
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>579.500.523,55</b>		<b>551.755.072,20</b>	
<b>TREUHÄNDER FÜR VKIS/FIS</b>	<b>183.977,41</b>		<b>914.843,13</b>	

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	01.01.–31.12.2015		01.01.–31.12.2014	
	€	€	€	€
<b>1. UMSATZERLÖSE AUS DER GRUNDSTÜCKSBEWIRTSCHAFTUNG</b>				
a. Mieten und Pachten				
– Mieten und Pachten LHP	21.249.713,08		18.239.876,27	
– Mieten und Pachten Dritte	1.948.788,06		1.761.534,91	
		<b>23.198.501,14</b>		<b>20.001.411,18</b>
b. Nebenkosten				
– Nebenkosten LHP	15.501.369,16		14.052.400,02	
– Nebenkosten Dritte	533.527,72		589.503,84	
		<b>16.034.896,88</b>		<b>14.641.903,86</b>
c. Serviceleistungen		<b>0,00</b>		<b>38.962,47</b>
d. sonstige Erträge aus Bewirtschaftung		<b>530.485,75</b>		<b>99.793,51</b>
<b>UMSATZERLÖSE GESAMT</b>		<b>39.763.883,77</b>		<b>34.782.071,02</b>
<b>2. BESTANDSVERÄNDERUNGEN AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN</b>		<b>-377.200,00</b>		<b>-13.900,00</b>
<b>3. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE</b>				
a. Erträge aus Auflösung von SoPo für Zuschüsse	6.527.453,35		5.399.221,07	
b. Erträge aus Abgang SAV	1.344.731,00		771.790,00	
c. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	39.116,09		46.318,87	
d. andere betriebliche Erträge	79.770,37		21.373,41	
e. Kostenerstattung und Zuschüsse LHP	588.144,61		526.723,38	
f. Kostenerstattung und Zuschüsse Dritte	471.057,60		395.267,16	
		<b>9.050.273,02</b>		<b>7.160.693,89</b>
<b>4. AUFWENDUNGEN AUS DER GRUNDSTÜCKSBEWIRTSCHAFTUNG</b>				
a. Betriebskosten	-13.988.368,96		-13.194.808,12	
b. Instandhaltungskosten	-4.483.074,91		-2.740.355,99	
c. andere Aufwendungen der Bewirtschaftung	-2.281.944,98		-1.994.251,84	
		<b>-20.753.388,85</b>		<b>-17.929.415,95</b>
<b>5. PERSONALAUFWAND</b>				
a. Löhne und Gehälter	-6.582.389,16		-6.204.124,15	
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.585.608,90		-1.483.916,01	
		<b>-8.167.998,06</b>		<b>-7.688.040,16</b>

	01.01.–31.12.2015		01.01.–31.12.2014	
	€	€	€	€
<b>6. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN</b>		-13.074.064,07		-10.605.075,41
<b>7. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN</b>		-1.126.598,41		-817.909,67
<b>8. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE</b>		10.560,58		31.574,72
<b>9. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN</b>		-4.689.832,53		-4.578.813,53
<b>10. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		635.635,45		341.184,91
<b>11. SONSTIGE STEUERN</b>		-44.909,08		-44.458,91
<b>12. JAHRESGEWINN</b>		590.726,37		296.726,00
<b>13. GEWINNVORTRAG</b>		3.619.820,38		3.323.094,38
<b>14. BILANZGEWINN</b>		4.210.546,75		3.619.820,38

# FINANZPLANABRECHNUNG 2015

Ein- und Auszahlungsarten	Ist 2014	Plan 2015	Ist 2015
	€	€	€
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	296.726	107.281	590.726
Abschreibungen / Zuschreibungen Anlagevermögen	10.605.075	12.496.776	13.074.064
Abschreibungen / Zuschreibungen zum Sonderposten	-5.399.221	-6.019.906	-6.527.453
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-348.776	-300.000	-188.926
Verluste / Gewinne aus Anlagenabgängen	-770.784	-200.000	-1.344.731
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	-634.181	0
Zunahme / Abnahme der Vorräte / Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übriger Aktiva	-1.132.478	905.000	831.010
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstiger Verbindlichkeiten sowie anderer Passiva	-1.194.345	-800.000	4.529.535
Ein- / Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0	0	0
<b>MITTELZUFLUSS / -ABFLUSS AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>	<b>2.056.197</b>	<b>5.554.970</b>	<b>10.964.225</b>
Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	7.591.535	7.205.600	6.767.048
Einzahlungen aus Abgängen Sachanlagen	866.666	900.000	1.843.800
Einzahlungen aus Abgängen immaterieller Vermögensgegenstände	0	0	0
Einzahlungen aus Abgängen Finanzanlagen	0	0	0
sonstige Einzahlungen Investitionstätigkeit	0	1.000.000	0
<b>Summe Einzahlungen Investitionstätigkeit</b>	<b>8.458.201</b>	<b>9.105.600</b>	<b>8.610.848</b>
Auszahlungen für Investitionen Sachanlagen	-30.383.238	-38.388.124	-41.933.491
Auszahlungen für Investitionen immaterieller Vermögensgegenstände	-210.682	0	-199.289
Auszahlungen für Investitionen Finanzanlagen	0	0	0
sonstige Auszahlungen Investitionstätigkeit	0	0	0
<b>Summe Auszahlungen Investitionstätigkeit</b>	<b>-30.593.920</b>	<b>-38.388.124</b>	<b>-42.132.780</b>
<b>MITTELZUFLUSS / -ABFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>-22.135.719</b>	<b>-29.282.524</b>	<b>-33.521.932</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	20.050.000	29.682.524	25.775.110
sonstige Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	0	0	0
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	0	0
Einzahlungen aus Sonderposten zum Anlagevermögen	0	0	0
Einzahlungen aus passivierten Ertragszuschüssen	0	0	0
<b>Summe Einzahlungen Finanzierungstätigkeit</b>	<b>20.050.000</b>	<b>29.682.524</b>	<b>25.775.110</b>
Auszahlungen für Tilgung von Krediten	-1.854.120	-2.710.517	-2.555.027
sonstige Auszahlungen Finanzierungstätigkeit	0	0	0
Auszahlungen an die Gemeinde	-2.414.558	-1.986.553	-1.986.553
Auszahlungen aus der Rückzahlung von Sonderposten	0	0	0
Auszahlungen aus der Rückzahlung von passivierten Ertragszuschüssen	0	0	0
<b>Summe Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-4.268.678</b>	<b>-4.697.070</b>	<b>-4.541.580</b>
<b>MITTELZUFLUSS / -ABFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>15.781.322</b>	<b>24.985.454</b>	<b>21.233.530</b>

Ein- und Auszahlungsarten	Ist 2014	Plan 2015	Ist 2015
	€	€	€
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>-4.298.200</b>	<b>1.257.900</b>	<b>-1.324.178</b>
Finanzmittel am Anfang der Periode	15.163.676	177.359	10.865.478
<b>FINANZMITTEL AM ENDE DER PERIODE</b>	<b>10.865.476</b>	<b>1.435.259</b>	<b>9.541.300</b>

# Anhang für das Wirtschaftsjahr 2015

## ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss 2015 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 01.01.2005 abzüglich Abschlag wegen kommunaler Nutzung

### ■ Wiederbeschaffungswert der baulichen Anlage

- Ermittlung des Ansatzes für die Normalherstellungskosten (NHK) 2000 unter Berücksichtigung der Bruttogrundfläche, des Gebäudetyps, der Ausstattungsmerkmale und der Baujahresklasse,
- Regionalisierung der NHK 2000 mittels ortsspezifischer Korrekturfaktoren, Ermittlung des Endwertes NHK 2000 unter Einbeziehung von Zuschlägen für Baunebenkosten und Außenanlagen, Abschläge für „DDR-typische“ Bauten und Berücksichtigung besonderer baulicher Anlagen,
- Indizierung des Endwertes NHK 2000 auf den Bewer-

tungsstichtag 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 über 150 bis 1.000 € brutto wurden entsprechend § 6 Abs. 2a EStG im Zugangsjahr in einem 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.

Anschaffungen bis 150 € werden als sofortige Betriebsausgaben abgesetzt.

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 Vermögensgegen-

stände 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 2015 ist im Anlagennachweis dargestellt.

Die bei der Sachwertermittlung berücksichtigten Minderungen für Bauschäden und Baumängel, für die im Jahr 2015 durch die Aktivierung von abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen eine Wertaufholung erfolgte, wurden im Bruttoanlagepiegel erfolgsneutral aufgelöst und als Korrekturbetrag zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie zu den kumulierten Abschreibungen ausgewiesen.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden vorgenommen auf einen Bürocontainer, der wegen Schadstoffbelastung nicht mehr zweckentsprechend vermietet werden kann, in Höhe von 1.400.597 € sowie auf nicht realisierte Planungskosten, die bei der Sanierung von drei Schulstandorten in Höhe von 616.777,44 € entstanden.

### 2. Vorräte

Das Vorratsvermögen besteht aus den zum Stichtag erbrachten, gegenüber den Mietern bzw. Nutzern noch abzurechnenden Betriebs- und Nebenkosten für das Wirtschaftsjahr 2015.

### 3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Auf die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 367.316,59 € wurden Einzelwertberichtigungen auf strittige Forderungen von insgesamt 47.590,15 € vorgenommen.

Gegenüber der Landeshauptstadt Potsdam (LHP) bestanden zum 31.12.2015 folgende Forderungen:

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.578.550,52 €
Forderungen aus Investitionstätigkeit	30.400,00 €
Forderungen aus Umsatzsteuer	611,07 €
	<b>2.609.561,59 €</b>

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind zum Bilanzstichtag ausgewiesen:

Kapitalwert über die Gebäudenutzung im Rahmen einer Erbbaurechtsbestellung entspr. § 13 (1) BewG	1.151.441,37 €
debitorische Kreditoren bzw. offene Gutschriften	271.359,62 €
sonstige Forderungen	38.567,11 €
	<b>1.461.368,10 €</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	320	320	0	0
(Vorjahr)	(153)	(153)	0	0
Forderungen gegenüber der LHP	2.610	2.610	0	0
(Vorjahr)	(3.172)	(3.172)	0	0
sonstige Vermögensgegenstände	1.461	315	24	1.122
(Vorjahr)	(1.596)	(445)	(23)	(1.128)
	<b>4.391</b>	<b>3.245</b>	<b>24</b>	<b>1.122</b>
	<b>(4.921)</b>	<b>(3.770)</b>	<b>(23)</b>	<b>(1.128)</b>

#### 4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Zahlungen im Berichtsjahr in Höhe von 85.834,47 €, 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.

Die Erhöhung der Kapitalrücklage um 1.910.296,27 € setzt sich zusammen aus der Übertragung einer Rückstellung in Höhe von 2.622.797,60 € aus der Eröffnungsbilanz und einer Minderung in Höhe von 712.501,33 € durch unentgeltliche Grundstückszu- und -abgänge auf der Grundlage von SVV-Beschlüssen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 01.06.2016 beschlossen, den Jahresgewinn aus dem Wirtschaftsjahr 2014 in Höhe von 296.726,00 € 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 01.01.2015	Zugang	Abgang	Auflösung	Buchwert 31.12.2015
	€	€	€	€	€
Zuwendungen der LHP	128.999.025,03	4.850.966,81	70.886,00	3.700.241,42	130.078.864,42
Sachzuweisungen der LHP	28.327.298,10	2.124.380,06	0	569.979,05	29.881.699,11
sonstige Zuwendungen und Fördermittel	104.329.936,94	1.916.080,95	0	2.257.232,88	103.988.785,01
	<b>261.656.260,07</b>	<b>8.891.427,82</b>	<b>70.886,00</b>	<b>6.527.453,35</b>	<b>263.949.348,54</b>

Der Zugang bei Sachzuweisungen beinhaltet Zugänge von Gebäuden und Außenanlagen auf der Grundlage von SVV-Beschlüssen.

## 7. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen Aufwendungen für nicht in Anspruch genommenen Urlaub, Altersteilzeitverpflichtungen, ausstehende Rechnungen für laufenden Aufwand des Wirtschaftsjahres, Zinsen auf die Rückführung nicht verbrauchter Fördermittel bzw. Umsatzsteuer und den Aufwand für die Erstellung und Prüfung dieses Jahresabschlusses.

<b>Rückstellungen für</b>	Bestand 01.01.2015	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Bestand 31.12.2015
	€	€	€	€	€
Resturlaub	194.300,00	194.300,00	0	195.000,00	195.000,00
Altersteilzeitverpflichtungen	1.100.790,00	380.274,00	0	0	720.516,00
Personalkostennachberechnung	0	0	0	39.589,95	39.589,95
ausstehende Rechnungen	631.282,14	585.426,79	13.813,04	706.153,81	738.196,12
Kaufpreisnachzahlung Schule 14	2.688.363,60	41.608,64	2.646.754,96	0	0
Zinsen auf Rückführung Fördermittel u. Umsatzsteuer	701.690,00	0	0	105.710,00	807.400,00
Abschluss- und Prüfungskosten	29.700,00	24.654,31	1.345,69	30.000,00	33.700,00
<b>GESAMT</b>	<b>5.346.125,74</b>	<b>1.226.263,74</b>	<b>2.661.913,69</b>	<b>1.076.453,76</b>	<b>2.534.402,07</b>

Zu der bereits in der Eröffnungsbilanz eingestellten Rückstellung für die Kaufpreisnachzahlung Schule 14 wird in 2016 eine Vereinbarung über die Nachzahlung einschließlich Verzinsung getroffen, wodurch ein großer Teil der Rückstellung rückwir-

kend aufgelöst werden konnte. Die Auflösung erfolgte in Höhe von 2.622.797,60 €, dem Wert aus der Eröffnungsbilanz, als Übertragung an die allgemeine Kapitalrücklage sowie in Höhe von 23.957,36 € ergebniswirksam.

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.

## 8. Verbindlichkeiten

Es bestehen keine durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesicherte Verbindlichkeiten.

Die gegenüber Kreditinstituten ausgewiesenen Verbindlichkeiten in Höhe von 132.930.548,03 € 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 31.12.15 folgende Verbindlichkeiten:

	€
zugewiesene Kreditverbindlichkeiten der LHP	48.009.517,08
rückzuführende Zuschüsse aus Bruttoförderungen	1.411.571,09
Überzahlung von Zuschüssen der LHP aus Vorjahren	1.120.743,72
nicht in Anspruch genommene Zuschüsse	52.695,00
Fördermittel für Sanierungsgebiet Jägervorstadt Ost	1.250.000,00
Beiträge für Gebäude- und Inventarversicherung	533.058,77
in Anspruch genommene vertraglich vereinbarte Dienstleistungen	183.048,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	515.049,21
Kreditorische Debitoren bzw. Gutschriften für Vorjahre	130.933,48
sonstige Verbindlichkeiten	31.847,98
Verbindlichkeiten aus umsatzsteuerlicher Organschaft	715.675,52
	<b>53.954.139,85</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	132.931	2.906	12.129	117.896
(Vorjahr)	(109.711)	(2.164)	(9.100)	(98.447)
Vorauszahlungen	433	433	0	0
(Vorjahr)	(424)	(424)	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.742	5.653	89	0
(Vorjahr)	(2.845)	(2.796)	(49)	0
Verbindlichkeiten gegenüber der LHP	53.954	8.213	8.989	36.752
(Vorjahr)	(54.546)	(6.537)	(8.726)	(39.283)
Sonstige Verbindlichkeiten	459	459	0	0
(Vorjahr)	(193)	(193)	0	0
	<b>193.519</b>	<b>17.664</b>	<b>21.207</b>	<b>154.648</b>
	<b>(167.719)</b>	<b>(12.114)</b>	<b>(17.875)</b>	<b>137.730</b>

## 9. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Hierunter sind überwiegend im Wirtschaftsjahr eingenommene Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 43.668,62 € abgegrenzt, die das Folgejahr betreffen.

Die Erlöse aus sonstigen Dienstleistungen beinhalten periodenfremde Erträge in Höhe von 384.718,78 €, die sich aus der Umsatzsteuerkorrektur der Jahre 2006 bis 2014 auf Grundlage einer Betriebsprüfung durch das Finanzamt ergeben haben.

Für drei bisher als Betriebe gewerblicher Art (BgA) geführte Objekte wurde der BgA-Status rückwirkend nicht mehr anerkannt.

Die Bestandsveränderung setzt sich zusammen aus der Minderung des Bestandes für nicht abgerechnete Betriebskosten des Vorjahres in Höhe von 1.577 T€ und aus der Bestandserhöhung um 1.200 T€ für nicht abgerechnete Betriebskosten im Berichtsjahr. Die Summen der Erlöse aus Erstattung von Nebenkosten durch die LHP und Dritte enthalten Erlöse aus der Abrechnung von Betriebskosten des Vorjahres, die durch die Bestandsminderung weitestgehend neutralisiert werden.

Die Bestandserhöhung für 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.

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

### 1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Wirtschaftsjahres 2015 gliedern sich wie folgt:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€
Mieterlöse aus Vermieter-Mieter-Modell mit der LHP	21.249.713,08	18.239.876,27
Mieterlöse aus Vermietung an Dritte	1.948.788,06	1.761.534,91
Erlöse aus Erstattung Nebenkosten durch die LHP	15.501.369,16	14.052.400,02
Erlöse aus Erstattung Nebenkosten durch Dritte	533.527,72	589.503,84
Erlöse aus Vergütung der Bewirtschaftung des Finanzvermögens der LHP	0	38.962,47
Erlöse aus sonstigen Dienstleistungen	530.485,75	99.793,51
	<b>39.763.883,77</b>	<b>34.782.071,02</b>
Bestandsveränderungen nicht abgerechneter Betriebskosten	-377.200,00	-13.900,00

Die Erhöhung der Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen aus Nutzungsentgelterhöhungen infolge von Sanierungsmaßnahmen sowie aus der Errichtung und Anmietung weiterer benötigter Objekte.

## 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	6.527.453,35	5.399.221,07
Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	39.116,09	46.318,87
Erträge aus der Auflösung der EWB	1.930,18	0
Erträge aus Abgang von AV-Gegenständen	1.344.731,00	771.790,00
Erträge aus Schadenersatz von Versicherungen und Dritten	77.840,19	21.373,41
Kostenerstattungen der LHP	588.144,61	526.723,38
Kostenerstattungen von Dritten	471.057,60	395.267,16
	<b>9.050.273,02</b>	<b>7.160.693,89</b>

## 3. Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung gliedern sich wie folgt:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€
Betriebskosten	13.988.368,96	13.194.808,12
Instandhaltungskosten	4.483.074,91	2.740.355,99
andere Aufwendungen der Bewirtschaftung	2.281.944,98	1.994.251,84
	<b>20.753.388,85</b>	<b>17.929.415,95</b>

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

## 4. Personalaufwand

Die Aufwendungen für Personal betragen im Berichtsjahr 8.167.998,06 € (Vorjahr: 7.688.040,16 €). Die Personalkosten beinhalten eine Minderung der Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen um 380.274,00 € (Vorjahr: 303.629,00 €), ermittelt auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens.

## 5. Abschreibungen

Die Abschreibungen enthalten planmäßige lineare Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen in Höhe von 11.056.689,63 € (Vorjahr: 10.285.075,41 €) und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 2.017.374,44 €, davon 1.400.597,00 € auf einen wegen Schadstoffbelastung nicht mehr vermietbaren Bürocontainer und 616.777,44 € auf nicht realisierte Planungskosten (nicht realisierte PPP-Maßnahmen).

## 6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Neben dem Aufwand des laufenden Geschäftsbetriebes sind in dieser Position enthalten Aufwendungen für vereinbarte Dienstleistungen der LHP in Höhe von 326.651,01 € (Vorjahr: 324.720,28 €), 31.190,00 € für Abschlussprüferleistungen und 163.314,25 € periodenfremde Aufwendungen aus der Korrektur von Vorsteuerabzug in den Jahren 2006 bis 2014.

## 7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Für die von der LHP übernommenen Kredite wurden Zinsen in Höhe von 1.407.398,10 € (Vorjahr: 1.489.857,27 €) und für die bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg und anderen Bankinstituten aufgenommenen Kredite wurden Zinsen in Höhe von 3.176.668,59 € (Vorjahr: 2.977.773,26 €) gezahlt.

Die sonstigen Zinsaufwendungen enthalten zurückgestellte Zinsen in Höhe von 55.710,00 € für nicht verbrauchte Fördermittel aus Bruttoförderungen und in Höhe von 50.000,00 €

WERKSAUSSCHUSS

für im Ergebnis einer Betriebsprüfung zurückzuzahlenden Umsatzsteuer.

**E) SONSTIGE ANGABEN**

**1. Werkleitung**

Im Jahr 2015 war Herr Bernd Richter Werkleiter des Eigenbetriebes. Auf die Angabe der Bezüge der Werkleitung wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

**2. Werksausschuss**

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

<b>acht Stadtverordnete</b>		
	Mitglieder	Stellvertreter/in
<b>ÜBER DIE FRAKTION DIE LINKE</b>	Herr Dr. Hans-Jürgen Scharfenberg	Herr Ralf Jäkel Frau Barbara Keller
	Herr Peter Kaminski	
<b>ÜBER DIE FRAKTION DER SPD</b>	Herr Marcel Piest	Frau Anke Michalske-Acioglu <i>bis 28.01.15</i>
	Herr Volker Klamke <i>bis 28.01.15</i>	Frau Birgit Morgenroth <i>bis 28.01.15</i>
	Frau Anke Michalske-Acioglu <i>ab 28.01.15</i>	Herr Kai Weber <i>ab 28.01.15</i> Herr Daniel Keller <i>ab 01.02.15</i>
<b>ÜBER DIE FRAKTION DER CDU/ANW</b>	Herr Lars Eichert <i>ab 05.11.14</i>	Herr Günther Anger
<b>ÜBER DIE FRAKTION DER BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN</b>	Frau Ingeborg Naundorf	Frau Saskia Hüneke <i>ab 05.11.14</i>
<b>ÜBER DIE FRAKTION DIE ANDERE</b>	Herr Lutz Boede <i>bis 09.09.15</i>	1. Herr Carsten Linke <i>bis 09.09.15</i> 2. Herr René Kulke <i>bis 09.09.15</i> 3. Frau Jenny Pöller <i>bis 28.01.15</i> <small>(die Stellvertretung erfolgt in der angegebenen Reihenfolge)</small> Frau Christine Anlauff <i>ab 09.09.15</i>
	Frau Anja Heigl <i>ab 09.09.15</i>	
<b>ÜBER DIE FRAKTION BÜRGERBÜNDNIS/FDP</b>	Herr Wolfhard Kirsch	Herr Johannes Baron von der Osten-Sacken

### **zwei sachkundige Einwohner**

Mitglieder
Herr Dr. Wilfried Ruppert, <i>Selbstständiger Rechtsanwalt</i>
Herr Ernst Dienst

### **zwei Beschäftigtenvertreter des KIS**

Mitglieder	Stellvertreter/in
Frau Petra Hesse <i>Arbeitsgruppenleiterin</i>	Herr Maik Dudzak <i>Investitionscontroller</i>  Herr Andreas Winter <i>Teamleiter Schulhausmeister</i>
Herr Jan Adler <i>Sachbearbeiter Immobilienverwaltung</i>	

### **3. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Im Rahmen der laufenden Baumaßnahmen hat der KIS zum Bilanzstichtag vertragliche Verpflichtungen aus Bestellungen in Höhe von rd. 30.000 T€ (Vorjahr 26.211 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 885.567 € (Vorjahr: 810.720 €). Im Jahr 2015 beträgt der Umlagesatz 1,1 % und der Zusatzbeitrag 4 %. Die Gesamtaufwendungen des Betriebes für die Zusatzversorgung betragen 235.077,94 € (Vorjahr 235.944,06 €).

### **4. Beschäftigte**

Im Eigenbetrieb waren im Jahresdurchschnitt 182 (Vorjahr 175) Angestellte beschäftigt.

### **5. Ergebnisverwendung**

Die Werkleitung schlägt vor, den Jahresgewinn des Wirtschaftsjahres 2015 in Höhe von 590.726,37 € (Vorjahr 296.726,00 €) auf neue Rechnung vorzutragen.

Potsdam, 5. Mai 2017



B. Richter  
Werkleiter



# ANLAGENNACHWEIS FÜR DAS WIRTSCHAFTSJAHR 2015

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Anfangsbestand 01.01.15	Zugang	Korrektur Sanierungs- stau	Abgang	Um- buchungen	Endbestand 31.12.15
	€	€	€	€	€	€
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE</b>						
EDV-Software	238.008,28	4.173,77	0,00	-72.719,26	1.030.604,84	1.200.067,63
Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	835.489,48	195.115,36	0,00	0,00	-1.030.604,84	0,00
	<b>1.073.497,76</b>	<b>199.289,13</b>	<b>0,00</b>	<b>-72.719,26</b>	<b>0,00</b>	<b>1.200.067,63</b>
<b>GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCK- GLEICHE RECHTE MIT GESCHÄFTS- BETRIEBS- UND ANDEREN BAUTEN</b>						
Grundstücke, bebaut	73.429.213,19	1.637.514,50	0,00	-1.432.523,00	23.335,00	73.657.539,69
Gebäude	692.957.683,38	1.825.142,77	-5.766.713,00	-4.144.606,09	40.006.695,30	724.878.202,36
Betriebsvorrichtungen	10.265.848,51	450.672,57	0,00	0,00	220.166,91	10.936.687,99
Außenanlagen	25.827.648,30	140.406,64	0,00	0,00	1.612.278,16	27.580.333,10
	<b>802.480.393,38</b>	<b>4.053.736,48</b>	<b>-5.766.713,00</b>	<b>-5.577.129,09</b>	<b>41.862.475,37</b>	<b>837.052.763,14</b>
<b>GRUNDSTÜCKE OHNE BAUTEN</b>	3.214.610,00	0,00	0,00	0,00	-23.335,00	3.191.275,00
	<b>3.214.610,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-23.335,00</b>	<b>3.191.275,00</b>
<b>BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG</b>						
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	7.440.285,08	586.804,04	0,00	-617.587,28	50.521,69	7.460.023,53
Technisches Gerät	725.343,72	66.935,91	0,00	-1.504,84	0,00	790.774,79
GWG größer 150 bis 1.000 EUR	1.031.987,08	477.731,36	0,00	-176.474,38	-50.521,69	1.282.722,37
	<b>9.197.615,88</b>	<b>1.131.471,31</b>	<b>0,00</b>	<b>-795.566,50</b>	<b>0,00</b>	<b>9.533.520,69</b>
<b>GELEISTETE ANZAHLUNGEN UND ANLAGEN IM BAU</b>	35.271.703,94	39.338.919,51	0,00	0,00	-41.839.140,37	32.771.483,08
	<b>35.271.703,94</b>	<b>39.338.919,51</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-41.839.140,37</b>	<b>32.771.483,08</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN GESAMT</b>	<b>851.237.820,96</b>	<b>44.723.416,43</b>	<b>-5.766.713,00</b>	<b>-6.445.414,85</b>	<b>0,00</b>	<b>883.749.109,54</b>

Abschreibungen					Restbuchwerte		Kennzahlen	
Anfangsbestand 01.01.15	Zugang	Korrektur Sanierungs- stau	Abgang	Endbestand 31.12.15	31.12.15	31.12.14	durchschnittl. Abschreibungs- satz	durchschnittl. Restbuch- wert
€	€	€	€	€	€	€	%	%
-188.359,38	-218.671,00	0,00	72.719,26	-334.311,12	865.756,51	49.648,90	18,2	72,1
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	835.489,48	-	-
<b>-188.359,38</b>	<b>-218.671,00</b>	<b>0,00</b>	<b>72.719,26</b>	<b>-334.311,12</b>	<b>865.756,51</b>	<b>885.138,38</b>	<b>18,2</b>	<b>72,1</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	73.657.539,69	73.429.213,19	0,0	100,0
-296.151.890,97	-9.838.348,48	5.766.713,00	3.828.416,09	-296.395.110,36	428.483.092,00	396.805.792,41	1,4	59,1
-5.247.126,51	-726.822,48	0,00	0,00	-5.973.948,99	4.962.739,00	5.018.722,00	6,6	45,4
-8.857.004,30	-1.186.125,80	0,00	0,00	-10.043.130,10	17.537.203,00	16.970.644,00	4,3	63,6
<b>-310.256.021,78</b>	<b>-11.751.296,76</b>	<b>5.766.713,00</b>	<b>3.828.416,09</b>	<b>-312.412.189,45</b>	<b>524.640.573,69</b>	<b>492.224.371,60</b>	<b>1,4</b>	<b>62,7</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.191.275,00	3.214.610,00	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>3.191.275,00</b>	<b>3.214.610,00</b>	<b>0,0</b>	<b>100,0</b>
-5.396.960,08	-789.224,73	0,00	617.587,28	-5.568.597,53	1.891.426,00	2.043.325,00	10,6	25,4
-497.209,72	-42.101,91	0,00	1.504,84	-537.806,79	252.968,00	228.134,00	5,3	32,0
-525.976,08	-272.769,67	0,00	176.474,38	-622.271,37	660.451,00	506.011,00	21,3	51,5
<b>-6.420.145,88</b>	<b>-1.104.096,31</b>	<b>0,00</b>	<b>795.566,50</b>	<b>-6.728.675,69</b>	<b>2.804.845,00</b>	<b>2.777.470,00</b>	<b>11,6</b>	<b>29,4</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32.771.483,08	35.271.703,94	0,00	100,0
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>32.771.483,08</b>	<b>35.271.703,94</b>	<b>0,0</b>	<b>100,0</b>
<b>-316.864.527,04</b>	<b>-13.074.064,07</b>	<b>5.766.713,00</b>	<b>4.696.701,85</b>	<b>-319.475.176,26</b>	<b>564.273.933,28</b>	<b>534.373.293,92</b>	<b>1,5</b>	<b>63,9</b>

# Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2015

## 1. GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

### Organisatorische und rechtliche Struktur

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

### Aufgaben und Geschäftsprozesse

Satzungsgemäß ist der Kommunale Immobilien Service (KIS) für die bedarfsgerechte Versorgung aller Organisationseinheiten der Stadtverwaltung Potsdam mit Grundstücken und Gebäuden zuständig und erbringt darüber hinaus verschiedene 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 bei seiner Gründung 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. Der bilanzielle Wert des Anlagevermögens des Eigenbetriebes hat sich von ursprünglich 318.606 T€ bei seiner Gründung auf 564.274 T€ zum 31.12.2015 (Vorjahr: 534.373 T€) erhöht.

Beginnend mit der Errichtung oder Erweiterung bzw. Sanierung der Gebäude ist der KIS zugleich auch für den Gebäudeunterhalt, die Bewirtschaftung und die Vermietung verantwortlich. Dabei lässt sich der KIS von einem ganzheitlichen, auf den Lebenszyklus der Gebäude ausgerichteten Ansatz leiten. Der steigende Bedarf der wachsenden Landeshauptstadt macht es in zunehmendem Maße erforderlich, den Bedarf an Immobilien auch durch die Anmietung auf dem freien Markt zu decken. Dauerhaft nicht mehr für eine kommunale Nutzung benötigte oder wirtschaftlich nicht sinnvoll nutzbare Immobilien werden veräußert.

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.

Neben der Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaften ist der Neu- und Umbau sowie die Sanierung der Immobilien ein wichtiger Schwerpunkt der Tätigkeit des Kommunalen Immobilien Service. Die Finanzierung der Investitionen erfolgt aus Eigenmitteln der Landeshauptstadt und durchgeleiteten Fördermitteln sowie aus Eigen- und Kreditmitteln des KIS. Zur Sicherung der Finanzierung hat der KIS im Jahr 2015 Kredite in Höhe von 23.775 T€ aus der Kreditermächtigung für das Wirtschaftsjahr 2014 sowie 2.000 T€ aus der Kreditermächtigung für das Wirtschaftsjahr 2015 aufgenommen. Die restlichen gemäß Wirtschaftsplan 2015 vorgesehenen Kreditaufnahmen in Höhe von 27.683 T€ wurden erst im Kalenderjahr 2016 in Anspruch genommen.

Nach Abschluss der Bauarbeiten erfolgt objektbezogen eine Neukalkulation der Nutzungsentgelte. Damit wird neben der Refinanzierung der Kredit- und Eigenmittel des Eigenbetriebes auch sichergestellt, dass die für den Erhalt der Gebäudesubstanz erforderlichen Mittel langfristig zur Verfügung stehen.

## Marktstellung und Wettbewerb

Aufgrund der Spezifik der öffentlichen Aufgabenerfüllung besteht hinsichtlich der kommunalen Nutzung von Gebäuden und Dienstleistungen ein Kontrahierungszwang für die Organisationseinheiten der Landeshauptstadt Potsdam. Sofern der Bedarf nicht aus dem eigenen Immobilienportfolio oder dem Portfolio anderer Fachbereiche der Landeshauptstadt bzw. deren Tochterunternehmen 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. Je nach Verfügbarkeit 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.

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 zunehmendem Maße als Nachfrager tätig, um den Bedarf an Büroflächen für die Verwaltung zu decken. Bedingt durch die Nutzungsaufgabe zweier Bürocontainer auf dem Verwaltungscampus, die beginnende Sanierung des Stadthauses und zusätzliche Personalstellen wurden 2014 Büroflächen am Standort Am Palais Lichtenau sowie Ende 2015 am Standort Helene-Lange-Straße angemietet und für den Bedarf der Landeshauptstadt hergerichtet.

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 Vergabeberichts sowie auf seinem Internetauftritt berichtet der KIS transparent über erfolgte Vergaben öffentlicher Aufträge. Die Einhaltung der Vergabevorschriften wird kontinuierlich durch die Werkleitung, die Interne Revision des KIS und das städtische Rechnungsprüfungsamt überwacht. Spürbar konnte die Transparenz der Vergaben mit der Einführung des neuen Softwaresystems Spartacus gesteigert werden.

## Geschäftsverlauf und Investitionstätigkeit

Der Geschäftsverlauf im Jahre 2015 war durch folgende Faktoren geprägt:

Der Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes sah für 2015 Investitionen in Höhe von 38.388 T€ (Vorjahr: 31.545 T€) vor. Davon entfielen u. a. 29.850 T€ auf Schulgebäude und 3.568 T€ auf Kindertagesstätten und Horte. Zur Sicherung der Investitionen waren planmäßig 7.206 T€ Zuschussmittel der LHP und durchgeleitete Fördermittel sowie auf Seiten des KIS 29.682 T€ Kreditmittel und 1.500 T€ Eigenmittel und Mittel Dritter vorgesehen.

Schwerpunkt der Investitionstätigkeit war die Fortsetzung des beschlossenen Investitionsprogramms zur Sanierung und Erweiterung der Bildungsinfrastruktur der Landeshauptstadt. Die im Wirtschaftsplan enthaltenen Projekte wie der Neubau einer weiterführenden Schule im Bornstedter Feld, die Sanierung und Erweiterung der Schulstandorte Kurfürstenstraße, Heinrich-Mann-Allee und Haeckelstraße wurden fortgesetzt. Fertig gestellt wurden der Schulcampus Stephensonstraße/Kopernikusstraße, der 3. Bauabschnitt an der Grundschule in der Burgstraße sowie der Neubau einer Schule in Modulbauweise in Bornim in der Potsdamer Straße. Die geplante Fertigstellung des Campus Kurfürstenstraße musste auf Grund von Schadstoffbefunden auf das Jahr 2016 verschoben werden. Die Sanierung der Kita Storchennest in der Günther-Simon-Straße konnte erfolgreich abgeschlossen werden.

Neben den Bauarbeiten wurden die Planungsarbeiten zu einer Reihe von Schulbauprojekten gemäß der 2014 beschlossenen Schulentwicklungsplanung 2014-2020 aufgenommen. Integrativer Bestandteil dieses Programms ist auch die Erweiterung und Sanierung von Sportflächen der Landeshauptstadt Potsdam.

Ein besonderer Schwerpunkt lag im Wirtschaftsjahr 2015 auf der kurzfristigen Errichtung von Gemeinschaftsunterkünften für Asylbewerber. Dazu wurden, neben der Herrichtung bestehender Immobilien, temporäre Unterkünfte kurzfristig errichtet und dem Fachbereich Soziales und Gesundheit zur Verfügung gestellt. Im Wirtschaftsplan des KIS für das Geschäftsjahr 2015 waren dafür jeweils 2.000 T€ für die Jahre 2015 und 2016 vorgesehen. Auf Grund der gestiegenen Fallzahlen für Asylbewerber wurden die Mittel im Wirtschaftsplan 2016 auf 10.000 T€ aufgestockt.

Neben der Investitionstätigkeit ist das Gebäudemanagement der zweite wichtige Pfeiler der Geschäftstätigkeit des Eigenbetriebes. Der KIS tritt als Generalanmieter und Generalvermieter für die Fachbereiche der Landeshauptstadt als unmittelbarer Dienstleister auf und schließt dazu dezentrale Nutzungsvereinbarungen ab. Die Refinanzierung der investierten Eigen- und Kreditmittel erfolgt dabei über die Mieteinnahmen. Im Jahr 2015 stiegen die erzielten Mieteinnahmen des KIS auf Grund der umfangreichen Sanierungsarbeiten und Bestandserweiterungen auf 23.199 T€ gegenüber 20.001 T€ im Jahr 2014. Die Betriebskosten betragen insgesamt 15.658 T€ (16.035 T€ abzüglich der Bestandsveränderungen in Höhe von 377 T€) gegenüber 14.628 T€ im Vorjahr. Der KIS geht davon aus, dass zwar durch die 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 2015 wurden Umsätze in Höhe von insgesamt 39.764 T€ (Vorjahr: 34.782 T€) erzielt, die sich wie folgt zusammensetzen:

	2015	2014
	T€	T€
<b>ERLÖSE AUS DER VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>		
LHP	21.250	18.240
Dritte	1.949	1.761
	<b>23.199</b>	<b>20.001</b>
<b>ERLÖSE AUS ERSTATTUNG BETRIEBSKOSTEN</b>		
LHP	15.501	14.052
Dritte	534	590
	<b>16.035</b>	<b>14.642</b>
<b>VERWALTERENTGELT</b>		
der LHP	0	39
Erlöse aus sonst. Dienstleistungen	530	100
	<b>530</b>	<b>139</b>
<b>UMSATZERLÖSE GESAMT</b>	<b>39.764</b>	<b>34.782</b>
Bestandsminderung für abgerechnete Betriebskosten der Vorjahre	-1.577	-1.600
Bestandserhöhung für nicht abgerechnete Betriebskosten des Berichtsjahres	1.200	1.586
Bestandsveränderung	-377	-14

Die Erhöhung der Mieteinnahmen resultiert aus Mieterhöhungen für abgeschlossene Sanierungs- und Neubaumaßnahmen und aus der Weiterberechnung von zusätzlich angemieteten Büroräumen für die Verwaltung der LHP.

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.

Die Erlöse aus sonstigen Dienstleistungen beinhalten periodenfremde Erträge in Höhe von 385 T€, die sich aus der Umsatzsteuerkorrektur der Jahre 2006 bis 2014 auf Grundlage der Ergebnisse einer Betriebsprüfung ergeben haben. Die Verpachtung von Nikolaisaal und Hans-Otto-Theater ist nach Feststellung der Betriebsprüfung keine unternehmerische Tätigkeit, wodurch der Status „Betrieb gewerblicher Art“ (BgA) entfällt. Auch die Verpachtung der Tennisplätze wird nach Überprüfung in Abstimmung mit dem Finanzamt Potsdam nicht mehr als BgA geführt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	2015	2014
	T€	T€
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse	6.527	5.399
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	39	46
Erträge aus Abgang von AV-Gegenständen	1.345	772
Kostenerstattungen und Zuschüsse LHP	588	527
Kostenerstattungen und Zuschüsse Dritte	471	395
andere betriebliche Erträge	80	21
	<b>9.050</b>	<b>7.161</b>

Die Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens resultieren hauptsächlich aus dem Verkauf des ehemals als Volkshochschule genutzten Objektes in der Dortustraße 37.

Die Erträge aus Kostenerstattungen von insgesamt 1.059 T€ enthalten Zuschüsse zur Finanzierung der Leasingkosten in Höhe von 785 T€ (Vorjahr: 784 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 aus Versicherungsfällen zusammengefasst.

## Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 20.753 T€ (Vorjahr: 17.929 T€) setzen sich zusammen aus Sachaufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten für vermietete Objekte in Höhe von 13.988 T€ (Vorjahr: 13.195 T€), Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 4.483 T€ (Vorjahr: 2.744 T€) und anderen Aufwendungen der Bewirtschaftung in Höhe von 2.282 T€ (Vorjahr: 1.994 T€), die im Wesentlichen Mietaufwendungen für Fremdobjekte beinhalten.

Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr wurde vor allem verursacht durch den Preisanstieg bei Reinigungsleistungen in Auswirkung des Mindestlohns sowie durch Miet- und Betriebskosten für zusätzliche Objekte, deren Anmietung aufgrund bestehender bzw. bevorstehender Sanierungs- und Neubaumaßnahmen erforderlich war.

Der Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen ist u. a. auch verursacht durch Aufwendungen zur Herrichtung diverser Objekte, die zur Aufnahme von Flüchtlingen vorgesehen waren.

## Personalaufwand

Im Eigenbetrieb waren im Jahresdurchschnitt 182 (Vorjahr: 175) Angestellte in Voll- und Teilzeit beschäftigt.

Die Personalkosten betragen:

	2015	2014
	T€	T€
<b>PERSONALKOSTEN</b>		
Löhne, Gehälter, Vergütungen	6.582	6.204
soziale Abgaben	1.586	1.484
– davon Altersversorgung	235	236
	<b>8.168</b>	<b>7.688</b>

Die Personalkosten sind aufgrund der höheren Mitarbeiterzahl und durch die Entgelterhöhung entsprechend TVöD um 2,4 Prozent ab 01.03.2015 gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Dem entgegen wirkt der einsetzende Rückgang der Altersteilzeitrückstellung in Höhe von 380 T€ (Vorjahr: 304 T€).

## Abschreibungen

Die planmäßigen linearen Abschreibungen in Höhe von 11.057 T€ (Vorjahr: 10.285 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.

Aufgrund einer Schadstoffbelastung kann der auf dem Gelände der Stadtverwaltung befindliche Bürocontainer nicht mehr zweckentsprechend genutzt werden. Im Zuge der Komplettsanierung des Verwaltungscampus wird der Container abgerissen werden. Deshalb wurde eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 1.400 T€ vorgenommen.

Auf die im Rahmen der Sanierung der Schulstandorte Gymnasium 1, Heinrich-Mann-Allee, Gymnasium 21, Kopernikusstra-

ße und Gymnasium 54, Hegelallee, entstandenen nicht realisierten Planungskosten für die Variante PPP erfolgte ebenfalls eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 617 T€.

## Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den betrieblichen Aufwendungen in Höhe von insgesamt 1.127 T€ (Vorjahr: 818 T€) sind Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Dienstleistungen der LHP für Personal, Informationstechnik, Öffentlichkeitsarbeit sowie Rechts-, Versicherungs- und Grundstückswesen in Höhe von insgesamt 327 T€ (Vorjahr: 325 T€) enthalten.

Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr ergibt sich u. a. aus periodenfremden Aufwendungen in Höhe von 163 T€, die aus der Korrektur des Vorsteuerabzuges in den Jahren 2006 bis 2014 im Zusammenhang mit der Betriebsprüfung der Betriebe gewerblicher Art resultieren. Im Rahmen der Einführung von neuer Software für das Gebäudemanagement und die Buchhaltung sind darüber hinaus höhere Aufwendungen für Schulungen und Beratungsleistungen 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 1.407 T€ (Vorjahr: 1.490 T€) und Zinsaufwendungen in Höhe von 3.177 T€ (Vorjahr: 2.978 T€) für die durch den KIS aufgenommenen Investitionskredite.

Für die Rückführung nicht verbrauchter Fördermittel aus Bruttoförderung wurden Zinsen in Höhe von 56 T€ und für zurückzuzahlende Umsatzsteuer aufgrund der Betriebsprüfung Zinsen in Höhe von 50 T€ zurückgestellt.

Den Zinsaufwendungen von insgesamt 4.690 T€ (Vorjahr: 4.579 T€) stehen Zinserträge in Höhe von 11 T€ (Vorjahr: 32 T€) gegenüber, die aus der Anlage zeitweiliger Liquiditätsüberschüsse erzielt wurden.

## Planabweichungen

Im Vergleich zum Wirtschaftsplan ergeben sich folgende Abweichungen:

	Plan 2015	Ist 2015	Abweichung	Erfüllung
	T€	T€	T€	%
Umsatzerlöse und Bestandsveränderung	40.827	39.387	-1.440	96,5
sonstige betriebliche Erträge	7.729	9.050	1.321	117,1
darunter: Auflösung Sonderposten	6.020	6.527	507	108,4
<b>BETRIEBSERTRAG</b>	<b>48.556</b>	<b>48.437</b>	<b>-119</b>	<b>99,8</b>
Aufwendungen aus Grundstücksbewirtschaftung	23.586	0	0	0
abzgl. enthaltene Personalkosten (Betriebskosten)	-2.345	0	0	0
bereinigter Aufwand Grundstücksbewirtschaftung	21.241	20.753	-488	97,7
Personalaufwand	5.974	0	0	0
zzgl. oben enthaltene Personalkosten (Betriebskosten)	2.345	0	0	0
Personalaufwand gesamt	8.319	8.168	-151	98,2
Abschreibungen	12.497	13.074	577	104,6
sonstige betriebliche Aufwendungen	790	1.127	337	142,7
Steuern	0	45	45	0
<b>BETRIEBSAUFWAND</b>	<b>42.847</b>	<b>43.168</b>	<b>321</b>	<b>100,7</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS</b>	<b>5.709</b>	<b>5.269</b>	<b>-440</b>	<b>92,3</b>
<b>FINANZERGEBNIS</b>	<b>-5.602</b>	<b>-4.679</b>	<b>923</b>	<b>83,5</b>
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>107</b>	<b>591</b>	<b>484</b>	<b>552,3</b>

Verschiebungen beim Abschluss von Baumaßnahmen haben dazu geführt, dass die geplanten Mieteinnahmen unterschritten wurden, was aber weitgehend durch erhöhte Einnahmen, insbesondere mit dem Erlös aus dem Grundstücksverkauf, in den sonstigen betrieblichen Erträgen kompensiert wird. Das im Vergleich zur Planung geringere Betriebsergebnis wird vor allem durch die außerplanmäßigen Abschreibungen sowie die höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen verursacht. Die geringeren Aufwendungen im Finanzergebnis, bedingt durch spätere Kreditaufnahmen und das niedrige Zinsniveau, haben dennoch insgesamt zu einem deutlich höheren Jahresgewinn im Vergleich zum Planwert geführt.

## Ergebnis

Der Jahresgewinn 2015 beträgt 591 T€ (Vorjahr: 297 T€) gegenüber dem geplanten Jahresgewinn von 107 T€. Wesentlichen Anteil an dem besseren Jahresergebnis haben die Zinsaufwendungen, die deutlich geringer waren als geplant.

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 2015 der Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorgetragen werden.

---

## 3. FINANZLAGE

---

Die Realisierung des Finanzplanes ist in der Finanzplanabrechnung dargestellt. Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit übersteigt den Mittelzufluss aus Finanzierungs- und Geschäftstätigkeit, wodurch der Bestand gegenüber dem Vorjahr um 1.324 T€ gesunken ist.

Der bisherige Höchstbetrag der Kassenkredite von 3.000 T€ wurde am 12.05.2014 durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung auf 10.000 T€ erhöht, um eventuelle Liquiditätsengpässe bei der Finanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit überbrücken zu können. Bisher war es jedoch nicht erforderlich, diesen Kassenkredit in Anspruch zu nehmen.

---

## 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

527.832 T€ (Vorjahr: 495.439 T€) in der im Anlagespiegel dargestellten Zusammensetzung sowie geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau in Höhe von 32.771 T€ (Vorjahr: 35.272 T€).

Im Berichtsjahr wurden Investitionen in Höhe von 41.201 T€ vorgenommen, davon 39.339 T€ (Vorjahr: 30.124 T€) für Baumaßnahmen an Gebäuden und Liegenschaften, 608 T€ für Ausstattungen und 198 T€ für Software und Lizenzen. Vom Entwicklungsträger Bornstedter Feld wurde das Grundstück An der Esplanade im Wert von 833 T€ käuflich erworben, auf dem der zukünftige Schulkomplex der Leonardo-Da-Vinci Gesamtschule (5) errichtet wird.

Wegen Nichteinhaltung der Zweckbindungsfrist erfolgt eine Kaufpreisnachzahlung auf die ehemalige Schule 14 in Höhe von 223 T€.

Insgesamt liegen die vorgenommenen Investitionen um 2.813 T€ über dem Planwert von 38.388 T€. Die Überschreitung des Investitionsvolumens resultiert im Wesentlichen aus in Vorjahren geplanten Baumaßnahmen.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung erfolgte die unentgeltliche Übertragung der Grundstücke

- Gutenbergstraße 81 als Ergänzung zum Jan Boumann Haus,
- Schiffbauergasse 1 Reithalle B,
- Potsdamer Straße 89/90 für die Errichtung einer Grundschule.

Vereinbarungsgemäß ging auch das auf dem Grundstück des KIS durch den Entwicklungsträger Bornstedter Feld errichtete Kita-Gebäude in das Anlagevermögen des KIS über. Mit den unentgeltlichen Übertragungen erhöhte sich der Bestand um 2.591 T€.

Im Ergebnis der Betriebsprüfung mussten Anschaffungs- und Herstellungskosten für Betriebsvorrichtungen und Ausstattungen der Objekte Hans-Otto-Theater und Nikolaisaal wegen unberechtigtem Vorsteuerabzug um 931 T€ von Netto auf Bruttowerte korrigiert werden.

Der Zugang zum Anlagevermögen beträgt damit insgesamt 44.723 T€.

**Baumaßnahmen**

Die zum 01.01.2015 im Bau befindlichen Maßnahmen wurden im Berichtsjahr wie folgt fortgeführt:

	Bestand Anlagen im Bau 01.01.2015	Zugang im Berichtszeitraum	Aktivierung abgeschlossene Maßnahmen	Bestand Anlagen im Bau 31.12.2015
	€	€	€	€
<b>OBJEKTGRUPPE</b>				
Schule	30.815.540	27.287.007	-35.116.630	22.985.917
Sport	238.540	2.111.347	0	2.349.887
Kita	2.035.262	2.707.289	-2.115.770	2.626.781
Jugend	267.874	91.823	-359.697	0
Kultur	278.613	225.851	-495.722	8.742
Feuerwehr	4.403	-1.220	-3.183	0
Verwaltung	1.631.471	6.916.822	-3.748.138	4.800.155
<b>GESAMT</b>	<b>35.271.704</b>	<b>39.338.920</b>	<b>-41.839.140</b>	<b>32.771.483</b>

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

	T€
<b>BAUKOSTEN</b>	
Einstein-Gymnasium (54), Hegelallee 30	7.194
Humboldt-Gymnasium (1) Neubau, Heinrich-Mann-Allee 103	6.046
Helmholtz-Gymnasium (4) Neubau, Kurfürstenstraße 53	5.021
B.-v.-Suttner-Gymnasium (21), Kopernikusstraße 30	4.552
R.-Luxemburg-Gesamtschule (19), Burgstraße 23a – 3. BA	4.442
Goethe-Grundschule (31), Stephensonstraße 1	2.214
Containerschule (11), Potsdamer Straße 89/90	1.435
Kita Storchennest, Günther-Simon-Straße 2/4	1.143
Flüchtlingsunterkunft Container, An der Pirscheide	977
Flüchtlingsunterkunft Container, David-Gilly-Straße	915

Die in 2013 begonnene brandschutztechnische und energetische Sanierung im Einstein-Gymnasium, in dem bereits 2014 der Schulbetrieb wieder aufgenommen werden konnte, wurde zu Beginn des Jahres abgeschlossen. Es wurden u. a. eine moderne Heizung eingebaut, das Trinkwassernetz sowie Türen, Fenster und Böden erneuert und umfangreiche Elektro- und Sanitärarbeiten durchgeführt. Die auf dem Schulgelände befindliche alte Schlosserei wurde zur Mensa umgebaut und die Außenanlagen insgesamt neu gestaltet.

Im Sommer des Jahres wurde der barrierefreie Neubau des Humboldt-Gymnasiums fertiggestellt. Eine bauliche Besonderheit stellt die eiförmige Aula dar. Mit Galerie und ausfahrbarer Teleskoptribüne soll der Raum für Schulspeisung, Theateraufführungen und Prüfungen nutzbar sein.

Die Fertigstellung des neuen Klassenhauses für das Helmholtz-Gymnasium ist ein Zwischenschritt bei der Sanierung des Schulcampus Kurfürstenstraße.

Mit dem Abschluss der Arbeiten an den denkmalgeschützten Objekten des Bettina-von-Suttner-Gymnasiums und der Goethe-Grundschule enden die ständigen hausinternen Umzüge auf dem Schulcampus Babelsberg während der Bauphase. Es erfolgte eine umfangreiche brandschutztechnische

Sanierung, verbunden mit dem Umbau von Sanitärräumen und der Erneuerung von Heizung, Toiletten und Böden. Teile des bisher ungenutzten Dachgeschosses wurden ausgebaut. In der integrierten Turnhalle wurden Sportboden und Prallschutz erneuert.

In einem weiteren Bauabschnitt wurden in der Rosa-Luxemburg-Grundschule ein neuer Hort mit Ballspiel- und Bewegungsräumen und eine auch als Aula nutzbare Mensa gebaut.

Im Ortsteil Bornim wurde eine Containerschule errichtet, die als Provisorium bis zur Errichtung der neuen Grundschule dient.

Im Kitabereich werden bei laufendem Betrieb in mehreren Bauabschnitten Hüllen-, Innen- und Brandschutzsanierungen vorgenommen. Abgeschlossen werden konnte die seit 2011 laufende Sanierung und Erweiterung der Kita Storchennest. Das neue Obergeschoss verfügt über einen teilbaren Mehrzweckraum mit Akustikdecke und Betonglasfenstern.

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

	T€
<b>BISHERIGE BAUKOSTEN</b>	
Neubau Gesamtschule 5, An der Esplanade	9.881
Helmholtz-Gymnasium (4), Bestandsgebäude und Außenanlagen	6.938
Eisenhart-Grundschule (24) Nebengebäude, Kurfürstenstraße	2.668
Neubau Sporthalle, Kurfürstenstraße	1.772
Humboldt-Gymnasium (1) Bestandsgebäude, Heinrich-Mann-Allee	1.577
Kita Märchenland, Paul-Wegener-Straße	1.089
Stadthaus, Friedrich-Ebert-Straße	2.375

Bei der Errichtung des Neubaus der Gesamtschule 5 haben Baumängel zu einer Verzögerung des Bauablaufs geführt, wodurch mit einer Fertigstellung erst im Sommer 2017 zu rechnen ist.

Die Feststellung von Schadstoffen im Dach der Schulaula und Qualitätsmängel beim neu verlegten Estrichs führten zu Verzögerungen auch beim Helmholz-Gymnasium, so dass die Fertigstellung des Schulcampus Kurfürstenstraße, zu dem auch die Eisenhart-Grundschule gehört, erst mit Beginn des Schuljahres 2016/17 erfolgen konnte. Im Herbst 2016 wurde auch der Neubau der Turnhalle abgeschlossen. Die Arbeiten an den Bestandsgebäuden umfassen neben Brandschutzmaßnahmen die Herstellung der Barrierefreiheit und Erweiterung der Fachkabinette.

Nach dem Abschluss der Arbeiten am Neubau des Humboldt-Gymnasiums erfolgt nun die brandschutztechnische und energetische Sanierung des Altbaus.

Im Stadthaus wird ein Teil des Erdgeschosses um- und ausgebaut. Aus bisher anders oder nicht genutzten Räumen werden Büros, die dringend für die mit der zunehmenden Bevölkerung der Stadt wachsende Verwaltung benötigt werden. Ein neuer Aufzug wurde eingebaut, der günstig in der Nähe vom Haupteingang zu erreichen ist. Die damit begonnene Komplettsanierung des Stadthauses ist Bestandteil der geplanten Umgestaltung des gesamten Verwaltungscampus, die in Abhängigkeit von bereitgestellten Fördermitteln in den nächsten Jahren erfolgen soll.

### **Sonstige Zugänge und Abgänge**

Neben den bereits aufgeführten Zugängen durch SVV-Beschluss und Kauf waren folgende Abgänge zu verzeichnen:

Auf der Grundlage eines SVV-Beschlusses vom 04.03.2015 erfolgte durch die LHP die Entnahme einer Teilfläche des Grundstücks Heinrich-Mann-Allee 103, die zum großen Teil der Pro Potsdam GmbH für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt wird.

Das ehemals von der Volkshochschule genutzte und nach deren Umzug in das Bildungsforum leerstehende Objekt in der Dortustraße 37 konnte an einen privaten Investor verkauft werden.

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

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 06.05.2015 den Jahresabschluss des KIS zum 31.12.2013 festgestellt und beschlossen, den Jahresüberschuss in Höhe von 106.729 € auf neue Rechnung vorzutragen und der Werkleitung Entlastung zu erteilen. Die Veröffentlichung darüber erfolgte im Amtsblatt vom 28.05.2015.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 01.06.2016 festgestellt und am 30.06.2016 im Amtsblatt veröffentlicht. Gemäß Feststellungsbeschluss wird der Jahresüberschuss in Höhe von 296.726 € auf neue Rechnung vorgetragen und der Werkleitung Entlastung erteilt.

Das Eigenkapital betrug zu Beginn des Wirtschaftsjahres 116.953 T€. Durch die unentgeltlichen Grundstücksübertragungen und –entnahmen, nach Hinzurechnung des erzielten Jahresgewinns 2015 sowie die Auflösung einer in der Eröffnungsbilanz des KIS eingestellten Rückstellung erhöht sich das Eigenkapital zum Ende des Wirtschaftsjahres auf 119.454 T€. Per 31.12.2015 beträgt die Eigenkapitalquote 20,6 %, unter Berücksichtigung der Sonderposten aus Investitionszuwendungen 66,2 %.

Die Werkleitung schlägt entsprechend der Festlegung im Wirtschaftsplan 2015 vor, den Jahresgewinn aus 2015 wie auch in den vergangenen Jahren zur Stärkung der Eigenkapitalbasis auf neue Rechnung vorzutragen.

<b>Eigenkapital</b>	Stand 01.01.2015	Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand 31.12.2015
	€	€	€	€	€
Stammkapital	100.000,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00
Allgemeine Rücklagen	112.871.427,48	3.089.054,27	-1.178.758,00	0,00	114.781.723,75
Gewinnrücklagen	362.195,63	0,00	0,00	0,00	362.195,63
Gewinnvortrag	3.323.094,38	0,00	0,00	296.726,00	3.619.820,38
Jahresgewinn	296.726,00	590.726,37	0,00	-296.726,00	590.726,37
<b>GESAMT</b>	<b>116.953.443,49</b>	<b>3.679.780,64</b>	<b>-1.178.758,00</b>	<b>0,00</b>	<b>119.454.466,13</b>

Die von der LHP zur Finanzierung der Investitionsmaßnahmen bereitgestellten Zuschüsse, Sachzuweisungen und Fördermittel (s. Anhang) in Höhe von insgesamt 8.891 T€ (Vorjahr: 11.010 T€) wurden als Sonderposten eingestellt, der korrespondierend zu den Abschreibungen auf die begünstigten Vermögensgegenstände aufgelöst wird.

## Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von insgesamt 2.534 T€ (Vorjahr: 5.346 T€) betreffen Aufwendungen für nicht in Anspruch genommenen Urlaub, Altersteilzeitverpflichtungen, ausstehende Rechnungen für laufenden Aufwand des Wirtschaftsjahres, Zinsen auf nicht verbrauchte Fördermittel und zurückzuführende Umsatzsteuer sowie den Aufwand für die Erstellung und Prüfung dieses Jahresabschlusses.

Eine bereits in der Eröffnungsbilanz des KIS zum 01.01.2005 eingestellte Rückstellung für vertraglich übernommene Zahlungsverpflichtungen bei Unterschreitung von Zweckbindungsfristen wurde nach Einigung mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Höhe von 2.623 T€ an die allgemeine Kapitalrücklage übertragen.

Die Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen ist im Anhang dargestellt.

## Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten von insgesamt 193.519 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 48.010 T€ sowie der gegenüber der Investitionsbank des Landes Brandenburg und anderen Banken bestehenden Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 132.931 T€.

---

## 5. NACHTRAGSBERICHT

---

Der Wirtschaftsplan für 2016 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 02.03.2016 beschlossen und trat nach Genehmigung der geplanten Kreditaufnahmen in Höhe von 49.339 T€ und Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 29.590 T€ durch das Ministerium des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt am 29.12.2016 in Kraft.

Im Rahmen der Sanierung und Erweiterung der Motorsporthalle Babelsberg wurde zum 01.03.2016 eine anliegende Teilfläche erworben, die als Geh- und Fahrstrecke sowie zur Verlegung sämtlicher Versorgungs- und Entsorgungsleitungen benötigt wird.

Der bereits im Oktober 2015 abgeschlossene Kaufvertrag zur Veräußerung des ehemals vom Potsdam Museum genutzten Grundstücks Benkertstraße 3 wurde zum 30.07.2016 wirksam.

Der Wirtschaftsplan für 2017 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 01.03.2017 beschlossen. Die Genehmigung der geplanten Kreditaufnahmen in Höhe von 40.713 T€ und Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 24.104 T€ durch das Ministerium des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg steht noch aus.

---

## 6. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

---

### Risikomanagement

Ungeachtet der Tatsache, dass das laufende Geschäft des Eigenbetriebes stabil und weitestgehend unabhängig von konjunkturellen Einflüssen verläuft, kommt dem Erkennen und Managen von Risiken eine große Bedeutung bei. Dabei sind das Projektcontrolling bei Investitionsvorhaben, die laufende Budgetüberwachung im Gebäudemanagement, die Quartalsberichterstattung zum Geschäftsverlauf sowie die Liquiditäts-

und Kreditüberwachung wesentliche Instrumente zum rechtzeitigen Erkennen von Risiken und zur Steuerung der Prozesse durch die Werkleitung. Das steigende Volumen der Geschäftstätigkeit führt auch zur Notwendigkeit, die Prozesse effizienter und transparenter zu gestalten und die wesentlichen Geschäftsprozesse digital zu bearbeiten.

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. Eine geplante Einführung zum 01.01.2014 konnte auf Grund des Umfangs und der Komplexität der Anpassungen und Änderungen in den Geschäftsabläufen nicht umgesetzt werden. Ab 2015 jedoch werden alle wesentlichen Bereiche des KIS nunmehr mit Hilfe des integriertes Gebäudemanagementsystems Spartacus verwaltet. Parallel dazu wurde zeitgleich die bisherige Software des Rechnungswesens durch das System Diamant ersetzt und die Vorgangsbearbeitung auf ein elektronisches Dokumentenmanagementsystem umgestellt. Durch die neuen IT-Verfahren werden eine nachhaltig höhere Qualität der Vorgangsbearbeitung und eine Reduzierung des manuellen Aufwandes, insbesondere bei der Erstellung von Aufträgen, der Rechnungsbearbeitung und der Betriebskostenabrechnung, gewährleistet. Es ist vorgesehen, weitere Geschäftsprozesse in das neue IT-Verfahren zu integrieren.

Durch die Einbindung der Internen Revision und des Rechnungsprüfungsamtes in die elektronischen Geschäftsprozesse konnte die Transparenz der Prozesse spürbar erhöht werden.

### Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Dank der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen in den letzten Jahren konnten die Risiken in Verbindung mit dem Sanierungsstau erheblich gesenkt werden. Gegenwärtig konzentrieren sich die Anstrengungen vor allem auf die Verwaltungsgebäude sowie die Turnhallen und Sportstätten. Im Bereich der Schulsportstätten wurden zur Erweiterung der

Kapazitäten und Sicherung der Nutzungsfähigkeit der Anlagen im Rahmen der Mittelfristplanung erhebliche Mittel eingeplant.

Neu in den Fokus rücken jedoch jetzt Objekte, die in den 90er bzw. Anfang der 2000er Jahre überwiegend mit Fördermitteln Dritter und Eigenmitteln der Landeshauptstadt erbaut wurden. Bei einer Reihe dieser Objekte werden insbesondere bei der Erneuerung der Gebäudetechnik und der Ausstattung zusätzliche Investitionen erforderlich, die derzeit nicht bzw. nur unzureichend über die Miete abgedeckt sind. Dies betreffen z. B. die Gesamtschule Friedrich-Wilhelm-von Steuben und die Grundschule im Kirchsteigfeld.

Neue Herausforderungen stehen vor der Landeshauptstadt und dem KIS bei der Umsetzung des 2014 beschlossenen Schulentwicklungsplans für die Jahre 2014 bis 2020. Die notwendige Erweiterung der bestehenden Bildungsinfrastruktur kann im Wesentlichen nur über neue Kreditaufnahmen finanziert werden. Dies wird dazu führen, dass die Höhe der aufgenommenen Kredite in den nächsten Jahren weiter deutlich ansteigen wird.

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.

Neue Risiken und Herausforderungen kommen auf den KIS durch den derzeit nur schwer planbaren Zustrom an Asylbewerbern zu. Hier sind sowohl umfangreiche finanzielle Mittel als auch erhebliche personelle Ressourcen erforderlich, um die notwendigen Unterkünfte für die Landeshauptstadt bereit zu stellen. Risiken bestehen aus Sicht des Eigenbetriebes und der Landeshauptstadt vor allem in der schwierigen Prognose des mittel- und langfristigen Bedarfs, was dazu führen kann, dass Unterkünfte entweder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können oder neu errichtete Unterkünfte zukünftig nicht ausgelastet sind.

Im Bereich der Verwaltungsimmobilien gilt es, den steigenden Bedarf an Büroflächen langfristig zu sichern bei gleichzeitiger Sanierung der Bestandsgebäude. Dazu ist es erforderlich, in erheblichem Umfang externe Büroflächen anzumieten. Die dazu erforderlichen Mittel müssen zusätzlich durch die Landeshauptstadt bereitgestellt werden.

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 2016 wird nach jetziger Einschätzung mit einem positiven Ergebnis (Plan 2016 194 T€) abschließen. Auch in den Folgejahren werden Überschüsse erwartet.

Potsdam, 5. Mai 2017



B. 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 2015 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 18. März 2017

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dierk Schultz  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Dr. Uwe Schlein  
Wirtschaftsprüfer



Mit dem Hans-Otto-Theater und dem Bildungsforum setzte der Kommunale Immobilien Service zwei stadtbildprägende Meilensteine in der Potsdamer Innenstadt.



## **ZEHN JAHRE KIS – MEILENSTEINE FÜR DIE LANDESHAUPTSTADT**

Zehn Jahre Kommunaler Immobilien Service Potsdam, das sind zehn Jahre Bauen, Sanieren und Verwalten in der Landeshauptstadt für die Landeshauptstadt. Unsere Stadt ist besser geworden. Und der KIS hat einen wesentlichen Anteil daran, dass Potsdam familienfreundlicher, lebenswerter und moderner geworden ist.

Denn die Arbeit des KIS hinterlässt überall in der Stadt Spuren. Am auffälligsten sind diese Veränderungen im Bereich der Bildungsinfrastruktur. Hier hat der Kommunale Immobilien Service über 300 Millionen Euro investiert in Schulen, in Sporthallen, in Horte und in Kitas. Das trägt dazu bei, dass die Landeshauptstadt Potsdam zu den familienfreundlichsten Städten zählt, wie diverse Studien immer wieder belegen. Und der KIS spielt hier eine ganz zentrale Rolle, denn er kann durch seine Möglichkeit zu Kreditaufnahmen für die Schulen und Kitas besser und schneller agieren als es dem Hochbauamt der Stadt zuvor möglich war. Es kommt hinzu, dass früher einzelne Fachbereiche ihre eigenen Bewirtschaftungen betreiben mussten. Dann kam der KIS und die Verwaltung und die Investitionen wurden in einer Hand zusammengefasst, womit deutliche Synergieeffekte erzielt werden konnten.

Bei den Meilensteinen der ersten zehn KIS-Jahre handelt es sich zum größten Teil um Schulbauten. Häufig wurden DDR-Typenbauten, die nach dem Modell Erfurt gestaltet waren, aufwendig saniert, wie am Campus Am Stern oder bei der Stadtteilschule Drewitz. Doch auch drei große Kulturprojekte hat der Kommunale Immobilien Service umgesetzt.

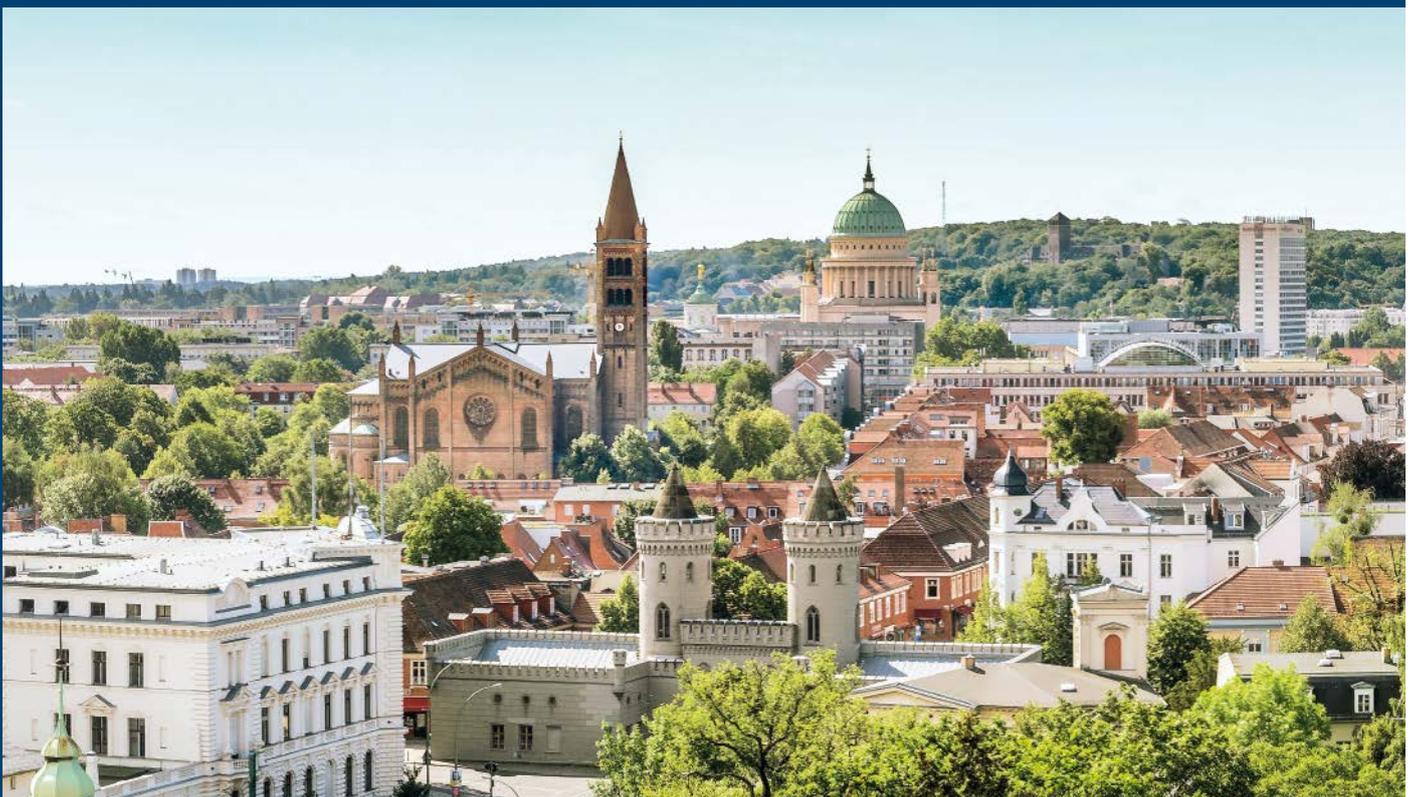
Denn noch zu Zeiten des Hochbauamts wurde das neue Theater geplant, zunächst noch an einem anderen Standort. Der KIS übernahm die Umsetzung und hat das Hans-Otto-Theater (HOT) dann an der Schiffbauergasse „andocken“ lassen. Damit setzte der KIS einen weltweit bekannten, stadtbildprägenden Meilenstein, der auch nach vielen Jahren nichts von seiner Faszination verloren hat. Unweit vom HOT findet sich die vom KIS 2010 fertiggestellte Feuerwache, eine der modernsten im Land.

Im Jahr 2012 konnte das Potsdam Museum an seinem neuen Standort im Alten Rathaus am Alten Markt öffnen und im Jahr darauf öffnete dann das Bildungsforum am Standort der alten Stadt- und Landesbibliothek seine Pforten. Beide zusammen sind für die Bürgerinnen und Bürger zentrale Anlaufpunkte in der entstehenden neuen Mitte der Landeshauptstadt. Hier haben der KIS und somit die Stadt wichtige Pfeiler gesetzt für die künftige Entwicklung des Areals von der Alten Fahrt über den Alten Markt bis hin zum Platz der Einheit.

Wie werden die nächsten zehn Jahre aussehen? Potsdam ist eine dynamisch wachsende Stadt. Das heißt zweierlei für den KIS. Zum einen baut und erweitert er Schulen für die neuen Schülerinnen und Schüler. Zum anderen wird der Verwaltungscampus, beginnend mit dem Rathaus Potsdam noch im Jahr 2015, grundlegend saniert und den modernen Erfordernissen einer dynamischen Landeshauptstadt angepasst.



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.



## Die Gründung des KIS

Nachdem die Stadtverordnetenversammlung am 1. Dezember 2004 die Gründung des KIS beschlossen hatte und zum Januar des Jahres 2005 der KIS seine Tätigkeit aufnahm, kam es zu einer völligen Neuordnung der Verwaltung von öffentlichen Immobilien in Potsdam. 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 Bernd Richter. Die Zusammenlegung der einzelnen Verwaltungseinheiten schuf auch die Möglichkeit, Arbeitsvorgänge effektiver zu gestalten. ■

#### SO WIRD DER INNENHOF DER LEONARDO-DA-VINCI GESAMTSCHULE AUSSEHEN



Der überwiegende Teil der Investitionen betrifft die Potsdamer Bildungsinfrastruktur, für die Mittel von 43,5 Millionen Euro vorgesehen sind.

## **AUSBLICK 2016** SCHULENTWICKLUNG UND RATHAUSSANIERUNG DOMINIEREN DIE KOMMENDEN JAHRE DES KIS

Auch 2016 erwarten den KIS viele Herausforderungen. Neben der Unterbringung von Flüchtlingen ist der Ausbau der Schulinfrastruktur weiterhin Kernaufgabe des KIS im kommenden Jahr. Die Umsetzung des Schulentwicklungsplans nimmt dabei im Jahr 2016 weiter Fahrt auf. Die Investitionsplanung sieht für das kommende Jahr Gesamtinvestitionen von 48,8 Millionen Euro vor. Der überwiegende Teil der Investitionen betrifft die Potsdamer Bildungsinfrastruktur, für die Mittel von 43,5 Millionen Euro vorgesehen sind. Kernpunkte dabei sind der Abschluss der in den Vorjahren begonnenen Vorhaben sowie die Umsetzung des im Jahr 2014 beschlossenen Schulentwicklungsplanes.

Zu den wichtigsten Investitionsprojekten im Jahr 2016 zählen im Schulbereich die für Sommer 2016 geplanten Fertigstellungen des Haupthauses des Herrmann-von-Helmholtz-Gymnasiums auf dem Campus Kurfürstenstraße und des Altbaus des Humboldt-Gymnasiums in der Heinrich-Mann-Allee. In der Kurfürstenstraße wird außerdem die neue Turnhalle zum Herbst 2016 übergeben. Schon im Mai sind die Arbeiten an den Außenanlagen der Rosa-Luxemburg-Schule beendet.

Wichtige Meilensteine bei der Umsetzung des Schulentwicklungsplans 2014-21 sind der Baustart der neuen Schule Am Stern und des Neubaus der Grundschule Bornim jeweils im Herbst des Jahres. Die Fertigstellung ist an beiden Standorten zum Schuljahresbeginn 2018/19 vorgesehen.



Auch die Sanierungsarbeiten auf dem Campus der Landeshauptstadt werden im Jahr 2016 an Fahrt aufnehmen. Sukzessive wird der KIS sich dabei die verschiedenen Bereiche des Rathauses in einzelnen Bauabschnitten vornehmen, beginnend mit der Westseite und dem Präsidentenflügel. Neben Fassadenarbeiten werden besonders Tischler- und Malerarbeiten an Fenstern durchgeführt. Doch auch eine behutsame Sanierung der noch nicht sanierten Büros im Rathaus steht in den kommenden Jahren an. Die Arbeiten werden sich mindestens bis 2019 bei laufendem Betrieb fortsetzen. ■

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bernd Richter'.

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](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

Katrin Gütermann

#### Fotos

Anastasia Hermann / Christian Schlicht  
Frank Daenzer  
Lars Jander  
Markus Klier  
Robert Schnabel  
Potsdam.de  
Internationaler Bund  
schulz & schulz Architekten, Leipzig  
SEHW Architektur Berlin

#### Gestaltung

ROHLOFF DESIGN

#### Druck

DBM Druckhaus Berlin-Mitte GmbH



