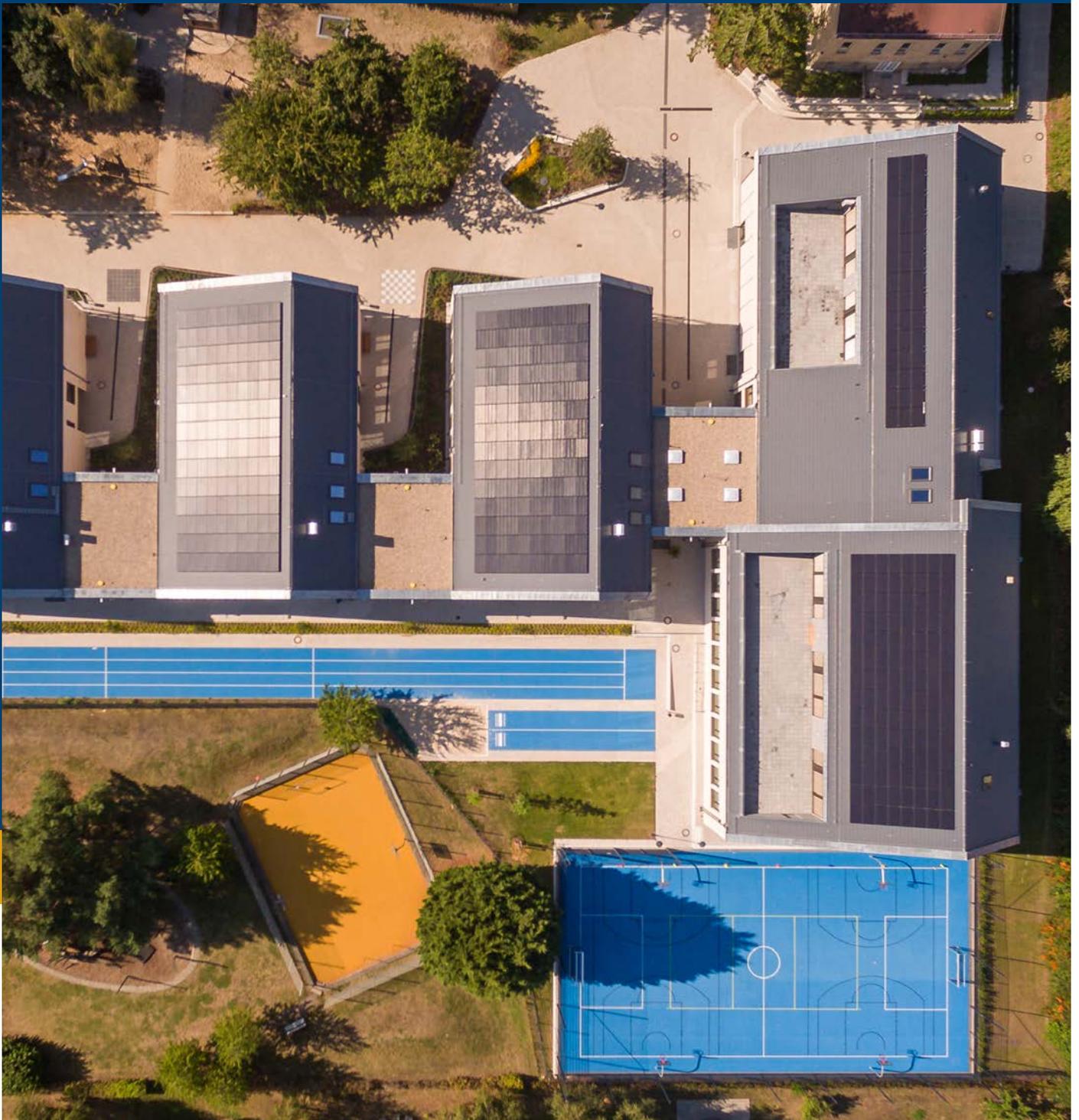




**Kommunaler  
Immobilien  
Service**

## GESCHÄFTSBERICHT 2019



---

## INHALT

Grußwort des Oberbürgermeisters .....	03
Organigramm .....	05
<b>Projektteil</b>	
Projekte des KIS im Schulbereich .....	08
Projekt des KIS im Sportbereich .....	20
Projekte des KIS im Kita-Bereich .....	22
Projekt des KIS im Bereich Feuerwehr .....	28
Projekt des KIS im Projekt-Bereich .....	32
<b>Zahlen und Fakten</b>	
Bilanz .....	36
Gewinn- und Verlustrechnung .....	38
Finanzplanabrechnung .....	40
Anhang .....	42
Anlagennachweis .....	52
Lagebericht .....	54
Bestätigungsvermerk .....	68
<b>Ausblick</b> .....	72
<b>Impressum</b> .....	74

---

## GRUSSWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf meinen sommerlichen Touren auf den Baustellen des Kommunalen Immobilien Service kann ich mich Jahr für Jahr davon überzeugen, welche Fortschritte die Bildungsinfrastruktur in unserer Landeshauptstadt macht. Potsdam ist eine Stadt des Wissens und der Wissenschaft, in der ein guter Bildungsstart für unsere Kinder ein wesentlicher Garant für eine weitere positive Stadtentwicklung ist. Mir ist deshalb besonders wichtig, dass die baulichen und organisatorischen Rahmenbedingungen für den Lernerfolg der Potsdamer Schülerinnen und Schüler optimal sind. Deshalb investieren wir über den KIS jährlich etwa 50 Millionen Euro in Schulen und Schulsportstätten. Das ist eine entscheidende Investition in unsere Zukunft.

Die Potsdamerinnen und Potsdamer brauchen zudem eine verlässlich arbeitende Stadtverwaltung. Zu meinen Zielen als Oberbürgermeister gehören moderne Arbeitsbedingungen, um alle Aufgaben in Zukunft zeitnah erfüllen zu können. Das ist das Fundament für eine langfristig gut aufgestellte Verwaltung. Durch das rasante Wachstum unserer Stadt haben wir hier Nachholbedarf. Deshalb haben wir uns auf den Weg gemacht, bessere Arbeitsbedingungen umzusetzen und den Neubau eines Verwaltungscampus an einem neuen Standort zu prüfen. Wir arbeiten gemeinsam an einer Perspektive, um unsere Häuser für die Herausforderungen der Zukunft aufzustellen und Orte zu schaffen, die von den Mitarbeitenden und Gästen gern genutzt werden.



MIKE SCHUBERT  
*Oberbürgermeister  
der Landeshauptstadt Potsdam*

Der Kommunale Immobilien Service kann hier als moderner Dienstleister dazu beitragen, die Verwaltung von Morgen mitzugestalten. Dass der KIS dabei mit seinem Energiemanagement schon länger auf Nachhaltigkeitskonzepte setzt, etwa bei Schulneubauten nach den neuesten Energiestandards, einem sehr erfolgreichen Nutzerprogramm an Potsdamer Schulen sowie über eine intelligente und ressourcensparende Energiesteuerung in den Verwaltungsgebäuden, zahlt dann noch zusätzlich auf unsere Klimaziele nach dem Masterplan 100% Klimaschutz bis 2050 ein, der das Leben in unserer Landeshauptstadt in den kommenden Jahrzehnten bestimmen wird. So werden wir es gemeinsam schaffen, dass Potsdam über Generationen hinweg lebenswert bleibt.

Ihr Mike Schubert





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



BILDUNGSFORUM



EINSTEIN-GYMNASIUM

# KOMMUNALER IMMOBILIEN SERVICE ORGANIGRAMM

GRUSSWORT  
PROJEKTE  
ZAHLEN & FAKTEN  
AUSBLICK

STAND: 1. JULI 2021



WANDMOSAİK IN DER KITA FROSKÖNIG



# Projekte



## SCHULE

Grundschule Bornim .....	08
Schulzentrum am Stern .....	12
Gesamtschule Am Schilfhof .....	16



## SPORT

Sportplatz Golm .....	20
-----------------------	----



## KITA

Kita PiPaPo Fahrland .....	22
Kita Löwenzahn .....	24
Hort Am Nuthepark .....	26



## FEUERWEHR

Feuerwache Marquardt .....	28
----------------------------	----

## PROJEKT

Energiesparschulen 2019 .....	32
-------------------------------	----



---

# „Potsdam macht Schule“: Drei Klassenhäuser für die Grundschule Bornim



## „POTSDAM MACHT SCHULE“: DREI KLASSENHÄUSER FÜR DIE GRUNDSCHULE BORNIM

Im August 2019 wurden die drei Klassenhäuser der Grundschule Bornim der Schule übergeben.

Die Grundschule Bornim hat Platz für 300 Schülerinnen und Schüler. Der Bau beinhaltet auch einen Hortbereich, eine Einfeld-Sporthalle und Außenanlagen für den Schulsport, zu denen ein Kleinspielfeld, eine 60-Meter-Laufbahn sowie Pausen- und Hortfreiflächen gehören. Die Schule wurde auf dem Gelände des Bürgerhaus Bornim gebaut. Das Bürgerhaus bleibt, wie von den Stadtverordneten beschlossen, mit angeschlossener Turnhalle auf dem Gelände genauso erhalten wie der angrenzende öffentliche Spielplatz.

Der zusammenhängende Gebäudekomplex besteht aus drei zweigeschossigen Klassenstufenhäusern, einer Mensa, einer Sporthalle

und einem Hort-Bereich. Sowohl Hort als auch Schule sind barrierefrei angelegt. Die Gebäude wurden im hinteren Grundstücksbereich angeordnet, um die Immissionsbelastungen von der Potsdamer Straße für die Schule zu verringern und die unabhängige Betreibung des bestehenden Bürgerhauses weiterhin zu gewährleisten.

Für KIS-Werkleiter Bernd Richter ist das Thema Energiemanagement bei Schulneubauten besonders wichtig: „Der Kommunale Immobilien Service setzt auf wirtschaftliches Energiesparen und modernes Energiemanagement. Um in den Genuss von zinsgünstigen KfW-Darlehen zu gelangen, wurde der Bau als energieeffizienter KfW 55 Neubau erstellt. Wir haben auf den Satteldachflächen zur anteiligen Eigenstromversorgung Photovoltaik-Anlagen installiert, weiterer Strom und die Wärme für das hochgedämmte Gebäude werden in einem Blockheizkraftwerk erzeugt. Hier wurde eng zwischen dem Energiemanagement des KIS und den Fachplanern zusammengearbeitet.“





Der Gebäudekomplex besteht aus drei Klassenstufenhäusern, einer Mensa, einer Sporthalle und einem Hort-Bereich.



# FERTIGSTELLUNG GRUNDSCHULE BORNIM



- GRUSSWORT
- PROJEKTE
- ZAHLEN & FAKTEN
- AUSBLICK

Die Rahmenbedingungen für den Schulneubau waren kompliziert. Mangels eines tragfähigen Baugrunds musste eine Baugrundertüchtigung durch eine tiefreichende säulenförmige Bodenstabilisierung erfolgen. Zudem wurden Gelände- anpassungen vorgenommen, um den Höhen- unterschied von fünf Metern innerhalb des Grundstückes auszugleichen. Auch die Bau- stellenlogistik war auf dem Gelände durch die beengten Zufahrten und den Bauplatz unter Berücksichtigung der genutzten Bestands- gebäude Bürgerhaus und Turnhalle sowie dem laufenden Schulbetrieb in der Containeranlage eine große Herausforderung.

Der Schul- und Hortbetrieb startete in Bornim zum Schuljahr 2015/2016. Damals wurde eine zweigeschossige Containeranlage am Standort gebaut. Die Containeranlage wurde zusammen mit Teilen des Bürgerhauses noch bis zur Fertig- stellung des Neubaus als „provisorisches Gebäu- de“ genutzt und anschließend zurückgebaut.

Die Gesamtkosten für den Schulneubau beliefen sich auf 15,6 Millionen Euro. Das Budget beinhaltet eine finanzielle Förderung aus dem Kommunalen Infrastrukturprogramm (KIP Schul- infrastruktur) durch die Investitionsbank des Landes Brandenburg von 4,9 Millionen Euro. Der Fördermittelbescheid wurde im Januar 2018 an die Landeshauptstadt übergeben. ■

## DAS PROJEKT GRUNDSCHULE BORNIM

### DETAILS AUF EINEN BLICK

Projektkosten (inkl. Außenanlagen)	15,6 Mio. €
Planungsbeginn (Projekt)	■ 11/2014
Realisierung	■ 3/2017 – 7/2019
Aufgabe: Neubau samt Sporthalle, Sportanlagen und Hort	
Projektleitung: Karen Voigt	
Architekten: AGSPB IBUS Architekten / LA Marcel Adam	

## AUSSENANLAGE FÜR DEN SCHULSPORT





## Neubau und Turnhalle des Schulzentrums am Stern übergeben



INGANG TURNHALLE MIT SCHULNEUBAU IM HINTERGRUND



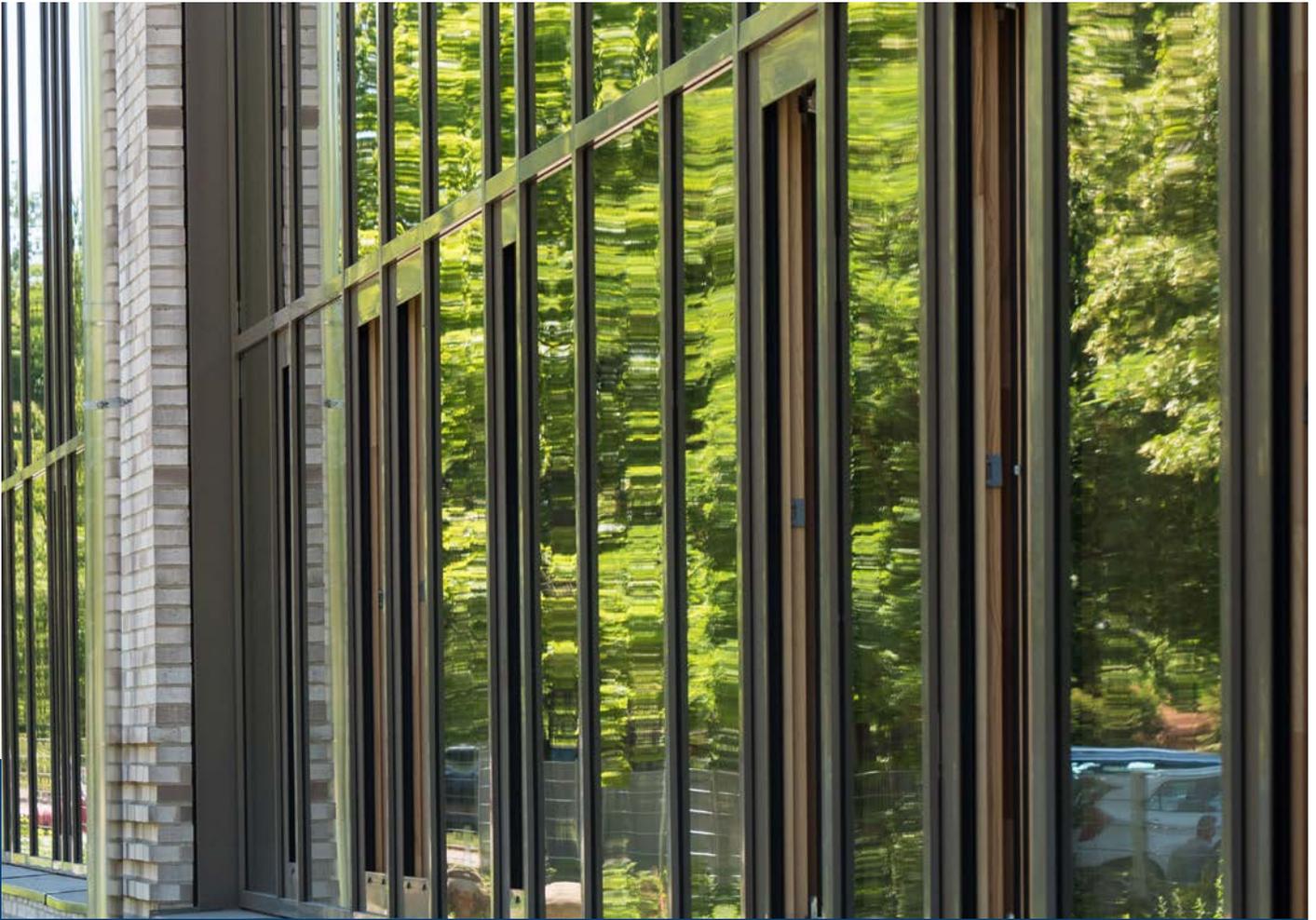
## LERNEN UNTER EINEM DACH

Im Mai 2019 besuchte Oberbürgermeister Mike Schubert gemeinsam mit dem Werkleiter des Kommunalen Immobilien Service, Bernd Richter, den Neubau des Schulzentrums am Stern in der Gagarinstraße, den sich zurzeit die Montessori Gesamtschule und die Coubertin-Oberschule teilen. Der neue Schultrakt wurde da bereits seit einigen Wochen durch die Gesamtschule genutzt.

Nach dem Montessori-Konzept wird in der Gesamtschule mit integrierter Primarstufe und Hort „Lernen unter einem Dach“ von der 1. Klasse bis zum Abitur praktiziert. Der Kommunale Immobilien Service hatte hierzu in enger Zusammenarbeit mit dem Nutzer und dem Planungsbüro IBUS Architektengesellschaft mbH einen passenden Neubau konzipiert und umgesetzt, der für die Bedürfnisse der Montessori Gesamtschule optimiert ist und etwa für klassenübergreifende Projektarbeit größere Räumlichkeiten bietet. Die ebenfalls fertiggestellte Vierfeld-Sporthalle wurde nach Pfingsten an den Schulsport übergeben. Im nächsten Schritt wird die Bestandsschule vom Bautyp „Erfurt“ bis Herbst 2020 saniert und modernisiert.

Das mit einem Budget von 35,8 Millionen Euro größte Schulbauvorhaben des KIS umfasst die Sanierung der Bestandsschule vom Bautyp „Erfurt“, sowie die jetzt erfolgte Erweiterung um einen viergeschossigen Schulneubau für eine Gesamtschule mit fünf Zügen in der Sekundarstufe I, drei Zügen in der Sekundarstufe II und einer zweizügigen Primarstufe sowie einem Hort für 225 Kinder. Ebenfalls zum Projekt gehört der Bau der Vierfeld-Sporthalle für den Schul- und Vereinssport. In einem weiteren Schritt werden dann die Außenanlagen umgestaltet und neue Freisportflächen für den Schulsport sowie neue Spiel- und Pausenbereiche umgesetzt. Der Beginn der bauvorbereitenden Arbeiten für das Projekt war im November 2016. Die Gesamtfertigstellung des Bauvorhabens ist für den Herbst 2020 vorgesehen.





Die 35,8 Millionen Euro für das Projekt stammen aus Fördermitteln und aus Mitteln des Kommunalen Immobilien Service und der Landeshauptstadt Potsdam.



## DAS PROJEKT SCHULZENTRUM AM STERN

### DETAILS AUF EINEN BLICK

Projektkosten (inkl. Außenanlagen)	35,8 Mio. €
Planungsbeginn	2015
Realisierung	11/2016–5/2019
Aufgabe: Erstellung Schulneubau und Turnhalle	
Projektleitung: Annett Schilsky	
Architekten: IBUS Architekten Gesellschaft mbH	

Mit dem Schuljahr 2018/19 wurde das neue „Schulzentrum am Stern“ gegründet und hat den Schulbetrieb mit vier 7. Klassen und zwei 11. Klassen aufgenommen. Beide Schulen, das „Schulzentrum am Stern“ und die „Coubertin-Oberschule“ sind in den Osterferien in den Schulneubau umgezogen und haben nach Ostern in den neuen Räumen begonnen zu lernen und zu arbeiten. Die ersten Klassen werden zum ersten Mal im Schuljahr 2019/2020 am Standort eingeschult. Zu diesem Schuljahr nimmt auch die Stiftung SPI als Hortträger ihre Arbeit auf.

Die Oberschule Pierre-de-Coubertin hat ab dem Schuljahr 2018/2019 keine neuen 7. Klassen mehr aufgenommen. Der Schulbetrieb beider Schulen läuft 2 Jahre lang gemeinsam in einem Gebäude.

Die 35,8 Millionen Euro für das Projekt stammen aus Fördermitteln und aus Mitteln des Kommunalen Immobilien Service und der Landeshauptstadt Potsdam. Der Kommunale Immobilien Service investiert im Jahr 2019 53,6 Millionen Euro in Schulen und Schulsportstätten. Bis zum Jahr 2022 sind knapp 165 Millionen Euro eingeplant. ■



Der KIS investierte 8 Millionen Euro im zweiten Bauabschnitt für Sanierung und Erweiterung des Schulgebäudes und die Gestaltung der Außenanlagen.



## SCHULHAUS DER GESAMTSCHULE AM SCHILFHOF ÜBERGEBEN

Am Freitag, den 3. Mai 2019 hatte Schulleiterin Birgit Spickermann zur feierlichen Eröffnung des Schulgebäudes geladen. Der Stellvertretende Werkleiter des Kommunalen Immobilien Service Potsdam (KIS), Hansjörg Wapenhans, nahm teil und wünschte der Gesamtschule am Schilfhof viel Freude beim Lernen und Verweilen im fertiggestellten Schulhaus. Die Schilfhofschule ist eine aufwachsende Gesamtschule, die in der Sekundarstufe I fünfzünftig und in der Sekundarstufe II dreizünftig angelegt ist.

In der ersten Bauphase wurde von 2009 bis 2012 die erste Hälfte des Schulbaus vom Typ „Erfurt“ saniert und ist seitdem in Nutzung. Seit 2016 wurde die andere Schulhälfte modernisiert, mittels Flurvorbau erweitert sowie brandschutztechnisch und energetisch saniert. Mit der großzügig umstrukturierten Mensa im Untergeschoß stehen der Schule nun große helle Räume zur Verfügung.

Um den Schulunterricht sowie die Speiseversorgung bei steigenden Schülerzahlen zu gewährleisten, wurde übergangsweise während der Baumaßnahmen die Nutzung einer Containeranlage bis Ende 2018 notwendig.



BAUSTELLEN-BESUCH DES DAMALIGEN OB JANN JAKOBS, 2018

Die Nutzungsfreigabe der Räumlichkeiten erfolgte seit Beginn des Schuljahres in mehreren Abschnitten beginnend mit den Fachkabinetten im Mitteltrakt, über die Klassenräume im Seitentrakt bis zur neuen Mensa im Untergeschoss zum Sommerhalbjahr. Durch die Umbauten sind die einzelnen Räume deutlich besser zugänglich und über alle Geschosse hinweg barrierefrei erreichbar.

Parallel zur Sanierung des Gebäudes wurden die Außenanlagen in Zusammenarbeit mit dem Bereich Stadterneuerung umgestaltet, gefördert aus dem Förderprogramm „Soziale Stadt“.

NEUE FAHRRADSTÄNDER AN DER GEAMTSCHULE AM SCHILFHOF



Die Schilfhofschule ist in der Sekundarstufe I fünfzünftig und in der Sekundarstufe II dreizünftig angelegt.



VERBINDER MIT NEU SANIERTEM GEBÄUDETEIL



Es gibt neue, große Stellplatzanlagen für Fahrräder, durch Grün- und Pflanzflächen wird die Aufenthaltsqualität deutlich erhöht. Die Arbeiten in der Außenanlage wurden von Ende Februar 2018 an abschnittsweise durchgeführt und werden abschließend Mitte Mai fertiggestellt. Damit sind auch der Zugang an der Nordseite und der Übergang zur Sporthalle barrierefrei.

Mit der jetzt erfolgten Barrierefreiheit der Gesamtschule Am Schilfhof sind wichtige Rahmenbedingungen umgesetzt worden, damit allen Schülerinnen und Schülern die soziale Teilhabe ermöglicht wird, ungeachtet ihrer persönlichen Unterstützungsbedürfnisse.

Das Projekt wurde gefördert durch Mittel der KfW für energieeffizientes Bauen und Sanieren und erhielt Zuwendungen aus der nationalen Klimainitiative des Bundesumweltministeriums sowie aus der Städtebauförderung „Soziale Stadt“.

Aus baulicher Sicht bleibt es weiterhin spannend am Schulstandort. Es ist perspektivisch geplant das Sportforum zu errichten und die Sport- und Schulhofflächen abschließend umzugestalten. ■

## DAS PROJEKT GESAMTSCHULE AM SCHILFHOF

DETAILS AUF EINEN BLICK	
Projektkosten	8 Mio. €
Planungsbeginn	■ 2015
Realisierung	■ 9/2016–05/2019
Aufgabe: Sanierung und Erweiterung des Schulgebäudes und Gestaltung der Außenanlagen	
Projektleitung: Andrea Baecker	
Architekten: S & P Sahlmann Planungsgesellschaft für Bauwesen mbH	



Aus einem Bolzplatz wird ein vollwertiges  
Fußball-Kunstrasenspielfeld.



## NEUER KUNSTRASENPLATZ IN GOLM

Im November 2019 konnte der Kommunale Immobilien Service den neuen Kunstrasenplatz für den Sportplatz Golm übergeben. Am Kuhfortdamm wurde auf dem Vereinsgelände der SG Grün-Weiß Golm für einen bestehenden Bolzplatz ein vollwertiges Fußball-Kunstrasenspielfeld erstellt. Dafür wurden 5.200 m<sup>2</sup> sandgefüllter Kunstrasen verwendet.

Zusätzlich vervollständigte der KIS die Ballfangzäune und tauschte defekte Ballfangzäune aus. Des Weiteren wurden verunreinigte Böden beseitigt und die vorhandenen Flutlichtmasten instandgesetzt.

Planungsbeginn für das Projekt war der Oktober 2018, der Baustart erfolgte im Mai 2019. Die Gesamtkosten der Arbeiten belaufen sich auf 1 Millionen Euro. ■



BLICK AUF DEN NEUEN KUNSTRASENPLATZ

### DAS PROJEKT SPORTPLATZ GOLM

#### DETAILS AUF EINEN BLICK

Projektkosten	1 Mio. €
Planungsbeginn	■ 10/2018
Realisierung	■ 5/2019–11/2019
Aufgabe: Neubau eines Kunstrasenplatzes	
Projektleitung: Marcel Schliep	



Die Kita hat ausreichend Platz für 124 Kinder, davon 52 Kinder im Krippenalter sowie 72 Kinder im Kindergartenalter.





## KITA PIPAPO: ZWEIGESCHOSSIGE MODULANLAGE IN FAHRLAND ÜBERGEBEN

Die zweigeschossige Modulanlage der Kita PiPaPo wurde im Sommer 2019 des Kitaträgers Kita „FIDL – Frauen in der Lebensmitte e.V.“ baulich fertiggestellt. Damit hat sie ausreichend Platz für 124 Kinder, davon 52 Kinder im Krippenalter sowie 72 Kinder im Kindergartenalter.

Das Gebäude der Kita wurde als zweigeschossige Anlage mit zwei baulichen Rettungswegen in modularer Bauweise erstellt. Bei den Modulen handelt es sich nicht um eine simple Containerlösung. Unter anderem wurde etwa das Gebäude gestalterisch zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss differenziert gegliedert.

Im Erdgeschoss sind der Krippenbereich für Kinder unter drei Jahren sowie die Küche mit angrenzendem Mehrzweckraum (u. a. als Kinderküche genutzt), ein Büro sowie die Haustechnik und ein Hausmeisterraum untergebracht. Im Obergeschoss befinden sich der Kindergartenbereich für Kinder über 3 Jahren, ein Personalraum, die Haustechnik sowie ein Bewegungsraum.

Die Gruppenräume im Erdgeschoss haben alle einen direkten Ausgang ins Freie. Das gesamte Gebäude wurde barrierefrei errichtet. Der Vorteil der modularen Bauweise war der hohe Vorfertigungsgrad und eine geringe Bauzeit auf der Baustelle.

Auch die energetische Effizienz und der Einsatz von erneuerbaren Energien ist bei Neubauten des KIS von großer Bedeutung. So wird die Kita Fahrland umweltschonend über eine Erdwärmepumpe mit Wärme für Heizung und Warmwasser versorgt. Der energetische Baustandard der Kita liegt über den aktuellen gesetzlichen Anforderungen und ist zukunftsorientiert am sogenannten KfW 55 Standard orientiert. ■



OB MIKE SCHUBERT MIT WERKLEITER BERND RICHTER  
 BEIM BAUSTELLENBESUCH

### DAS PROJEKT KITA PIPAPO FAHRLAND

DETAILS AUF EINEN BLICK	
Projektkosten	5,3 Mio. €
Planungsbeginn	■ 2018
Realisierung	■ 2/2019–12/2019
Aufgabe: Bau einer zweigeschossigen Kita in Modulbauweise	
Projektleitung: Lutz Täubert	
Module: Kleusberg GmbH & Co. KG, Hamburg	

Die Kapazität der Bestandskita erhöht sich von 113 auf 203 Kinder – zusätzlich werden 50 Kindergartenplätze und 30 Krippenplätze ergänzt.





## MODULBAU FÜR KITA LÖWENZAHN IST FERTIG

Im Ginsterweg in der Waldstadt II hat die Kita Löwenzahn der Potsdamer Betreuungshilfe e. V., anerkannter Träger der Jugendhilfe, ihren Sitz. Sie wurde Anfang der Achtzigerjahre als Typenbau geplant und umgesetzt.

Seit 2017 wird das Bestandsgebäude der Kita saniert, 2019 lief der dritte und letzte Bauabschnitt im Altbau. Zur Erhöhung der Kapazität wird das Bestandsgebäude saniert und durch einen Erweiterungsbau in Modulbauweise als KfW-Effizienzhaus 55 ergänzt. Der Baukörper des Modulbaus gliedert sich in einen zweigeschossigen und einen eingeschossigen Gebäudeteil. In dem zweigeschossigen Teil werden die Gruppen- und Funktionsräume untergebracht, der eingeschossige Gebäudeteil wird einen Mehrzweckraum und weitere Funktionsräume enthalten. Der Modulbau wird über zwei neue Zugänge an den Bestandsbau angeschlossen.

Der Erweiterungsbau wurde aus vorgefertigten Raummodulen errichtet. Die Außenwände, Decken und Böden bestehen aus einer Tragkonstruktion aus Stahlprofilen mit Beplankung gemäß Systembauweise des Herstellers. Die Dachkonstruktion des Gebäudes besteht aus einer gedämmten Flachdachkonstruktion mit Außenentwässerung. Das anfallende Regenwasser wird auf dem Gelände versickert. Beim Modulbau wurde eine Barrierefreiheit nach den Vorgaben der DIN18040-1 gewährleistet.

Ende Februar 2019 war Baubeginn für den Modulneubau, er wurde Anfang November 2019 fertiggestellt.

Die Sanierung kostet 2,57 Millionen Euro, die Modulkita wurde für 3,45 Millionen Euro gebaut. Insgesamt liegt das Budget bei 6,02 Millionen Euro. Mit diesem Etat wurde die Kapazität der Bestandskita von 113 auf 203 Kinder erweitert und zusätzlich durch 50 Kindergartenplätze und 30 Krippenplätze ergänzt, insgesamt also ein Zuwachs von 170 Plätzen. ■



BAUARBEITEN IM SOMMER 2019

### DAS PROJEKT KITA LÖWENZAHN

#### DETAILS AUF EINEN BLICK

Projektkosten	6,02 Mio. €
Planungsbeginn	■ 2018
Realisierung	■ 2/2019 – 11/2019
Aufgabe: Umbau, Sanierung und Erweiterung durch Modulbau	
Projektleitung: Sebastian Kuhröber	
Architekten: Köber Plan, Brandenburg	
Module: Kleusberg GmbH & Co. KG, Hamburg	



Der Hort hat Raum für 234 Kinder.





## MODULANLAGE FÜR DEN HORT AM NUTHEPARK FERTIGGESTELLT

Am Standort der Kita „Sausewind“ im Zentrum Ost baute der Kommunale Immobilien Service im Jahr 2019 den Modulneubau eines Horts für die FRÖBEL Bildung und Erziehung gGmbH.

Der Modulhort wurde in leichter Bauweise dreigeschossig angelegt. Die Fassade wurde mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS)/Holzsichtschalung ausgestattet. Um hohen Anforderungen an die Energieeffizienz Rechnung zu tragen, wurde das Gebäude nach KfW-Standard 55 gebaut.

Zur Ausstattung zählt neben einer Fußbodenheizung mit Fernwärme auch eine komplett ausgestattete Vollküche. Das gesamte Gebäude wurde barrierefrei nach DIN18040-1 errichtet. Die Freianlagen verfügen über Spielgeräte, Sonnensegel und Baumneuanpflanzungen sowie einen Bolzplatz.

Ende Februar 2019 erfolgte der Baubeginn für den Modulneubau, seine Fertigstellung und Übergabe feierte er im Dezember 2019. ■

AUSSENANLAGEN DES FRÖBEL-HORTS AM NUTHEPARK



### DAS PROJEKT HORT AM NUTHEPARK

#### DETAILS AUF EINEN BLICK

Projektkosten	7,0 Mio. €
Planungsbeginn	■ 6/2018
Realisierung	■ 4/2019 – 12/2019
Aufgabe: Neubau Modulanlage Hort, dreigeschossig	
Projektleitung: Lutz Täubert	
Architekten: Leitplan GmbH, Berlin	
Module: Kleusberg GmbH & Co. KG, Hamburg	

Das gesamte Gebäude wurde als Eingeschossiger gebaut und ist für etwa 20 Kameraden der Freiwilligen Feuerwehr ausgelegt.



DIE STAATSSSEKRETÄRIN DES MIK BRANDENBURG BEI DER EINWEIHUNG DES GERÄTEHAUSES



## FEUERWEHRGERÄTEHAUS MARQUARDT FEIERLICH EINGEWEIHT

Am Mittwoch, dem 22. Mai 2019, nahmen der Leiter des Fachbereichs Feuerwehr der Landeshauptstadt Potsdam, Ralf Krawinkel und die Staatssekretärin im Ministerium des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg, Katrin Lange, an der Einweihung des Gerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Marquardt in der Hauptstraße 1a teil.

Maßgebliches Ziel des Neubaus war die Schaffung eines modernen Feuerwehrstandortes im Norden von Potsdam mit einer Fahrzeughalle für zwei Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr. Anschließend an die Fahrzeughalle befindet sich ein Sozialtrakt mit Umkleide- und Sanitärräumen für Damen und Herren und einem kleinen Schulungsraum für die Jugendfeuerwehr sowie eine Teeküche. Im dritten Gebäudeteil sind ein Büro und ein größerer Schulungsraum untergebracht.

Das gesamte Gebäude wurde als Eingeschossiger gebaut und ist für etwa 20 Kameraden der Freiwilligen Feuerwehr ausgelegt. Dabei wurde bei den Planungen für den Sanitärbereich auch berücksichtigt, dass neben 15 männlichen auch fünf weibliche Feuerwehrleute Platz finden können.

„Das neue Feuerwehrhaus ist eine gute und wichtige Investition in die Sicherheit im Potsdamer Norden. Es unterstreicht die Bedeutung der ehrenamtlichen Einsatzkräfte, die Tag und Nacht für die Hilfesuchenden einsatzbereit sind“, so Ralf Krawinkel.

Innenstaatssekretärin Katrin Lange bezeichnete den Neubau als „gut gelungen. Er zeigt, dass man auch Funktionsbauten in eine historisch geprägte Umgebung einfügen kann. Für die Feuerwehr in Marquardt ist dieser Neubau ein großer Schritt nach vorn. Da das alte Feuerwehrgebäude ohnehin seine beste Zeit lange hinter sich hatte, kam das Kommunale Infrastruktur-





Der Gebäudekomplex orientiert sich architektonisch an der Struktur des Ortskerns.





programm des Landes 2016 also gerade recht. Und jeder Euro ist hier bestens investiertes Geld. Feuerwehrleute haben nicht nur Dank und Anerkennung, sondern auch gute Ausstattung und vernünftige Bedingungen für ihre Arbeit im Dienste von uns allen verdient. Das ist nun in Marquardt der Fall und ich freue mich, dass das Land dabei etwas unterstützen konnte. KIP kommt an – jetzt auch im schönen Marquardt.“

In Marquardt entstand ein Neubau von drei Baukörpern, die durch einen Flur miteinander verbunden werden. Besonders großen Wert haben dabei der KIS und das Planungsbüro der Architekten Hallier aus Potsdam auf die zum ländlichen Raum passende Optik des Gebäudekomplexes gelegt. Die Architektur lehnt sich an die Bebauungsstruktur des Ortskerns von Marquardt an. So wirken die drei Gebäudeteile in ihrer Form wie eine Scheune, ein Stall und ein bäuerliches Wohnhaus.

Im Dezember 2015 fand eine erste Ortsbesichtigung mit allen Beteiligten in Marquardt statt, im Februar 2016 begannen die Vorplanungen für den Bau. Bis zum März wurde die bevorzugte Planungsvariante in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, dem Stadtplanungsamt und dem Fachbereich Feuerwehr erarbeitet und dann im April im Ortsbeirat präsentiert. Im Juli 2016 erfolgte die Beantragung einer Zuwendung aus dem Förderprogramm „Kommunales Infrastrukturprogramm – Feuerwehrinfrastruktur“ (KIP-Förderung).

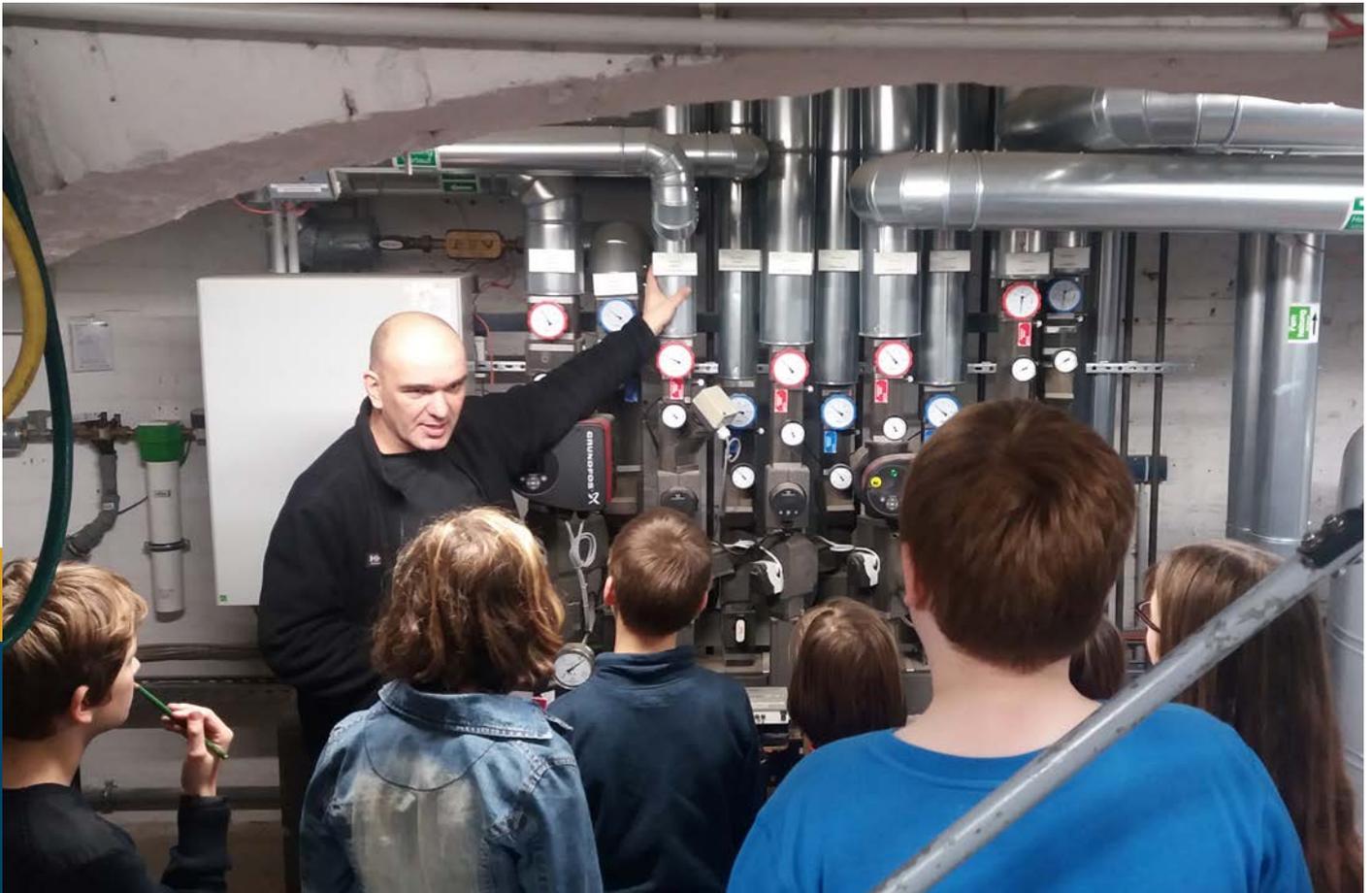
Im Anschluss an die im April 2017 erfolgte Baugenehmigung wurde im September 2017 der KIP-Zuwendungsbescheid durch den Innenminister des Landes Brandenburg offiziell übergeben. Es folgten im September und Oktober 2017 nach Freigabe der Unteren Naturschutzbehörde die Grundstücksfreimachung und anschließend die archäologischen Untersuchungen des Baugrundes. Im Januar 2018 wurde das Bestandsgebäude abgerissen, der Boden wurde ausgetauscht und die schadstoffbelasteten Anteile entsorgt. Die Rohbauarbeiten begannen im April 2018. Die Grundsteinlegung erfolgte im Mai und das Richtfest Ende August 2018.

## DAS PROJEKT FEUERWACHE MARQUARDT

### DETAILS AUF EINEN BLICK

Projektkosten: inkl. Außenanlagen	1,42 Mio. €  – davon 420.075 € Mittel aus dem Förderprogramm „Kommunales Infrastrukturprogramm – Feuerwehrinfrastruktur“ (KIP-Förderung)
Planungsbeginn	■ 2016
Realisierung	■ 9/2017 – 5/2019
Aufgabe: Neubau Gerätehaus	
Projektleitung: Marcel Schliep	
Architekten: Hallier, Potsdam	

Das Gesamtbudget für die Feuerwache Marquardt lag bei 1,42 Millionen Euro, hiervon stammen 420.075 Euro (45 % der zuwendungsfähigen Kosten) Mittel aus dem Förderprogramm „Kommunales Infrastrukturprogramm – Feuerwehrinfrastruktur“ (KIP-Förderung). ■



## 60.000 Euro Energieeinsparprämien für junge Klimaschützerinnen und Klimaschützer



## POTSDAMER SCHULEN MACHEN MIT BEIM AKTIVEN KLIMASCHUTZ

Die Mehrzahl der Potsdamer Schulen macht aktiv mit beim Klimaschutz. Schülerinnen und Schüler von insgesamt 38 Schulen nahmen im vergangenen Schuljahr 2018/19 mit ihren Aktivitäten für Klimaschutz und Energieeinsparungen wieder am Energieeinsparprogramm des Kommunalen Immobilien Service (KIS) teil. Oberbürgermeister Mike Schubert und der Werkleiter des KIS, Bernd Richter, überreichten den Schulen im September 2019 im Potsdamer Rathaus Anerkennungsprämien in Höhe von insgesamt 60.000 Euro.

Mike Schubert: „Schülerinnen und Schüler fordern nicht nur auf der Straße mehr Unterstützung für den Schutz von Klima und Umwelt, sondern packen auch selbst tatkräftig mit an. In unserem Potsdamer Energieeinsparprogramm an Schulen sehen wir, dass Kinder und Jugendliche inzwischen ein hohes Klimabewusstsein haben und viel erreichen können. Unsere Schulen nutzen Strom und Wärme immer effizienter, vermeiden zunehmend Abfall und setzen sich intensiv mit Fragen des Ressourcenmanagements auseinander. Ich freue mich sehr darüber, dass in unserer Stadt eine ganz neue Generation an Klimaschützern heranwächst.“

Spitzenreiter beim Punktesammeln waren in diesem Schuljahr zwar die Grundschulen, aber in der Summe standen die Oberschulen etwa auf gleicher Höhe. Mit der höchsten Punktzahl führte das Wohnheim am Bisamkiez erneut die Tabelle an, gefolgt von Eisenhart-Schule, Grundschule Hanna von Pestalozza und Waldstadt-Grundschule.

Innerschulische Wettbewerbe, Müllsammel-Aktionen oder die Einrichtung von Licht-, Heizungs- und Mülldiensten motivierten die Schülerinnen und Schüler für den klimabewussten Umgang mit Strom, Wärme und Ressourcen. Die Hausmeister trugen durch technische Maßnahmen zu Energieeinsparungen bei, z. B. durch Optimierung der Nachleuchtzeiten bei der sensorgesteuerten Beleuchtung von Fluren und Treppenhäusern oder durch den schrittweisen Austausch alter gegen moderne Thermostatventile an Heizkörpern. Gemeinsam gelang es den beteiligten Schulen, den gesamten Strom- und Wärmeverbrauch jeweils um gut 5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr zu reduzieren. Gerade der Ressourcenschutz war im vergangenen Schuljahr ein wichtiges Fokusthema. Die jungen Klimaschützer sorgten dafür, dass Batterien, alte Telefone, CDs oder Tonerkartuschen getrennt dem Wertstoffhandel zugeführt und viele Tonnen Altpapier recycelt wurden. Ihre Aufmerksamkeit, Ideen und Tatkraft befähigten die Energiedetektive, Umweltfuchse oder die AG Klima der Schulen, viele Aktivitätspunkte zu sammeln. Die Anerkennungsprämien in Höhe von bis zu 8.000 Euro nahmen sie stolz entgegen.

Alle Potsdamer Schulen haben im neuen Schuljahr wieder die Möglichkeit, sich am „Energieeinsparprogramm an Potsdamer Schulen“ zu beteiligen. Sie werden im Rahmen des Programms fachlich durch die Experten des Unabhängigen Instituts für Umweltfragen (UfU) und der Berliner Energieagentur im Auftrag des KIS, der das Projekt seit 2012 umsetzt und steuert, unterstützt. ■

Alle Informationen zu dem Projekt finden sich im Internet unter:

[www.energieeinsparprojekt-potsdam.de](http://www.energieeinsparprojekt-potsdam.de)



# Zahlen und Fakten

Bilanz .....	36
Gewinn- und Verlustrechnung .....	38
Finanzplanabrechnung .....	40
Anhang .....	42
Anlagennachweis .....	52
Lagebericht .....	54
Bestätigungsvermerk .....	68

# BILANZ ZUM 31.12.2019

Aktiva	31.12.2019		31.12.2018	
	€	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u. ä. Rechte u. Werte sowie Lizenzen				
		<b>43.256,22</b>		<b>316.151,22</b>
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- u. a. Bauten	646.110.222,36		576.931.800,38	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	9.982.504,13		3.191.275,00	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.640.895,00		3.155.493,00	
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	53.070.080,87		73.336.219,04	
		<b>712.803.702,36</b>		<b>656.614.787,42</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				
I. Vorräte				
1. Nicht abgerechnete Betriebskosten				
		<b>2.262.509,78</b>		<b>1.592.129,22</b>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	378.062,69		822.440,06	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	580.940,74		0,00	
3. Forderungen gegen LHP	13.406.160,58		5.535.197,48	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.149.074,87		3.226.581,92	
		<b>15.514.238,88</b>		<b>9.584.219,46</b>
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks				
		<b>26.079.613,03</b>		<b>17.893.487,36</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>				
		<b>373.663,94</b>		<b>365.277,53</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>		<b>757.076.984,21</b>		<b>686.366.052,21</b>
<b>TREUHÄNDER FÜR VKIS/FIS</b>		<b>2.786.509,35</b>		<b>2.043.073,77</b>

Passiva	31.12.2019		31.12.2018	
	€	€	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>				
I. Stammkapital	100.000,00		100.000,00	
II. Rücklagen				
1. Allgemeine Rücklagen	114.781.723,75		114.781.723,75	
2. Gewinnrücklagen	362.195,63		362.195,63	
III. Bilanzergebnis				
1. Gewinnvortrag	6.380.686,91		5.462.970,44	
2. Jahresgewinn	861.549,41		917.716,47	
		<b>122.486.155,70</b>		<b>121.624.606,29</b>
<b>B. SONDERPOSTEN FÜR ZUSCHÜSSE</b>				
		<b>355.949.748,66</b>		<b>302.901.821,63</b>
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>				
1. Sonstige Rückstellungen				
		<b>4.333.580,26</b>		<b>3.138.418,11</b>
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 18.861.279,70 (Vj.: EUR 18.335.054,74)	220.989.111,21		205.062.071,49	
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 568.208,00 (Vj.: EUR 556.880,68)	568.208,00		556.880,68	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 7.668.726,15 (Vj.: EUR 6.749.042,72)	7.733.564,69		6.828.946,18	
4. Verbindlichkeiten gegenüber LHP – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 2.707.012,88 (Vj.: EUR 7.503.607,46)	43.270.423,27		46.186.690,95	
5. Sonstige Verbindlichkeiten – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 12.905,74 (Vj.: EUR 31.512,89)	12.905,74		31.512,89	
		<b>272.574.212,91</b>		<b>258.666.102,19</b>
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>				
		<b>1.733.286,68</b>		<b>35.103,99</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>		<b>757.076.984,21</b>		<b>686.366.052,21</b>
<b>TREUHÄNDER FÜR VKIS/FIS</b>		<b>2.786.509,35</b>		<b>2.043.073,77</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	01.01.–31.12.2019		01.01.–31.12.2018	
	€	€	€	€
<b>1. UMSATZERLÖSE AUS DER GRUNDSTÜCKSBEWIRTSCHAFTUNG</b>				
a. Mieten und Pachten				
– Mieten und Pachten LHP	32.300.783,31		29.319.489,12	
– Mieten und Pachten Dritte	2.243.328,90		2.222.088,00	
		<b>34.544.112,21</b>		<b>31.541.577,12</b>
b. Nebenkosten				
– Nebenkosten LHP	17.739.417,78		17.531.915,56	
– Nebenkosten Dritte	710.041,33		1.133.219,33	
		<b>18.449.459,11</b>		<b>18.665.134,89</b>
c. Serviceleistungen		<b>631,58</b>		<b>0,00</b>
d. sonstige Erträge aus Bewirtschaftung		<b>2.840.605,99</b>		<b>1.021.184,72</b>
<b>UMSATZERLÖSE GESAMT</b>		<b>55.834.808,89</b>		<b>51.227.896,73</b>
<b>2. BESTANDSVERÄNDERUNGEN AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN</b>		<b>670.380,56</b>		<b>398.829,22</b>
<b>3. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE</b>				
a. Erträge aus der Auflösung von SoPo für Zuschüsse	7.503.572,87		7.025.431,92	
b. Erträge aus Abgang SAV	182.119,00		0,00	
c. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	5.118,13		32.682,45	
d. andere betriebliche Erträge	100.933,47		414.764,54	
e. Kostenerstattung LHP	841.762,08		1.003.891,80	
f. Kostenerstattung Dritte	371.184,95		506.056,59	
		<b>9.004.690,50</b>		<b>8.982.827,30</b>
<b>4. AUFWENDUNGEN AUS DER GRUNDSTÜCKSBEWIRTSCHAFTUNG</b>				
a. Betriebskosten	-18.690.446,54		-17.082.772,10	
b. Instandhaltungskosten	-9.834.284,49		-6.043.870,03	
c. andere Aufwendungen der Bewirtschaftung	-4.096.784,27		-3.896.915,14	
		<b>-32.621.515,30</b>		<b>-27.023.557,27</b>
<b>5. PERSONALAUFWAND</b>				
a. Löhne und Gehälter	-8.255.822,79-		-7.727.815,01	
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.925.543,10-		-1.791.267,71	
		<b>-10.181.365,89</b>		<b>-9.519.082,72</b>

	01.01.–31.12.2019		01.01.–31.12.2018	
	€	€	€	€
6. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN		-16.394.402,20		-17.591.573,39
7. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		-1.732.584,71		-1.179.718,93
8. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE		1.029,08		0,00
9. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN		-3.671.900,87		-4.330.313,84
10. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		909.140,06		965.307,10
11. SONSTIGE STEUERN		-47.590,65		-47.590,63
12. JAHRESGEWINN		861.549,41		917.716,47
13. GEWINNVORTRAG		6.380.686,91		5.462.970,44
14. BILANZGEWINN		7.242.236,32		6.380.686,91

## FINANZPLANABRECHNUNG 2019

Ein- und Auszahlungsarten	Ist 2018	Plan 2019	Ist 2019
	€	€	€
Ergebnis vor außerordentlichen Posten	917.716	766.307	861.549
Saldo der Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	17.591.573	16.004.899	16.394.402
Saldo der Sonderposten auf Gegenstände des Anlagevermögens	-7.025.432	-6.767.716	-7.503.573
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-1.071.973	-200.000	1.195.162
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0	188.864
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-114.567	0	1.507.677
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, Ford. sowie anderer Aktiva	-4.029.961	0	-6.600.400
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindl. sowie anderer Passiva	2.049.007	0	447.920
Ein- / Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0	0	0
<b>MITTELZUFLUSS/-ABFLUSS AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>	<b>8.316.363</b>	<b>9.803.490</b>	<b>6.491.602</b>
Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	25.703.788	31.218.500	35.897.695
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	250.000	182.119
Einzahlungen aus Abgängen immaterieller Vermögensgegenstände	0	0	0
Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	0	0	0
sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0	16.733.500	24.653.805
<b>EINZAHLUNGEN AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>25.703.788</b>	<b>48.202.000</b>	<b>60.733.619</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-49.339.958	-69.494.455	-72.499.286
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-14.620	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0	0
sonstige Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	0	0	0
<b>AUSZAHLUNG AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>-49.354.578</b>	<b>-69.494.455</b>	<b>-72.499.286</b>
<b>MITTELZUFLUSS/-ABFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>-23.650.790</b>	<b>-21.292.455</b>	<b>-11.765.667</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten für Investitionen	40.999.768	32.707.455	34.462.385
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>EINZAHLUNGEN AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>40.999.768</b>	<b>32.707.455</b>	<b>34.462.385</b>
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten für Investitionen	-11.244.422	-19.638.436	-18.554.899
sonstige Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	0	0	0
Auszahlungen an die Gemeinde	-2.510.547	-2.196.043	-2.447.295
Auszahlung aus der Rückzahlung von Sonderposten zum Anlagevermögen	0	0	0
Auszahlung aus der Rückzahlung von passiv. Ertragszuschüssen	0	0	0
Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-13.754.969	-21.834.479	-21.002.194
<b>MITTELZUFLUSS/-ABFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>27.244.799</b>	<b>10.872.976</b>	<b>13.460.191</b>

Ein- und Auszahlungsarten	Ist 2018	Plan 2019	Ist 2019
	€	€	€
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>11.910.373</b>	<b>-615.988</b>	<b>8.186.127</b>
Finanzmittel am Anfang der Periode	5.983.114	2.688.223	17.893.486
<b>FINANZMITTEL AM ENDE DER PERIODE</b>	<b>17.893.487</b>	<b>2.072.235</b>	<b>26.079.613</b>

# Anhang für das Wirtschaftsjahr 2019

## A) ALLGEMEINE ANGABEN

---

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 wurde nach den §§ 242 ff., 264 ff. des HGB sowie nach den Gliederungsvorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Brandenburg (EigV) aufgestellt. Danach stellt der Eigenbetrieb den Jahresabschluss nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften auf.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

Vermögensgegenstände und Schulden werden zum Abschlussstichtag grundsätzlich einzeln bewertet.

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

## B) BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

---

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

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

### ■ Bodenwert:

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

### ■ Wiederbeschaffungswert der baulichen Anlage:

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

### ■ Wiederbeschaffungszeitwert:

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten über 250,00 € bis 1.000,00 € netto werden entsprechend § 6 Abs. 2a EStG im Zugangsjahr in einem Sammelposten zusammengefasst und mit einem Fünftel abgeschrieben. Vollständig abgeschriebene geringwertige Wirtschaftsgüter werden als

Abgang dargestellt. Die jeweiligen Nutzungsdauern der Sachanlagen entsprechen denen der Brandenburgischen Abschreibungstabelle. Anschaffungen bis 250,00 € netto werden als sofortige Betriebsausgaben abgesetzt.

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

Die Bewertung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfolgt zu Nennwerten unter Berücksichtigung vorzunehmender Einzelwertberichtigungen.

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

Für Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag sind, werden aktive Rechnungsabgrenzungsposten gebildet.

Der Ausweis und die Darstellung des Eigenkapitals erfolgt nach § 272 HGB unter Berücksichtigung der ergänzenden Bestimmungen in der EigV.

Das Stammkapital wird mit dem Nennbetrag angesetzt.

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

Bei der Bildung der sonstigen Rückstellungen wird erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten angemessen Rechnung getragen. Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Langfristige Rückstellungen werden mit den von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten ihrer Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssätzen aus den vergangenen sieben Wirtschafts-

jahren abgezinst. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden soweit erforderlich bei der Ermittlung des Erfüllungsbetrages berücksichtigt.

Die Ermittlung der Rückstellung für Altersteilzeit erfolgt unter Anwendung versicherungsmathematischer Methoden. Bei der Bewertung der Altersteilzeitrückstellung wird ein Gehaltstrend von 1,5 % p. a. angenommen. Altersteilzeitrückstellungen werden mit einem laufzeit-adäquaten Zinssatz von 1,97 % p. a. abgezinst.

Sämtliche Verbindlichkeiten wurden mit ihrem notwendigen Erfüllungsbetrag passiviert.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet Einnahmen vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

---

## C) ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

---

### 1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Wirtschaftsjahr 2019 ist im Anlagennachweis dargestellt.

Die bei der Sachwertermittlung berücksichtigten Minderungen für Bauschäden und Baumängel, für die im Jahr 2019 durch die Aktivierung von abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen eine Wertaufholung erfolgte, wurden im Bruttoanlagenspiegel erfolgsneutral aufgelöst und als Korrekturbetrag zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie zu den kumulierten Abschreibungen ausgewiesen.

Im Berichtsjahr sind keine Teilwertabschreibungen vorgenommen worden. Im Jahr 2018 erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen auf das Gebäude der Leonardo-da-Vinci-Gesamtschule Potsdam aufgrund von Baumängeln in Höhe von 414.002,83 € und auf das Haus 2 auf dem Verwaltungs-

campus in Höhe von 1.635.312,98 €, da seit dem Vorjahr von einer kürzeren Nutzungsdauer dieses Objektes auszugehen ist.

## 2. Vorräte

Das Vorratsvermögen besteht aus den zum Stichtag erbrachten, gegenüber den Mietern bzw. Nutzern noch abzurechnenden Betriebs- und Nebenkosten für das Wirtschaftsjahr 2019.

## 3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 378.062,69 € beinhaltet Einzelwertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen von insgesamt 110.965,56 €.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 580.940,74 € (Vorjahr: 0,00 €) setzen sich aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 7.153,39 € (Vorjahr: 393.925,63 €) und aus sonstigen Forderungen in Höhe von 573.787,35 € zusammen. Im Vorjahr erfolgte der Ausweis der Forderungen verbundene Unternehmen in Höhe von 393.925,63 € innerhalb der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Die Forderungen gegen LHP in Höhe von 13.406.160,58 € (Vorjahr: 5.535.197,48 €) betreffen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 6.177.483,43 € (Vorjahr: 5.535.197,48 €) sowie sonstige Forderungen in Höhe von 7.228.677,15 (Vorjahr: 0,00 €).

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind zum Bilanzstichtag ausgewiesen:

Kapitalwert über die Gebäudenutzung im Rahmen einer Erbbaurechtsbestellung entspr. § 13 (1) BewG	1.128.397,63 €
Sonstige Forderungen ggü. Dritten	20.309,30 €
Sonstige Forderungen ggü. Zusatzversorgungskasse	367,94 €
	<b>1.149.074,87 €</b>

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände haben mit 1.122 T€ (Vorjahr: 1.128 T€) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (§ 268 Abs. 4 S. 1 HGB).

## 4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Zahlungen im Berichtsjahr in Höhe von 373.663,94 €, 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 Kapitalrücklage ist unverändert zum Vorjahr.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 07.03.2018 den Wirtschaftsplan 2018 beschlossen mit der Vorgabe, den Jahresgewinn aus dem Geschäftsjahr 2018 in Höhe von 917.716,47 € auf neue Rechnung vorzutragen.

## 6. Sonderposten für Zuschüsse

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

	Buchwert 01.01.2019	Zugang	Abgang	Auflösung	Buchwert 31.12.2019
	€	€	€	€	€
Zuwendungen der LHP	148.678.976,78	22.005.918,93	0,00	- 3.571.777,12	167.113.118,59
Sachzuweisungen der LHP	28.176.192,11	0,00	0,00	- 553.705,00	27.622.487,11
sonstige Zuwendungen und Fördermittel	126.046.652,74	38.545.580,97	0,00	- 3.378.090,75	161.214.142,96
	<b>302.901.821,63</b>	<b>60.551.499,90</b>	<b>0,00</b>	<b>- 7.503.572,87</b>	<b>355.949.748,66</b>

## 7. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	Bestand 01.01.2019	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Aufzinsung	Bestand 31.12.2019
	€	€	€	€	€	€
Resturlaub	205.900,00	- 205.900,00	0,00	211.900,00	0,00	211.900,00
Altersteilzeitverpflichtungen	111.203,00	- 70.148,00	0,00	0,00	1.787,00	42.842,00
Personalkostennachberechnung	32.000,00	- 32.000,00	0,00	35.600,00	0,00	35.600,00
Mehrarbeitsstunden	104.350,00	-104.350,00	0,00	120.700,00	0,00	120.700,00
ausstehende Rechnungen	1.520.062,11	- 781.699,95	0,00	1.928.911,10	0,00	2.667.273,26
Zinsen auf Rückführung Fördermittel u. Umsatzsteuer	1.104.903,00	0,00	0,00	95.595,00	0,00	1.200.498,00
Abschluss- und Prüfungskosten	60.000,00	- 27.614,87	- 5.118,13	27.500,00	0,00	54.767,00
<b>GESAMT</b>	<b>3.138.418,11</b>	<b>-1.221.712,82</b>	<b>-5.118,13</b>	<b>2.420.206,10</b>	<b>1.787,00</b>	<b>4.333.580,26</b>

## 8. Verbindlichkeiten

Es bestehen keine durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesicherte Verbindlichkeiten.

Die gegenüber Kreditinstituten ausgewiesenen Verbindlichkeiten in Höhe von 220.989.111,21 € 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 31.12.2019 folgende Verbindlichkeiten:

	€
Zugewiesene Kreditverbindlichkeiten der LHP	38.683.083,49
Rückzuführende Zuschüsse aus Bruttoförderungen	1.411.571,09
Überzahlung von Zuschüssen der LHP aus Vorjahren	1.120.743,72
Beiträge für Gebäude- und Inventarversicherung	171.352,21
In Anspruch genommene vertraglich vereinbarte Dienstleistungen	501.229,32
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	167.912,57
Kreditorische Debitoren bzw. Gutschriften für Vorjahre	518.511,93
Verbindlichkeiten aus umsatzsteuerlicher Organschaft	696.018,94
	<b>43.270.423,27</b>

Die Laufzeiten der Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

	gesamt	davon mit einer Restlaufzeit von		
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	über 5 Jahren
	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	220.989	18.861	202.128	171.022
(Vorjahr)	(205.062)	(18.335)	(186.727)	(143.246)
Erhaltene Anzahlungen	568	568	0	0
(Vorjahr)	(557)	(557)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Lief. und Leist.	7.734	7.669	65	0
(Vorjahr)	(6.829)	(6.749)	(80)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber der LHP	43.270	2.707	40.563	23.018
(Vorjahr)	(46.187)	(7.504)	(38.683)	(25.995)
Sonstige Verbindlichkeiten	13	13	0	0
(Vorjahr)	(31)	(31)	(0)	(0)
	<b>272.574</b>	<b>29.818</b>	<b>242.756</b>	<b>194.040</b>
	<b>(258.666)</b>	<b>(33.176)</b>	<b>(225.490)</b>	<b>(169.241)</b>

## 9. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Hierunter sind überwiegend im Berichtsjahr Mieteinnahmen, Betriebskostenvorauszahlungen und Einzahlungen für die unterlassene Gebäudeunterhaltung des Verwaltungskomplexes in Höhe von 1.733.286,68€ abgegrenzt, die die Folgejahre betreffen.

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

### 1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Wirtschaftsjahres 2019 gliedern sich wie folgt:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€
Mieterlöse aus Vermieter-Mieter-Modell mit der LHP	32.300.783,31	29.319.489,12
Mieterlöse aus Vermietung an Dritte	2.243.328,90	2.222.088,00
Erlöse aus Erstattung Nebenkosten durch die LHP	17.739.417,78	17.531.915,56
Erlöse aus Erstattung Nebenkosten durch Dritte	710.041,33	1.133.219,33
Erlöse aus sonstigen Dienstleistungen	2.840.605,99	1.021.184,72
	<b>55.834.808,89</b>	<b>51.227.896,73</b>
Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen	670.380,56	398.829,22

Die Erlöse aus sonstigen Dienstleistungen beinhalten u. a. periodenfremde Erträge in Höhe von insgesamt 1.980 T€, die sich aus einer Mietnachzahlung für das Stadthaus und der unterlassenen Gebäudeunterhaltung des Verwaltungscampus für die Jahre 2005 bis 2014 entsprechend der Vereinbarung mit dem Fachbereich Verwaltungsmanagement ergeben.

Die Bestandsveränderung setzt sich zusammen aus der Minderung des Bestandes für nicht abgerechnete Betriebskosten des Vorjahres in Höhe von 1.592 T€ und aus der Bestandserhöhung um 2.263 T€ für nicht abgerechnete Betriebskosten der Berichtsperiode. Die Summen der Erlöse aus Erstattung von Nebenkosten durch die LHP und Dritte enthalten Erlöse aus der Abrechnung von Betriebskosten des Vorjahres, die durch die Bestandsminderung weitestgehend neutralisiert werden.

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

## 2. Sonstige betriebliche Erträge

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

	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten aus Investitionszuwendungen	7.503.572,87	7.025.431,92
Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	5.118,13	32.682,45
Erträge aus Schadensersatz von Versicherungen und Dritten	93.612,55	404.340,88
Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	182.119,00	0,00
Erträge aus der Auflösung der Einzelwertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.320,92	10.423,66
Kostenerstattungen der LHP	841.762,08	1.003.891,80
Kostenerstattungen von Dritten	371.184,95	506.056,59
	<b>9.004.690,50</b>	<b>8.982.827,30</b>

### 3. Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung gliedern sich wie folgt:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€
Betriebskosten	18.690.446,54	17.082.772,10
Instandhaltungskosten	9.834.284,49	6.043.870,03
Andere Aufwendungen der Bewirtschaftung	4.096.784,27	3.896.915,14
	<b>32.621.515,30</b>	<b>27.023.557,27</b>

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

### 4. Personalaufwand

Die Aufwendungen für Personal summierten sich im Geschäftsjahr 2019 auf 10.181.365,89 € (Vorjahr: 9.519.082,72 €). Unter den Personalkosten ist die Minderung der Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen um 70.148,00 € (Vorjahr: 98.075,00 €) ausgewiesen. Der Wert der Altersteilzeitverpflichtungen wird auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens ermittelt.

### 5. Abschreibungen

Abschreibungen enthalten planmäßige lineare Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen in Höhe von 16.394.402,20 € (Vorjahr: 15.542.257,58 €) und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 0,00 € (Vorjahr: 2.049.315,81 €).

### 6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Neben den Kosten des laufenden Geschäftsbetriebes sind in dieser Position Aufwendungen für vereinbarte Dienstleistungen mit der LHP in Höhe von 346.347,43 € (Vorjahr: 343.811,15 €), 27.500,00 € für Abschlussprüferleistungen, 533.517,49 € periodenfremde Aufwendungen und 188.864,17 € Aufwendungen aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens enthalten.

### 7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Für die von der LHP übernommenen Kredite wurden Zinsen in Höhe von 1.019.142,85 € (Vorjahr: 1.162.116,07 €) und für die bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg und anderen Bankinstituten aufgenommenen Kredite wurden Zinsen in Höhe von 2.545.329,53 € (Vorjahr: 3.042.168,21 €) gezahlt.

Die sonstigen Zinsaufwendungen in Höhe von 107.428,49 € enthalten im Wesentlichen zurückgestellte Zinsen für nicht verbrauchte Fördermittel aus Bruttoförderungen (95.595,00 €) und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Aufzinsung der Altersteilzeitrückstellung (1.787,00 €).

---

## E) SONSTIGE ANGABEN

---

### 1. Werkleitung

Im Jahr 2019 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. Die Zusammensetzung des Werksausschusses wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.09.2019 geändert. Dem Werksausschuss gehörten im Berichtsjahr folgende Mitglieder an:

acht Stadtverordnete		
	Mitglieder	Stellvertreter*innen
– über die Fraktion DIE LINKE	Herr Dr. Hans-Jürgen Scharfenberg Herr Peter Kaminski (bis 11.09.2019) Herr Stefan Wollenberg (ab 11.09.2019)	Herr Ralf Jäkel Herr Stefan Wollenberg (bis 11.09.2019) Frau Jana Schulze (ab 11.09.2019)
– über die Fraktion der SPD	Herr Marcel Piest (bis 31.01.2019) Frau Anke Michalske-Acioglu (bis 11.09.2019) Frau Babette Reimers (ab 11.09.2019) Frau Grit Schkölziger (ab 11.09.2019)	Herr Kai Weber (bis 11.09.2019) Herr Daniel Keller (bis 11.09.2019) Herr Dr. Hagen Wegewitz (ab 11.09.2019) Herr Leon Troche (ab 11.09.2019)
– über die Fraktion der CDU/ANW	Herr Lars Eichert (bis 11.09.2019) Herr Dr. Wieland Niekisch (ab 11.09.2019)	Herr Günther Anger (bis 11.09.2019) Herr Götz Th. Friederich (ab 11.09.2019)
– über die Fraktion BÜNDNIS 90/ die Grünen	Frau Ingeborg Naundorf (bis 11.09.2019) Herr Jens Dörschel (ab 11.09.2019)	Frau Saskia Hüneke (bis 11.09.2019) Frau Wibke Bartelt (ab 11.09.2019)
– über die Fraktion DIE ANDERE	Herr Dr. Nicolas Bauer (bis 11.09.2019) Herr Steffen Pfrogner (ab 11.09.2019)	Frau Katharina Tietz (bis 11.09.2019) Herr André Tomczak (bis 11.09.2019) Herr Simon Wohlfahrt (bis 11.09.2019) Herr Daniel Zeller (ab 11.09.2019) Frau Jenny Pöller (ab 11.09.2019) Herr Lutz Boede (ab 11.09.2019)
– über die Fraktion Bürgerbündnis/ FDP	Herr Wolfhard Kirsch (bis 11.09.2019)	Herr Johannes Baron von der Osten-Sacken (bis 11.09.2019)
– über die Fraktion der AfD	Herr Mathias Tänzer (ab 11.09.2019)	Herr Ambros Josef Tazreiter (ab 11.09.2019)

zwei sachkundige Einwohner	
	Mitglieder
	Herr RA Dr. Wilfried Ruppert
	Herr Ernst Dienst

zwei Beschäftigtenvertreter des KIS		
	Mitglieder	Stellvertreter*innen
	Frau Petra Hesse (bis 11.09.2019) <i>Bereichsleiterin Investitionen</i>	Herr Maik Dudzak <i>Investitionscontroller</i>
	Frau Anja Tefs (ab 11.09.2019) <i>Arbeitsgruppenleiterin</i>	Herr Andreas Winter (bis 11.09.2019) <i>Teamleiter Schulhausmeister</i>
	Herr Jan Adler <i>Arbeitsgruppenleiter Immobilienverwaltung</i>	Frau Petra Hesse (ab 11.09.2019) <i>Bereichsleiterin Investitionen</i>

### 3. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Kommunale Immobilien Service ist Mitglied der Zusatzversorgungskasse (ZVK) des Kommunalen Versorgungsverbandes Brandenburg. Die ZVK hat die Aufgabe durch Versicherung den Beschäftigten ihrer Mitglieder eine zusätzliche Alters-, Erwerbsminderungs- und Hinterbliebenenversorgung nach Maßgabe ihrer Satzung und entsprechend dem Tarifvertrag über die zusätzliche Altersvorsorge der Beschäftigten des öffentlichen Dienstes zu gewähren. Die Mittel der Kasse werden durch Umlagen, Beiträge, Vermögenserträge und sonstige Einnahmen aufgebracht. Durch Erhebung von Zusatzbeiträgen wird von der bisherigen Umlagenfinanzierung auf ein zukünftig vollständig kapitalgedecktes System umgestellt. Aus der daraus resultierenden Unterdeckung bei der ZVK besteht für den KIS eine Subsidiärhaftung im Rahmen einer mittelbaren Versorgungsverpflichtung in Höhe von 711.385 € (Vorjahr: 711.445 €). Im Jahr 2019 beträgt der Umlagesatz 1,1 % und der Zusatzbeitrag 4,8 %. Die Gesamtaufwendungen des Eigenbetriebes für die Zusatzversorgung betragen 311.634,27 € (Vorjahr: 289.726,19 €).

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen setzen sich für das Jahr 2020 aus Mietaufwendungen in Höhe von 4.575.363,27 € und aus Aufwendungen von Erbbauzinsen in Höhe von 75.635,35 € zusammen.

Weiterhin wurden dem KIS für das Wirtschaftsjahr 2020 Verpflichtungsermächtigungen für Investitionsvorhaben in Höhe von 33.356.000,00 € vom Ministerium des Innern und für Kommunales mit Schreiben vom 19.11.2020 bewilligt.

### 4. Beschäftigte

Im Eigenbetrieb waren im Jahresdurchschnitt 189,5 (Vorjahr: 186) Angestellte beschäftigt. Zudem bildet der KIS eine Auszubildende im Bereich Immobilienverwaltung aus und beschäftigt drei Studenten im dualen Bachelor-Studiengang für Bauingenieurwesen.

### 5. Abschlusshonorar

Die Aufwendungen für Honorare an unseren Abschlussprüfer betragen im Wirtschaftsjahr insgesamt 23.109,24 € netto bzw. 27.500,00 € brutto. Dabei handelt es sich um Abschlussprüfungsleistungen.

### 6. Ergebnisverwendung

Die Werkleitung schlägt vor, den Jahresgewinn des Wirtschaftsjahres 2019 in Höhe von 861.549,41 € auf neue Rechnung vorzutragen.

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

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

Potsdam, den 31. Mai 2021



B. Richter  
Werkleiter

## KUNSTRASEN DES SPORTPLATZES IN GOLM



# ANLAGENNACHWEIS FÜR DAS WIRTSCHAFTSJAHR 2019

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Anfangsbestand 01.01.19	Zugang	Korrektur Sanierungs- stau	Abgang	Um- buchungen	Endbestand 31.12.19
	€	€	€	€	€	€
IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE						
	1.350.164,17	0,00	0,00	0,00	0,00	1.350.164,17
	<b>1.350.164,17</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.350.164,17</b>
GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKS- GLEICHE RECHTE MIT GESCHÄFTS-, BETRIEBS- UND ANDEREN BAUTEN						
Grundstücke, bebaut	76.268.217,25	0,00	0,00	- 20.000,00	3.104.882,11	79.353.099,36
Gebäude	794.512.368,78	- 90.359,13	- 6.331.857,00	- 1.883.677,14	77.541.834,47	863.748.309,98
Betriebsvorrichtungen	16.438.812,29	3.974,60	0,00	0,00	269.863,87	16.712.650,76
Außenanlagen	37.606.854,53	5.887,65	0,00	0,00	3.470.031,14	41.082.773,32
	<b>924.826.252,85</b>	<b>- 80.496,88</b>	<b>- 6.331.857,00</b>	<b>- 1.903.677,14</b>	<b>84.386.611,59</b>	<b>1.000.896.833,42</b>
GRUNDSTÜCKE OHNE BAUTEN	3.191.275,00	0,00	0,00	0,00	6.791.229,13	9.982.504,13
	<b>3.191.275,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.791.229,13</b>	<b>9.982.504,13</b>
BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG						
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	7.952.390,19	540.640,27	0,00	- 3.136,40	0,00	8.489.894,06
Technisches Gerät	981.429,90	54.026,09	0,00	- 82.324,97	0,00	953.131,02
GWG 150 bis 1.000 EUR	3.433.709,08	1.046.826,11	0,00	0,00	0,00	4.480.535,19
	<b>12.367.529,17</b>	<b>1.641.492,47</b>	<b>0,00</b>	<b>- 85.461,37</b>	<b>0,00</b>	<b>13.923.560,27</b>
GELEISTETE ANZAHLUNGEN UND ANLAGEN IM BAU	73.336.219,04	70.938.290,72	0,00	- 26.588,17	- 91.177.840,72	53.070.080,87
	<b>73.336.219,04</b>	<b>70.938.290,72</b>	<b>0,00</b>	<b>- 26.588,17</b>	<b>- 91.177.840,72</b>	<b>53.070.080,87</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN GESAMT</b>	<b>1.015.071.440,23</b>	<b>72.499.286,31</b>	<b>- 6.331.857,00</b>	<b>- 2.015.726,68</b>	<b>0,00</b>	<b>1.079.223.142,86</b>

Abschreibungen					Restbuchwerte		Kennzahlen	
Anfangsbestand 01.01.19	Zugang	Korrektur Sanierungsstau	Abgang	Endbestand 31.12.19	31.12.19	31.12.19	durchschnittl. Abschreibungssatz	durchschnittl. Restbuchwert
€	€	€	€	€	€	€	%	%
-1.034.012,95	-272.895,00	0,00	0,00	-1.306.907,95	43.256,22	316.151,22	20,2	3,2
<b>-1.034.012,95</b>	<b>-272.895,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.306.907,95</b>	<b>43.256,22</b>	<b>316.151,22</b>	<b>20,2</b>	<b>3,2</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	79.353.099,36	76.268.217,25	0,0	100,0
-322.955.966,65	-10.973.871,47	6.331.857,00	1.741.401,14	-325.856.579,98	537.891.730,00	471.556.402,13	1,3	62,3
-10.205.396,29	-1.832.053,47	0,00	0,00	-12.037.449,76	4.675.201,00	6.233.416,00	11,0	28,0
-14.733.089,53	-2.159.491,79	0,00	0,00	-16.892.581,32	24.190.192,00	22.873.765,00	5,3	58,9
<b>-347.894.452,47</b>	<b>-14.965.416,73</b>	<b>6.331.857,00</b>	<b>1.741.401,14</b>	<b>-354.786.611,06</b>	<b>646.110.222,36</b>	<b>576.931.800,38</b>	<b>1,5</b>	<b>64,6</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.982.504,13	3.191.275,00	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>9.982.504,13</b>	<b>3.191.275,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100,0</b>
-6.738.111,19	-278.190,27	0,00	3.136,40	-7.013.165,06	1.476.729,00	1.214.279,00	3,3	17,4
-699.636,90	-69.191,09	0,00	82.324,97	-686.503,02	266.628,00	281.793,00	7,3	28,0
-1.774.288,08	-808.709,11	0,00	0,00	-2.582.997,19	1.897.538,00	1.659.421,00	20,0	42,4
<b>-9.212.036,17</b>	<b>-1.156.090,47</b>	<b>0,00</b>	<b>85.461,37</b>	<b>-10.282.665,27</b>	<b>3.640.895,00</b>	<b>3.155.493,00</b>	<b>8,3</b>	<b>26,1</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	53.070.080,87	73.336.219,04	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>53.070.080,87</b>	<b>73.336.219,04</b>	<b>0,0</b>	<b>100,0</b>
<b>-358.140.501,59</b>	<b>-16.394.402,20</b>	<b>6.331.857,00</b>	<b>1.826.862,51</b>	<b>-366.376.184,28</b>	<b>712.846.958,58</b>	<b>656.930.938,64</b>	<b>1,5</b>	<b>66,1</b>

# Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2019

## 1. GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

### Organisatorische und rechtliche Struktur

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

### Aufgaben und Geschäftsprozesse

Der Kommunale Immobilien Service (KIS) ist gemäß seiner Satzung zuständig für die bedarfsgerechte Versorgung aller Organisationseinheiten der Stadtverwaltung Potsdam mit Grundstücken und Gebäuden, erbringt darüber hinaus immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen für die Nutzer der durch ihn bewirtschafteten Immobilien und berät die Organisationseinheiten der Landeshauptstadt Potsdam in allen immobilienwirtschaftlichen Fragen. Nicht zum Portfolio des KIS gehören Straßen, Grün-, Wald- und Landwirtschaftsflächen, öffentliche Spielplätze und Friedhöfe. Für die Grundstücke, die sich im Finanzvermögen der Landeshauptstadt befinden, hat der KIS ab 2018 erneut die Verwaltung übernommen.

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

Wert des Anlagevermögens des Eigenbetriebes hat sich durch den Neubau, die Erweiterung und Sanierung von Objekten sowie durch weitere Grundstücksübertragungen von ursprünglich 318.606 T€ bei seiner Gründung um 394.241 T€ auf 712.847 T€ zum 31.12.2019 (Vorjahr: 656.931 T€) erhöht und somit mehr als verdoppelt.

Im Rahmen seiner Verantwortung für den Immobilienbestand der Landeshauptstadt Potsdam lässt sich der KIS von einem ganzheitlichen, auf den Lebenszyklus der Gebäude ausgerichteten Ansatz leiten. Bei der Errichtung oder Erweiterung bzw. der Sanierung der Gebäude berücksichtigt der KIS bereits frühzeitig alle Belange, die mit der späteren Bewirtschaftung und dem Gebäudeunterhalt verbunden sind. Ziel ist es dabei, eine wirtschaftlich vorteilhafte, energetisch optimierte und haushalterisch ausgewogene Balance zwischen Investitions- und zukünftigen Bewirtschaftungskosten zu gewährleisten und dabei die Gesamtlebenszykluskosten zu optimieren.

Im Rahmen seines Portfoliomanagements ergänzt der KIS seinen Immobilienbestand durch Anmietungen und Ankäufe. Dabei handelt er für die Organisationseinheiten der Landeshauptstadt Potsdam als Generalanmieter und für die Nutzer als Generalvermieter. Dauerhaft nicht mehr für eine kommunale Nutzung benötigte oder wirtschaftlich nicht sinnvoll nutzbare Immobilien werden veräußert und die Erlöse für neue Investitionen genutzt. Für notwendige An- und Verkäufe, die das Finanzvermögen und das Infrastrukturvermögen (z. B. öffentliche Verkehrsflächen, Spielplätze, Grünflächen) der Landeshauptstadt betreffen, ist der KIS als Dienstleister tätig.

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

Eigenbetrieb und den Organisationseinheiten der Landeshauptstadt im Rahmen der Wirtschafts- bzw. Haushaltsplanung abgestimmt. Bei Bedarf erfolgt eine unterjährige Anpassung.

Neben der Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaften ist der Neu- und Umbau sowie die Sanierung der Immobilien ein wichtiger Schwerpunkt der Tätigkeit des Kommunalen Immobilien Service. Die Finanzierung der Investitionen erfolgt aus Eigenmitteln der Landeshauptstadt und durchgeleiteten Fördermitteln sowie aus Eigen- und Kreditmitteln des KIS. Zur Sicherung der Finanzierung hat der KIS im Wirtschaftsjahr 2019 Neukredite in Höhe von 34.462 T€ aufgenommen, davon aus der Kreditermächtigung des Wirtschaftsjahres 2017 in Höhe von 25.253 T€ und aus der Kreditermächtigung des Wirtschaftsjahres 2018 in Höhe von 9.209 T€.

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

## Marktstellung und Wettbewerb

Aufgrund der Spezifik der öffentlichen Aufgabenerfüllung besteht hinsichtlich der kommunalen Nutzung von Gebäuden und Dienstleistungen ein Kontrahierungszwang für die Organisationseinheiten der Landeshauptstadt Potsdam. Sofern der Bedarf nicht aus dem eigenen Immobilienportfolio gedeckt werden kann, erwirbt oder mietet der KIS die erforderlichen Flächen und Gebäude entweder auf dem freien Markt oder deckt den zusätzlichen Bedarf durch Neu- bzw. Erweiterungsbauten. Der KIS erzielt ca. 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, Vereine). Der Anteil der Erlöse mit Mietern, die nicht direkt oder indirekt kommunale Aufgaben erfüllen, ist gering.

Die Ausstrahlung des KIS auf den Potsdamer Markt für Gewerbeimmobilien kann insgesamt als gering eingeschätzt werden, da für die kommunale Nutzung vor allem Spezialimmobilien (Schulen, Theater, Museen etc.) benötigt werden. Auf dem Markt für Büroimmobilien tritt der KIS jedoch in zunehmendem Maße als Nachfrager auf, um den wachsenden Bedarf an Büroflächen für die Verwaltung durch externe Anmietungen zu decken. Neben den in den Vorjahren angemieteten Standorten Am Palais Lichtenau, Helene-Lange-Straße und in den Bahnhofspassagen wurde 2018 ein weiteres Objekt in der Behlertstraße und 2020 ein Büroobjekt in der Edisonallee 5–9 angemietet. Der KIS beteiligt sich gemeinsam mit anderen Fachbereichen sowie externen Fachleuten an der Konzeption über die Neuordnung der Verwaltungsstandorte der Landeshauptstadt Potsdam.

Durch die Investitionstätigkeit des KIS und die Aufträge für die Bewirtschaftung der Immobilien gibt der Eigenbetrieb wichtige Impulse für die lokale und regionale mittelständische Wirtschaft. Der überwiegende Teil aller Aufträge des KIS wird 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 seiner Homepage ([www.kis-potsdam.de](http://www.kis-potsdam.de)) 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.

## Geschäftsverlauf und Investitionstätigkeit

Der Geschäftsverlauf im Jahre 2019 war durch folgende Faktoren geprägt:

Der Wirtschaftsplan 2019 des KIS wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 30.01.2019 beschlossen. Das

Ministerium des Inneren und für Kommunales hat mit Schreiben vom 16.07.2019 die im Wirtschaftsplan des KIS vorgesehenen Kreditaufnahmen und Verpflichtungsermächtigungen genehmigt. Mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam trat der Wirtschaftsplan am 05.09.2019 in Kraft.

Der Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes sieht für 2019 Investitionen in Höhe von insgesamt 69.494 T€ (Vorjahr: 74.960 T€) vor. Der überwiegende Teil der Investitionsmaßnahmen für das Wirtschaftsjahr 2019 ist für die Sanierung bzw. den Neubau von Schulgebäuden nebst Sportstätten (53.569 T€) und für die Sanierung bzw. Neubau von Kindertagesstätten und Horte (9.408 T€) geplant. Ferner sieht der Wirtschaftsplan auch Mittel für Investitionen in Verwaltungsgebäude (4.917 T€) und Feuerwehren (200 T€) vor.

Zur Sicherung der Investitionen waren planmäßig 31.219 T€ Zuschussmittel der LHP und durchgeleitete Fördermittel sowie auf Seiten des KIS 32.707 T€ Kreditmittel und 2.151 T€ Eigenmittel vorgesehen. Auch waren Mittelzuschüsse von dritter Seite in Höhe von 3.418 T€ geplant. Des Weiteren enthielt der Wirtschaftsplan Verpflichtungsermächtigungen für Investitionsvorhaben in den kommenden Wirtschaftsjahren in Höhe von 39.427 T€.

Die Gesamtaufstellung der Investitionen des Berichtsjahres findet sich unter Punkt 4. Vermögenslage Stichwort „Baumaßnahmen“.

Neben der Investitionstätigkeit ist das Gebäudemanagement der zweite wichtige Schwerpunkt in der Tätigkeit des Eigenbetriebes. Der KIS tritt in seiner Eigenschaft als Generalanmieter und Generalvermieter für die Organisationseinheiten der Landeshauptstadt als unmittelbarer Dienstleister auf und schließt dazu dezentrale Nutzungsverträge ab. Die Refinanzierung der investierten Eigen- und Kreditmittel erfolgt dabei über die Mieteinnahmen. Im Jahr 2019 stiegen die Mieteinnahmen des KIS auf Grund der umfangreichen Sanierungsarbeiten und Bestandserweiterungen auf 34.544 T€ gegenüber 31.542 T€ im Jahr 2018. Die Erträge aus Betriebskostenabrechnungen betragen insgesamt 19.120 T€ (18.450 T€

zuzüglich der Bestandsveränderungen in Höhe von 670 T€) gegenüber 19.064 T€ im Vorjahr. Der Anstieg hängt vor allem mit den zusätzlich in Nutzung genommenen Flächen, deren Unterhaltskosten und mit höheren Wartungskosten für technische Anlagen zusammen. Der KIS geht davon aus, dass zwar durch energieeffizientes Bauen und Sanieren eine Kostendämpfung bei den Medienverbräuchen erzielt werden kann, jedoch die Betriebskosten durch den zunehmend höheren technischen Standard der Gebäude, durch eine intensivere Nutzung der Gebäude und die Erweiterung des Gebäudebestandes weiterhin ansteigen werden.

---

## 2. ERTRAGSLAGE

---

### Ertrag und Umsatz

Im Jahr 2019 wurden Umsätze in Höhe von insgesamt 55.835 T€ (Vorjahr: 51.228 T€) erzielt, die sich wie folgt zusammensetzen:

	2019	2018
	T€	T€
<b>ERLÖSE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>		
LHP	32.301	29.320
Dritte	2.243	2.222
	<b>34.544</b>	<b>31.542</b>
<b>ERLÖSE AUS ERSTATTUNG BETRIEBSKOSTEN</b>		
LHP	17.740	17.532
Dritte	710	1.133
	<b>18.450</b>	<b>18.665</b>
<b>SONSTIGE ERLÖSE AUS BEWIRTSCHAFTUNG</b>		
Erlöse aus sonst. Dienstleistungen	2.841	1.021
	<b>2.841</b>	<b>1.021</b>
<b>UMSATZERLÖSE GESAMT</b>	<b>55.835</b>	<b>51.228</b>
Bestandsminderung für abgerechnete Betriebskosten der Vorjahre	- 1.592	- 1.193
Bestandserhöhung für abgerechnete Betriebskosten des Berichtsjahres	2.262	1.592
<b>Bestandsveränderung</b>	<b>670</b>	<b>399</b>

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

Die Bestandserhöhung für noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Geschäftsjahres 2019 stellt eine Schätzung aus den Aufwendungen der umlegbaren Betriebskosten des Berichtsjahres dar, wohingegen die Erlöse aus der Erstattung von Betriebskosten durch die LHP und Dritte periodenfremde Erträge aus der Abrechnung von den Betriebskosten des Vorjahres abbilden.

Die Erlöse aus sonstigen Dienstleistungen enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von 2.529 T€, welche hauptsächlich die Mietnachzahlung (700 T€) für das Stadthaus und die Zahlung des unterlassenen Gebäudeunterhaltes (1.280 T€) für den Verwaltungscampus für die Jahre 2005 bis 2014 durch die LHP betreffen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	2019	2018
	T€	T€
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse	7.504	7.025
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	5	33
Kostenerstattungen und Zuschüsse LHP	842	1.004
Kostenerstattungen und Zuschüsse Dritte	371	506
<b>KOSTENERSTATTUNG INSGESAMT</b>	<b>1.213</b>	<b>1.510</b>
andere betriebliche Erträge	283	415
	<b>9.005</b>	<b>8.983</b>

Die Erträge aus Kostenerstattungen von insgesamt 1.213 T€ enthalten u. a. Zuschüsse zur Finanzierung der Leasingkosten in Höhe von 583 T€ (Vorjahr: 875 T€) für die Karl-Förster-Grundschule. Diese Kosten werden je zur Hälfte von der LHP und dem Entwicklungsträger Bornstedter Feld getragen und spiegeln sich in gleicher Höhe in den Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung wider. Aufgrund der Beendigung des Leasingvertrages und Erwerbs des Grundstückes der Karl-Förster-Grundschule zum 31.08.2019 durch den Kommunalen Immobilien Service sanken die Kostenerstattungen gegenüber dem Vorjahr und entfallen in den zukünftigen Jahren.

Unter den anderen betrieblichen Erträgen sind insbesondere Schadensregulierungen aus Versicherungsfällen (94 T€) und Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens (182 T€) zusammengefasst.

## Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 32.622 T€ (Vorjahr: 27.024 T€) beinhalten Betriebs- und Nebenkosten für vermietete Objekte in Höhe von 18.690 T€ (Vorjahr: 17.083 T€), Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 9.834 T€ (Vorjahr 6.044 T€) und andere Aufwendungen der Bewirtschaftung in Höhe von 4.097 T€ (Vorjahr: 3.897 T€). Die anderen Aufwendungen der Bewirtschaftung umfassen größtenteils Mietaufwendungen für Fremdobjekte in Höhe von 3.418 T€ (Vorjahr: 2.923 T€).

Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr wurde neben den allgemeinen Preissteigerungen (u. a. bedingt durch die Erhöhung des Mindestlohnes), der Anmietung zusätzlicher Büroflächen, der Beendigung von Bauprojekten und der damit einhergehenden Aufnahme bzw. Wiederaufnahme der Nutzung von Objekten sowie höheren Wartungskosten durch die zunehmende Technisierung der Immobilien verursacht. Darüber hinaus wurde 2019 erstmalig von der Möglichkeit, geringwertige Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von 250 € netto in den Aufwendungen zu verbuchen (Vorjahre: bis zu 150 € netto) Gebrauch gemacht.

## Personalaufwand

Im Eigenbetrieb waren im Jahresdurchschnitt 189,5 (Vorjahr: 186) Angestellte in Voll- und Teilzeit beschäftigt. Daneben bildet der KIS eine Auszubildende aus und beschäftigt drei Studenten im Bachelor-Dualsystem.

Die Personalkosten betragen:

	2019	2018
	T€	T€
<b>PERSONALKOSTEN</b>		
Löhne, Gehälter, Vergütungen	8.256	7.728
soziale Abgaben	1.925	1.791
– davon Altersversorgung	312	290
	<b>10.181</b>	<b>9.519</b>

Die Personalkosten haben sich infolge der Zunahme der Beschäftigungsanzahl um 6,5 Beschäftigte, von Tarifsteigerungen und von Gehaltsstufenaufstiegen der Beschäftigten im Berichtsjahr um 6,95 % erhöht, unterschreiten dennoch angesichts der Schwierigkeit, neues Personal zu rekrutieren, den Planansatz um 617 T€. So blieben im Jahr 2019 35,65 Vollzeitstellen unbesetzt.

## Abschreibungen

Die planmäßigen linearen Abschreibungen in Höhe von 16.394 T€ (Vorjahr: 15.542 T€) betreffen im Wesentlichen Gebäude, außerdem Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Software und Lizenzen. Die abgeschlossenen Investitionen führten im Wirtschaftsjahr 2019 zu einer Erhöhung der Abschreibungen gegenüber dem Vorjahr.

Im Berichtsjahr wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf Vermögenggegenstände des Anlagevermögens vorgenommen (Vorjahr: 2.049 T€).

## Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den betrieblichen Aufwendungen in Höhe von insgesamt 1.733 T€ (Vorjahr: 1.180 T€) sind Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Dienstleistungen der LHP für Personal, Informationstechnik, Öffentlichkeitsarbeit sowie Rechts-, Versicherungs- und Grundstückswesen in Höhe von insgesamt 346 T€ (Vorjahr: 344 T€) enthalten. Außerdem sind unter die-

ser Position periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 534 T€ (Vorjahr: 96 T€) und Aufwendungen aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens in Höhe von 189 T€ (Vorjahr: 0 T€) ausgewiesen.

## Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich zusammen aus Sonstige Zinserträge in Höhe von 1 T€ und aus Zinsaufwendungen in Höhe von 3.672 T€ (Vorjahr: 4.330 T€). Die Zinsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der Weiterbelastung von Kreditzinsen durch die LHP entsprechend der dem KIS bei seiner Gründung zugeordneten Bankverbindlichkeiten (Altkredite) in Höhe von 1.019 T€ (Vorjahr: 1.162 T€) sowie aus Zinsaufwendungen in Höhe von 2.546 T€ (Vorjahr: 3.042 T€) für die durch den KIS aufgenommenen Investitionskredite.

Für die Rückführung nicht verbrauchter Fördermittel aus Bruttoförderung und für zurückzuzahlende Umsatzsteuer aufgrund der Betriebsprüfung wurden wie im Vorjahr Zinsen in Höhe von 96 T€ zurückgestellt.

Die im Vergleich zum Vorjahr geringeren Zinsaufwendungen trotz gestiegener Kreditverbindlichkeiten (2019: 220.989 T€; 2018: 205.062 T€) resultieren aus dem niedrigen Zinsumfeld, der Aufnahme von zinsgünstigen Förderkrediten der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) zum energetisch günstigen Bauen und Sanieren sowie durch Tilgungen von höherverzinsten Altkrediten.

## Planabweichungen

Im Vergleich zum Wirtschaftsplan ergeben sich folgende Abweichungen:

	Plan 2019	Ist 2019	Abweichung	Erfüllung
	T€	T€	T€	%
Umsatzerlöse und Bestandsveränderung	55.260	56.505	1.245	102,3
sonstige betriebliche Erträge	7.497	9.005	1.508	120,1
davon: Auflösung von Sonderposten	6.768	7.504	736	110,9
<b>BETRIEBSERTRAG</b>	<b>62.757</b>	<b>65.510</b>	<b>2.753</b>	<b>104,4</b>
Aufwendungen aus Grundstücksbewirtschaftung	32.441	35.478	3.037	
abzgl. enthaltene Personalkosten (Betriebskosten)	-2.934	-2.856	78	
bereinigter Aufwand Grundstücksbewirtschaftung	29.507	32.622	3.115	110,6
Personalaufwand	7.864	7.325	-539	
zzgl. oben enthaltene Personalkosten (Betriebskosten)	2.934	2.856	-78	
Personalaufwand gesamt	10.798	10.181	-617	94,3
Abschreibungen	16.005	16.394	389	102,4
sonstige betriebliche Aufwendungen	1.167	1.733	566	148,5
Steuern	0	47	47	0,0
<b>BETRIEBSAUFWAND</b>	<b>57.477</b>	<b>60.977</b>	<b>3.500</b>	<b>106,1</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS</b>	<b>5.280</b>	<b>4.533</b>	<b>-747</b>	<b>85,1</b>
<b>FINANZERGEBNIS</b>	<b>-4.514</b>	<b>-3.671</b>	<b>843</b>	<b>81,3</b>
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>766</b>	<b>862</b>	<b>96</b>	<b>112,5</b>

Im Berichtsjahr konnten höhere Umsatzerlöse nebst Bestandsveränderung als im Wirtschaftsplan 2019 geplant waren, erzielt werden. Dazu führte u. a. die Zahlung von 1.280 T€ seitens der LHP für die unterlassene Gebäudeunterhaltung des Verwaltungscampus für den Zeitraum von 2005 bis 2014. Die sonstigen betrieblichen Erträge übersteigen die Planung im Wesentlichen infolge der höheren Auflösung von Sonderposten für fertiggestellte Bauprojekte (7.504 T€) und der Versicherungsleistungen für verschiedene Schadensregulierungen (94 T€) wie z. B. eines Wasserschadens in der Kita Storchennest (Geiselbergstraße 12), Unwetterschäden durch Blitzeinschläge in der Eisenhart-Schule (Kurfürstenstraße 51) und Unwetterschäden durch starken Regenfall in der Grundschule Am Pappelhain (Galileistr.8). Das im Vergleich zur Planung geringere Betriebsergebnis wurde, obwohl die Personalkosten geringer ausfielen, durch die höheren Aufwendungen der Grundstücksbewirtschaftung, den höheren Abschreibungen und den höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen verursacht. Zugleich führten im Wirtschaftsjahr 2019 das weiterhin niedrige Zinsniveau, die Nutzung von zinsgünstigen Förderkrediten und der Verbrauch vorübergehender Liquiditätsreserven an Stelle von Kreditaufnahmen zu einem um 96 T€ höheren Jahresgewinn (862 T€) im Vergleich zum Wirtschaftsplan (766 T€).

## Ergebnis

Der Jahresgewinn 2019 in Höhe von 862 T€ lag um 96 T€ über dem im Wirtschaftsplan geplanten Jahresergebnis von 766 T€ und um 56 T€ unter dem Jahresergebnis des Vorjahres (Vorjahr: 918 T€).

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 den Festlegungen im Wirtschaftsplan 2019 der Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorgetragen werden.

## 3. FINANZLAGE

Die nachfolgenden Erläuterungen zur Finanzplanabrechnung zum 31.12.2019 macht die Herkunft und die Verwendung der geflossenen Finanzmittel und dessen Realisierung transparent.

Der Zahlungsstrom aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich um 1.825 T€ auf 6.492 T€ verringert (Vorjahr: 8.316 T€). Damit wurde das geplante Ziel, einen Einzahlungsüberschuss aus der operativen Geschäftstätigkeit in Höhe von 9.803 T€ zu erwirtschaften, deutlich unterschritten. Dies ist in erster Linie auf das um 747 T€ niedrigere erreichte Betriebsergebnis zurückzuführen, welches geprägt war durch gestiegene Kosten infolge der Verschiebung der Inbetriebnahme von Vermietungs- bzw. Pachtobjekten aus dem Vorjahr ins Jahr 2019 sowie aus den Aufwendungen des Abganges von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens von 189 T€.

Der Geldfluss aus der Investitionstätigkeit lag per Dezember 2019 kumuliert bei -11.766 T€ und weicht damit um -9.526 T€ vom Planwert ab. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit setzt sich aus den Einzahlungen von Zuschüssen in Höhe von insgesamt 60.552 T€ nebst den erzielten Kaufpreisen für Vermögensgegenstände des Anlagevermögens in Höhe von insgesamt 182 T€ und aus den Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen in Höhe von insgesamt 72.499 T€ zusammen.

Der Zahlungsstrom aus der Finanzierungstätigkeit ist von 27.245 T€ auf 13.460 T€ gesunken. Zum Mittelzufluss führten die Kreditaufnahmen in Höhe von 34.462 T€ (Prognose: 32.707 T€) und zum Mittelabfluss die Tilgung von Finanzschulden in Höhe von 21.002 T€ (Plan: 21.834 T€). Der KIS beglich im Berichtszeitraum vier Darlehen in Höhe von insgesamt 14.298 T€, bei denen der Zinsbindungszeitraum endete. Darüber hinaus hat der Eigenbetrieb gegenüber der LHP eine Sondertilgung von 309 T€ auf die Altverbindlichkeiten geleistet.

Aus den dargestellten Zahlungsflüssen ergibt sich eine Steigerung der Zahlungsmittel in der Berichtsperiode um insgesamt 8.186 T€. Der Bestand an flüssigen Mitteln zum 31.12.2019 hat sich demzufolge gegenüber dem 31.12.2018

von 17.893 T€ auf 26.080 T€ erhöht. Die Differenz zum Planwert beträgt 24.007 T€. Die Liquidität des Eigenbetriebes war sowohl im abgelaufenen Geschäftsjahr als auch bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes stets gegeben.

Der Hauptgrund für den Anstieg der Finanzmittel lässt sich aus Zahlungseingängen im IV. Quartal 2019 in Höhe von insgesamt 21.167 T€ herleiten. Dazu zählen die Zahlung des Entwicklungsträgers Bornstedter Feld (ETBF) auf der Grundlage der Vereinbarung zwischen KIS und ETBF über die Erstattung der Baukosten für die Leonardo-da-Vinci-Gesamtschule in Höhe von 13.625 T€ (Oktober 2019) und die Zahlung von Investitionszuschüssen seitens der LHP in Höhe von 7.542 T€ (Dezember 2019). Diese Zahlungseingänge konnten bis zum Jahresende nicht mehr verbraucht werden. Dazu kam, dass im Wirtschaftsplan 2019 flüssige Mittel für Schlussrechnungen von Bauprojekten vorgesehen waren, welche jedoch erst im Geschäftsjahr 2020 beendet werden konnten. Damit verschob sich auch der Abfluss der bereits vorsorglich im Jahr 2019 bereitgestellten Finanzmittel.

Die restlichen Geldmittel wurden im Folgejahr u.ä. im Juni 2020 für Sondertilgungen von zwei bestehenden Krediten in Höhe von 13.188 T€ und für den Ausgleich von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 8.424 T€, die erst im Geschäftsjahr 2020 fällig waren, verbraucht.

Gemäß Beitrittsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.02.2021 zum Wirtschaftsplan 2020 werden ursprünglich im Wirtschaftsplan vorgesehene Kreditaufnahmen um insgesamt 9.477 T€ reduziert und unter Nutzung der vorhandenen Finanzmittel durch Eigenmittel des Eigenbetriebs substituiert.

#### 4. VERMÖGENSLAGE

##### Entwicklung Anlagevermögen

Zentraler Bestandteil des Anlagevermögens sind Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten mit einem Buchwert in Höhe von 646.110 T€ (Vorjahr: 576.932 T€), in der im Anlagespiegel aufgezeigten Zusammensetzung sowie den geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau in Höhe von 53.070 T€ (Vorjahr: 73.336 T€).

Der Zugang zum Anlagevermögen beträgt im Berichtsjahr insgesamt 72.590 T€ (Vorjahr: 49.355 T€). Darin enthalten sind Investitionen in Höhe von 70.938 T€ (Vorjahr: 47.866 T€) für Grundstücksankäufe und für Baumaßnahmen an Gebäuden und Liegenschaften, 1.641 T€ (Vorjahr: 1.474 T€) für Betriebs- und Geschäftsausstattung und 0 T€ (Vorjahr: 15 T€) für Software und Lizenzen. Hervorzuheben für das Jahr 2019 sind zwei Ankäufe von Grundstücken. Durch den notariellen Kaufvertrag vom 12.06.2019 wurde das Grundstück der Karl-Förster-Grundschule, Kirschallee 172, vom bisherigen Leasinggeber erworben. Des Weiteren kaufte der KIS von der Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH mit dem notariellen Kaufvertrag vom 16.05.2019 das Grundstück Esplanade 5. Der Eigenbetrieb errichtet auf der Grundlage des Errichtungsbeschlusses der Stadtverordneten-

	Betrag
	T€
<b>BAUPROJEKTE, DEREN FERTIGSTELLUNG SICH VOM JAHR 2019 NACH DEM JAHR 2020 VERSCHOB</b>	
Grundschule Bornstedter Feld, Jakob-von-Gundling-Str. 25	160
Sporthalle des Hannah-Arendt-Gymnasiums, Haeckelstr. 72	818
Containeranlage der Regenbogenschule Fahrland, Ketziner Str. 90	1.224
Schule am Schloss, Esplanade 5	896
Kita Inselmäuse, Burgstr. 23	1.360
Kita Sausewind, Lotte-Pulewka-Str. 7	803
Kita „Löwenzahn“, Ginsterweg 2 A	858
<b>INSGESAMT</b>	<b>6.119</b>

versammlung der LHP vom 05.12.2018, DS 18/SVV/0862, auf dem Kaufgrundstück Esplanade 5 interimweise eine drei- bis vierzügige Gesamtschule in Containerbauweise. Ferner verkaufte der KIS mit dem notariellen Kaufvertrag vom 02.07.2019 eine kleinere unbebaute Grünfläche des Grundstücks Ulanenweg 4 zur Geschäftserweiterung an den Nachbarn.

Insgesamt liegen die vorgenommenen Investitionen um 3.096 T€ über dem Planwert von 69.494 T€. Die Überschreitung des Investitionsvolumens ergibt sich insbesondere aus der Umsetzung von Bauprojekten, die bereits im Vorjahr veranschlagt waren.

## Baumaßnahmen

Die zum 01.01.2019 im Bau befindlichen Maßnahmen wurden im Berichtsjahr wie folgt fortgeführt.

	Bestand Anlagen im Bau 01.01.2019	Zugang im Berichtszeitraum	Abgang im Berichtszeitraum	Aktivierung abgeschlossene Maßnahmen	Bestand Anlagen im Bau 31.12.2019
	€	€	€	€	€
<b>OBJEKTGRUPPE</b>					
Schule	53.681.009	49.565.572	0	-70.455.013	32.791.568
Sport	7.326.971	1.969.063	0	-8.635.290	660.744
Kita	3.036.864	13.943.343	-26.588	-7.808.571	9.145.048
Jugend	0	0	0	0	0
Kultur	0	550.952	0	-130.976	419.976
Feuerwehr	573.283	624.798	0	-1.198.081	0
Verwaltung	8.718.092	4.284.563	0	-2.949.910	10.052.745
<b>GESAMT</b>	<b>73.336.219</b>	<b>70.938.291</b>	<b>-26.588</b>	<b>-91.177.841</b>	<b>53.070.081</b>

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

	T€
<b>BAUKOSTEN</b>	
Schulzentrum am Stern, Gagarinstr. 5–7: Erweiterung+Sanierung Schulgebäude; Bau Mensa	24.875
Grundschule Bornim, Potsdamer Straße 89: Neubau	13.011
Gesamtschule Am Schilfhof, Schilfhof 23/25: Sanierung Schulgebäude; Neubau Lichthof	7.877
Motorhalle Konsumhof 1: Sanierung	6.626
Humboldt-Gymnasium, Heinrich-Mann-Allee 103: Neubau Klassenhaus	5.144
Oberschule Theodor Fontane, Zum Teufelssee 2–4: Interims-Hort Modulbauweise	3.165
Kita „Löwenzahn“, Ginsterweg 2 A: Anbau Modulbauweise	2.765
Stadthaus, Friedrich-Ebert-Straße 79/81: Sanierung Westflügel	2.463
Friedrich-Wilhelm-von-Steuben Gesamtschule, Ricarda-Huch-Str. 23–27: Brandschutzsanierung	1.539
Kita Sausewind, Lotte-Pulewka-Straße 7: Hüllensanierung	1.348
Goethe-Grundschule, Stephensonstraße 1: Erweiterungsbau Modulbauweise	1.238
Freiwillige Feuerwehr Marquardt, Hauptstraße 1A: Neubau Feuerwehrgerätehaus	1.084
Kita „Löwenzahn“, Ginsterweg 2 A: Sanierung Hauptgebäude	986
Sportplatz Golm Kunstrasenplatz, Kuhfordamm 7: Kunstrasenplatz	987
Sportforum Waldstadt; Drewitzer Straße: Kunstrasenplatz	745
Integrationskita Sternschnuppe, Max-Born-Straße 19/21: Sanierung	681
Kita Kinderland, Bisamkiez 101: Sanierung	639
Grundschule Max Dortu, Dortustraße 28/29: Fassadensanierung	628
Kita Regenbogenland, Hubertusdamm 50: Sanierung	614
Kita Sausewind, Lotte-Pulewka-Straße 7: Außenanlage	483

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>	
Grundschule im Bornstedter Feld, Jakob-von-Gundling-Straße 25	18.384
Stadthaus, Friedrich-Ebert-Straße 79/81	10.032
Hannah-Arendt-Gymnasium, Haeckelstraße 72	4.726
Kita Sausewind, Lotte-Pulewka-Straße 7	4.527
Kita Pipapo, Gartenstraße 1b, Fahrland	3.999
Rosa-Luxemburg-Schule, Burgstraße 23 a	2.874
Schulzentrum am Stern, Gagarinstr. 5–7 (Sporthalle)	2.049

	T€
BISHERIGE BAUKOSTEN	
Regenbogenschule Fahrland, Ketziner Straße 90	1.709
Grundschule Bornim, Potsdamer Straße 89	1.224
Friedrich-Wilhelm-von-Steuben Gesamtschule, Ricarda-Huch-Str. 23–27	816
Sportplatz Hans-Sachs-Straße	635
Schule am Schloss, Esplanade 5 (Modulbauweise)	553
Kita Regenbogenland, Hubertusdamm 50	478
Kabarett Obelisk, Charlottenstraße 31	420
Gesamtschule Am Schilfhof, Schilfhof 23/25 (Sporthalle)	179
Kita Storchennest, Günther-Simon-Straße 2–4	128
Übrige Projekte	337

## Entwicklung Eigenkapital und Sonderposten für Zuschüsse

Der Jahresüberschuss zum 31.12.2018 in Höhe von 917.716,47 € wurde gemäß dem Wirtschaftsplan 2018, der mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam am 01.11.2018 in Kraft trat, auf neue Rechnung vorgetragen.

Das Eigenkapital betrug zum 01.01.2019 121.625 T€. Nach Hinzurechnung des erzielten Jahresgewinns 2019 erhöht

sich das Eigenkapital zum Ende des Wirtschaftsjahres auf 122.486 T€. Die Eigenkapitalquote beläuft sich zum 31.12.2019 auf 16,2 %, unter Berücksichtigung der Sonderposten für Zuschüsse auf 63,2 %.

Die Werkleitung schlägt entsprechend der Festlegung im Wirtschaftsplan 2019 vor, den Jahresgewinn aus der Berichtsperiode wie in den vorherigen Jahren zur Stärkung des Eigenkapitals auf neue Rechnung vorzutragen. Diese Mittel werden als Eigenmittel des KIS im Rahmen des Investitionsplans eingesetzt.

Eigenkapital	Stand	Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand
	01.01.2019				31.12.2019
	€	€	€	€	€
Stammkapital	100.000,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00
Allgemeine Rücklagen	114.781.723,75	0,00	0,00	0,00	114.781.723,75
Gewinnrücklagen	362.195,63	0,00	0,00	0,00	362.195,63
Gewinnvortrag	5.462.970,44	0,00	0,00	917.716,47	6.380.686,91
Jahresgewinn	917.716,47	861.549,41	0,00	-917.716,47	861.549,41
<b>GESAMT</b>	<b>121.624.606,29</b>	<b>861.549,41</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>122.486.155,70</b>

Die von der LHP und Dritten zur Finanzierung der Investitionsmaßnahmen bereitgestellten Zuschüsse, Sachzuweisungen und Fördermittel in Höhe von insgesamt 60.551 T€ (Vorjahr: 25.704 T€) wurden als Sonderposten eingestellt, die korrespondierend zu den Abschreibungen auf die begünstigten Vermögensgegenstände aufgelöst werden.

## Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von insgesamt 4.334 T€ (Vorjahr: 3.138 T€) betreffen Aufwendungen für nicht in Anspruch genommenen Urlaub, Mehrarbeitsstunden, Altersteilzeitverpflichtungen, Nachberechnungen der Personalkosten, ausstehende Rechnungen für laufenden Aufwand des Wirtschaftsjahres, Zinsen auf die Rückführung nicht verbrauchter Fördermittel bzw. Umsatzsteuer und den Aufwand für die Erstellung und Prüfung dieses Jahresabschlusses. Die Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen ist im Anhang dargestellt.

## Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten von insgesamt 272.574 T€ beinhalten langfristige Verbindlichkeiten, die sich im Wesentlichen zusammensetzen aus dem mittel- und langfristigen Anteil der dem Eigenbetrieb im Rahmen der Gründung zugeordneten Bankverbindlichkeiten der LHP in Höhe von insgesamt 38.683 T€ und den gegenüber der Investitionsbank des Landes Brandenburg und anderen Banken bestehenden Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 220.989 T€.

## 5. 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 haben das Projektcontrolling bei Investitionsvorhaben und die laufende Budgetüberwachung im Gebäudemanagement eine herausgehobene Stellung.

Im Ergebnis der Einführung von neuen Softwarelösungen im Gebäudemanagement und in der Buchhaltung laufen ab 2015 alle wesentliche Geschäftsprozesse des KIS, insbesondere die Rechnungsbearbeitung und das Auftragswesen, in elektronischer Form ab. Damit konnte ein bedeutender Schritt zur Erhöhung der Transparenz und Qualität der Prozesse erzielt werden. Das angeschlossene Dokumentenmanagementsystem gewährleistet zudem die Revisionssicherheit und Nachvollziehbarkeit aller Vorgänge. Durch die Einbindung der Internen Revision und des Rechnungsprüfungsamtes in die elektronischen Geschäftsprozesse ist gewährleistet, dass die internen Regularien, z.B. im Vergabeprozess, kontinuierlich überwacht und eingehalten werden.

Neben den Berichten der Werkleitung zum Geschäftsverlauf informiert die Werkleitung regelmäßig die Mitglieder des Werksausschusses und des Bildungsausschusses über den Stand der investiven Maßnahmen sowie über den Geschäftsverlauf des Eigenbetriebs.

### Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Durch die umfangreichen Sanierungen von Bestandsgebäuden konnten in den vergangenen Jahren die Risiken für den Eigenbetrieb für die Aufrechterhaltung der Nutzungsfähigkeit der Objekte erheblich verringert werden. Neue Herausforderungen entstehen durch die sich ständig verschärfenden ge-

setzlichen Anforderungen an die Immobilien. Zusätzliche Herausforderungen entstehen zudem durch die schnell anwachsende Zahl der Einwohnerschaft der LHP, da z.T. kurzfristig zusätzliche Kapazitäten sowohl für Kita- und Schulplätze als auch für Turnhallen und Außensportanlagen durch den Eigenbetrieb bereitgestellt werden müssen. Im Rahmen der Entwicklung neuer Schulstandorte werden zugleich weitere Schulsportstätten geschaffen, die zukünftig auch dem Freizeit- und Vereinssport zu Gute kommen werden. Jedoch führen die begrenzten Flächenressourcen der Landeshauptstadt Potsdam in gleichzeitigem Zusammenspiel mit dem Bauboom der letzten Jahre zu einer Knappheit an verfügbaren Flächen für Neubauten. Sofern für die Erschließung neuer Flächen erst umfangreiche Bebauungspläne neu erstellt oder bestehende Bebauungspläne geändert werden müssen, ist es z.T. nicht möglich, die geplanten Neubauvorhaben termingerecht durchzuführen. Dadurch entstehen zusätzliche Risiken für z.T. notwendige Interimslösungen.

Neben den seit einiger Zeit bestehenden Risiken in der Umsetzung des Investitionsplans durch gestiegene Baukosten und verfügbare Kapazitäten von Baufirmen in Folge der guten Baukonjunktur kommen auf den KIS zusätzliche Risiken in Folge der Maßnahmen zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie zu. Dies kann zu Kapazitäts- und Lieferengpässen sowohl auf Seiten der Baufirmen als auch auf Seiten der Projektbetreuung durch den KIS führen und, in Folge dessen, zu Verschiebungen bei der Umsetzung der geplanten Investitionen.

Neu in den Fokus rücken auch Objekte, die in den 90er bzw. Anfang der 2000er Jahre überwiegend mit Fördermitteln Dritter und Eigenmitteln der Landeshauptstadt erbaut wurden, so z.B. die Schulen im Kirchsteigfeld. Bei einer Reihe dieser Objekte werden insbesondere bei der Erneuerung der Gebäudetechnik und der Ausstattung zusätzliche Investitionen erforderlich, die derzeit nicht bzw. nur unzureichend über die Miete abgedeckt sind.

In den Jahren 2020/2021 sollen die Weichen für eine langfristige Neugestaltung der gesamten Verwaltungsinfrastruktur der LHP gestellt werden. Um den dringenden kurzfristigen

Bedarf an Verwaltungsarbeitsplätzen zu decken ist geplant, neben externen Anmietungen auch die Häuser 1 und 2 auf dem Verwaltungscampus vorerst weiter zu nutzen. Für die Sanierung und Erweiterung des Verwaltungscampus wird es erforderlich sein, Investitionskredite in beträchtlicher Höhe in Anspruch zu nehmen.

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

Es wird eingeschätzt, dass ungeachtet der steigenden Aufwendungen für Zinsen und Tilgungen das auch weiterhin günstige Zinsumfeld dazu beitragen wird, die Gesamtbelastung in einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand zu halten und die Leistungsfähigkeit des KIS und der Landeshauptstadt Potsdam nicht überfordern wird. Ausdruck der Leistungsfähigkeit der LHP ist auch der weiterhin bedeutsame Anteil investiver Zuschüsse, die der KIS von der Landeshauptstadt erhält. Im Wirtschaftsplan 2020 erreichen diese Zuschüsse bereits einen Anteil von ca. 44 % der Gesamtinvestitionskosten.

Durch die Covid-19-Pandemie seit Februar 2020, die zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt hat, ergeben sich für den zukünftigen Geschäftsverlauf vom KIS Wagnisse. Umso länger die Ausnahmesituation anhält, desto bedeutsamer werden die Risiken für den Eigenbetrieb sein.

Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerungen von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen, wobei auf Grund des geringen Anteils von Mieten Dritter, die wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Eigenbetrieb als gering einzuschätzen sind. Mögliche Auswirkungen auf die wirtschaftliche

Leistungsfähigkeit der Landeshauptstadt in Folge der Covid-19-Pandemie, insbesondere zur Zahlung der investiven Zuschüsse, können derzeit nicht abgeschätzt werden.

Risiken für den KIS bestehen weiterhin bei der Gewinnung von Personal für die Umsetzung der Investitionsvorhaben. Im Ergebnis dieser Schwierigkeiten konnten nicht alle Vorhaben zum geplanten Zeitpunkt begonnen werden. Zur Verbesserung der Situation bietet der KIS seit dem Wintersemester 2019/2020 duale Bachelor-Studiengänge im Bauingenieurwesen an und konnte dafür drei Studenten gewinnen.

## 6. PROGNOSEBERICHT

Der Wirtschaftsplan für 2020 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung (SVV) am 06.05.2020 beschlossen. Mit Schreiben vom 19.11.2020 genehmigte das Ministerium des Innern und für Kommunales (MIK) einen Teilbetrag der beschlossenen Investitionskredite i. H. v. 18.568.000 € und einen Teilbetrag der Verpflichtungsermächtigungen i. H. v. 33.356.000 €. Für die übrigen im Wirtschaftsplan festgesetzten Kredite und Verpflichtungsermächtigungen wurde die Genehmigung versagt.

Nach Feststellung des MIK war der beschlossene Gesamtbetrag der Kreditaufnahmen i. H. v. 28.045.100 € mit Blick auf § 11 Abs. 2 Satz 2 EigV i. V. m. § 86 Abs. 2 und § 64 Abs. 3 BbgK-Verf (Subsidiarität der Kreditaufnahmen) nicht in vollem Umfang genehmigungsfähig, da die beantragten Kreditmittel nicht subsidiär zu den in der Finanzplanung vorhandenen freien Geldmitteln veranschlagt wurden. Gemäß den Hinweisen des MIK sollen zur Finanzierung der beschlossenen Investitionsvorhaben vorrangig die freien Finanzmittel des KIS genutzt werden. Der Beitrittsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung zu den geänderten Ansätzen wurde am 18.02.2021 gefasst. Der Wirtschaftsplan 2020 trat mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt am 25.02.2021 in Kraft.

Das Wirtschaftsjahr 2020 wird nach jetziger Einschätzung mit einem positiven Ergebnis in der geplanten Höhe (Plan 2020: 868 T€) abschließen. Der Gewinn soll grundsätzlich (mindestens zu 50 %) beim KIS verbleiben und die Eigenkapitalbasis stärken.

Auch in den Folgejahren werden Überschüsse erwartet.

Potsdam, den 31. Mail 2021



B. Richter  
Werkleiter

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Kommunalen Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam, Potsdam

## PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss des Kommunalen Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam, Potsdam, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht des Kommunalen Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebs zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

## GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Eigenbetrieb unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Eigenbetriebs zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

## VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTES

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtmäßiges Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis vom dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Eigenbetriebs zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Eigenbetrieb seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs vermittelt.

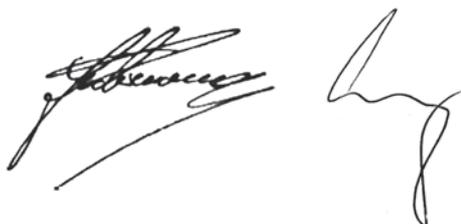
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Eigenbetriebs.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben zu diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, 18. Juni 2021

BDO AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



gez. Leichsenring  
Wirtschaftsprüfer

gez. Mensching  
Wirtschaftsprüfer



## Grundschule am Jungfernsee



**BERND RICHTER**  
*Werkleiter*  
*Kommunaler Immobilien Service*

---

## AUSBLICK 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

im kommenden Jahr stehen wir wieder vor großen Herausforderungen. Neben unseren vielen Investitionsprojekten im Schul- und Kitabereich und dem Umbau des Verwaltungscampus wird das Thema Klimaschutz und Nachhaltigkeit auch weiterhin für den KIS eine ganz wesentliche Rolle spielen. Wir bauen unsere Photovoltaikanlagen auf Gebäudedächern von heute knapp 10.000 auf 14.000 m<sup>2</sup> aus. Unser Energieeinsparprogramm an Potsdamer Schulen läuft weiterhin sehr erfolgreich und unser Energiemanagement trägt mit seinen mittlerweile drei Mitarbeitenden aktiv zur Umsetzung der Klimaschutzziele der Landeshauptstadt bei.

Es bleiben aber neben den alltäglichen Unwägbarkeiten und globalen Herausforderungen wie der COVID 19-Pandemie auch unmittelbare Problemfelder vor denen wir stehen. Es ist nach wie vor schwer, geeignete Fachkräfte, insbesondere im ingenieurtechnischen Bereich, zu gewinnen. Nach wie vor sind im Investitionsbereich mehrere Stellen unbesetzt.

Mittelfristig setzen wir deshalb auf eigene Personalentwicklung. Nachdem die Landeshauptstadt eine entsprechende Kooperationsvereinbarung mit der FH-Potsdam abgeschlossen hatte, konnte der KIS Anfang 2019 zwei Stellen für ein duales Ingenieurstudium ausschreiben. Erfreulicherweise war die Bewerberlage derart gut, dass gleich drei Studenten im Auftrag des KIS an der FH-Potsdam studieren.

Von 2020 bis zum Jahr 2022 wird der KIS insgesamt 182,2 Millionen Euro in die Infrastruktur der Landeshauptstadt Potsdam investieren, davon gehen 111 Millionen Euro in Schul- und Sportstätten, sowie 17,5 Millionen Euro in den Kita- und Hortbereich. Das sind 70,5 % der Gesamtinvestitionssumme.

Zu den wichtigsten Bauprojekten im Jahr 2020 gehört die Fertigstellung und Übergabe des Campus Am Stern. Bereits im Frühjahr wird die Grundschule am Jungferensee fertig. Des Weiteren wird die Sporthalle Haeckelstraße Anfang 2020 baulich abgeschlossen und geht dann Ende Februar in Nutzung.

Und eine wichtige Neuerung wird es 2020 noch geben. Zum 1. Januar wird die Verwaltung des sogenannten Finanzvermögens der Landeshauptstadt Potsdam durch den KIS übernommen, es wurde zuvor von der Gewoba verwaltet. Dabei handelt es sich um insgesamt 1.921 Flurstücke mit ca. 1.623 Verträgen. Dazu zählen neben Kleingärten 505 Erholungsgärten und 954 Garagenverträge aber auch Gewerbemietverträge, Wohnungsmietverträge, Erbbaupachtverträge und verpachtete landwirtschaftliche Flächen.

Ich bin mir ganz sicher, dass der KIS auch im Jahr 2020 die bekannten und auch die sich erst andeutenden Herausforderungen bewältigen wird.



Bernd Richter  
Werkleiter  
Kommunaler Immobilien Service



# Kommunaler Immobilien Service

---

## IMPRESSUM

### IMPRESSUM

#### Herausgeber

Kommunaler Immobilien Service Potsdam  
Friedrich-Ebert-Straße 79–81  
14469 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

#### Korrektorat

Katrin Gütermann

#### Fotos

Kommunaler Immobilien Service (KIS)  
Raimund Klohss  
Lars Jander  
Markus Klier  
Potsdam.de  
Robert Schnabel  
Berliner Energie Agentur  
FRÖBEL e. V., Fotografie bulla & huth  
FidL  
Lichtschwaermer

#### Gestaltung

ROHLOFF DESIGN



