POTSDAM

Kommunaler
Immobilien
Service

GESCHÄFTSBERICHT 2020

INHALT

Grußwort des Oberbürgermeisters 03

Organigramm 05

Projektteil

Projekt des KIS im Bereich Verwaltung 08
Projekte des KIS im Sportbereich 20
Projekt des KIS im Kita-Bereich 22

Zahlen und Fakten

Bilanz 30
Gewinn- und Verlustrechnung 32
Finanzplanabrechnung 34
Anhang 36
Anlagennachweis 46
Lagebericht 48
Bestätigungsvermerk 62

Ausblick 66

Impressum 68

GRUSSWORT

MIKE SCHUBERT
Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt Potsdam

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Jahr 2020 war voller nicht vorhersehbarer Herausforderungen. So zeigte es sich in der ganzen Welt, in unserem Land und natürlich auch in unserer Stadt.

Corona wirkt in jeder Hinsicht in die Gesellschaft hinein wie ein Brennglas – das gilt auch für die Landeshauptstadt Potsdam. Wir merken sehr genau, dass der Boom, den wir über Jahre auch in der Region erlebt haben, jetzt zumindest an Dynamik verliert. Welche Auswirkungen dies zum Beispiel langfristig auf Potsdam haben wird und wie es uns gelingt, die wirtschaftliche Dynamik wieder aufnehmen zu können, wird sich vielleicht Ende des nächsten Jahres zeigen.

Auch im Baugeschehen kommt es vermehrt zu Problemen, etwa bei Warenlieferungen für die Investitionsprojekte oder auch bei Ausschreibungen von großen Bauvorhaben, die häufig neu ausgeschrieben werden müssen. Ich bin dankbar, dass der Kommunale Immobilien Service hier gewohnt professionell und zügig aktiv wird und größere Verschiebungen von Fertigstellungsterminen entgegenwirkt. So freue ich mich, dass mit dem Architekturwettbewerb für das Sportforum Schlaatz dieses stadtteilprägende Projekt in die Spur gebracht wird. Auch die aufwendige Sanierung der historischen Turnhalle Kurfürstenstraße wird für die Sportstadt Potsdam eine deutliche Verbesserung bringen.

Es ist ein großer Vorteil, in solch schwierigen Zeiten auf eine funktionierende Verwaltung zurückzugreifen. Und ich bin froh, dass wir einen guten Verwaltungsstab haben, der uns bei den Entscheidungen berät. Und ich bin auch dankbar, dass sich die Stadtverwaltung, unterstützt vom Kommunalen Immobilien Service, den Herausforderungen stellt und viele passgenaue Maßnahmen umgesetzt hat, um den Infektionsschutz für die Bürger*innen zu verbessern und sie zu schützen. Zudem halfen Ende 2020 etwa 40 Kolleginnen und Kollegen aus der Verwaltung mit, um die Quarantäne zu überwachen und Kontakte nachzuverfolgen.

Auch in den kommenden Jahren werden viele Herausforderungen auf uns warten. Aber ich bin mir sicher, dass wir diese genauso meistern werden wie auch die Krise, die durch die Corona-Pandemie ausgelöst wurde.

Mit freundlichen Grüßen
Mike Schubert

DAS POTSDAMER RATHAUS

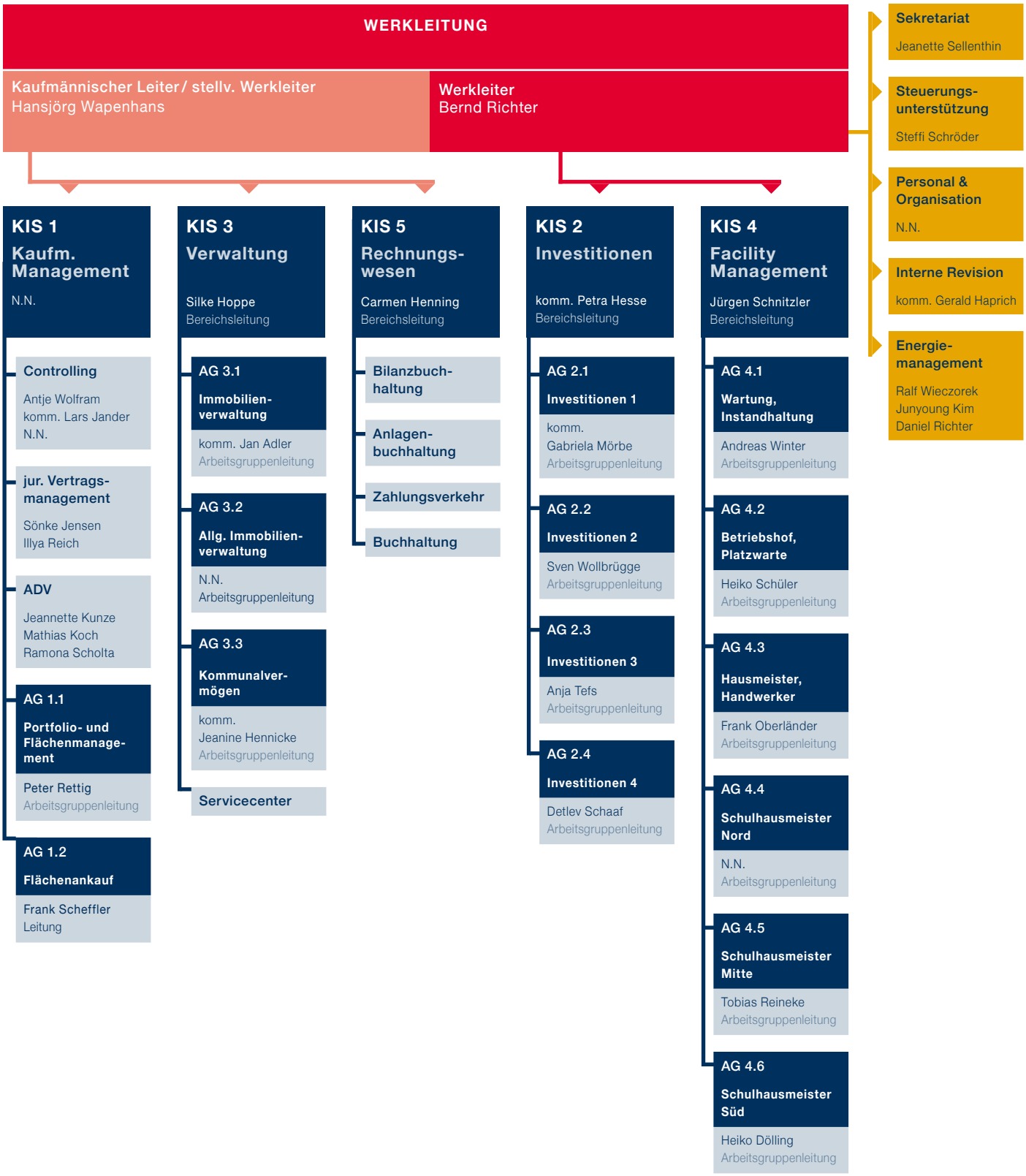
Der Kommunale Immobilien Service verwaltet in der Landeshauptstadt Potsdam über 400 Objekte.

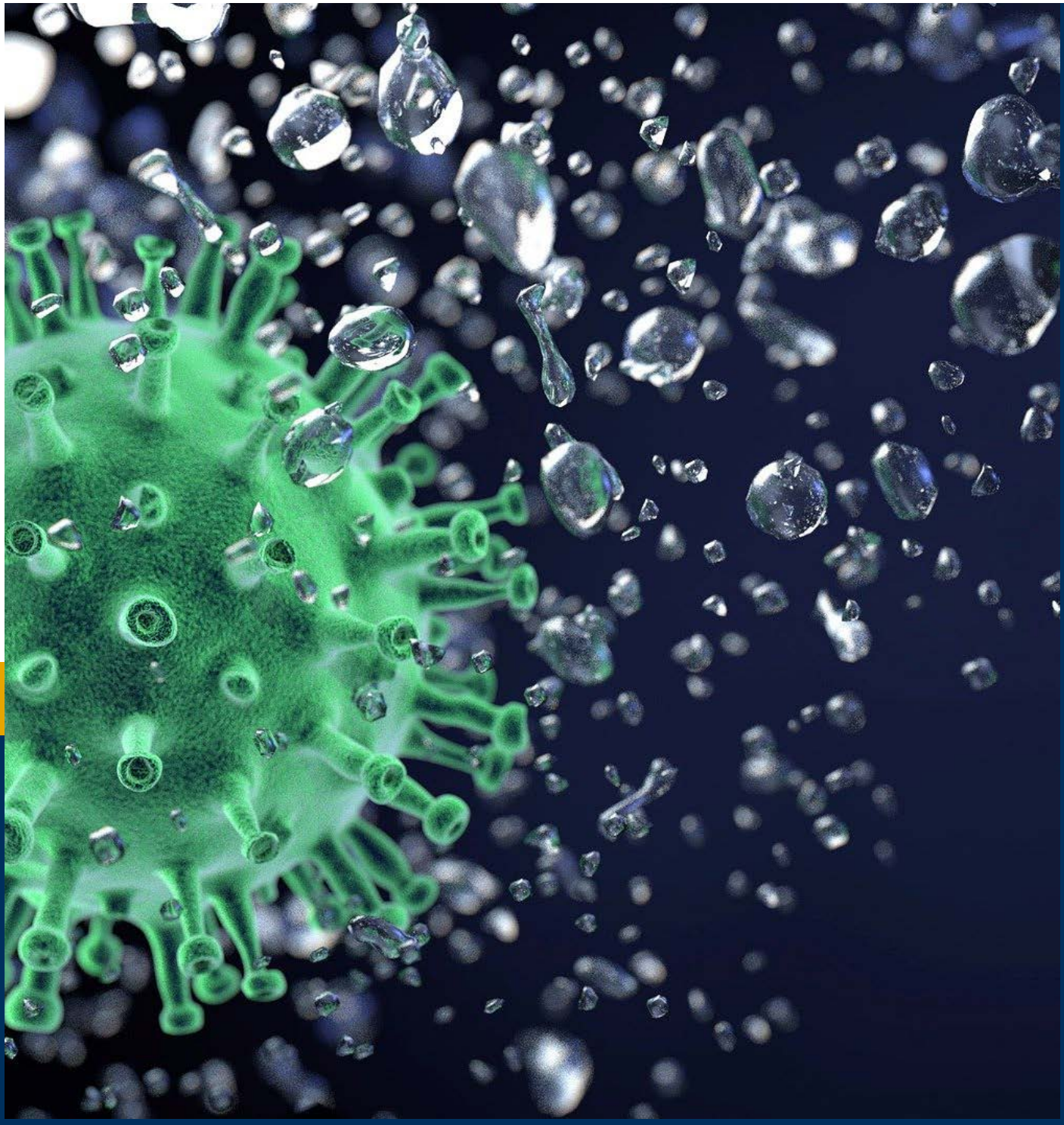
BILDUNGSFORUM

EINSTEIN-GYMNASIUM

KOMMUNALER IMMOBILIEN SERVICE ORGANIGRAMM

STAND: 1. JULI 2021





Projekte

VERWALTUNG

Herausforderung Corona 8

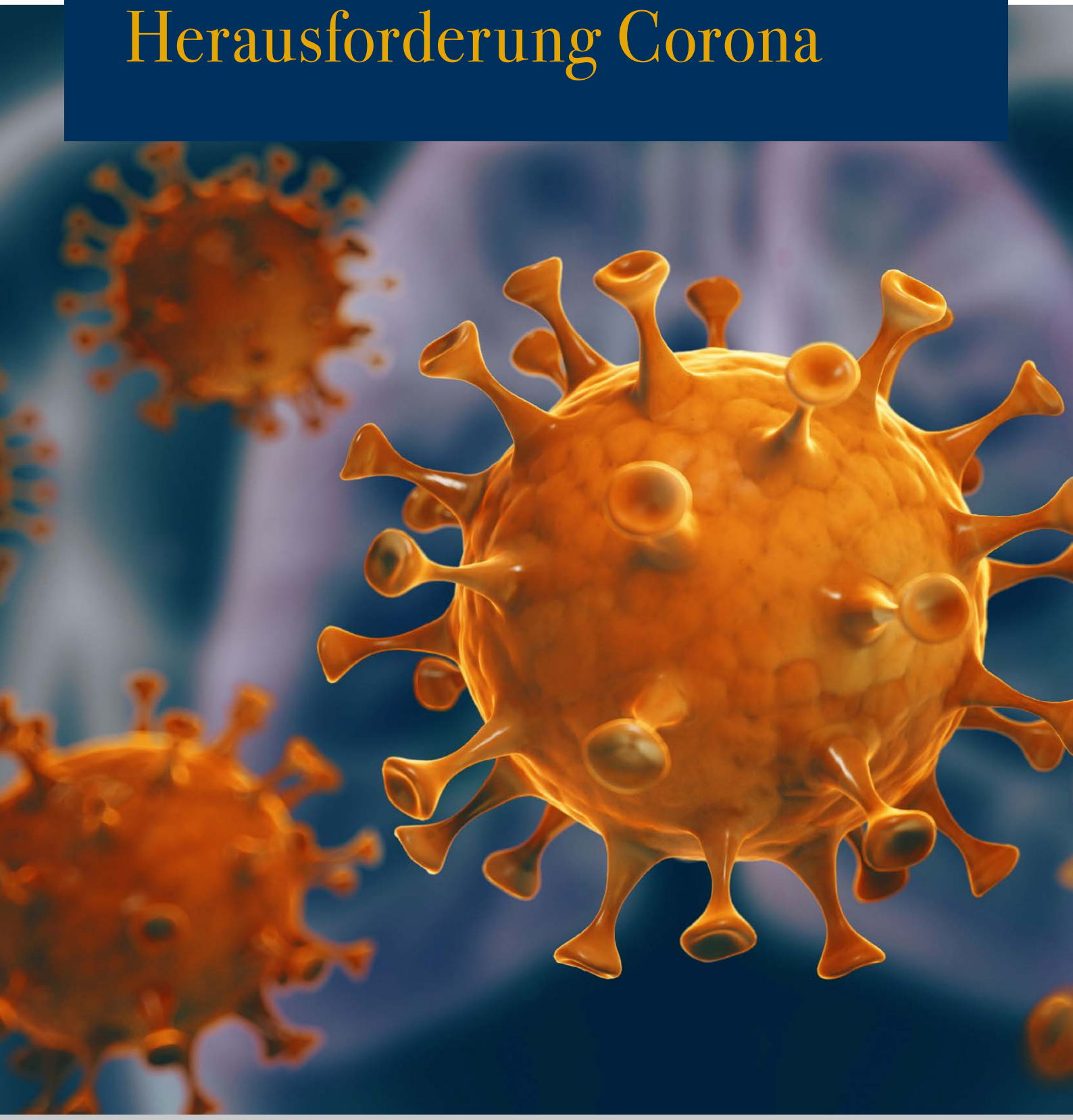
SPORT

Turnhalle Kurfürstenstraße 14
Sportplatz Templiner Straße 18
Sportforum Am Schlaatz 22

KITA

Kita Inselmäuse 26

Herausforderung Corona



DER KOMMUNALE IMMOBILIEN SERVICE HAT IM JAHR 2020 IDUTZENDE GRÖSSERE MASSNAHMEN GEGEN DIE PANDEMIE UMGESETZT

Der Kommunale Immobilien Service Potsdam hat ab dem März 2020 als Dienstleister für die unterschiedlichen Verwaltungseinheiten der Landeshauptstadt eine große Anzahl an Corona-Maßnahmen umgesetzt. Federführend durch den Bereich KIS Verwaltung und unterstützt vom Bereich KIS Facility Management mussten die verschiedenen Maßnahmen dabei immer unter Zeitdruck und dennoch bei gleichbleibend hohem Qualitätsanspruch erfolgen. Im Investitionsbereich hingegen kam es durch die Pandemie zu vielen Neuausschreibungen von Planungs- und Bauleistungen, wodurch mehrere Bauprojekte in ihrem Ablauf verzögert wurden. Zudem kam es insbesondere bei den Warenlieferungen für die Investitionsprojekte, aber auch im Bereich Instandhaltung zu Verzögerungen.

Werkleiter Bernd Richter: „Die Corona-Pandemie 2020 hat das ganze Land in eine Art Ausnahmezustand versetzt, insbesondere Kontaktbeschränkungen und die deutlich erhöhten Anforderungen des pandemischen Gesundheitsschutzes an die Verwaltung waren für unsere Kolleginnen und Kollegen ausgesprochen herausfordernd. Ich bin sehr zufrieden, wie wir es geschafft haben, die ständig wechselnden Anforderungen flexibel, zeitnah und professionell umzusetzen. Mein Dank geht an alle beteiligten Kolleginnen und Kollegen.“

EINGESETZTE HYGIENEMITTEL

Der Kommunale Immobilien Service hat in der Corona-Pandemie eine Vielzahl von Aufgaben in der Unterstützung und professionellen Umsetzung von Corona-Maßnahmen in der Landeshauptstadt übernommen. Zum einen ging es darum, Schulen und Sportstätten in die Lage zu versetzen, dass die jeweils aktuellen Regeln eingehalten werden können. Zum anderne hat die Pandemie auch starke Auswirkungen auf die Arbeit in der Stadtverwaltung, sowohl in der kollegialen Zusammenarbeit als auch im Kontakt mit den Bürgerinnen und Bürgern. Auch bei der Lösung dieser Fragen konnte der KIS wertvolle Dienste leisten.

BÜRGERSERVICE-RAUM IM RATHAUS

Bürgerservice mit Hygieneschutz aus Acrylglas

HIER EINIGE WICHTIGE MASSNAHMEN IN UNTERSCHIEDLICHEN KIS-IMMOBILIEN

Schulen und Sportstätten

Wegen der Corona-Maßnahmen wurden an Schulen Laufwege nach der geltenden Abstandsregel für die Schüler*innen und Lehrkräfte gekennzeichnet. Weiterhin wurden Schilder zur Beachtung der Abstandswahrung in den Schulgebäuden angebracht. Zudem wurden Fluchttüren umgebaut und an der Außenseite mit einer neuen Türklinke versehen. Um die hygienischen Bedingungen an die Pandemie anzupassen, wurden die Reinigungsintervalle besonders in den WC-Bereiche deutlich beschleunigt. Für den Präsenzunterricht wurden in den Klassenräumen CO_2-Ampeln zur Kontrolle der Luftqualität durch den KIS installiert.

Die verschiedenen vom KIS verwalteten Sportstätten wurden ab März 2020 mit einem Wachschutz im Streifendienst betreut, um der Einhaltung der jeweils geltenden Eindämmungsverordnung Folge zu leisten. Zudem wurden in allen Sporthallen und Sportgebäuden Hinweisschilder angebracht, die auf die zwischenzeitliche Schließung der Stätten hingewiesen haben.

Verwaltungscampus

Der Kommunale Immobilien Service setzte auch auf dem Verwaltungscampus der Landeshauptstadt und den zugehörigen Verwaltungsgebäuden in der Stadt mehrere Maßnahmen zur Corona-Bekämpfung um. So wurden an den Eingangstüren Informationsplakate mit den geltenden Regeln angebracht, zudem wurden die Mitarbeitenden auch regelmäßig im Intranet zu den Hygieneregeln informiert. In den zentralen Beratungsräumen wurde ab April 2020 das Mobiliar reduziert und die Räume den Hygienevorschriften angepasst. Zudem wurde der Wachschutz zur Kontrolle der Einhaltung der Pandemieregelungen aufgestockt. Wie auch in den Schulen und Sportstätten erfolgte eine Erhöhung der Reinigungsintervalle für die Sanitärbereiche als auch eine tägliche desinfizierende Reinigung der Flächen, die einem regelmäßigen Kontakt unterlagen, etwa bei Tastern oder Handläufen.

Kantine Stadtverwaltung

Von März 2020 bis Anfang Juni 2020 und ab Ende Oktober bis Anfang November 2020 wurde die Kantine wegen der aktuellen Lage in der Pandemie geschlossen; anschließend konnte die Kantine einen Take-Away-Betrieb aufnehmen.

HERSTELLUNG EINES MUND-NASEN-SCHUTZES

BILDUNTERSCHRIFT

Landeshauptstadt Potsdam

Die Musikschule Potsdam „Johann Sebastian Bach“ ist ab 9.11.2020 geschlossen.

Sehr geehrte Besucherinnen und Besucher,

die städtische Musikschule Potsdam „Johann Sebastian Bach“ bleibt **ab Montag, 9.11.2020, bis auf Weiteres geschlossen.**
Diese einschneidenden Maßnahmen sind zwingend notwendig, um die Ausbreitung des Coronavirus einzudämmen und die Mitarbeitenden des öffentlichen Gesundheitsdienstes zu unterstützen.

Weitere Informationen finden Sie unter der Website: http://www.potsdam.de/musikschule

Aktuelle Informationen zur Corona-Lage in Potsdam finden Sie auf: www.potsdam.de/corona

AUSHANG IN STÄDTISCHEN GEBÄUDEN

INFORMATIONSATERIAL ZU CORONA

Haus 2
Das Haus 2 auf dem Verwaltungscampus ist während der Corona-Pandemie in verschiedener Weise genutzt worden. Hierfür musste der Kommunale Immobilien Service mehrfach Umbauarbeiten umsetzen und unter anderem den Brandschutz im Gebäude verbessern.

Im April 2020 ist das Gesundheitsamt verstärkt durch die Bundeswehr in das Haus 2 eingezogen, um Kontaktnachverfolgung zu betreiben. Dafür wurden unter anderem die Übergabe und Abnahme organisiert, die Räume neu möbliert und die Schließung der Räume angepasst.

Von März 2020 bis Ende Mai 2020 hat die Kassenärztliche Vereinigung Berlin Brandenburg (KVBB) im Haus 2 ein Abstrichzentrum für Corona-Tests betrieben, das vom KIS aufgebaut wurde. Von Juni 2020 bis Ende des Jahres 2020 wurde die Abstrich-Stelle vom Gesundheitsamt der Landeshauptstadt weiterbetrieben. Neben der Möblierung wurden innerhalb kürzester Zeit unter anderem Kühlschränke und Wasserkocher beschafft, ein Sichtschutz an den Kontaktorten installiert und die Räume mit Anschlusskabeln und Kabelkanälen ausgestattet. Es wurden zusätzliche Reinigungsleistungen für die Abstrichstelle angefordert und umgesetzt. Auch die Bereitstellung der notwendigen medizinischen Abfallcontainer gehörte dazu. Weiterhin haben Teile der Expertenkommision des Klinikums Ernst von Bergmann (EvB) ab Juni 2020 Räumlichkeiten im Haus 2 bezogen.

Bürgerhaus Schlaatz, Schiffbauergasse, Bürgerhaus Galileistraße, Erlenhof 32
Auch in diesen kommunalen Teststellen wurde die Bewachung während der Testzeiten durch den KIS gewährleistet. Der Kommunale Immobilien Service unterstützte auch bei der Anlieferung der Schnelltests in die Zentren. Im Erlenhof 32 wurde kurzfristig innerhalb von wenigen Stunden eine Teststelle durch den KIS aufgebaut. Der KIS organisierte die Entsorgung des Sondermülls der Testungen über einen Container.

AUSHANG AN BÜROTÜR

Die denkmalgerechte Sanierung der historischen Sporthalle in der Kurfürstenstraße wurde im August 2020 begonnen.

BAUSTART FÜR SANIERUNG DER HISTORISCHEN TURNHALLE IN DER KURFÜRSTENSTRASSE

Die Sanierung der historischen Turnhalle in der Kurfürstenstraße ist eine komplexe Aufgabe. Die historische und denkmalgeschützte Sporthalle Kurfürstenstraße von 1910 wird seit August 2020 durch den Kommunalen Immobilien Service (KIS) saniert. Besonders wichtig ist es beim Umbau und der denkmalgerechten Sanierung der historischen Sporthalle, eine flexible Gebäudenutzung für Schul- und Vereinssport sowie gelegentliche kulturelle Veranstaltungen zu berücksichtigen. Es ist geplant, die Halle für die Schüler*innen der benachbarten Eisenhart-Grundschule im Winter 2022/23 zu öffnen.

Innensanierung

Im Innenbereich erfolgt zunächst der Rückbau von Innenausbauten mit teilweise schadstoffbelasteten Materialien. Es wird zudem zur Stabilisierung eine zuvor fehlende Horizontalaussteifung der Hallen in der Deckenebene durch Stahlfachwerkträger durchgeführt. Die Stahlbetondecken in den Hallen über dem Kellergeschoss samt Unterzügen und Stützen werden wegen mangelnder Tragfähigkeit abgerissen. Als Ersatz der Stahlbetondecken wird dann eine neue Ziegeleinhängedecke eingebracht. Diese lagert auf der neu hergestellten Unterkonstruktion aus Stahlbetonunterzügen und Mauerwerkspfeilern, die auf den neu hergestellten tiefgegründeten Micro-Pfählen aufgelagert sind. Dies ist erforderlich, weil sich der Untergrund der Halle als nicht tragfähiger Baugrund aus Torf- und Faulschlamm erwiesen hat. Im Bereich des Faulschlamm-Untergrunds wurden bereits die Micro-Pfähle mittels einer Stützverrohrung eingebracht, um das unkontrollierte Entweichen des Betons vor der Aushärtung zu verhindern.

Anschließend werden die nicht mehr tragfähigen Stahlsteindecken des Mitteltrakts über dem Kellergeschoss sowie einzelne Holzbalkendecken über dem Erdgeschoss abgerissen, dann werden neue Decken eingezogen. Es wird ein neuer eingeschossiger Anbau für die Geräteräume errichtet, der ebenfalls aufgrund des nicht tragfähigen Torf-Untergrundes auf Micro-Pfählen tiefgegründet wird.

Die Sanierung der Hallen findet unter planungsbegleitender Einbindung der Unteren Denkmalschutzbehörde, eines Restaurators sowie von Fachfirmen etwa für historische Fenster, Putze und Natursteinbearbeitung statt. Bei den Arbeiten wird eine Biberschwanz-Dachdeckung nach historischem Vorbild umgesetzt. Die historischen Fenster werden entweder restauriert oder nachgebaut. Der Putz wird originalgetreu repariert und ergänzt. Die Terrazzoböden werden restauriert und wiederhergestellt. Besonderes Augenmerk wird auf die Wiederherstellung der ursprünglichen Farbigkeit gelegt.

ABRISSARBEITEN AN DER TURNHALLE KURFÜRSTENSTRASSE

Der KIS investiert 7,5 Millionen Euro in den Umbau und die Sanierung der historischen Sporthalle.

TURNHALLE KURFÜRSTENSTRASSE

Damit die Turnhalle nach Fertigstellung moderne Nutzungsanforderungen erfüllt und eine zeitgemäße Ausstattung für Sport und Kultur gewährleistet ist, werden moderne Umkleide- und Sanitärbereiche im 1. Obergeschoss des Mitteltraktes gebaut. Zudem wird es einen neuen Anbau für großzügige Geräteräume geben. Wand- und Bodenbeläge werden nach ihrer Funktionalität ausgewählt, etwa beim Parkettboden und dem Prallschutz in den Hallen.

Außenanlagen
Bei den Außenanlagen ist eine denkmalgerechte Gestaltung für die Vorgartenzone und die Einfriedung zur Straße sowie ein gemeinsamer Vorplatz mit der benachbarten Sporthalle vorgesehen. Die Außensportanlagen der benachbarten neuen Sporthalle Kurfürstenstraße 48 werden mitgenutzt.

Barrierefreiheit
Im Rahmen der denkmalrechtlichen Beschränkungen ist geplant, dass die Turnhalle Kurfürstenstraße über eine weitgehende Barrierefreiheit verfügen wird. Hierzu wird ein hofseitiger Stellplatz für Menschen mit Behinderung sowie ein rollstuhlgerechter Zugang über eine hofseitige Rampe geschaffen. Es wird auch eine Klingelanlage mit Gegensprechanlage an beiden Hauptzugängen installiert. Die Wegeführung ist auf Übersichtlichkeit ausgerichtet, es werden Orientierungshilfen und eine kontrastierende Farbgebung eingesetzt, wenn sich dies als mit dem Denkmalschutz vereinbar erweist.

Eine komplette Barrierefreiheit ist dann in der Hauptnutzungsebene, also dem Erdgeschoss, in Hallen, Foyer und Fluren gegeben. Zudem wird dort eine barrierefreie Umkleide mit Dusche und WC eingebaut.

Energiestandard
Ein guter energetischer Standard ist bei allen Sanierungs- und Neubauprojekten des KIS ein zentrales Anliegen. Beim Bestandsgebäude wird die Gebäudehülle nach EnEV 2016 ertüchtigt, allerdings mit Abweichungen wegen der denkmalgeschützten Bausubstanz. Als Einzelmaßnahmen gelten nach den hohen KfW-Mindeststandards der Nachbau der historischen Fenster mit Isolierglas bzw. die Ertüchtigung der bauzeitlichen Fenster mit Isolierglas als Verbundkonstruktion, sowie die Dämmung der obersten Geschossdecke, des Dachs und der Kellerdecken.

Beim neuen Anbau ist ein höherer Standard als KfW-Effizienzhaus 55 möglich. Für die Heizung wird Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung der EWP genutzt. Die Warmwasserbereitung ist energieeffizient und die Trinkwassererwärmung wird über dezentrale Frischwasserstationen mit kurzen Leitungswegen gewährleistet. Die moderne, zentrale Lüftungsanlage verfügt über eine Wärmerückgewinnung. Auch der Einsatz von Mess-, Steuer- und Regelungstechnik zur Gebäudeautomation verbessert die Energieeffizienz, gleiches gilt für die geplante LED-Beleuchtung.

DAS PROJEKT TURNHALLE KURFÜRSTENSTRASSE

DETAILS AUF EINEN BLICK	
Projektkosten (inkl. Außenanlagen)	7,5 Mio. €
Planungsbeginn	03/2019
Baustart	08/2020
Fertigstellung voraussichtlich	Winter 2022/23
Aufgabe: Umbau und denkmalgerechte Sanierung der historischen Sporthalle	
Projektleitung: Anja Lampert	

Sanierung der Hockeyplätze der Potsdamer Sport-Union an der Templiner Straße ist abgeschlossen.

HOCKEYPLÄTZE AUF OLYMPIA-NIVEAU

Die neu sanierten Hockeyplätze auf der Sportanlage an der Templiner Straße haben Bürgermeister Burkhard Exner, der Werkleiter des Kommunalen Immobilien Service Potsdam, Bernd Richter, und Dietmar Thiele, Vorsitzender des Potsdamer Sport-Union 04 e.V. (PSU) am Samstag, dem 20. Juni, zusammen mit anderen Vereinsmitgliedern eröffnet. Die Sanierung der beiden Hockeyplätze auf der Sportanlage in der Templiner Vorstadt ist somit abgeschlossen. Nach nur knapp vier Monaten Bauzeit können die Hockeyspielerinnen und Hockeyspieler der Potsdamer Sport-Union endlich wieder aktiv werden.

Bürgermeister Burkhard Exner zeigte sich begeistert von der Anlage: „Die 1,2 Millionen Euro, die die Landeshauptstadt über den KIS hier eingebracht hat, sind für so attraktive und zudem Olympia-konforme Hockeyplätze bestens angelegtes Geld. Und diese Maßnahme ist nicht nur ein Referenzprojekt für die gute Zusammenarbeit von Sportvereinen und Landeshauptstadt, es ist ohnehin ein hervorragendes Beispiel für erfolgreiche Bürgerbeteiligung in Potsdam. Denn die Sanierung der Sportplätze in der Templiner Straße stammt aus dem Bürgerhaushalt und ich bin sehr zufrieden, dass die Umsetzung dieses Vorschlages so gut gelungen ist. Mein Dank geht an alle Beteiligten.“

Im Rahmen der Baumaßnahme wurden die Kunstrasenbeläge der beiden Plätze komplett erneuert. Ferner konnte der bisher lediglich zu Trainingszwecken nutzbare zweite Platz auf Wettkampfformat erweitert werden, dazu war eine Verbreiterung um etwa fünf Meter erforderlich. Und schließlich konnten auch über die Jahre erfolgte teils erhebliche Bodenabsenkungen, auf Teilen der Plätze um bis zu 40 cm, ausgeglichen werden. Diese Sanierung der Kunstrasenflächen war nach über 20 Jahren dringend erforderlich, da bereits in den vorherigen Spielzeiten einige Gastmannschaften damit gedroht hatten, nicht mehr in Potsdam antreten zu wollen, weil der veraltete Belag teils erhebliche Verletzungsgefahren barg.

BLICK AUF DEN BESTANDSPLATZ VOR DER SANIERUNG

SPORTPLATZ TEMPLINER STRASSE

NEUER SPORTPLATZ BEI FLUTLICHT

Umgesetzt werden konnte die Maßnahme in einer sehr engen und vertrauensvollen Kooperation zwischen der Landeshauptstadt Potsdam, vertreten durch den Kommunalen Immobilien Service, und den Verein. Dabei war die PSU bereit, selbst die Eigenschaft des Bauherren einzunehmen und zahlreiche Eigenleistungen zu übernehmen, um die Realisierung der Maßnahme zu ermöglichen und die Landeshauptstadt hier auch bei der Projektsteuerung zu entlasten.

Der Vorschlag, den Kunstrasenplatz der Potsdamer Sportunion in der Templiner Straße zu sanieren, wurde im Bürgerhaushalt 2018/19 eingereicht. Potsdams Kommunaler Immobilien Service wurde daraufhin von der Stadtverordnetenversammlung mit der Realisierung beauftragt.

DAS PROJEKT SPORTPLATZ TEMPLINER STRASSE

DETAILS AUF EINEN BLICK	
Projektkosten	1,2 Mio. € aus Mitteln des KIS
Planungsbeginn	2019
Realisierung	2020
Aufgabe: Sanierung der Hockeyplätze auf der Sportanlage an der Templiner Straße	
Projektleitung: Marcel Schliep	
Architekten: Ahner Landschaftsarchitektur	

Bis zum Jahr 2025 soll der Neubau des Sportforum Am Schlaatz durch den Kommunalen Immobilien Service realisiert werden.

SPORTFORUM AM SCHLAATZ: PREISTRÄGER ARCHITEKTUR-WETTBEWERB GEKÜRT

Die Beigeordnete für Bildung, Jugend, Kultur und Sport der Landeshauptstadt Potsdam, Noosha Aubel, hat im Juni gemeinsam mit dem Werkleiter des Kommunalen Immobilien Service, Bernd Richter, und Marcel Adams als Vertreter der Wettbewerbsjury die Sieger des Architekturwettbewerbs für das neue Sportforum Am Schlaatz vorgestellt. Sieger des Wettbewerbs ist der Entwurf der Büros huber staudt architekten bda | Dipl.-Ing. Arch. C. Huber und Dipl.-Ing. Arch. J. Staudt aus Berlin. Bis zum Jahr 2025 soll der Neubau des Sportforums durch den Kommunale Immobilien Service realisiert werden.

Der Kommunale Immobilien Service (KIS) beabsichtigt im Stadtteil Am Schlaatz ein Sportforumsgebäude für Schul- und Freizeitsport neu zu errichten und die Außensportflächen teilweise umzugestalten, neu zu bauen oder zu sanieren. Dafür wurde, in Zusammenarbeit mit dem Bereich Stadterneuerung der Stadtverwaltung, ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb für das Sportforumsgebäude mit einem integrierten, städtebaulich-landschafts-planerischen Ideenteil für die nachhaltige Entwicklung der Spiel-, Sport- und naturräumlichen Freiflächen sowie für die soziale und technische Infrastruktur durchgeführt.

Im Detail ist deshalb geplant, die vorhandene Turnhalle komplett zurückzubauen und stattdessen für den Schulsport zwei Zweifachhallen nach DIN 18032 zu errichten, die auch von Vereinen genutzt werden können (Fechten, Inline-Skater-Hockey / Rollkunstlauf, Fußball). Darüber hinaus sollen zusätzliche Flächen für die Sportarten Judo, Ringen, Gewichtheben und Bouldern mit den dazugehörigen Sozialeinheiten und Vereinsräumen ergänzt werden.

Der gesamte Bereich um die Gesamtschule Am Schilfhof soll zum „Sportforum Am Schlaatz“ aufgewertet werden. Das neue Sportforumsgebäude soll vorrangig im räumlich-funktionalem Zusammenhang mit der Gesamtschule Am Schilfhof stehen. Die Realisierung des Sportgebäudes muss so möglich sein, dass die alte Bestandshalle bis zur Fertigstellung einer Zweifachhalle in Nutzung bleiben kann. Nach Abschluss der Baumaßnahme wird die Bruttogrundfläche voraussichtlich bei ca. 7800 m² liegen.

Der Planungsbeginn fand im Herbst 2020 statt. Baubeginn ist nach vorläufigem Stand für das Frühjahr 2023 vorgesehen. Die komplette Fertigstellung wird aktuell für den Sommer 2025 vorgesehen. Allerdings steht die Umsetzung unter dem Vorbehalt der Klärungen zur Verlegung von bestehender Wasserleitungsinfrastruktur. Aktuell plant der Kommunale Immobilien Service mit einem Gesamtvolumen für das Gesamtprojekt von 15,3 Millionen Euro.

In der Jurybegründung zum Siegerentwurf heißt es: „Die Arbeit verfügt über sehr hohe Qualitäten hinsichtlich Städtebau, Architektur, Funktionalität und Nachhaltigkeit und bietet damit eine gute Grundlage für die Realisierung. Sie vernetzt die Elemente des städtebaulichen Kontextes und setzt einen neuen positiven Akzent.“

Stadträumlich-gestalterische Qualität, Freiraum und Erschließung: Der Entwurf stellt eine eigenständige Lösung unter den Arbeiten dar, in dem die Verfassenden ein kompaktes Sportforum nahe der Nuthe zwischen die Gesamt- und Grundschule setzen. Aufgrund dieser mutigen Platzierung nördlich der Grundschule entstehen wohlproportionierte Räume und interessante neue Wegebeziehungen sowie stadträumliche Bezüge. Auch der Landschaftsraum kann so geschickt in das Freiflächenkonzept integriert werden. Wie selbstverständlich entsteht eine

Die Funktionsbereiche zwischen den Sportflächen sind sehr kompakt, funktional und somit wirtschaftlich organisiert.

enge Verzahnung mit den Nuthe-Niederungen. Besonders überzeugt die neue Erschließungsachse in Nord-Südrichtung, die die Schlaatzer Mitte über das Sportforum an die Nuthe anbindet. Sie wird einen städtebaulichen Gewinn darstellen.

Die relative Nähe zur Nuthe stellt keinen Konflikt, sondern eine positive Anbindung des Gebäudes an den Nuthe-Naturraum dar. Die Sportanlagen sind kompakt angeordnet und funktionieren in der dargestellten Form. Die Übergänge und der Umgang mit dem Landschaftsraum sind sensibel ausgearbeitet und überzeugen. Die Zuordnung des Integrationsgartens zum Bürgerhaus ist ein diskussionswürdiger Beitrag.

Architektur, Gestaltung

Der Entwurf erzielt eine sehr gute Symbiose zwischen Architektur und Landschaftsgestaltung. Das frei begehbare Dach mit einer Intensivbegrünung und entsprechenden Nutzungen ermöglicht eine unmittelbare Einbeziehung des Gebäudes in den Landschaftsraum. Mit dieser Dachfläche gibt das Gebäude das verloren gegangene Grundstück der Natur zurück. Durch die Reduzierung der Gebäudehöhe mittels teilweiser Eingrabung nimmt sich das Gebäude sowohl gegenüber der Wohnbebauung als auch dem Naturraum angenehm zurück. Die Fassaden sind raumhoch verglast und geben damit dem Fußgänger den Blick frei zu den im Gebäude befindlichen Sportaktivitäten.

Eine klare Gebäudestruktur ohne Rücksprünge unterstreicht die Qualität des Entwurfes. Kleine Akzente markieren Haupteingang und damit die Adressbildung und den Dachaufgang als begrünten „Stufenhang“ auf die Dachlandschaft. Eine unaufgeregte Architektursprache mit wenigen Gestaltungsmerkmalen bindet den Entwurf selbstverständlich in die landschaftliche Situation ein; Glasfassade und Fassadendachband aus vorgehängten Sichtbetonelementen fassen das Gebäude präzise nach oben ein.

Funktionalität und Raumprogramm

Beim Betreten des Gebäudes entwickelt das Forum seine weiteren Qualitäten durch den Blick in die tiefergelegenen Sporthallen mit Tribünen. Die Erschließung bindet die weiteren Trainingsbereiche ebenerdig über einen zentralen Aufenthalts- und Kommunikationsbereich an. Durch transparente Wände werden die unterschiedlichen Sportbereiche für Besucher erlebbar und fördern die Orientierbarkeit. Die autarke Funktion der Sportbereiche ermöglicht deren selektive Nutzung. Die Hauptnutzflächen sind komplett natürlich belichtet. Die Funktionsbereiche zwischen den Sportflächen sind sehr kompakt, funktional und somit wirtschaftlich organisiert.

DAS PROJEKT SPORTFORUM AM SCHLAATZ

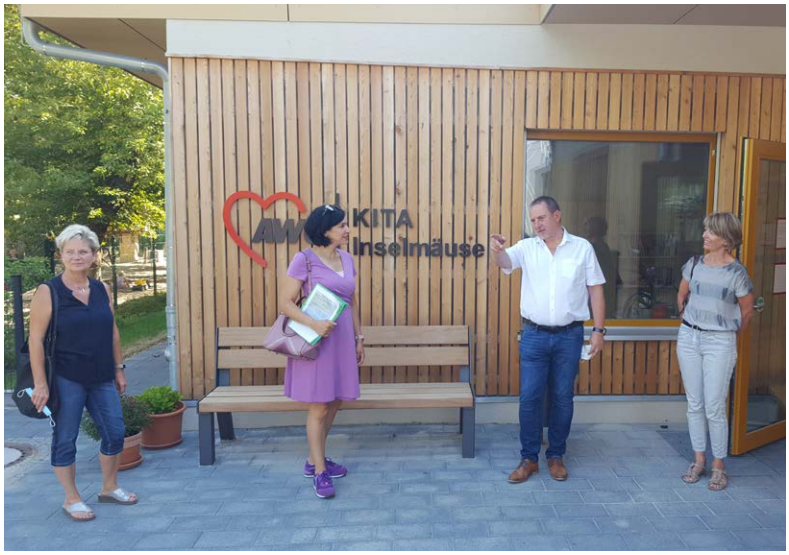
DETAILS AUF EINEN BLICK	
Projektkosten inkl. Außenanlagen	15,3 Mio. €
Planungsbeginn	2020
Realisierung	2023 – 2025
Aufgabe: Planung und Neubau des Sportforums am Schlaatz	
Projektleitung: Andrea Baecker	
Architekten: huber staudt architekten bda | Dipl.-Ing. Arch. C. Huber und Dipl.-Ing. Arch. J. Staudt, Berlin	

GARTENANSICHT DER KITA „INSELMÄUSE“

KIS BAUTE KITA INSELMÄUSE IN HOLZTAFELBAUWEISE

Auf einer Kita-Tour besuchte die Beigeordnete für Bildung, Kultur, Jugend und Sport, Noosha Aubel im August 2020 die Kita Inselmäuse der AWO Kinder- und Jugendhilfe Potsdam gGmbH in der Burgstraße 23b. Dort wurde durch den KIS ein Kitagebäude in Holzbauweise mit einer Kapazität von 100 Kindern (40 im Krippenalter, 60 im Kindergartenalter) erstellt. Bei dem Bau handelt es sich um ein eingeschossiges Gebäude in Holztafelbauweise mit partiellen Emporen.

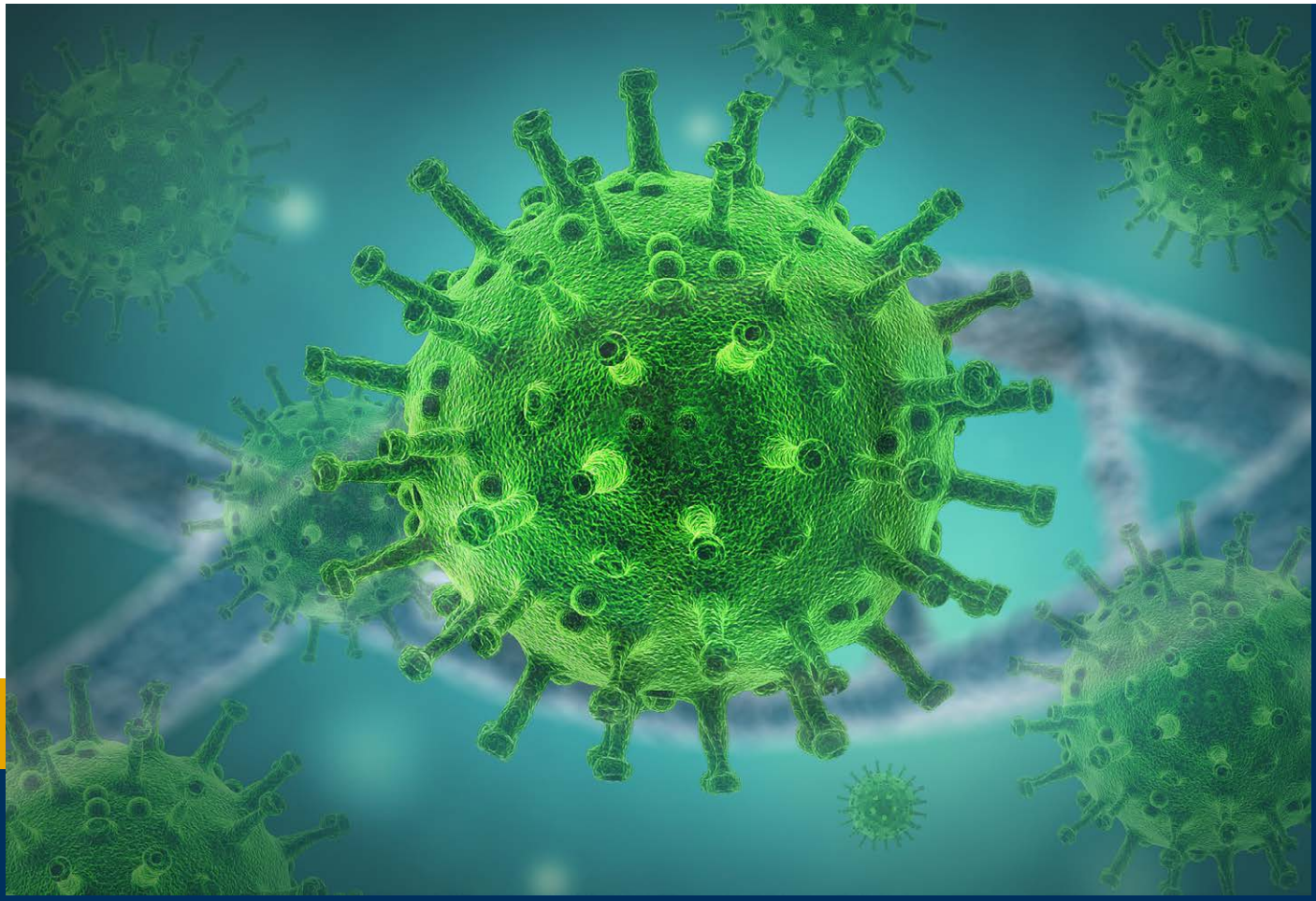
Im Frühjahr 2017 begannen die Planungen für die Kita, im Februar 2018 erfolgte der Baubeginn mit der Herrichtung des Grundstücks. Von der Erteilung der Baugenehmigung im April 2018 bis zur Fertigstellung der Arbeiten am Kitagebäude im Winter 2019 lagen etwa eineinhalb Jahre. Die bauliche Abnahme und Inbetriebnahme der Kita verzögerte sich Corona-bedingt um einige Monate. Nach Fertigstellung der Freianlagen inkl. der Pflanzarbeiten im April 2020 erteilte die Untere Bauaufsicht Anfang Juni 2020 die Nutzungsfreigabe. Das Kita-Gebäude wurde nach dem KfW-Standard 55 gebaut. Die Gesamtkosten inkl. der aufwendigen Erschließungsarbeiten belaufen sich auf 4,76 Millionen Euro..



KITA SOMMERTOUR MIT JUGENDDEZERNENTIN NOOSHA AUBEL UND WERKLEITER, BERND RICHTER

DAS PROJEKT KITA INSELMÄUSE

DETAILS AUF EINEN BLICK	
Projektkosten	4,76 Mio. €
Planungsbeginn	Frühjahr 2017
Fertigstellung	Winter 2019
Übergabe an Nutzer:	06/2020
Projektleitung: Lutz Täubert	
Architekten: Architekturbüro Jörg Ruge	
Bauausführung: LEITPLAN Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH	



Zahlen und Fakten

Bilanz 30

Gewinn- und Verlustrechnung 32

Finanzplanabrechnung 34

Anhang 36

Anlagennachweis 46

Lagebericht 48

Bestätigungsvermerk 62

BILANZ ZUM 31.12.2020

Aktiva		31.12.2020		31.12.2019
	€	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u. ähnl. Rechte u. Werte sowie Lizenzen				
		42.968,22		**43.256,22**
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- u. a. Bauten	689.813.543,36		646.110.222,36	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	9.993.607,13		9.982.504,13	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.831.914,00		3.640.895,00	
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	24.480.513,78		53.070.080,87	
		728.119.578,27		**712.803.702,36**
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Vorräte				
1. Nicht abgerechnete Betriebskosten				
		1.347.827,56		**2.262.509,78**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	409.500,01		378.062,69	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	678.042,14		580.940,74	
3. Forderungen gegen LHP	27.460.861,12		13.406.160,58	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.174.626,01		1.149.074,87	
		29.723.029,28		**15.514.238,88**
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks				
		12.210.266,86		**26.079.613,03**
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
		569.127,02		**373.663,94**
SUMME AKTIVA		**772.012.797,21**		**757.076.984,21**
TREUHÄNDER FÜR VKIS/FIS		**10.625.405,61**		**2.786.509,35**

Passiva		31.12.2020		31.12.2019
	€	€	€	€
A. EIGENKAPITAL				
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	7.242.236,32		6.380.686,91	
2. Jahresgewinn	952.272,42		861.549,41	
		123.438.428,12		**122.486.155,70**
B. SONDERPOSTEN FÜR ZUSCHÜSSE				
		369.974.906,09		**355.949.748,66**
C. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Sonstige Rückstellungen				
		5.376.483,11		**4.333.580,26**
D. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 13.121.636,25 (Vj.: EUR 18.861.279,70)	225.215.645,79		220.989.111,21	
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 520.187,18 (Vj.: EUR 568.208,00)	520.187,18		568.208,00	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 2.701.760,04 (Vj.: EUR 7.172.619,07)	2.981.569,29		7.733.564,69	
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundebenen Unternehmen – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 337.712,20 (Vj.: EUR 496.107,08)	337.712,20		43.270.423,27	
5. Verbindlichkeiten gegenüber LHP – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 3.594.795,55 (Vj.: EUR 2.707.012,88)	41.299.920,68		43.270.423,27	
6. Sonstige Verbindlichkeiten – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 2.045.530,21 (Vj.: EUR 12.905,74)	2.045.530,21		12.905,74	
		272.400.565,35		**272.574.212,91**
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
		822.414,54		**1.733.286,68**
SUMME PASSIVA		**772.012.797,21**		**757.076.984,21**
TREUHÄNDER FÜR VKIS/FIS		**10.626.406,61**		**2.786.509,35**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

		01.01.–31.12.2020		01.01.–31.12.2019	
		€	€	€	€
1.	**UMSATZERLÖSE AUS DER GRUNDSTÜCKSBEWIRTSCHAFTUNG**				
a.	Mieten und Pachten				
–	Mieten und Pachten LHP	35.209.237,85		32.300.783,31	
–	Mieten und Pachten Dritte	2.198.694,31		2.243.328,90	
			37.407.932,16		**34.544.112,21**
b.	Nebenkosten				
–	Nebenkosten LHP	22.686.727,93		17.739.417,78	
–	Nebenkosten Dritte	704.257,41		710.041,33	
			23.390.985,34		**18.449.459,11**
c.	Serviceleistungen		**925.835,73**		**631,58**
d.	sonstige Erträge aus Bewirtschaftung		**1.766.271,96**		**2.840.605,99**
	UMSATZERLÖSE GESAMT		**63.491.025,19**		**55.834.808,89**
2.	**BESTANDSVERÄNDERUNGEN AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN**		**–914.682,22**		**670.380,56**
3.	**SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE**				
a.	Erträge aus der Auflösung von SoPo für Zuschüsse	8.085.785,70		7.503.572,87	
b.	Erträge aus Abgang SAV	3.600,00		182.119,00	
c.	Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	127.876,81		5.118,13	
d.	andere betriebliche Erträge	302.301,88		100.933,47	
e.	Kostenerstattung LHP	357.605,87		841.762,08	
f.	Kostenerstattung Dritte	34.081,81		371.184,95	
			8.911.252,07		**9.004.690,50**
4.	**AUFWENDUNGEN AUS DER GRUNDSTÜCKSBEWIRTSCHAFTUNG**				
a.	Betriebskosten	–21.815.833,76		–18.690.446,54	
b.	Instandhaltungskosten	–10.238.325,88		–9.834.284,49	
c.	andere Aufwendungen der Bewirtschaftung	–4.638.931,63		–4.096.784,27	
			–36.693.091,27		**–32.621.515,30**
5.	**PERSONALAUFWAND**				
a.	Löhne und Gehälter	–9.407.943,09		–8.255.822,79	
b.	soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	–2.148.296,40		–1.925.543,10	
			–11.556.239,49		**–10.181.365,89**

		01.01.–31.12.2020		01.01.–31.12.2019	
		€	€	€	€
6.	ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENS-GEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN		−17.120.035,84		−16.394.402,20
7.	SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		−1.951.696,03		−1.732.584,71
8.	SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE		796,57		1.029,08
9.	ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN		−3.178.131,12		−3.671.900,87
10.	ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		989.197,86		909.140,06
11.	SONSTIGE STEUERN		−36.925,44		−47.590,65
12.	JAHRESGEWINN		952.272,42		861.549,41
13.	GEWINNVORTRAG		7.242.236,32		6.380.686,91
14.	BILANZGEWINN		8.194.508,74		7.242.236,32

FINANZPLANABRECHNUNG 2020

Ein- und Auszahlungsarten	Ist 2019	Plan 2020	Ist 2020
	€	€	€
Ergebnis vor außerordentlichen Posten	861.549	867.775	952.272
Saldo der Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	16.394.402	18.204.000	17.120.036
Saldo der Sonderposten auf Gegenstände des Anlagevermögens	– 7.503.573	– 7.856.961	– 8.085.786
Zunahme (+) / Abnahme (–) der Rückstellungen	1.195.162	– 200.000	1.042.903
Gewinn (–) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	188.864	0	303.412
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	1.507.677	0	– 925.215
Zunahme (–) / Abnahme (+) der Vorräte, Ford. sowie anderer Aktiva	822.247	0	– 4.429.302
Zunahme (+) / Abnahme (–) der Verbindl. sowie anderer Passiva	447.920	0	– 1.982.123
Saldo der außerordentlichen Posten	0	0	0
MITTELZUFLUSS / -ABFLUSS AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	**13.914.250**	**11.014.814**	**3.996.198**
Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	28.475.048	23.840.400	13.244.237
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	182.119	250.000	3.600
Einzahlungen aus Abgängen immaterieller Vermögensgegenstände	0	0	0
Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	0	0	0
sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	24.653.805	0	0
EINZAHLUNGEN AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	**53.310.971**	**24.090.400**	**13.247.837**
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	– 72.499.286	– 53.835.500	– 32.921.856
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0	0
sonstige Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	0	0	0
AUSZAHLUNG AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	**– 72.499.286**	**– 53.835.500**	**– 32.921.856**
MITTELZUFLUSS / -ABFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	**– 19.188.315**	**– 29.745.100**	**– 19.674.019**
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten für Investitionen	34.462.385	18.568.000	29.803.151
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
EINZAHLUNGEN AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	**34.462.385**	**18.568.000**	**29.803.151**
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten für Investitionen	– 18.554.899	– 19.457.750	– 25.576.616
sonstige Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	0	0	0
Auszahlungen an die Gemeinde	– 2.447.295	– 2.459.372	– 2.418.059
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	– 21.002.194	– 21.917.122	– 27.994.676
MITTELZUFLUSS / -ABFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	**13.460.191**	**– 3.349.122**	**1.808.475**

Ein- und Auszahlungsarten	Ist 2019	Plan 2020	Ist 2020
	€	€	€
Einzahlungen aus der Auflösung von Liquiditätsreserven	0	0	0
Auszahlungen an Liquiditätsreserven	0	0	0
SALDO AUS DER INANSPRUCHNAHME VON LIQUIDITÄTSRESERVEN	**0**	**0**	**0**
ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES	**8.186.127**	**−22.079.408**	**−13.869.345**
Finanzmittel am Anfang der Periode	17.893.486	26.078.622	26.079.612
FINANZMITTEL AM ENDE DER PERIODE	**26.079.613**	**3.999.214**	**12.210.267**

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2020

A) ALLGEMEINE ANGABEN

Der Eigenbetrieb Kommunaler 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 31.12.2020 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 anzugebenen Davon-Vermerke in den Anhang aufgenommen.

In der Bilanz werden erstmalig Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen gesondert ausgewiesen. Im Vorjahr erfolgte der Ausweis unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 496.107,08 EUR.

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

Die Ermittlung der Rückstellung für Altersteilzeit erfolgt unter Anwendung versicherungsmathematischer Methoden. Bei der Bewertung der Altersteilzeitrückstellung wird ein Gehaltstrend von 1,5 % p. a. angenommen. Altersteilzeitrückstellungen werden mit einem laufzeit-adäquaten Zinssatz von 1,60 % 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 2020 durch die Aktivierung von abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen eine Wertaufholung erfolgte, wurden im Bruttoanlagespiegel erfolgsneutral aufgelöst und als Korrekturbetrag zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie zu den kumulierten Abschreibungen ausgewiesen.

Auf das leerstehende Gebäude in der Krampnitzer Straße 1, 1a, in 14469 Potsdam im Ortsteil Sacrow gelegen, ist aufgrund des gutachtlichen festgestellten Instandhaltungsrückstaus eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 100.012,00 EUR vorgenommen worden. Im Jahr 2019 erfolgten keine Teilwertabschreibungen.

2. Vorräte

Das Vorratsvermögen besteht aus den zum Stichtag erbrachten, gegenüber den Mietern bzw. Nutzern noch abzurechnenden Betriebs- und Nebenkosten in Höhe von 1.347.827,56 EUR (Vorjahr: 2.262.509,78 EUR).

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 409.500,01 EUR (Vorjahr: 378.062,69 EUR) beinhaltet Einzelwertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen von insgesamt -122.595,07 EUR (Vorjahr: -110.965,56 EUR).

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 678.042,14 EUR (Vorjahr: 580.940,74 EUR) setzen sich aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 36.044,99 EUR (Vorjahr: 7.153,39 EUR), darin enthalten Einzelwertberichtigung auf zweifelhafte Forderungen von -1.139,01 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR) und aus sonstigen Forderungen in Höhe von 641.997,15 EUR (Vorjahr: 573.787,35 EUR) zusammen.

Die Forderungen gegen die Landeshauptstadt Potsdam in Höhe von 27.460.861,12 EUR (Vorjahr: 13.406.160,58 EUR) betreffen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 11.157.001,16 EUR (Vorjahr: 6.177.483,43 EUR), aus der Einzelwertberichtigung auf zweifelhafte Forderungen von -747,05 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR) sowie sonstige Forderungen in Höhe von 16.304.607,01 EUR (Vorjahr: 7.228.677,15 EUR).

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind zum Bilanzstichtag ausgewiesen:

Kapitalwert über die Gebäudenutzung im Rahmen einer Erbbaurechtsbestellung entspr. § 13 (1) BewG	1.121.851,87 €
Sonstige Forderungen ggü. Dritten	52.774,14 €
	1.174.626,01 €

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 1.115 TEUR (Vorjahr: 1.122 TEUR) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (§ 268 Abs. 4 S. 1 HGB).

4. Zahlungsmittel

Der Bankbestand zum 31.12.2020 beträgt insgesamt 12.210.266,86 EUR (Vorjahr: 26.079.613,03 EUR).

5. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Zahlungen in der Berichtsperiode in Höhe von 569.127,02 EUR (Vorjahr: 373.663,94 EUR), die Aufwendungen des Folgejahres betreffen.

6. Eigenkapital

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

Die Kapitalrücklage ist unverändert zum Vorjahr.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.09.2021 den Jahresüberschuss zum 31.12.2019 in Höhe von 861.549,41 EUR festgestellt und beschlossen, den Jahresgewinn aus dem Geschäftsjahr 2019 auf neue Rechnung vorzutragen.

7. Sonderposten für Zuschüsse

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

	Buchwert 01.01.2020	Zugang	Auflösung	Buchwert 31.12.2020
	€	€	€	€
Zuwendungen der LHP	171.208.734,16	13.980.615,04	– 3.937.862,51	181.251.183,60
Sachzuweisungen der LHP	27.546.080,11	1.900,00	– 559.636,98	26.988.343,13
sonstige Zuwendungen und Fördermittel	157.194.934,39	8.128.428,09	– 3.588.286,21	161.735.379,36
	355.949.748,66	**22.110.943,13**	**– 8.085.785,70**	**369.974.906,09**

8. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	Bestand 01.01.2020	Inanspruch-nahme	Auflösung	Zuführung	Aufzinsung	Bestand 31.12.2020
	€	€	€	€	€	€
Resturlaub	211.900,00	– 211.900,00	0,00	240.500,00	0,00	240.500,00
Altersteilzeitverpflichtungen	42.842,00	0,00	0,00	8.147,00	933,00	51.922,00
Personalkostennachberechnung	35.600,00	– 35.600,00	0,00	6.654,00	0,00	6.654,00
Mehrarbeitsstunden	120.700,00	– 120.700,00	0,00	126.000,00	0,00	126.000,00
ausstehende Rechnungen	2.667.273,26	– 1.908.018,95	– 127.151,54	3.012.376,78	0,00	3.644.479,55
Zinsen auf Rückführung Fördermittel u. Umsatzsteuer	1.200.498,00	0,00	0,00	51.897,00	0,00	1.252.395,00
Abschluss- und Prüfungskosten	54.767,00	– 28.117,17	– 725,27	28.608,00	0,00	54.532,56
GESAMT	**4.333.580,26**	**– 2.304.336,12**	**– 127.876,81**	**3.474.182,78**	**933,00**	**5.376.483,11**

9. Verbindlichkeiten

Es bestehen keine durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesicherte Verbindlichkeiten.

Die ggü. Kreditinstituten ausgewiesenen Verbindlichkeiten in Höhe von 225.215.645,79 EUR (Vorjahr: 220.989.111,21 EUR) beinhalten Kredite, die in den Vorjahren und im Berichtsjahr zur Durchführung von Investitionen bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg und bei der KfW Bankengruppe aufgenommen wurden.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Gegenüber der LHP bestanden zum 31.12.2020 folgende Verbindlichkeiten:

	€
Zugewiesene Kreditverbindlichkeiten der LHP	36.265.024,10
Rückzuführende Zuschüsse aus Bruttoförderungen	1.411.571,09
Überzahlung von Zuschüssen der LHP aus Vorjahren	1.120.743,72
Beiträge für Gebäude- und Inventarversicherung	206.912,85
In Anspruch genommene vertraglich vereinbarte Dienstleistungen	554.868,90
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	353,76
Sonstige Verbindlichkeiten	124.346,80
Kreditorische Debitoren bzw. Gutschriften für Vorjahre	924.363,04
Verbindlichkeiten aus umsatzsteuerlicher Organschaft	691.736,42
	41.299.920,68

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	225.216	13.122	212.094	128.506
(Vorjahr)	(220.989)	(18.861)	(202.128)	(171.022)
Erhaltene Anzahlungen	520	520	0	0
(Vorjahr)	(568)	(568)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Lief. und Leist.	2.982	2.702	280	0
(Vorjahr)	(7.734)	(7.669)	(65)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	338	338	0	0
(Vorjahr)	(0)	(0)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber der LHP	41.299	3.594	37.705	22.928
(Vorjahr)	(43,270)	(2.707)	(40.563)	(23.018)
Sonstige Verbindlichkeiten	2.046	2.046	0	0
(Vorjahr)	(13)	(13)	(0)	(0)
	272.401 (272.574)	**22.322 (29.818)**	**250.079 (242.756)**	**151.434 (194.040)**

10. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Hierunter sind überwiegend im Berichtsjahr Mieteinnahmen, Betriebskostenvorauszahlungen und Einzahlungen für die unterlassene Gebäudeunterhaltung des Verwaltungskomplexes in Höhe von 822.414,54 EUR (Vorjahr: 1.733.286,68 EUR) abgegrenzt, die die Folgejahre betreffen.

D) ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Wirtschaftsjahres 2020 gliedern sich wie folgt:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€
Mieterlöse aus Vermieter-Mieter-Modell mit der LHP	35.209.237,85	32.300.783,31
Mieterlöse aus Vermietung an Dritte	2.198.694,31	2.243.328,90
Erlöse aus Erstattung Nebenkosten durch die LHP	22.686.727,93	17.739.417,78
Erlöse aus Erstattung Nebenkosten durch Dritte	704.257,41	710.041,33
Erlöse aus sonstigen Dienstleistungen	2.692.107,69	2.840.605,99
	63.491.025,19	**55.834.808,89**
Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen	–914.682,22	670.380,56

Die Erlöse aus sonstigen Dienstleistungen beinhalten für den Berichtszeitraum u. a. periodenfremde Erträge in Höhe von insgesamt 843 TEUR, die aus der Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungspostens (pRAP) für nachgeholte Instandsetzungs-maßnahmen auf dem Verwaltungscampus entstanden sind. Der pRAP wurde im Vorjahr für die unterlassene Gebäudeunterhaltung des Verwaltungskomplexes der Jahre 2005 bis 2014 in Höhe von 1.520 TEUR eingestellt. Daneben enthält diese Gewinnposition, die kalkulierte Gebühr für die Verwaltungsbetreuung der Grundstücke, die sich im Finanzvermögen der LHP befinden in Höhe von 925.835,73 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR). Gemäß Verfügung des Oberbürgermeisters wurde dem KIS zum 01.08.2018 erneut die Verwaltung des Finanzvermögens der LHP zugewiesen. Während die Verwaltung in den Jahren 2018 und 2019 im beschlossenen Doppelhaushalt der LHP 2018/2019 abgebildet wurde, wird die Dienstleistung der Verwaltung ab 2020 durch den KIS erbracht. Die dafür erforderliche Vereinbarung mit der LHP ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Dies hat zur Folge, dass die Leistungen zur Erbringung der Verwaltertätigkeit unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips und der kaufmännischen Vorsicht zu bewerten sind.

Die Bestandsveränderung setzt sich zusammen aus der Minderung des Bestandes für nicht abgerechnete Betriebskosten des Vorjahres in Höhe von 2.263 TEUR und aus der Bestandserhöhung um 1.348 TEUR 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 Bestands-minderung 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	8.085.785,70	7.503.572,87
Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	127.876,81	5.118,13
Erträge aus Schadensersatz von Versicherungen und Dritten	265.440,66	93.612,55
Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	3.600,00	182.119,00
Erträge aus der Auflösung der Einzelwertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	36.857,17	7.320,92
Kostenerstattungen der LHP	357.605,87	841.762,08
Kostenerstattungen von Dritten	34.081,81	371.184,95
Kostenerstattungen von Dritten	4,05	0,00
	8.911.252,07	**9.004.690,50**

3. Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung gliedern sich wie folgt:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€
Betriebskosten	21.815.833,76	18.690.446,54
Instandhaltungskosten	10.238.325,88	9.834.284,49
Andere Aufwendungen der Bewirtschaftung	4.638.931,63	4.096.784,27
	36.693.091,27	**32.621.515,30**

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

4. Personalaufwand

Die Aufwendungen für Personal summierten sich im Geschäftsjahr 2020 auf 11.556.239,49 EUR (Vorjahr: 10.181.365,89 EUR). Unter den Personalkosten ist die Erhöhung der Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen um 8.147,00 EUR (Vorjahr: -70.148,00 EUR) ausgewiesen. Der Wert der Altersteilzeitverpflichtungen wird auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens ermittelt.

5. Abschreibungen

Die Abschreibungen enthalten planmäßige lineare Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen in Höhe von 17.020.023,84 EUR (Vorjahr: 16.394.402,20 EUR) und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 100.012,00 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR).

6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Neben den Kosten des laufenden Geschäftsbetriebes sind in dieser Position Aufwendungen für vereinbarte Dienstleistungen mit der LHP in Höhe von 439.206,21 EUR (Vorjahr: 346.347,43 EUR), für Abschlussprüferleistungen in Höhe von 28.608,00 EUR (Vorjahr: 27.500,00 EUR), für periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 354.673,90 EUR (Vorjahr: 533.517,49 EUR) und für Aufwendungen aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens in Höhe von 303.412,00 EUR (Vorjahr: 188.864,17 EUR) enthalten.

7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Für die von der LHP übernommenen Kredite wurden Zinsen in Höhe von 859.033,18 EUR (Vorjahr: 1.019.142,85 EUR) und für die bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg, bei der KfW Bankgruppe und anderen Bankinstituten aufgenommene Darlehen wurden Zinsen in Höhe von 2.261.871,52 EUR (Vorjahr: 2.545.329,53 EUR) gezahlt.

Die sonstigen Zinsaufwendungen in Höhe von 57.226,42 EUR (Vorjahr: 107.428,49 EUR) enthalten im Wesentlichen zurückgestellte Zinsen für nicht verbrauchte Fördermittel aus Bruttoförderungen (51.897,00 EUR) und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Auf-zinsung der Altersteilzeitrückstellung (933,00 EUR).

E) SONSTIGE ANGABEN

1. Werkleitung

Im Jahr 2020 war Herr Bernd Richter Werkleiter des Eigenbetriebes. Auf die Angabe der Bezüge der Werkleitung wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

2. Werksausschuss

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

acht Stadtverordnete		
	Mitglieder	Stellvertreter/in
– über die Fraktion DIE LINKE	Herr Dr. Hans-Jürgen Scharfenberg Herr Stefan Wollenberg	Frau Jana Schulze Herr Ralf Jäkel
– über die Fraktion der SPD	Frau Babette Reimers Frau Grit Schkölziger	Herr Dr. Hagen Wegewitz Herr Leon Troche
– über die Fraktion der CDU / ANW	Herr Dr. Wieland Niekisch	Herr Götz Th. Friederich
– über die Fraktion BÜNDNIS 90 / Die Grünen	Herr Jens Dörschel	Frau Wiebke Bartelt
– über die Fraktion DIE aNDERE	Herr Steffen Pfrogner (bis 18.08.2020) Frau Anja Heigl (ab 19.08.2020)	Herr Daniel Zeller (bis 19.08.2020) Frau Jenny Pöller (bis 19.08.2020) Herr Lutz Boede (bis 19.08.2020) Herr Christian Kube (ab 19.08.2020) Herr Carsten Linke (ab 19.08.2020)
– über die Fraktion der AfD	Herr Mathias Tänzer (bis 31.01.2020) Herr Oliver Stiffel (ab 16.09.2020)	Herr Ambros Josef Tazreiter (bis 18.02.2020) Herr Chaled-Uwe Said (ab 16.09.20)

zwei sachkundige Einwohner	Mitglieder
	Herr RA Dr. Wilfried Ruppert
	Herr Ernst Dienst, im Ruhestand (bis 28.08.2020)

zwei Beschäftigtenvertreter des KIS	Mitglieder	Stellvertreter*innen
	Frau Anja Tefs *Arbeitsgruppenleiterin* Investitionen	Herr Maik Dudzak *Investitionscontroller*
	Herr Jan Adler *Arbeitsgruppenleiter Immobilienverwaltung*	Frau Petra Hesse *Bereichsleiterin Investitionen*

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 793.400,00 EUR (Vorjahr: 711.385,00 EUR). Im Jahr 2020 beträgt der Umlagesatz 1,1 % und der Zusatzbeitrag 4,8 %. Die Gesamtaufwendungen des Eigenbetriebes für die Zusatzversorgung betragen 334.841,70 EUR (Vorjahr: 311.634,27 EUR).

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen setzen sich für das Jahr 2020 aus Mietaufwendungen in Höhe von 5.291.408,85 (Vorjahr: 4.575.363,27 EUR) und aus Aufwendungen von Erbbauzinsen in Höhe von 75.635,35 EUR (Vorjahr: 75.635,35 EUR) zusammen.

Der von der Stadtverordnetenversammlung am 18.02.2021 beschlossene und am 22.06.2021 vom Ministerium des Innern und für Kommunales genehmigte Wirtschaftsplan des KIS sieht für das Wirtschaftsjahr 2021 Kreditermächtigungen in Höhe von 25.991.300 EUR und Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 59.657.000,00 EUR für Investitionsvorhaben vor.

Zudem wurde im Wirtschaftsplan 2021 ein Investitionsvolumen von 50.429.100,00 EUR prognostiziert.

4. Beschäftigte

Im Eigenbetrieb waren im Jahresdurchschnitt 208,0 (Vorjahr: 189,5) Angestellte beschäftigt. Zudem bildet der KIS eine Auszubildende im Bereich Immobilienverwaltung aus und beschäftigt drei Studenten im dualen Bachelor-Studiengang für Bauingenieurswesen.

5. Abschlusshonorar

Die Aufwendungen für Honorare an unseren Abschlussprüfer betrugen im Wirtschaftsjahr insgesamt 24.040,34 EUR netto bzw. 28.608,00 EUR brutto. Dabei handelt es sich um Abschlussprüfungsleistungen.

6. Ergebnisverwendung

Die Werkleitung schlägt vor, den Jahresgewinn des Wirtschaftsjahres 2020 in Höhe von 952.272,42 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

7. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag

Die mit dem Ukraine-Krieg verbundenen wirtschaftlichen Konsequenzen und steigenden Energiepreisen werden finanzielle Auswirkungen auf die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs haben. Eine genaue quantitative Aussage kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht erfolgen. Im Übrigen verweisen wir auf die Ausführungen im Lagebericht.

Potsdam, 11. August 2022

B. Richter
Werkleiter

ANLAGENNACHWEIS
FÜR DAS WIRTSCHAFTSJAHR 2020

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Anfangs-bestand 01.01.20	Zugang	Korrektur Sanierungs-stau	Abgang	Um-buchungen	Endbestand 31.12.20
	€	€	€	€	€	€
IMMATERIELLE VERMÖGENS-GEGENSTÄNDE						
	1.350.164,17	0,00	0,00	0,00	0,00	1.350.164,17
	1.350.164,17	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.350.164,17**
GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKS-GLEICHE RECHTE MIT GESCHÄFTS-, BETRIEBS- UND ANDEREN BAUTEN						
Grundstücke, bebaut	79.353.099,36	0,00	0,00	–1.085,00	0,00	79.353.099,36
Gebäude	863.565.489,51	0,00	–106.840,00	–517.988,17	49.781.308,22	912.721.969,56
Betriebsvorrichtungen	16.712.650,76	2.142,00	0,00	0,00	223.822,36	16.938.615,12
Außenanlagen	41.082.773,32	0,00	0,00	0,00	10.069.114,65	51.151.887,97
	1.000.714.012,95	**2.142,00**	**–106.840,00**	**–519.073,17**	**60.074.245,23**	**1.060.164.487,01**
GRUNDSTÜCKE OHNE BAUTEN	9.982.504,13	11.103,00	0,00	0,00	0,00	9.993.607,13
	9.982.504,13	**11.103,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**9.993.607,13**
BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG						
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	8.489.894,06	554.344,70	0,00	–1.167,39	28.452,07	9.071.523,44
Technisches Gerät	953.131,02	125.256,68	0,00	0,00	0,00	1.078.387,70
GWG 150 bis 1.000 EUR	4.480.535,19	715.879,63	0,00	0,00	0,00	5.196.414,82
	13.923.560,27	**1.395.481,01**	**0,00**	**–1.167,39**	**28.452,07**	**15.346.325,96**
GELEISTETE ANZAHLUNGEN UND ANLAGEN IM BAU	53.070.080,87	31.513.130,21	0,00	0,00	–60.102.697,30	24.480.513,78
	53.070.080,87	**31.513.130,21**	**0,00**	**0,00**	**–60.102.697,30**	**24.480.513,78**
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	**1.079.040.322,39**	**32.921.856,22**	**–106.840,00**	**–520.240,56**	**0,00**	**1.111.335.098,05**

ANLAGENNACHWEIS

Abschreibungen					Restbuchwerte		Kennzahlen	
Anfangs-bestand 01.01.20	Zugang	Korrektur Sanierungs-stau	Abgang	Endbestand 31.12.20	31.12.20	31.12.19	durch-schnittl. Abschrei-bungssatz	durch-schnittl. Rest-buch-wert
€	€	€	€	€	€	€	%	%
–1.306.907,95	–288,00	0,00	0,00	–1.307.195,95	42.968,22	43.256,22	0,0	3,2
–1.306.907,95	**–288,00**	**0,00**	**0,00**	**–1.307.195,95**	**42.968,22**	**43.256,22**	**0,0**	**3,2**
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	79.352.014,36	79.353.099,36	0,0	100,0
–325.856.579,98	–11.744.058,75	106.840,00	216.780,17	–337.277.018,56	575.444.951,00	537.891.730,00	1,3	63,0
–12.037.449,76	–1.641.543,36	0,00	0,00	–13.678.993,12	3.259.622,00	4.675.201,00	9,7	19,2
–16.892.581,32	–2.502.350,65	0,00	0,00	–19.394.931,97	31.756.956,00	24.190.192,00	4,9	62,1
–354.786.611,06	**–15.887.952,76**	**106.840,00**	**216.780,17**	**–370.350.943,65**	**689.813.543,36**	**646.110.222,36**	**1,5**	**65,1**
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.993.607,13	9.982.504,13	0,0	100,0
0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**9.982.504,13**	**9.982.504,13**	**0,00**	**100,0**
–7.013.165,06	–316.821,77	0,00	48,39	–7.329.938,44	1.741.585,00	1.476.729,00	3,5	19,2
–686.503,02	–68.886,68	0,00	0,00	–755.389,70	322.998,00	266.628,00	6,4	30,0
–2.582.997,19	–846.086,63	0,00	0,00	–3.429.083,82	1.767.331,00	1.897.538,00	20,0	34,0
–10.282.665,27	**–1.231.795,08**	**0,00**	**48,39**	**–11.514.411,96**	**3.831.914,00**	**3.640.895,00**	**8,0**	**25,0**
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.480.513,78	53.070.080,87	0,0	100,0
0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**24.480.513,78**	**53.070.080,87**	**0,0**	**100,0**
–366.676.184,28	**–17.120.035,84**	**106.840,00**	**216.828,56**	**–383.172.551,56**	**728.162.546,49**	**712.846.958,58**	**1,5**	**65,5**

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2020

1. GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

Organisatorische und rechtliche Struktur

Der Kommunale Immobilien Service (KIS) wurde als Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam (LHP) zum 01.01.2005 gegründet und ist gemäß § 92 Abs. 2 Ziff. 1 Brandenburgische Kommunalverfassung (BbgKVerf) ein organisatorisch, personell und finanziell eigenständiges kommunales Unternehmen der LHP ohne eigene Rechtspersönlichkeit. Die Tätigkeit des Eigenbetriebes basiert auf der Kommunalverfassung und der Eigenbetriebsverordnung des Landes Brandenburg und wird bestimmt durch die Betriebssatzung. Organe des Eigenbetriebes sind die Werkleitung, der Werksausschuss, der Oberbürgermeister und die Stadtverordnetenversammlung.

Aufgaben und Geschäftsprozesse

Der KIS ist gemäß seiner Satzung zuständig für die bedarfsgerechte Versorgung aller Organisationseinheiten der Stadtverwaltung Potsdam mit Grundstücken und Gebäuden, erbringt darüber hinaus immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen für die Nutzer der durch ihn bewirtschafteten Immobilien und berät die Organisationseinheiten der 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 TEUR bei seiner Gründung um 409.557 TEUR auf 728.163 TEUR zum 31.12.2020 (Vorjahr: 712.847 TEUR) 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. Dabei spielen Fragen des energie- und ressourcensparenden Bauens eine immer größere Rolle.

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 2020 Neukredite in Höhe von 29.803 TEUR aus der Kreditermächtigung des Wirtschaftsjahres 2018 aufgenommen.

Nach Abschluss der Bauarbeiten erfolgt objektbezogen eine Neukalkulation der Nutzungsentgelte. Damit wird neben der Refinanzierung der Kredit- und Eigenmittel des Eigenbetriebes auch sichergestellt, dass die 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. 92 % 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 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, in den Bahnhofspassagen und Behlertstraße wurde im Jahr 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 Impulse für die lokale und regionale mittelständische Wirtschaft. 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) berichtet der KIS über erfolgte Vergaben öffentlicher Aufträge.

Geschäftsverlauf und Investitionstätigkeit

Ungeachtet der Tatsache, dass die COVID-19-Pandemie das dominierende Thema des Jahres 2020 in Deutschland und der Welt war, kann der KIS auf einen stabilen und von wirtschaftlichen Erschütterungen weitgehend verschonten Geschäftsverlauf verweisen. Der Geschäftsauftrag, die Organisationseinheiten der Landeshauptstadt Potsdam mit den notwendigen Immobilien und Flächen zu versorgen, konnte zu jedem Zeitpunkt erfüllt werden. Auf Grund der stabilen vertraglichen Mieter-Vermieter-Beziehungen mit der Landeshauptstadt wurden die vertraglich vereinbarten Mieten und Betriebskosten regelmäßig bezahlt. Erforderliche, pandemie-

bedingte Mehrleistungen, die der Eigenbetrieb zu erbringen hatte, wurden vertragsgemäß vergütet. Der kontinuierliche Geschäftsbetrieb konnte dank der präventiven Maßnahmen zum Schutz der Gesundheit der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen zu jedem Zeitpunkt gewährleistet werden.

Neben der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit waren im Berichtsjahr zwei Ereignisse mit wesentlichen Auswirklungen auf den Geschäftsverlauf des Kommunalen Immobilien Service zu verzeichnen.

Anfang des Jahres 2020 fand ein Cyberangriff auf die IT-Infrastruktur der Stadtverwaltung statt mit der Folge, dass der digitale Datenaustausch mit Kunden und Partnern außerhalb der Landeshauptstadt Potsdam eingestellt wurde. Annähernd zwei Monate mussten durch den KIS alternative Wege gefunden werden, um den Ausfall der digitalen Kommunikation zu kompensieren. Durch das Engagement und die Kreativität der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des KIS konnten die meisten Prozesse auch unter den erschwerten Bedingungen aufrechterhalten werden. Signifikante Beeinträchtigungen der Arbeitsfähigkeit gab es jedoch im Bereich der Bauprojekte bei der Durchführung von Vergabeverfahren (z. B. Nutzung des Vergabemarktplatzes des Landes Brandenburg, EU-weite Vergaben) sowie bei der Nutzung von Datenaustauschserver für die Projektdurchführung.

Diese Schwierigkeiten setzten sich bei der ab Ende Februar / Anfang März 2020 einsetzenden COVID-19-Pandemie fort. Zu den Schwierigkeiten bei der Umsetzung der Bauprojekte unter Pandemiebedingungen (u. a. Ausfall von Baufirmen wegen Erkrankungen und Quarantäne, Einreisebeschränkungen für ausländische Fachkräfte) kamen neue Anforderungen an das Gebäudemanagement, darunter auch zusätzliche pandemiebedingte Dienstleistungen wie die kurzfristige Herrichtung von Testzentren in der Jägerallee und in der Pietschkerstraße sowie zum Jahresende die Anmietung der Metropolishalle zur Nutzung als Impfzentrum des Landes Brandenburgs. Darüber hinaus war es erforderlich, die Reinigungs- und Bewachungsdienstleistungen an die neuen verschärften Hygieneanforderungen anzupassen. Mit der Bereitstellung von Remote-Desktop-Zugängen zu den elektronischen Arbeitsplatzsystemen konnte ab Ende 2020 eine spürbare Verbesserung der Arbeit unter Pandemiebedingungen erreicht werden.

Insgesamt war der Geschäftsverlauf im Jahre 2020 durch folgende Faktoren geprägt:

Der Wirtschaftsplan 2020 des KIS wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 06.05.2020 beschlossen. Das Ministerium des Inneren und für Kommunales hat mit Schreiben vom 19.11.2020 die im Wirtschaftsplan des KIS vorgesehenen Kreditaufnahmen und Verpflichtungsermächtigungen nur zum Teil genehmigt. Nach dem Beitrittsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung am 18.02.2021 trat der Wirtschaftsplan mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam am 25.02.2021 in Kraft.

Der Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes sah für 2020 Investitionen in Höhe von insgesamt 53.836 TEUR (Vorjahr: 69.494 TEUR) vor. Der überwiegende Teil der Investitionsmaßnahmen für das Wirtschaftsjahr 2020 wurde für die Sanierung bzw. den Neubau von Schulgebäuden nebst Sportstätten (39.378 TEUR) und für die Sanierung der Verwaltungsgebäude (6.332 TEUR) geplant. Weiterhin sah der Wirtschaftsplan auch Mittel für Investitionen in den Neubau bzw. die Sanierung von Kindertagesstätten und Horte (2.750 TEUR), soziale Einrichtungen (4.000 TEUR), Feuerwehren (500 TEUR) und den Ausbau der Datennetze in den Schulen im Rahmen des Digital-Pakts Schulen des Bundes und der Länder (500 TEUR) vor.

Zur Finanzierung der Investitionen sah der Wirtschaftsplan 23.840 TEUR Zuschussmittel der LHP und durchgeleitete Fördermittel sowie auf Seiten des KIS 18.568 TEUR Kreditmittel und 11.427 TEUR Eigenmittel vor. Des Weiteren enthielt der Wirtschaftsplan Verpflichtungsermächtigungen für Investitionsvorhaben in den kommenden Wirtschaftsjahren in Höhe von 33.356 TEUR.

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 2020 stiegen die Mieteinnahmen des KIS auf Grund der umfangreichen Sanierungsarbeiten und Bestandserweiterungen auf 37.408 TEUR gegenüber 34.544 TEUR im Jahr 2019. Die Erträge aus Betriebskostenabrechnungen betrugen insgesamt 22.476 TEUR (23.391 TEUR abzüglich der Bestandsveränderungen in Höhe von 915 TEUR) gegenüber 19.120 TEUR im Vorjahr. Der Anstieg hängt vor allem mit den zusätzlich in Nutzung genommenen Flächen, deren Unterhaltskosten und mit höheren Wartungskosten für technische Anlagen zusammen. 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 2020 wurden Umsätze in Höhe von insgesamt 63.491 TEUR (Vorjahr: 55.835 TEUR) erzielt, die sich wie folgt zusammensetzen:

	2020	2019
	T€	T€
ERLÖSE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG		
LHP	35.209	32.301
Dritte	2.199	2.243
	37.408	**34.544**
ERLÖSE AUS ERSTATTUNG BETRIEBSKOSTEN		
LHP	22.687	17.740
Dritte	704	710
	23.391	**18.450**
SONSTIGE ERLÖSE		
Erlöse aus sonstiger Bewirtschaftung	1.766	2.841
Erlöse aus Serviceleistungen LHP	926	0
	2.692	**2.841**
UMSATZERLÖSE GESAMT	**63.491**	**55.835**
Bestandsminderung für abgerechnete Betriebskosten der Vorjahre	–2.262	–1.592
Bestandserhöhung für abgerechnete Betriebskostendes des Berichtsjahres	1.347	2.262
Bestandsveränderung	**–915**	**670**

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

Die Bestandserhöhung für noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Geschäftsjahres 2020 stellt eine Schätzung aus den Aufwendungen der umlegbaren Betriebskosten des Berichtjahres 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 der sonstigen Bewirtschaftung enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von 1.324 TEUR, welche hauptsächlich die Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungspostens (pRAP) für den im Jahr 2020 nachgeholten Gebäudeunterhalt an den Gebäuden des Verwaltungscampus (843 TEUR) und die Refinanzierungen von verauslagten Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung diverser Fachbereiche der LHP (350 TEUR) betreffen.

Die Erlöse aus Serviceleistungen LHP bilden die bewertete Verwaltertätigkeit des KIS für Grundstücke, die sich im Finanzvermögen der LHP befinden, ab.

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	2020	2019
	T€	T€
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse	8.086	7.504
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	127	5
Kostenerstattungen und Zuschüsse LHP	358	842
Kostenerstattungen und Zuschüsse Dritte	34	371
KOSTENERSTATTUNG INSGESAMT	**392**	**1.213**
andere betriebliche Etäge	306	283
	8.911	**9.005**

Unter den anderen betrieblichen Erträgen sind insbesondere Schadensregulierungen aus Versicherungsfällen (265 TEUR), Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen (37 TEUR) und Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens (4 TEUR) zusammengefasst.

Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 36.693 TEUR (Vorjahr: 32.622 TEUR) beinhalten Betriebs- und Nebenkosten für vermietete Objekte in Höhe von 21.816 TEUR (Vorjahr: 18.690 TEUR), Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 10.238 TEUR (Vorjahr 9.834 TEUR) und andere Aufwendungen der Bewirtschaftung in Höhe von 4.639 TEUR (Vorjahr: 4.097 TEUR). Die anderen Aufwendungen der Bewirtschaftung umfassen größtenteils Mietaufwendungen für Fremdobjekte in Höhe von 4.544 TEUR (Vorjahr: 3.418 TEUR).

Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr wurde neben den allgemeinen Preissteigerungen (u. a. bedingt durch die Erhöhung des Mindestlohnes), der Anmietung zusätzlicher Büro- und Wirkungsflächen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie, der Beendigung von Bauprojekten und der damit einhergehenden Aufnahme bzw. Wiederaufnahme der Nutzung von Objekten sowie höheren Wartungskosten durch die zunehmende Technisierung der Immobilien verursacht. Auch trugen zur Erhöhung der Bewirtschaftungskosten pandemiebedingte gesetzliche Auflagen bei. Der KIS musste im Berichtszeitraum aufgrund der Pandemie ergänzend zur normalen Unterhaltungsreinigungen der Schulen, Horte und Kindertagesstätten Desinfektionsreinigungen durchführen. Für die Verwaltungsobjekte der LHP wurden die täglichen Reinigungszyklen insbesondere in den Sanitärbereichen erhöht. Daneben wurde die Objektüberwachung ausgeweitet. Für die Bundeswehrangehörigen, die das Gesundheitsamt bei der Pandemiebekämpfung unterstützten, wurden durch den KIS ca. 120 Arbeitsplätze eingerichtet und Büromöbel beschafft.

Personalaufwand

Im Eigenbetrieb waren im Jahresdurchschnitt 208,0 (Vorjahr: 189,5) Angestellte in Voll- und Teilzeit beschäftigt. Außerdem bildete der KIS eine Auszubildende aus und beschäftigte drei Studenten im Bachelor-Dualsystem.

Die Personalkosten betrugen:

	2020	2019
	T€	T€
PERSONALKOSTEN		
Löhne, Gehälter, Vergütungen	9.408	8.256
soziale Abgaben	2.148	1.925
– davon Altersversorgung	335	312
	11.556	**10.181**

Die Personalkosten sind im Berichtsjahr infolge der Zunahme der Beschäftigungsanzahl um 18,5 Beschäftigte, von Tarifsteigerungen und von Gehaltsstufenaufstiegen der Beschäftigten sowie durch die Corona-Sonderzahlung an alle Beschäftigten zur Würdigung ihrer unverzichtbaren Leistungen während der Pandemie um 13,5 % gestiegen. Sie unterschreiten dennoch angesichts der Schwierigkeit, neues Personal zu rekrutieren, den Planansatz um 1.071 TEUR. So blieben im Jahr 2020 37,97 Vollzeitstellen unbesetzt.

Abschreibungen

Die planmäßigen linearen Abschreibungen in Höhe von 17.020 TEUR (Vorjahr: 16.394 TEUR) betreffen im Wesentlichen Gebäude, außerdem Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Software und Lizenzen. Die abgeschlossenen Investitionen führten im Wirtschaftsjahr 2020 zu einer Erhöhung der Abschreibungen gegenüber dem Vorjahr.

Auf das leerstehende Gebäude in der Krampnitzer Straße 1, 1a, in 14469 Potsdam im Ortsteil Sacrow gelegen, wurde aufgrund des gutachtlichen festgestellten Instandhaltungsrückstaus eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 100 TEUR vorgenommen (Vorjahr: 0 TEUR).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von insgesamt 1.952 TEUR (Vorjahr: 1.733 TEUR) sind Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Dienstleistungen der LHP für Personal, Informationstechnik, Öffentlichkeitsarbeit sowie Rechts-, Versicherungs- und Grundstückswesen in Höhe von insgesamt 439 TEUR (Vorjahr: 346 TEUR) enthalten. Außerdem sind unter dieser Position periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 355 TEUR (Vorjahr: 534 TEUR) und Aufwendungen aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens in Höhe von 303 TEUR (Vorjahr: 189 TEUR) ausgewiesen.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich zusammen aus sonstige Zinserträge in Höhe von 1 TEUR (Vorjahr: 1 TEUR) und aus Zinsaufwendungen in Höhe von 3.178 TEUR (Vorjahr: 3.672 TEUR). Die Zinsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der Weiterbelastung von Kreditzinsen durch die LHP entsprechend der dem KIS bei seiner Gründung zugeordneten Bankverbindlichkeiten (Altkredite) in Höhe von 859 TEUR (Vorjahr: 1.019 TEUR) sowie aus Zinsaufwendungen in Höhe von 2.262 TEUR (Vorjahr: 2.546 TEUR) für die durch den KIS aufgenommenen Investitionskredite.

Für die Rückführung nicht verbrauchter Fördermittel aus Bruttoförderung und für zurückzuzahlende Umsatzsteuer aufgrund der Betriebsprüfung wurden Zinsen in Höhe von 52 TEUR (Vorjahr: 96 TEUR) zurückgestellt.

Die im Vergleich zum Vorjahr geringeren Zinsaufwendungen trotz gestiegener Kreditverbindlichkeiten (2020: 225.216 TEUR; 2019: 220.989 TEUR) 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 2020	Ist 2020	Abweichung	Erfüllung
	T€	T€	T€	%
Umsatzerlöse und Bestandsveränderung	61.580	62.576	996	101,6
sonstige betriebliche Erträge	7.857	8.911	1.054	113,4
davon: Auflösung von Sonderposten	7.857	8.086	229	102,9
BETRIEBSERTRAG	**69.437**	**71.487**	**2.050**	**103,0**
Aufwendungen aus Grundstücksbewirtschaftung	35.536	39.490	3.954	
abzgl. enthaltene Personalkosten (Betriebskosten)	–2.931	–2.797	134	
bereinigter Aufwand Grundstücksbewirtschaftung	32.605	36.693	4.088	112,5
Personalaufwand	9.696	8.759	–937	
zzgl. oben enthaltene Personalkosten (Betriebskosten)	2.931	2.797	–134	
Personalaufwand gesamt	12.627	11.556	–1.071	91,5
Abschreibungen	18.204	17.120	–1.084	94,0
sonstige betriebliche Aufwendungen	1.617	1.952	335	120,7
Steuern	0	37	37	0,0
BETRIEBSAUFWAND	**65.053**	**67.358**	**2.305**	**103,5**
BETRIEBSERGEBNIS	**4.384**	**4.129**	**–255**	**94,2**
FINANZERGEBNIS	**–3.516**	**–3.177**	**339**	**90,4**
JAHRESGEWINN	**868**	**952**	**84**	**109,7**

Im Berichtsjahr konnten höhere Umsatzerlöse nebst Bestandsveränderung als im Wirtschaftsplan 2020 geplant waren, erzielt werden. Dazu führte u. a. die Auflösung des pRAP von 843 TEUR für die im Berichtsjahr nachgeholte, 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 (8.086 TEUR) und der Versicherungsleistungen für verschiedene Schadensregulierungen (265 TEUR) wie z. B. von Wasserschäden in der Kita Sinnesgarten (Jakob-von-Grundling-Straße 28), in der Grundschule Bornim (Potsdamer Straße 89), in der Voltaire-Gesamtschule (Lindenstraße 32 – 33), der Beschädigung an der Klinkerfassade der Leonardo-da-Vinci-Gesamtschule (Esplanade 3) 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 Grundstückbewirtschaftung und den höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen verursacht. Zugleich führten im Wirtschaftsjahr 2020 das weiterhin niedrige Zinsniveau, die Nutzung von zinsgünstigen Förderkrediten und der Verbrauch vorübergehender Liquiditätsreserven an Stelle von Kreditaufnahmen zu einem um 84 TEUR höheren Jahresgewinn (952 TEUR) im Vergleich zum Wirtschaftsplan (868 TEUR).

Ergebnis

Der Jahresgewinn 2020 in Höhe von 952 TEUR lag um 84 TEUR über dem im Wirtschaftsplan geplanten Jahresergebnis von 868 TEUR und um 90 TEUR über dem Jahresergebnis des Vorjahres (Vorjahr: 862 TEUR).

Zur Sicherung der geplanten Eigenmittel für die Investitionsvorhaben des KIS und zur Stärkung der Eigenkapitalbasis, schlägt die Werkleitung vor, in Anlehnung an die Festlegungen im Vorbericht zum Wirtschaftsplan den Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen.

3. FINANZLAGE

Die nachfolgenden Erläuterungen zur Finanzplanabrechnung zum 31.12.2020 macht die Herkunft und die Verwendung der geflossenen Finanzmittel und dessen Realisierung transparent. Überdies kann aus der Finanzplanabrechnung die Annahme getroffenen werden, dass die Liquidität des Eigenbetriebes sowohl im abgelaufenen Geschäftsjahr als auch bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes stets gegeben war.

Der Zahlungsstrom aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich um 9.918 TEUR auf 3.996 TEUR verringert (Vorjahr: 13.914 TEUR). Damit wurde das geplante Ziel, einen Einzahlungsüberschuss aus der operativen Geschäftstätigkeit in Höhe von 11.015 TEUR zu erwirtschaften, deutlich unterschritten. Dies ist zum einen auf die gestiegenen Kosten infolge der COVID-19-Pandemie durch die zusätzlich zu erbringenden Dienstleistungen in den Bereichen Unterhaltsreinigung, Objektüberwachung, Anmietung bzw. Herrichtung von Wirkungsflächen zur Bekämpfung der Corona Pandemie und zum anderen auf den Aufwendungen des Abganges von Vermögengegenständen des Anlagevermögens von 303 TEUR zurückzuführen.

Der Geldfluss aus der Investitionstätigkeit lag per Dezember 2020 kumuliert bei -19.674 TEUR und weicht damit um -10.071 TEUR vom Planwert ab. Die Abweichung zur Prognose entstand u. a. aufgrund der zwar vom KIS bei den jeweiligen Fachbereichen der LHP abgerufenen Zuschüssen für Investitionsvorhaben, jedoch nicht bis zum 31.12.2020 geflossenen Mittelabrufen in Höhe von 8.865 TEUR. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit setzt sich aus den Einzahlungen von Zuschüssen in Höhe von insgesamt 13.244 TEUR nebst den erzielten Kaufpreisen für Vermögen gegenstände des Anlagenvermögens in Höhe von insgesamt 4 TEUR und aus den Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen in Höhe von insgesamt 32.922 TEUR zusammen.

Der Zahlungsstrom aus der Finanzierungstätigkeit hat sich von 13.460 TEUR auf 1.808 TEUR vermindert. Zum Mittelzufluss führten die Kreditaufnahmen in Höhe von 29.803 TEUR (Prognose: 18.568 TEUR) und zum Mittelabfluss die Tilgung von Finanzschulden in Höhe von 27.995 TEUR (Plan: 21.917 TEUR). Der KIS tilgte im Berichtszeitraum drei Darlehen in Höhe von insgesamt 19.368 TEUR, bei denen der Zinsbindungszeitraum endete.

Aus den dargestellten Zahlungsflüssen ergibt sich eine Minderung der Zahlungsmittel um insgesamt 13.869 TEUR. Der Bestand an liquiden Mitteln zum 31.12.2020 ist demzufolge gegen-

über dem 31.12.2019 von 26.080 TEUR auf 12.210 TEUR gesunken. Nichtsdestotrotz beträgt die Differenz zum Planwert 8.211 TEUR. Ursächlich für die Nichterreichung des Planwertes des Finanzmittelbestandes von 3.999 TEUR war, dass der Wirtschaftsplan 2020 erst am 25.02.2021 mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam in Kraft trat. Daraus ergab sich, dass der KIS im laufenden Geschäftsjahr 2020 nicht genügend Planungssicherheit besaß, um die Höhe der flüssigen Mittel zu beeinflussen. Des Weiteren konnten die Zahlungseingänge des IV. Quartals 2020 in Höhe von rund 11.445 TEUR nicht mehr bis zum Jahresende verbraucht werden.

Der Bestand der Geldmittel zum 31.12.2020 wurde im Folgejahr u. a. für die Sondertilgung im Juni 2021 von einem bestehenden Kredit in Höhe von 7.489 TEUR und für den Ausgleich von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 6.072 TEUR, deren Fälligkeit bereits im Geschäftsjahr 2021 lag, eingesetzt.

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 689.814 TEUR (Vorjahr: 646.110 TEUR), in der im Anlagespiegel aufgezeigten Zusammensetzung sowie den geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau in Höhe von 24.481 TEUR (Vorjahr: 53.070 TEUR).

Der Zugang zum Anlagevermögen beträgt im Berichtsjahr insgesamt 32.922 TEUR (Vorjahr: 72.590 TEUR). Darin enthalten sind Investitionen in Höhe von 31.527 TEUR (Vorjahr: 70.938 TEUR) für Anschaffungsnebenkosten von Grundstücksankäufen und für Baumaßnahmen an Gebäuden und Liegenschaften sowie 1.395 TEUR (Vorjahr: 1.641 TEUR) für Betriebs- und Geschäftsausstattungen.

Insgesamt fielen die vorgenommenen Investitionen um 20.914 TEUR geringer gegenüber dem Planwert von 53.836 TEUR aus. Die Unterschreitung des Investitionsvolumens ergab sich zum einen aufgrund der Cyber-Attacke auf die IT der Stadtverwaltung am 22.01.2020, infolgedessen die LHP alle externen Datenverbindungen kappen musste. Dadurch war über mehrere Wochen die Durchführung von Vergabeverfahren über den digitalen Vergabemarktplatz nicht mehr möglich. Zum anderen kam es zu Behinderung der Bauprojektarbeiten infolge der zwei Corona-Lockdowns und der Kontaktbeschränkungen. All dies führte zu Bauverzögerungen bzw. zu Verschiebungen des Starts von Bauprojekten, welche die nachfolgenden Projekte betraf:

- **Friedrich-Wilhelm-von-Steuben Gesamtschule,** Ricarda-Huch-Str. 23 – 27, Interimslösung Schulerweiterung
- **Eisenhart Schule,** Filiale Gutenbergstr. 67, Sanierung 2. Standort
- **Comenius-Schule,** Brauhausberg 10, Erweiterungsneubau und Sanierung Bestandsgebäude
- **Wohnheim der Oberstufenzentren,** Bisamkiez 107, Sanierung der Sanitärstränge und Sanitärbereiche
- **Grundschule Im Kirchsteigfeld,** Lise-Meitner-Str. 4 – 6, Erweiterungsbau
- **Grundschule Bornim,** Potsdamer Platz 89, Neubau Schule und Turnhalle
- **Käthe-Kollwitz-Oberschule,** Clara-Zetkin-Straße 11, Ersatzflächen und Bau Speiseversorgung
- **Karl-Förster-Grundschule,** Kirschallee 172, Brandschutzsanierung
- **Sporthalle Kurfürstenstr. 49,** denkmalgerechte Sanierung
- **Sportforum Schlaatz,** Neubau
- **Preußenhalle Groß Glienicke**, Heinz-Sielmann-Ring 65, Sanierung

Baumaßnahmen

Die zum 01.01.2020 im Bau befindlichen Maßnahmen wurden im Berichtsjahr wie folgt fortgeführt:

	Bestand Anlagen im Bau 01.01.2020	Zugang im Berichtszeitraum	Aktivierung abgeschlossene Maßnahmen	Bestand Anlagen im Bau 31.12.2020
	€	€	€	€
OBJEKTGRUPPE				
Schule	32.791.568	19.286.661	– 42.509.818	9.568.411
Sport	660.744	4.155.611	– 2.520.870	2.295.485
Kita	9.145.048	6.296.400	– 13.107.252	2.334.196
Jugend	0	12.885	– 12.885	0
Kultur	419.976	74.448	– 462.916	31.508
Feuerwehr	0	110.833	– 31.971	78.862
Verwaltung	10.052.745	1.576.292	– 1.456.985	10.172.052
GESAMT	**53.070.081**	**31.513.130**	**– 60.102.697**	**24.480.514**

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

	T€
BAUKOSTEN	
Grundschule Am Jungfernsee, Fritz-von-der-Lancken-Straße 2, Neubau + Außenanlage	22.100
Hort Am Nuthepark, Lotte-Pulewka-Str. 7a, Mehrzweckgebäude +Außenanlage	6.627
Hannah-Arendt-Gymnasium, Haeckelstraße 72, Turnhalle + Außenanlage	6.541
Kita Pipapo, Gartenstr. 1b, Fahrland, Neubau +Außenanlage	4.979
Kita Inselmäuse, Burgstr. 23, Neubau + Außenanlage	4.212
Regenbogenschule Fahrland, Ketziner Str. 90, Neubau+Sanierung Altgebäude	2.969
Schule am Schloss, Esplande 5, Modulbauweise	1.484
Friedrich-Wilhelm-von-Steuben Gesamtschule, Ricarda-Huch-Str. 23–27, Nachaktivierung Brandschutzsanierung +Modulanlage	1.458
Grundschule Bormin, Potsdamer Str. 89, Außenanlage+Nachaktivierung Containeranlage	1.449
Hockeyplatz Templiner Str.: 24/25	1.398
Stadthaus, Friedrich-Ebert-Str. 79/81, 2. Bauabschnitt Ebene 0	1.397
Humboldt-Gymnasium, Heinrich-Mann-Allee 103, Nachaktivierung Klassenhaus + Außenanlage	1.049
Kita Regenbogenland, Hubertusdamm 50, Sanierung 6. + 7. Bauabschnitt	870
Sportplatz Hans-Sachs-Str.	661
Karbarett Obelisk, Charlottenstr. 31	463
Kita Löwenzahn, Ginsterweg 1–3, Nachaktivierung Sanierung	243
Grundschule Im Kirchsteigfeld, Lise-Meitner-Straße 4-6, Nachaktivier Brandschutzsanierung	165
Kita Storchennest, Günter-Simon-Str. 2–4, Spielplatz	164
Grundschule im Bornstedter Feld, Jakob-von-Gunding-Str. 25, Außenanlagen	159
Wilhelm-von-Türk-Schule, Bisamkiez 107–111, Prallschutz+Schwingtor	154
Sportanlage Am Stern, Newtonstr. 8, Erweiterung Sportfunktionsgebäude	132
Oberschule Theodor Fontane, Zum Teufelssee 2–4, LAN-Netzwerk	128

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

	T€
BISHERIGE BAUKOSTEN	
Stadthaus, Friedrich-Ebert-Straße 79/81	10.097
Schulzentrum am Stern, Gagarinstraße 5–7, Sanierung Altgebäude	8.111
Kita Sausewind, Lotte-Pulewka-Str. 7, 3. + 4. Bauabschnitt	1.519
Potsdamer Sport-Union 04, Templiner Str. 24/25, Fußball-+Baseballplatz	1.252
Eisenhart Schule, Gutenbergstr. 67, Sanierung 2. Standort	791
Sportanlagen am Kuhforter Damm	574
Kita „Löwenzahn“, Ginsterweg 2 A, Sanierung	566
Sportanlagen Kurfürstenstr: 49	469
Kita Regenbogenland, Hubertusdamm 50, Sanierung 7. + 8. Bauabschnitt	249
Gesamtschule Am Schilfhof, Schilfhof 23/25, Turnhalle	214
Comenius-Schule, Brauhausberg 10, Erweiterung + Sanierung	194
Übrige	445

Entwicklung Eigenkapital und Sonderposten für Zuschüsse

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.09.2021 den Jahresabschluss zum 31.12.2019 festgestellt sowie beschlossen, den Jahresüberschuss in Höhe von 861.549,41 EUR auf neue Rechnung vorzutragen und der Werkleitung Entlastung zu erteilen. Die Veröffentlichung darüber erfolgte im Amtsblatt vom 28.10.2021.

Das Eigenkapital betrug zum 01.01.2020 122.486 TEUR. Nach Hinzurechnung des erzielten Jahresgewinns 2020 erhöht sich das Eigenkapital zum Ende des Wirtschaftsjahres auf 123.438 TEUR. Die Eigenkapitalquote beläuft sich zum 31.12.2020 auf 16,0 %, unter Berücksichtigung der Sonderposten für Zuschüsse auf 63,9 %.

Die Werkleitung schlägt entsprechend der Festlegung im Wirtschaftsplan 2020 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 01.01.2020	Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand 31.12.2020
	€	€	€	€	€
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	6.380.686,91	0,00	0,00	861.549,41	7.242.236,32
Jahresgewinn	861.549,41	952.272,42	0,00	–861.549,41	952.272,42
GESAMT	**122.486.155,70**	**952.272,42**	**0,00**	**0,00**	**123.438.428,12**

Die von der LHP und Dritten zur Finanzierung der Investitionsmaßnahmen bereitgestellten Zuschüsse, Sachzuweisungen und Fördermittel in Höhe von insgesamt 22.111 TEUR (Vorjahr: 60.551 TEUR) wurden als Sonderposten eingestellt, die korrespondierend zu den Abschreibungen auf die begünstigten Vermögensgegenstände aufgelöst werden.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von insgesamt 5.376 TEUR (Vorjahr: 4.334 TEUR) 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 272.401 TEUR (Vorjahr: 272.574 TEUR) beinhalten langfristige Verbindlichkeiten, die sich im Wesentlichen zusammensetzen aus dem mittel- und langfristigen Anteil der dem Eigenbetrieb im Rahmen der Gründung zugeordneten Bankverbindlichkeiten der LHP in Höhe von insgesamt 36.265 TEUR (Vorjahr: 38.683 TEUR) und den gegenüber der Investitionsbank des Landes Brandenburg und anderen Banken bestehenden Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 225.216 TEUR (Vorjahr: 220.989 TEUR).

5. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Risikomanagement

Ungeachtet der Tatsache, dass das laufende Geschäft des Eigenbetriebes stabil und weitestgehend unabhängig von konjunkturellen Einflüssen verlief, kommt dem Erkennen und Managen von Risiken eine große Bedeutung bei. Dabei haben das Projektcontrolling bei Investitionsvorhaben und die laufende Budgetüberwachung im Gebäudemanagement eine wichtige Stellung.

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

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

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Der Eigenbetrieb Kommunaler Immobilien Service (KIS) geht davon aus, dass auf Grund der engen wirtschaftlichen Beziehungen zur Landeshauptstadt Potsdam ein stabiler Geschäftsverlauf auch in Zukunft gewährleistet ist. Die weiterhin hohe Nachfrage nach Immobilien und Flächen durch die

Organisationseinheiten der Landeshauptstadt in Verbindung mit der anhaltenden positiven Bevölkerungsentwicklung sichert langfristig die Auslastung der Bestandsimmobilien und minimiert das Leerstandsrisiko.

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 gesetzlichen Anforderungen an die Immobilien sowie durch die anwachsende Zahl der Einwohner der LHP. Dies erfordert die Bereitstellung zusätzlicher Kapazitäten sowohl für Kita- und Schulplätze als auch für Turnhallen und Außensportanlagen durch den Eigenbetrieb. Im Rahmen der Entwicklung neuer Schulstandorte (z. B. Schulneubauten in der Pappelallee, in Waldstadt-Süd und in der Heinrich-Mann-Allee) werden zugleich weitere Schulsportstätten geschaffen, die zukünftig auch dem Freizeit- und Vereinssport zu Gute kommen werden. Besonders sind hier hervorzuheben das Sportforum am Schlaatz sowie der Turnhallenneubauten an der Gesamtschule Peter-Joseph-Lenné, der Voltaire-Gesamtschule und der Montessori-Oberschule. 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 bleiben für den KIS auch im Jahr 2021 bzw. Jahr 2022 die Wagnisse in Folge der Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie bestehen. Diese können 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.

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

Im Jahr 2022 sollen die Weichen für eine langfristige Neugestaltung der gesamten Verwaltungsinfrastruktur der LHP gestellt werden. Dazu wurde eine externe Untersuchung zu möglich Varianten und deren finanzielle Auswirkungen in Auftrag gegeben. Um den dringenden kurzfristigen Bedarf an Verwaltungsarbeitsplätzen zu decken, werden neben externen Anmietungen auch die Häuser 1 und 2 auf dem Verwaltungscampus temporär weiter genutzt. Für die Sanierung und Erweiterung des Verwaltungscampus wird es erforderlich sein, Investitionskredite in beträchtlicher Höhe in Anspruch zu nehmen.

Die Investitionskredite sind 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 2021 erreichen diese Zuschüsse

bereits einen Anteil von ca. 44 % der Gesamtinvestitionskosten.

Durch die COVID-19-Pandemie, die zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt hat, ergeben sich für den zukünftigen Geschäftsverlauf des KIS eine Reihe von Risiken.

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. Das Risiko von Mietausfällen wird wegen des geringen Anteils Dritter an den Mieterlösen als gering angesehen. Mögliche Auswirkungen auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Landeshauptstadt in Folge der COVID-19-Pandemie, insbesondere zur Zahlung der investiven Zuschüsse, sind derzeit nicht erkennbar, können jedoch für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Ukraine-Krise ergeben sich für den Eigenbetrieb zusätzliche Herausforderungen. Durch den kurzfristigen hohen Zustrom an Kriegs-Flüchtlingen ist es erforderlich, zusätzliche Gemeinschaftsunterkünfte zu errichten und Ausrüstungsgegenstände zu beschaffen. Dabei kann der KIS z. T. auf vorhandene Finanzmittel und bisher nicht genutzte Kreditermächtigungen zurückgreifen und wird den gestiegenen Investitionsbedarf in der Wirtschaftsplanung 2023 berücksichtigen. Die Refinanzierung erfolgt über Mietzahlungen aus dem städtischen Kernhaushalt. Ein Risiko für die wirtschaftliche Lage des Eigenbetriebes wird dadurch nicht gesehen.

Ein nicht zu unterschätzendes Problem besteht allerdings in der Sicherung des Betriebes der kommunalen Immobilien im Zusammenhang mit möglichen Versorgungsengpässen für Strom, Gas und Fernwärme. Hier befindet sich der KIS im engen Austausch mit den für den Katastrophenschutz zuständigen Fachbereichen der Landeshauptstadt Potsdam sowie mit dem kommunalen Versorgungsunternehmen.

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 Bauingenieurswesen an und konnte dafür drei Studenten gewinnen.

Ein weiteres, hohes Risiko für die Investitionstätigkeit ergibt sich aus der Schwierigkeit, die für die neuen Schulbauten erforderlichen Grundstücke zu erwerben sowie der Schaffung von Baurecht auf diesen Flächen. Dies kann dazu führen, dass die Schulbauten nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können und kostenintensive Zwischenlösungen gefunden werden müssen.

6. PROGNOSEBERICHT

Der Wirtschaftsplan für 2021 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung (SVV) am 18.02.2021 beschlossen. Er trat nach Genehmigung des Gesamtbetrages der Kreditaufnahmen in Höhe von 25.991.300 EUR und des Gesamtbetrages der Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 59.657.000 EUR mit dem Schreiben des Ministeriums des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg vom 22.06.2021 und mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt am 19.08.2021 in Kraft.

Das Wirtschaftsjahr 2021 wird nach jetziger Einschätzung mit einem positiven Ergebnis in der geplanten Höhe (Plan 2021: 768 TEUR) abschließen. Der Gewinn soll grundsätzlich (mindestens zu 50 %) beim KIS verbleiben und die Eigenkapitalbasis stärken.

Der Wirtschaftsplan 2022 wurde am 26.01.2022 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und sieht für das Jahr 2022 einen Jahresüberschuss in Höhe von 327 TEUR vor.

Potsdam, 11. August 2022

B. Richter
Werkleiter

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss des Kommunaler Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam, Potsdam, – bestehendaus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den Lagebericht des Kommunaler Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein 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 pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme 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 Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Eigenbetriebs.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Berlin, 12. August 2022

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Nekhin
Wirtschaftsprüfer

Leichsenring
Wirtschaftsprüfer

Die Sanierung des Nauener Tors begann im Juli 2021.

BERND RICHTER
Werkleiter
Kommunaler Immobilien Service

AUSBLICK 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

es zeichnet sich ab, dass auch im Jahr 2021 für die Landeshauptstadt und den KIS noch große Herausforderungen durch die Corona-Pandemie gestellt werden. Ich sehe uns aber gut gewappnet.

Denn es gibt viel zu tun. Gleich zu Beginn des Jahres werden zwei große Architekturwettbewerbe starten, nämlich für die Schulstandorte Pappelallee und Waldstadt Süd. Beide Standorte sind wichtige Bausteine bei der Umsetzung der beschlossenen Schulentwicklungsplanung. Bereits in diesem Jahr (2020) wurde in Vorbereitung auf das Wettbewerbsverfahren zum Standort Pappelallee ein Gemeinschaftsprojekt mit der Fachhochschule Potsdam erfolgreich abgeschlossen.

Bei beiden Wettbewerbsverfahren und bei der nachfolgenden Projektumsetzung spielt das Thema Nachhaltiges Bauen eine große Rolle. Der KIS lässt sich hierbei durch externe Experten begleiten und strebt für beide Projekte eine Zertifizierung durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) an.

Auch bei der Innenbeteiligung der Nutzer geht der KIS neue Wege. Gemeinsam mit Schüler*innen und Lehrkräften der Gesamtschule Am Schloss hat sich die Fachhochschule Potsdam mit ihren Studierenden intensiv mit der funktionalen und räumlichen Bedarfsplanung der Schule beschäftigt. Im Ergebnis liegt nun der von der FHP entwickelte „Leitfaden zur Nutzer*innenbeteiligung in der ‚Phase Null' beim kommunalen Schulbau" vor.

Im kommenden Jahr erfolgt mit der Fertigstellung der Außenanlagen die Gesamtfertigstellung des Campus Am Stern am Schulstandort Gagarinstraße. Auch die langjährigen Sanierungen der Kita „Regenbogenland" und der Kita „Löwenzahn" werden in 2021 abgeschlossen.

In der Sportinfrastruktur werden bei den Turnhallen wichtige Projektschritte erreicht. In 2021 ist Planungsbeginn für die Sanierung und Erweiterung der Turnhalle der Rosa-Luxemburg-Schule in der Burgstrasse, Ende 2023 soll die Halle fertiggestellt sein. Beim Neubau der Turnhalle für die Lennéschule und die Grundschule am Humboldtring beginnt ebenfalls 2021 die Planungsphase, die Fertigstellung ist für das Jahr 2024 geplant.

Corona-bedingt wird also auch das kommende Jahr einige Herausforderungen für uns bringen. Ich bin jedoch zuversichtlich, dass wir diese meistern werden. Für die erfolgreiche Umsetzung des Investitionsprogramms wird es entscheidend sein, dass es uns mit Unterstützung des Personalbereichs der Landeshauptstadt auch gelingt, die hierfür notwendigen Fachkräfte zu gewinnen.

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
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
Friederike Herold
huber staudt architekten bda
stock.adobe.com/Fabian
stock.adobe.com/H_Ko
stock.adobe.com/photoguns
Stock.adobe.com/peter.schreiber.media
Pixabay

Gestaltung
ROHLOFF DESIGN