



GESCHÄFTSBERICHT 2021



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	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Finanzplanabrechnung	32
Anhang	34
Anlagennachweis	48
Lagebericht	50
Bestätigungsvermerk	64
Ausblick	68
Impressum	70

GRUSSWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Jahr 2021 stand für den Kommunalen Immobilien Service stark im Zeichen der Verbesserung der Sportinfrastruktur in der Landeshauptstadt. Zwei von Vereinen stark genutzte Sportplätze, nämlich die Sandscholle und Am Kahleberg wurden aufwendig saniert. Die ansässigen Sportler in Babelsberg und der Waldstadt II haben jetzt beste Rahmenbedingungen, die der Sportstadt würdig sind. Ich konnte mich zudem auf meiner Sommertour auf den Baustellen des Kommunalen Immobilien Service davon überzeugen, dass auch die grundhafte und denkmalgerechte Sanierung der historischen Turnhalle Kurfürstenstraße gut vorankommt.

Wir wollen Potsdam zukunftssicher gestalten. Und der KIS investiert in die Zukunft der Landeshauptstadt. Mittel für den Ausbau und die Sanierung der Potsdamer Bildungsinfrastruktur bildeten wie in den vergangenen Jahren auch 2021 einen Großteil der Investitionen des Kommunalen Immobilien Service. Von den 50,4 Millionen Euro gingen 38,4 Millionen Euro in die Bildungsinfrastruktur der Landeshauptstadt, davon 34,7 Millionen Euro in den Bereich Schule und Schulsport, sowie 3,7 Millionen Euro in Kitas.

2021 wurden außerdem große Schritte in der Umsetzung zentraler Infrastrukturmaßnahmen gegangen. So war 2021 Planungsbeginn für wichtige Investitionsprojekte, darunter das Sportforum Am Schlaatz, die Erweiterung der Comenius-Schule und die Sporthallen für die Rosa-Luxemburg-Grundschule und die beiden Schulen im Zentrum Ost.

Die Potsdamerinnen und Potsdamer benötigen eine verlässlich arbeitende Stadtverwaltung. Zu meinen Zielen als Oberbürgermeister gehören moderne Arbeitsbedingungen, um alle Aufgaben



MIKE SCHUBERT

*Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt Potsdam*

in Zukunft zeitnah erfüllen zu können. Das ist das Fundament für eine langfristig gut aufgestellte Verwaltung. Wir haben uns deshalb auf den Weg gemacht, bessere Arbeitsbedingungen für die Mitarbeitenden der Landeshauptstadt zu schaffen. Dabei ist die Sanierung des Stadthauses ein wichtiger Schritt. Durch die Gesamtsanierung wird der bestehende Sanierungsstau beseitigt. Zudem wird eine optimierte Gebäudenutzung ermöglicht, die sowohl zu einer gesamtheitlichen Raumoptimierung als auch – im Rahmen der Möglichkeiten in einem denkmalgeschützten Bestandsgebäude – zu einer verbesserten energetischen Gesamtbilanz führen wird.

Wir werden auch in den kommenden Jahren daran arbeiten, die Infrastruktur für die Bildungs-, Sport-, Kultur- und Verwaltungsinfrastruktur ständig zu verbessern. Dabei können wir uns darauf verlassen, dass der kommunale Immobilien Service seine Projekte auch in Zukunft verlässlich und professionell umsetzen wird.

Mit freundlichen Grüßen
Mike Schubert

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mike Schubert', written in a cursive style.



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



BILDUNGSFORUM



EINSTEIN-GYMNASIUM

KOMMUNALER IMMOBILIEN SERVICE ORGANIGRAMM

GRUSSWORT
PROJEKTE
ZAHLEN & FAKTEN
AUSBLICK

STAND: 1. JULI 2021





Projekte



VERWALTUNG

Rathaus Sanierung 8

Nauener Tor 12



SPORT

Turnhalle Kurfürstenstraße 14

Sportplätze Kahleberg und Sandscholle 18



KITA

Kita Regenbogenland 22



Großprojekt kommt voran: Rathaus Potsdam wird komplett saniert

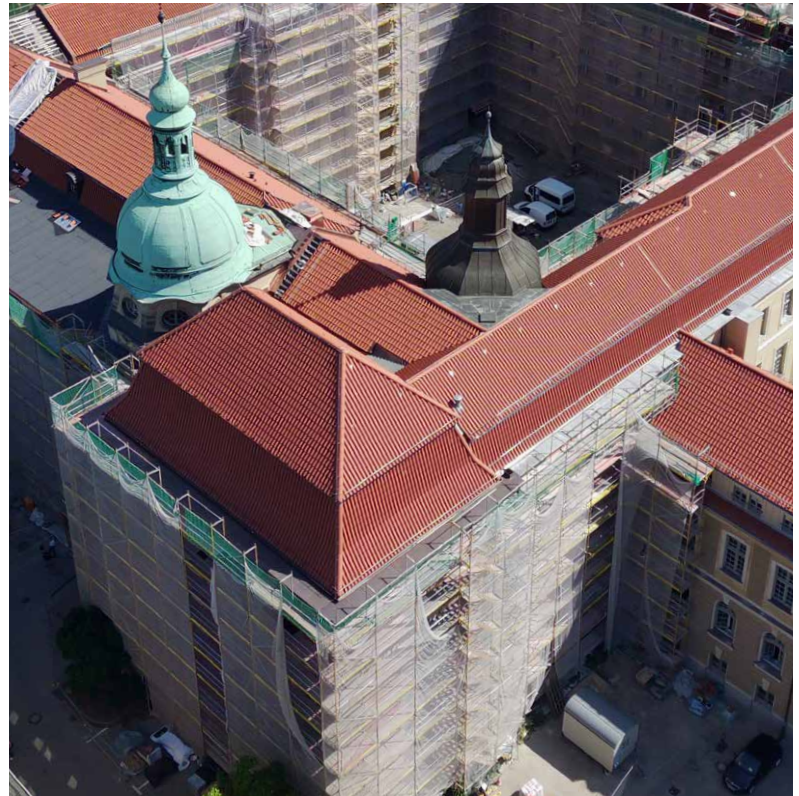


DIE GESAMTSANIERUNG DES RATHAUS POTSDAM MIT BRANDSCHUTZTECHNISCHER ERTÜCHTIGUNG ZUR GEFAHRENFREIEN GEBÄUDENUTZUNG UND DER BESEITIGUNG DES SANIERUNGSSTAUS UND GESAMTHEITLICHER RAUMOPTIMIERUNG IST EINES DER WICHTIGSTEN PROJEKTE DES KOMMUNALEN IMMOBILIEN SERVICE POTSDAM IN DEN KOMMENDEN JAHREN.

Die Arbeiten finden mit Unterbrechungen seit 2015 im laufenden Betrieb statt. Schwerpunkte der Gesamtarbeiten am Rathaus sind die denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes, die Umsetzung des Brandschutzkonzeptes, die Erneuerung der Haustechnik, die Schaffung von Barrierefreiheit und der Ausbau zusätzlicher Arbeitsplätze. Die Sanierungsarbeiten kommen gut voran. Bis 2023 sind dann bereits 72 % der Dachfläche von 9055 m², 63 % der Fassadenfläche von 13.626 m² und 19,2 % der Bodenfläche von 18.835 m² saniert.

Von 2023 bis 2026 werden die weiteren Dach- und Fassadensanierungen durchgeführt und die restlichen Bereiche saniert. Zudem werden historisch und baulich exponierte Sonderbereiche wie die Verwaltungsbibliothek oder der Veranstaltungsraum 280a restauriert.

Durch die Gesamtsanierung wird der bestehende Sanierungsstau beseitigt. Zudem wird eine optimierte Gebäudenutzung ermöglicht, die sowohl zu einer gesamtheitlichen Raumoptimierung als auch – im Rahmen der Möglichkeiten in einem denkmalgeschützten Bestandsgebäude – zu einer verbesserten energetischen Gesamtbilanz führen wird.



Die Bauarbeiten finden noch bis auf weiteres bei laufendem Betrieb statt, die bauliche Umsetzung erfolgt in Bauabschnitten. Ein besonders wichtiger Schwerpunkt war im Jahr 2021 die Neuerrichtung eines zentralen Rechnerraums.

Nachhaltige Aspekte sind für den KIS bei der Energetischen Sanierung besonders wichtig. Unter Berücksichtigung des Einzeldenkmals und deren behutsamen Sanierungsaufgaben, wird das Gebäude entsprechend den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) saniert. Dabei wird, soweit technisch machbar und wirtschaftlich sinnvoll, der im Vergleich zu den gesetzlichen Anforderungen des GEG höhere Standard der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) umgesetzt.





Im gesamten Rathaus ist es vorgesehen, dass die Beleuchtung in Gänze auf hocheffiziente LED-Technik umgerüstet wird. Durch Gebäudeautomation wird eine weitergehende nutzungsspezifische Beheizung der Gebäudeteile erreicht.

Die voraussichtlichen Gesamtkosten für die Gesamtanierung liegen bei ca. 63,4 Millionen Euro. Es stehen mindestens Fördermittel in Höhe von 18,75 Millionen Euro zur Verfügung. Sie kommen aus dem Bund/Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“, sowie den beiden Klimaschutzinitiativen des BMUV, zum einen für effiziente Technik im Serverraum und zum anderen zur Umrüstung auf LED-Beleuchtung. ■

DAS PROJEKT RATHAUS POTSDAM

DETAILS AUF EINEN BLICK

Projektkosten	63,4 Mio. €
Planungsbeginn	01/2014
Baustart	2015
Fertigstellung voraussichtlich	Ende 2027
Aufgabe: Gesamtanierung Rathaus Potsdam	
Projektleitung: Claudia Wintz	



Die Arbeiten am Nauener Tor begannen zunächst mit dem westlichen Rundturm.



MIT DEN DACHZINNEN GEHT ES LOS: GESAMTSANIERUNG DES NAUENER TORS STARTET

Der Kommunale Immobilien Service startete ab dem 26. Juli 2021 die bauabschnittsweise denkmalgerechte Sanierung insbesondere der Türme mit dem Ziel der Wiederherstellung des historischen Zustands. Die Arbeiten werden bei laufendem Betrieb der Einrichtung durchgeführt. Die Sanierung erfolgt in zwei Bauabschnitten. Eine Gesamtfertigstellung ist für das Jahr 2025 vorgesehen.

Zunächst wurden die Dachzinnen auf den Rundtürmen am Nauener Tor erneuert. Die Arbeiten begannen zunächst am westlichen Rundturm. Nach Fertigstellung des West-Turmes schloss sich die Sanierung des Ost-Turmes an. Diese Arbeiten wurden im Herbst 2021 abgeschlossen.

Die Gesamtsanierung des Tores umfasst neben Putz-, Maler und Stuckarbeiten auch Dach- und Klempnerarbeiten, sowie Arbeiten zur statischen Sicherung und Blitzschutzmaßnahmen.

Das Nauener Tor in Potsdam ist eines der ehemals vier Stadttore der alten Residenzstadt Potsdam. Das barocke, neugotische Bauwerk wurde in den Jahren 1754 und 1755 erbaut. Heute befinden sich Gastronomiebetriebe in den beiden Flügeln des Tores.

Das Nauener Tor wurde 1996 und 1997 umfassend saniert und erhielt auch wieder seinen historischen Anstrich. Nunmehr erfolgt die Sanierung der Turmzinnen der beiden Rundtürme. ■

DAS PROJEKT NAUENER TOR

DETAILS AUF EINEN BLICK

Projektkosten	580.000 €
Planungsbeginn	■ 09/2020
Baustart	■ 06/2021
Fertigstellung voraussichtlich	■ Mitte 2025
Aufgabe: Denkmalgerechte Sanierung Nauener Tor	



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



HISTORISCHE TURNHALLE KURFÜRSTENSTRASSE: GRUNDHAFT UND DENKMAL- GERECHTE SANIERUNG

Die Sanierung der historischen Turnhalle Kurfürstenstraße ist eine komplexe Aufgabe. Seit August 2020 wird die denkmalgeschützte Sporthalle von 1910 durch den Kommunalen Immobilien Service (KIS) saniert. Das Gesamtbudget der Sanierung liegt bei 6,2 Millionen Euro, darin sind 93.786 Euro Fördermittel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit enthalten. Die historische Turnhalle besteht aus zwei Hallen aus dem Jahr 1910

Im Innenbereich konnte im Sommer 2021 der Rückbau von Innenausbauten mit teilweise schadstoffbelasteten Materialien unter Schutzvorkehrungen abgeschlossen werden. Es wurde zudem zur Stabilisierung eine zuvor fehlende Horizontalaussteifung der Hallen in der Decken ebene durch Stahlfachwerkträger durchgeführt. Die Stahlbetondecken in den Hallen über dem Kellergeschoss samt Unterzügen und Stützen wurden wegen mangelnder Tragfähigkeit abgerissen. Als Ersatz der Stahlbetondecken wird aktuell eine neue Ziegeleinhängedecke eingebaut, aufgelagert auf neuer Unterkonstruktion aus Stahlbetonunterzügen sowie Mauerpfeilern und tiefgegründet auf neuen Micro-Pfählen, die durch Pfahlkopfbalken miteinander verbunden werden. Dies ist erforderlich, weil sich der Untergrund der Halle als nicht tragfähiger Baugrund aus Torf- und Faulschlamm erwiesen hat.



OBERBÜRGERMEISTER MIKE SCHUBERT BEI DER BEGEHUNG

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

Die Sanierung der Hallen findet unter planungsbegleitender Einbindung der Unteren Denkmal-schutzbehörde, eines Restaurators und Fachfirmen etwa für historische Fenster, Putze und Natursteinbearbeitung, statt. Dabei wird eine Biberschwanz-Dachdeckung nach historischem



Der KIS investiert 6,5 Millionen Euro in den Umbau und die Sanierung der historischen Sporthalle.



Vorbild umgesetzt. Die historischen Fenster werden entweder restauriert oder nachgebaut. Der Putz wird originalgetreu repariert und ergänzt, zudem werden Terrazzoböden restauriert. Besonderes Augenmerk wird auf die Wiederherstellung der ursprünglichen Farbigkeit gelegt.

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.

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 geben. Die Wegeföhrung ist auf Übersichtlichkeit ausgerichtet, es werden Orientierungshilfen und eine kontrastierende Farbgebung eingesetzt, wenn dies mit dem Denkmalschutz vereinbar ist.

Guter energetischer Standard ist bei allen Sanierungs- und Neubauprojekten des KIS ein zentrales Anliegen. Beim Bestandsgebäude wird die Gebäudehölle nach EnEV 2016 ertüchtigt, allerdings mit Abweichungen wegen der denkmalgeschützten Bausubstanz. Beim neuen Anbau ist ein höherer Standard als KfW-Effizienzhaus 55 möglich. Für die Heizung wird Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung der EWP genutzt. ■

DAS PROJEKT TURNHALLE KURFÜRSTENSTRASSE

DETAILS AUF EINEN BLICK

Projektkosten	6,5 Mio. €
Planungsbeginn	■ 03/09 2019
Baustart	■ 08/2020
Fertigstellung	■ 12/2022
Aufgabe: Umbau und Sanierung der historischen Sporthalle	
Projektleitung: Anja Lampert	



Genutzt wird die Anlage von der Bürgerinitiative Waldstadt, den Vereinen Juventas Crew Alpha und Waldstädter Teufel sowie die Beach-Volleyball-Felder vom SC Potsdam.



AUS ALT MACH NEU: SPORTPLÄTZE ZUM KAHLEBERG UND SANDSCHOLLE GRUND- LEGEND MODERNISIERT

SPORTPLATZ ZUM KAHLEBERG

Im September 2021 wurde der Sportplatz zum Kahleberg in der Waldstadt II den Nutzern übergeben. Der Kommunale Immobilien Service hatte seit Projektbeginn Januar 2021 den alten und reichlich in die Jahre gekommenen Platz saniert und die 7.900 m² große Sportanlage um einen Ballfangzaun und eine LED-Beleuchtung für den Trainingsbetrieb ergänzt. Zudem wurde die Linierung erneuert, sowie die Korbanlagen für den Basketballsport teilsaniert und ergänzt. Die Gesamtkosten der Sanierung liegen bei 360.500 Euro.

Als Besonderheit besteht der Kunstrasen aus biobasiertem Kunststoff auf der Basis von Zuckerrohr. Für den Herstellungsprozess und als Materialanteil wurden Reste aus der Zuckerrohrverarbeitung genutzt.

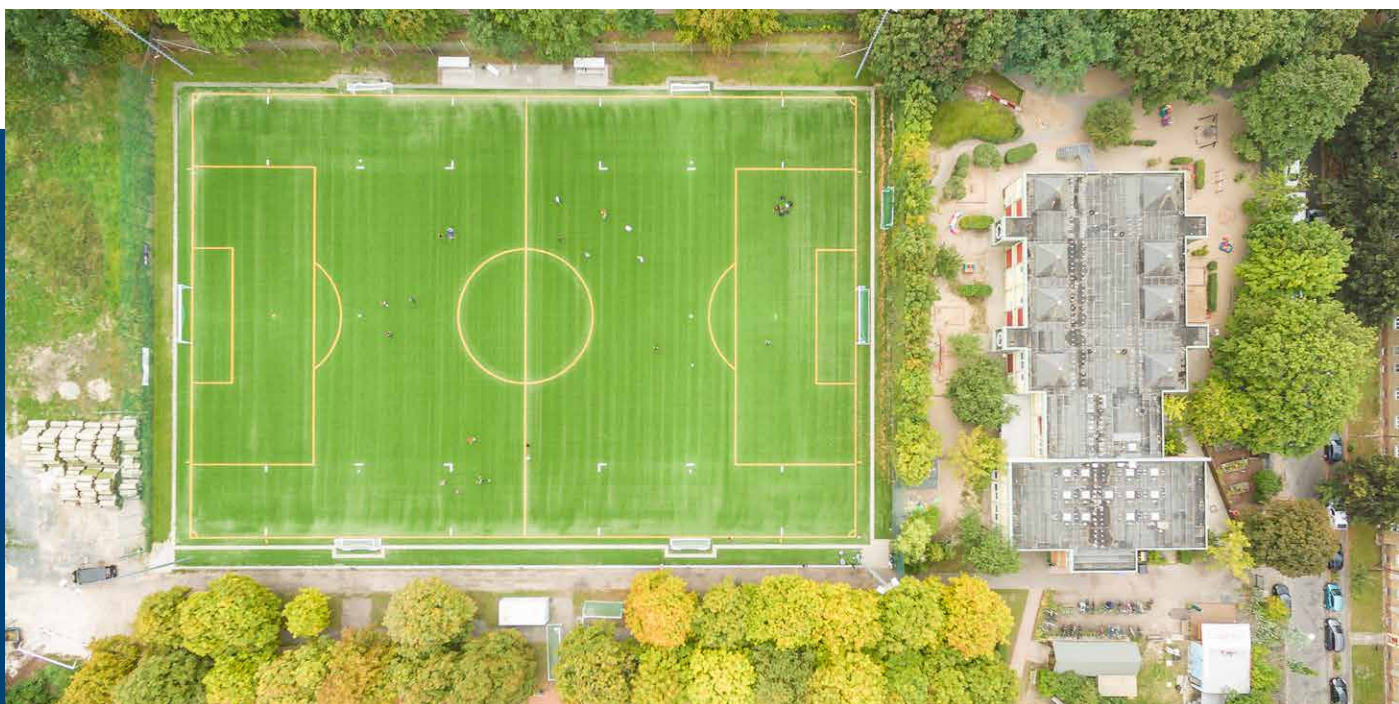
Genutzt wird die Anlage von der Bürgerinitiative Waldstadt, den Vereinen Juventas Crew Alpha und Waldstädter Teufel sowie die Beach-Volleyball-Felder vom SC Potsdam. ■



DAS PROJEKT SPORTPLATZ ZUM KAHLEBERG

DETAILS AUF EINEN BLICK

Projektkosten	360.500 € aus Mitteln des KIS
Planungsbeginn	01 / 2021
Realisierung	09 / 2021
Aufgabe: Sanierung Sportplatz	
Projektleitung: Marcel Schliep	



Genutzt wird die Anlage vom Bertha-von-Suttner-Gymnasium, dem SV Babelsberg 03 und diversen anderen Vereinen.

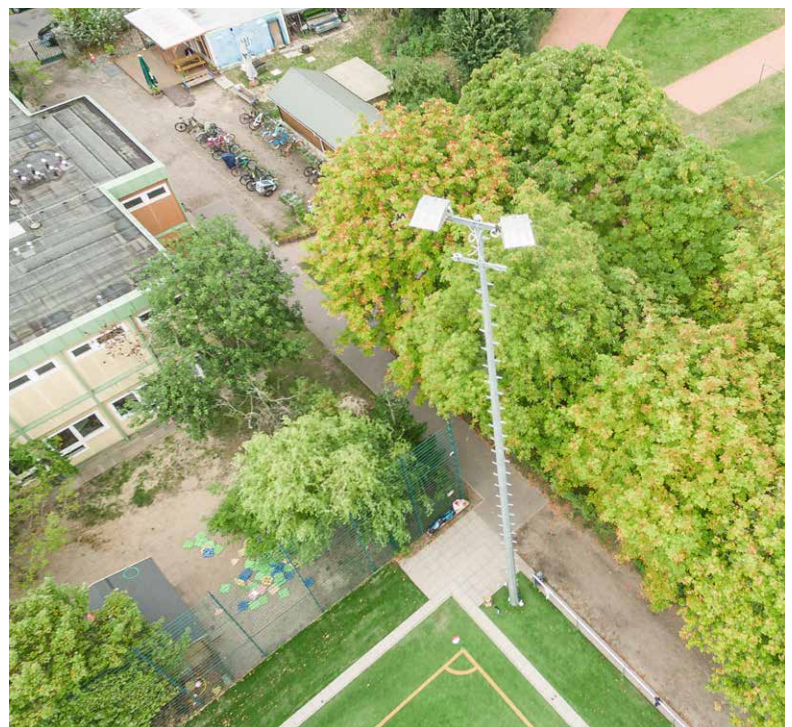


SPORTPLATZ SANDSCHOLLE

Bereits im August 2021 wurde die Erneuerung des Sportplatzes Sandscholle in Babelsberg nach knapp drei Monaten Bauzeit abgeschlossen. Der Kommunale Immobilien Service hatte seit Projektbeginn im Februar 2021 zunächst den alten Oberbelag des Bestandplatzes beseitigt und anschließend ebenfalls einen Kunstrasen aus biobasierten Kunststoff auf Basis von Zuckerrohr gelegt. Für den Herstellungsprozess und als Materialanteil wurden auch hier Reste aus der Zuckerrohrverarbeitung genutzt.

Mit der Sanierung wurden neue Hülsen für die Fußballtore sowie neue mobile Trainingstore und sog. Minitore aufgestellt.

Genutzt wird die Anlage vom Bertha-von-Suttner-Gymnasium, dem SV Babelsberg 03 und diversen anderen Vereinen. ■ ■



DAS PROJEKT SPORTPLATZ SANDSCHOLLE

DETAILS AUF EINEN BLICK

Projektkosten	500.000 € aus Mitteln des KIS
Planungsbeginn	■ 01/2021
Realisierung	■ 08/2021
Aufgabe: Sanierung Kunstrasenplatz	
Projektleitung: Marcel Schliep	



KRÄUTERGARTEN IM INNENHOF

Die Kita hat jetzt Raum für 240 Kinder.



KINDERTAGESSTÄTTE REGENBOGENLAND KOMPLETT SANIERT

Im Frühjahr 2021 wurde die modernisierte und erweiterte Kita Regenbogenland an den Nutzer, die Hoffbauer-Stiftung, übergeben. Durch den Umbau und die Sanierung ist jetzt Platz für 240 Kinder von Krippe bis Schuleintritt, vor der Sanierung waren es maximal 164 Kinder.

Die Kindertagesstätte Regenbogenland in Babelsberg wurde seit 2011 bei laufendem Betrieb der Einrichtung in acht Bauabschnitten saniert und umgebaut. In den Jahren von 2013 bis 2015 war die Projektbearbeitung unterbrochen zur Klärung einer möglichen Übernahme der Kita in Erbbaupacht. 2015 erfolgte ein Trägerwechsel ohne Erbbaupacht und die Sanierungsarbeiten wurden 2016 fortgesetzt. Wegen Ablauf der Baugenehmigung aus 2012 wurde 2019 ein neuer Bauantrag für die restlichen genehmigungspflichtigen Bauleistungen gestellt.

In den Jahren 2011 und 2012 wurden das Dach saniert und ein Mehrzweckraum mit dazugehörigen Freianlagen und Einbau einer Rigole für die Regenentwässerung neu gebaut. Im zweiten Bauabschnitt 2012 wurden die Hüllen vom Eingeschossener und Verbinder saniert. Nach der o.g. Unterbrechung erfolgte 2016 im dritten Bauabschnitt der erste Teil der Innensanierung des Zweigeschossers, dann im Bauabschnitt vier der erste Teil der Innensanierung des Eingeschossers in 2017. Für den zweiten Teil der Innensanierung des Eingeschossers im fünften Bauabschnitt im Jahr

MEHRZWECKRAUM



KREATIVRAUM

2018 konnten Fördermittel eingeworben werden. Ebenfalls in 2018 wurden die Hüllen vom Zweigeschossener und Verbinder links saniert. Auch eine neue Innenhofgestaltung erfolgte im Jahr 2018 im sechsten Bauabschnitt. In den Jahren 2019 bis 2020 wurden im siebten Bauabschnitt die Innensanierungsarbeiten fortgesetzt und der Kochküchenbereich bei laufendem Betrieb umgestaltet. Im achten und letzten Bauabschnitt wurde die Hüllensanierung des Zweigeschossers abgeschlossen und die Treppenhäuser saniert. Auch die Außenanlagengestaltung wurde somit in 2020–2021 abgeschlossen. Die Gesamtfertigstellung erfolgte im Mai 2021.



Anbau des Mehrzweckraumes in Holzbauweise



KINDERKÜCHE



Beim Kommunalen Immobilien Service haben Nachhaltigkeit und der ressourcenschonende Betrieb von Gebäuden eine hohe Priorität. Der Primärenergiebedarf des sanierten Gebäudes liegt mit 56 kWh/m²a unterhalb der gesetzlichen Anforderungen für einen modernisierten Altbau, was unter anderem durch eine mineralische Dämmung sowie durch eine Hüllensanierung am Bestandsgebäude und im Keller erreicht wurde. Da der KIS strikt an das Gebot der Wirtschaftlichkeit gebunden ist, wurde die Effektivität dieser Maßnahmen während der Planung mittels Wirtschaftlichkeitsanalysen unter Berücksichtigung der Lebenszykluskosten geprüft.

Wichtige weitere Ausstattungsdetails sind die LED-Beleuchtung, die in den allgemein zugänglichen Bereichen, wie Flure und Sanitäranlagen, präsenzgesteuert ist. Der sommerliche Wärmeschutz erfolgt über elektrisch betriebene Jalousien an der Ostfassade, auf Klimaanlage kann so verzichtet werden. Zudem verfügt der Anbau über eine Fußbodenheizung. ■

□

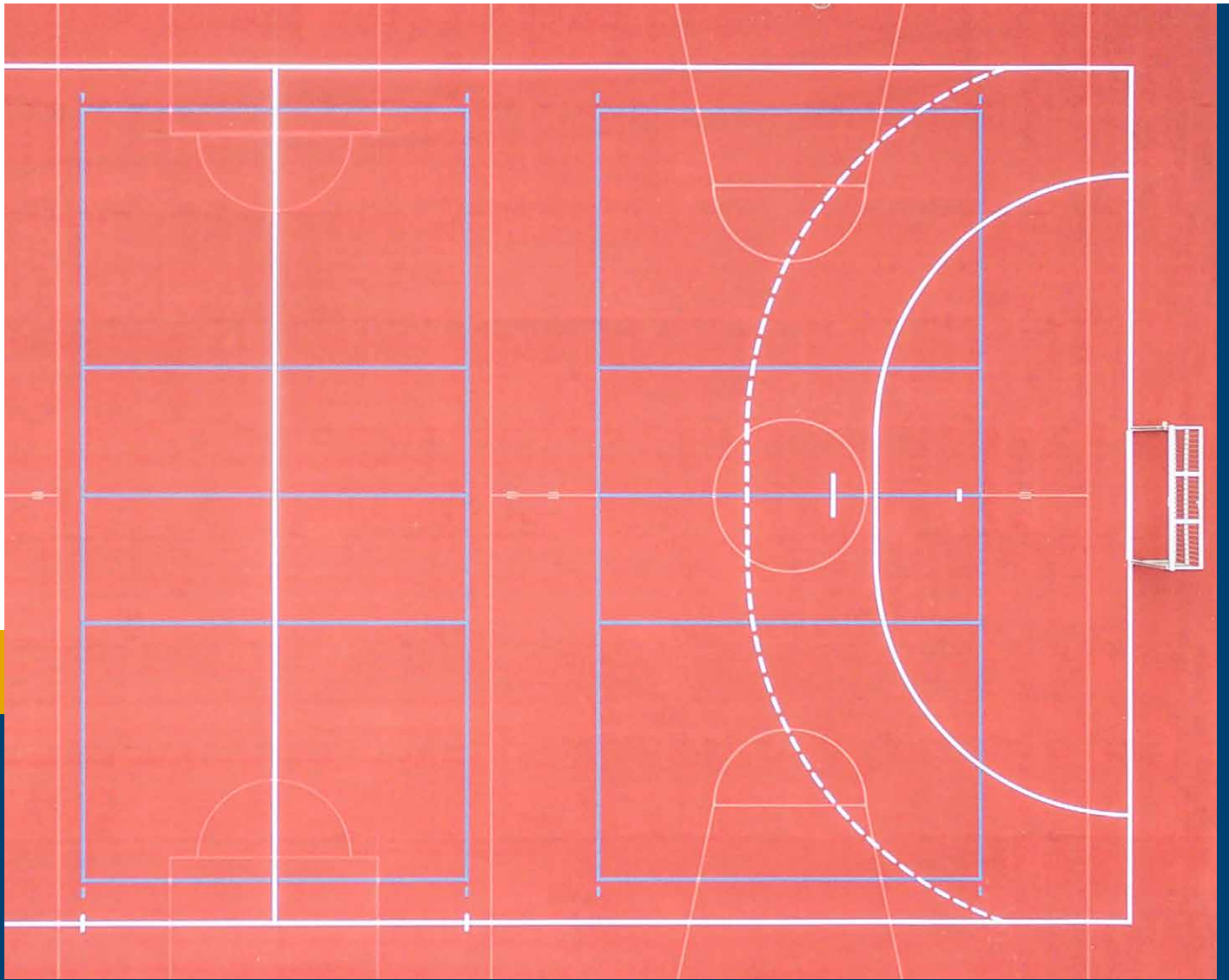


UMKLEIDEBEREICHE

DAS PROJEKT KITA REGENBOGENLAND

DETAILS AUF EINEN BLICK

Projektkosten	4,7 Mio. € (davon 372.798,32 € Euro Fördermittel)
Planungsbeginn	■ 2011
Baustart	■ 2012
Unterbrechung	■ 2013 bis 2015
Fertigstellung	■ 05/2021
Aufgabe: Umbau und Sanierung Kita „Regenbogenland“	
Projektleitung: Gabriela Mörbe	



Zahlen und Fakten

Bilanz	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Finanzplanabrechnung	32
Anhang	34
Anlagennachweis	48
Lagebericht	50
Bestätigungsvermerk	64

BILANZ ZUM 31.12.2021

Aktiva	31.12.2021		31.12.2020	
	€	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u. ähnl. Rechte u. Werte sowie Lizenzen				
		51.785,22		42.968,22
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- u. a. Bauten	692.446.806,85		689.813.543,36	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	9.964.412,13		9.993.607,13	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.291.044,00		3.831.914,00	
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	22.028.240,00		24.480.513,78	
		727.730.502,98		728.119.578,27
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	1.007.214,00		1.347.827,56	
a) noch nicht abgerechnete Betriebskosten EUR 21.448.338,04				
b) erhaltene Abschlagszahlungen EUR –20.441.124,04				
2. Noch nicht abgerechnete Dienstleistungen	109.180,25		925.835,73	
		1.116.394,25		2.273.663,29
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	429.189,69		409.500,01	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	304.003,54		678.042,14	
3. Forderungen gegen LHP	25.715.155,38		26.535.025,39	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.161.095,89		1.174.626,01	
		27.609.444,50		28.797.193,55
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks				
		21.535.586,90		12.210.266,86
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
		792.102,53		569.127,02
SUMME AKTIVA		778.835.816,38		772.012.797,21
TREUHÄNDER FÜR VKIS/FIS		13.090.670,05		10.626.405,61

Passiva	31.12.2021		31.12.2020	
	€	€	€	€
A. EIGENKAPITAL				
I. Stammkapital	100.000,00		100.000,00	
II. Rücklagen				
1. Allgemeine Rücklagen	115.299.048,49		114.781.723,75	
2. Gewinnrücklagen	362.195,63		362.195,63	
III. Bilanzergebnis				
1. Gewinnvortrag	8.110.011,74		7.242.236,32	
2. Jahresgewinn	858.928,13		952.272,42	
	124.730.183,99		123.438.428,12	
B. SONDERPOSTEN FÜR ZUSCHÜSSE				
	374.196.514,17		369.974.906,09	
C. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Sonstige Rückstellungen				
	2.952.107,68		5.376.483,11	
D. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 21.245.667,58 (Vj.: EUR 12.254.819,25)	179.284.007,85		181.304.170,87	
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00 (Vj.: EUR 520.187,18)	0,00		520.187,18	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 2.313.866,79 (Vj.: EUR 2.701.760,04)	2.604.716,50		2.981.569,29	
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenebenen Unternehmen – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 794.168,37 (Vj.: EUR 337.712,20)	794.168,37		337.712,20	
5. Verbindlichkeiten gegenüber LHP – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 2.373.425,21 (Vj.: EUR 3.594.795,55)	39.405.351,24		41.299.920,68	
6. Sonstige Verbindlichkeiten –	54.696.814,65		45.957.005,13	
	276.785.058,61		272.400.565,35	
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
	171.951,93		822.414,54	
SUMME PASSIVA	778.835.816,38		772.012.797,21	
TREUHÄNDER FÜR VKIS/FIS	13.090.670,05		10.626.405,61	

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	01.01.–31.12.2021		01.01.–31.12.2020	
	€	€	€	€
1. UMSATZERLÖSE AUS DER GRUNDSTÜCKSBEWIRTSCHAFTUNG				
a. Mieten und Pachten				
– Mieten und Pachten LHP	37.537.817,17		35.209.237,85	
– Mieten und Pachten Dritte	2.601.129,58		2.198.694,31	
		40.138.946,75		37.407.932,16
b. Nebenkosten				
– Nebenkosten LHP	3.421.983,43		22.686.727,93	
– Nebenkosten Dritte	1.470.756,25		704.257,41	
		4.892.739,68		23.390.985,34
c. Serviceleistungen LHP		0,00		925.835,73
d. sonstige Erträge aus Bewirtschaftung		1.362.932,68		1.766.271,96
UMSATZERLÖSE GESAMT		46.394.619,11		63.491.025,19
2. BESTANDSVERÄNDERUNGEN AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN		21.358.260,74		914.682,22-
3. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE				
a. Erträge aus der Auflösung von SoPo für Zuschüsse	7.580.347,47		8.085.785,70	
b. Erträge aus Abgang SAV	97.494,18		3.600,00	
c. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.527.931,55		127.876,81	
d. andere betriebliche Erträge	67.274,77		302.301,88	
e. Kostenerstattung LHP	567.048,69		357.605,87	
f. Kostenerstattung Dritte	130.551,81		34.081,81	
		9.970.648,47		8.911.252,07
4. AUFWENDUNGEN AUS DER GRUNDSTÜCKSBEWIRTSCHAFTUNG				
a. Betriebskosten	–27.414.523,51		–21.815.833,76	
b. Instandhaltungskosten	–7.808.717,26		–10.238.325,88	
c. andere Aufwendungen der Bewirtschaftung	–5.592.510,44		–4.638.931,63	
		–40.815.751,21		–36.693.091,27
5. PERSONALAUFWAND				
a. Löhne und Gehälter	–9.898.212,01		–9.407.943,09	
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	–2.279.620,14		–2.148.296,40	
		–12.177.932,15		–11.556.239,49

	01.01.–31.12.2021		01.01.–31.12.2020	
	€	€	€	€
6. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN		-16.915.041,81		-17.120.035,84
7. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		-4.453.436,76		-1.951.696,03
8. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE		1,40		796,57
9. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN		-2.466.263,48		-3.178.131,12
10. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		895.204,31		989.197,86
11. SONSTIGE STEUERN		-36.276,18		-36.925,44
12. JAHRESGEWINN		858.928,13		952.272,42

FINANZPLANABRECHNUNG 2021

Ein- und Auszahlungsarten	Ist 2020	Plan 2021	Ist 2021
	€	€	€
Ergebnis vor außerordentlichen Posten	952.272	767.824	858.928
Saldo der Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	17.120.036	18.367.000	16.915.042
Saldo der Sonderposten auf Gegenstände des Anlagevermögens	- 8.085.786	- 8.497.312	- 7.580.347
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	1.042.903	0	- 2.424.375
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	303.412	0	30.191
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	- 925.215	0	- 51.172
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, Ford. sowie anderer Aktiva	- 4.429.302	0	1.217.326
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindl. sowie anderer Passiva	- 1.982.123	0	- 429.314
Saldo der außerordentlichen Posten	0	0	0
MITTELZUFLUSS / -ABFLUSS AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	3.996.198	10.637.512	8.536.278
Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	13.244.237	21.987.800	22.161.297
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	3.600	250.000	97.494
Einzahlungen aus Abgängen immaterieller Vermögensgegenstände	0	0	0
Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	0	0	0
sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0	7.850.000	0
EINZAHLUNGEN AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	13.247.837	30.087.800	22.258.791
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 32.921.856	- 50.429.100	- 16.047.650
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	- 32.921.856	- 50.429.100	- 16.047.650
MITTELZUFLUSS / -ABFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	- 19.674.019	- 20.341.300	6.211.142
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten für Investitionen	29.803.151	18.591.300	10.325.000
Einzahlungen aus der Umschuldung von Investitionskrediten	0	7.400.000	0
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	29.803.151	25.991.300	10.325.000
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten für Investitionen	- 25.576.616	- 5.846.297	- 13.250.858
Auszahlung für die Tilgung von Krediten im Rahmen von Umschuldungen	0	- 7.400.000	0
sonstige Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	0	0	0
Auszahlungen an die Gemeinde	- 2.418.059	- 2.497.350	- 2.496.241
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	- 27.994.676	- 15.743.647	- 15.747.099
MITTELZUFLUSS / -ABFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	1.808.475	10.247.653	- 5.422.099

Ein- und Auszahlungsarten	Ist 2020	Plan 2021	Ist 2021
	€	€	€
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	-13.869.345	543.866	9.325.320
Finanzmittel am Anfang der Periode	26.079.612	3.999.214	12.210.267
FINANZMITTEL AM ENDE DER PERIODE	12.210.267	4.543.080	21.535.587

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2021

A) ALLGEMEINE ANGABEN

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde nach den §§ 242 ff., 264 ff. des HGB sowie nach den Gliederungsvorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Brandenburg (EigV) aufgestellt. Danach stellt der Eigenbetrieb den Jahresabschluss nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften auf.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

Vermögensgegenstände und Schulden werden zum Abschlussstichtag grundsätzlich einzeln bewertet.

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

B) BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

■ Bodenwert:

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

■ Wiederbeschaffungswert der baulichen Anlage:

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

Die Abschreibungsdauern für wesentliche Gruppen von Vermögensgegenständen betragen:

- Gebäude: durchschnittlich zwischen 70 und 80 Jahren Nutzungsdauer
- Einrichtungen: durchschnittlich zwischen 10 und 15 Jahren Nutzungsdauer

- Technische Geräte: durchschnittlich zwischen 6 und 14 Jahren Nutzungsdauer

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten über 250,00 EUR bis 1.000,00 EUR 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. Anschaffungen bis 250,00 EUR netto werden als sofortige Betriebsausgaben abgesetzt.

In Anlehnung an die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze von Immobilienunternehmen wurde im Berichtsjahr der Ausweis von noch nicht abgerechneten Betriebskosten vereinheitlicht. Zukünftig werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten vollständig unter den fertigen Leistungen ausgewiesen, die hierauf entfallenden erhaltenen Anzahlungen werden in Vorspalte offen aktivisch abgesetzt. Insofern ergeben sich unter Berücksichtigung dieser offenen Absetzung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in der Bilanz. Gleichzeitig werden die Umsatzerlöse zukünftig erst nach erfolgter Betriebskostenabrechnung dargestellt. Dies führt im Berichtszeitraum zu einer deutlich erhöhten Bestandsveränderung gegenüber dem Vorjahr, bei gleichzeitig entsprechend verringerten Umsatzerlösen aus Nebenkostenabrechnungen (Auswirkungen jeweils ca. TEUR 19.927). Dieser Einmaleffekt wird sich im Folgejahr wieder umkehren.

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 Guthaben bei Kreditinstituten 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 sowie der vollständigen oder teilweisen Verwendung des Jahresergebnisses unter Berücksichtigung der ergänzenden Bestimmungen in der EigV Bbg.

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 versicherungs-mathematischer Methoden. Bei der Bewertung der Altersteilzeitrückstellung wird ein Gehaltstrend von 1,5 % p. a. angenommen. Altersteilzeitrückstellungen werden mit einem laufzeit-adäquaten Zinssatz von 1,35 % 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) ANPASSUNG VON BILANZPOSITIONEN DES VORJAHRES

Im Zuge der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 wurden die noch nicht abgerechneten Dienstleistungen gegenüber der LHP von 925.835,73 EUR und die Restbuchwerte zum 31.12.2020 der von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) aufgenommenen Darlehen von insgesamt 43.911.474,92 EUR entsprechend dem Bilanzschema im Sinne des § 266 HGB umgegliedert.

Die betroffenen Bilanzposten wurden folgendermaßen für die Berichtsperiode 2020 angepasst:

Aktiva	Angepasste Vorjahres- werte	Vorjahr
	€	€
B UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Fertige Leistungen		
a) Nicht abgerechnete Betriebskosten	1.347.827,56	1.347.827,56
b) Nicht abgerechnete Dienstleistungen	925.835,73	0,00
	2.273.663,29	1.347.827,56
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	409.500,01	409.500,01
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	678.042,14	678.042,14
3. Forderungen gegen LHP	26.535.025,39	27.460.861,12
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.174.626,01	1.174.626,01
	28.797.193,55	29.723.029,28

Passiva	Angepasste Vorjahreswerte	Vorjahr
	€	€
D VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	181.304.170,87	225.215.645,79
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	520.187,18	520.187,18
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.981.569,29	2.981.569,29
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	337.712,20	337.712,20
5. Verbindlichkeiten gegenüber LHP	41.299.920,68	41.299.920,68
6. Sonstige Verbindlichkeiten (davon: EUR 43.911.474,92 KfW-Darlehen)	45.957.005,13	2.045.530,21
	272.400.565,35	272.400.565,35

Die vorgenommenen Berichtigungen haben keine Auswirkungen auf die Höhe des Eigenkapitals und auf die Gewinn- und Verlustrechnung.

D) ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Wirtschaftsjahr 2021 ist im Anlagennachweis dargestellt.

Die bei der Sachwertermittlung berücksichtigten Minderungen für Bauschäden und Baumängel, für die im Jahr 2021 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.

Im Vorjahr erfolgte auf das leerstehende Gebäude in der Kramnitzer Straße 1, 1 a, in 14469 Potsdam im Ortsteil Sacrow gelegen, eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 100.012,00 EUR. Im Berichtsjahr ergaben sich keine Hinweise für möglicherweise erforderliche außerplanmäßige Abschreibungen.

2. Vorräte

Das Vorratsvermögen in Höhe von 1.116.394,25 EUR besteht aus den zum Stichtag erbrachten, gegenüber den Mietern bzw. Nutzern noch abzurechnenden Betriebs- und Nebenkosten in Höhe von 1.007.214,00 EUR (Vorjahr: 1.347.827,56 EUR) nebst dem kalkulierten Entgelt für die Verwaltungstätigkeit der Grundstücke, die sich im Finanzvermögen der LHP befinden, in Höhe von 2.183.585,99 EUR (Vorjahr: 925.835,73 EUR). Gemäß Verfügung des Oberbürgermeisters wurde dem KIS zum 01.08.2018 erneut die Verwaltung des Finanzvermögens zugewiesen. Während die Kosten für die Verwaltung in den Jahren 2018 und 2019 im beschlossenen Doppelhaushalt der LHP 2018/2019 abgebildet waren, werden die Personal- und Sachkosten seit dem 01.01.2020 durch den Eigenbetrieb getragen und der LHP in Form eines Verwalterentgelts in Rechnung gestellt. Wegen der noch nicht wirksam abgeschlossenen vertraglichen Vereinbarung zwischen der LHP und dem KIS wurde die noch nicht abgerechnete Dienstleistung gegenüber der LHP im Jahr 2021 in Höhe von -2.074.405,74 EUR aus kaufmännischer Vorsicht einzelwertberichtigt. Auf die Änderung der Bilanzierung der unfertigen Leistungen aus noch nicht erfolgten Betriebskostenabrechnungen wurde bereits im Abschnitt B) Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen hingewiesen.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 429.189,69 EUR (Vorjahr: 409.500,01 EUR) beinhaltet Einzelwertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen von insgesamt -116.136,22 EUR (Vorjahr: -122.595,07 EUR).

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 304.003,54 EUR (Vorjahr: 678.042,14 EUR) setzen sich aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 69.835,82 EUR (Vorjahr: 36.044,99 EUR), darin enthalten Einzelwertberichtigung auf zweifelhafte Forderungen von -1.139,01 EUR (Vorjahr: -1.139,01 EUR) und aus sonstigen Forderungen in Höhe von 234.167,72 EUR (Vorjahr: 641.997,15 EUR) zusammen.

Die Forderungen gegen die Landeshauptstadt Potsdam in Höhe von 25.715.155,38 EUR (Vorjahr: 26.535.025,39 EUR) betreffen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 10.158.982,52 EUR (Vorjahr: 10.230.873,11 EUR), aus der Einzelwertberichtigung auf zweifelhafte Forderungen von -1.562,43 EUR (Vorjahr: -747,05 EUR) sowie sonstige Forderungen in Höhe von 15.557.735,29 EUR (Vorjahr: 16.304.607,01 EUR).

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind zum Bilanzstichtag ausgewiesen:

Kapitalwert über die Gebäudenutzung im Rahmen einer Erbbaurechtsbestellung entspr. § 13 (1) BewG	1.114.916,48 €
Sonstige Forderungen ggü. Dritten	46.179,41 €
	1.161.095,89 €

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

4. Zahlungsmittel

Der Bankbestand zum 31.12.2021 beträgt 21.535.586,90 EUR (Vorjahr: 12.210.266,86 EUR).

5. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Zahlungen in der Berichtsperiode von 792.102,53 EUR (Vorjahr: 569.127,02 EUR), die Aufwendungen des Folgejahres betreffen.

6. Eigenkapital

Das Stammkapital des Eigenbetriebes beträgt entsprechend Betriebssatzung 100.000,00 EUR.

Die Kapitalrücklage von 104.285.660,19 EUR erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von 103.768.335,45 EUR um 517.324,74 EUR. Die Veränderung entstand aufgrund von Grundstückszugängen und -abgängen auf der Basis von SVV-Beschlüssen. Diese Zu- und Abgänge werden als Einlage bzw. Entnahme behandelt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 09.11.2022 den Jahresabschluss zum 31.12.2020 von 952.272,42 EUR festgestellt und beschlossen, den Jahresgewinn von 84.497,00 EUR an die Landeshauptstadt Potsdam auszuschütten und mit 867.775,42 EUR 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 01.01.2021	Zugang	Zuschreibung	Auflösung	Buchwert 31.12.2021
	€	€	€	€	€
Zuwendungen der LHP	181.251.183,60	11.056.900,00	0,00	- 4.079.661,60	188.228.422,00
Sachzuweisungen der LHP	26.988.343,13	0,00	0,00	- 551.852,00	26.436.491,13
sonstige Zuwendungen und Fördermittel	161.735.379,36	664.280,15	80.775,39	- 2.948.833,87	159.531.601,03
Gesamt	369.974.906,09	11.721.180,15	80.775,39	- 7.580.347,47	374.196.514,17

8. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	Bestand 01.01.2021	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	Aufzinsung	Bestand 31.12.2021
	€	€	€	€	€	€
Resturlaub	240.500,00	- 240.500,00	0,00	248.100,00	0,00	248.100,00
Altersteilzeitverpflichtungen	51.922,00	0,00	0,00	97.881,00	1.627,00	151.430,00
Personalkostennachberechnung	6.654,00	- 6.654,00	0,00	25.900,00	0,00	25.900,00
Mehrarbeitsstunden	126.000,00	- 126.000,00	0,00	137.200,00	0,00	137.200,00
ausstehende Rechnungen	3.644.479,55	1.550.084,20	- 1.527.931,55	440.724,14	0,00	1.007.187,94
Zinsen auf Rückführung Fördermittel u. Umsatzsteuer	1.252.395,00	0,00	0,00	61.855,04	0,00	1.314.250,04
Abschluss- und Prüfungskosten	54.532,56	- 27.431,90	0,00	40.939,04	0,00	68.039,70
GESAMT	5.376.483,11	- 1.950.670,10	- 1.527.931,55	1.052.599,22	1.627,00	2.952.107,68

9. Verbindlichkeiten

Es bestehen keine durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesicherte Verbindlichkeiten.

Die gegenüber Kreditinstituten ausgewiesenen Verbindlichkeiten in Höhe von 179.284.007,85 EUR (Vorjahr: 181.304.170,87 EUR) beinhalten Kredite, die in den Vorjahren und im Berichtsjahr zur Durchführung von Investitionen u. a.

bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg und anderen aufgenommen wurden.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 35.478,46 EUR (Vorjahr: 27.004,05 EUR) und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 758.689,91 EUR (Vorjahr: 310.708,15 EUR).

Gegenüber der LHP bestanden zum 31.12.2021 folgende Verbindlichkeiten:

Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	
	€
Zugewiesene Kreditverbindlichkeiten der LHP	33.768.782,79
Rückzuführende Zuschüsse aus Bruttoförderungen	1.411.571,09
Überzahlung von Zuschüssen der LHP aus Vorjahren	1.120.743,72
Beiträge für Gebäude- und Inventarversicherung	647.769,21
In Anspruch genommene vertraglich vereinbarte Dienstleistungen	619.362,83
Sonstige Verbindlichkeiten	134.995,63
Kreditorische Debitoren bzw. Gutschriften für Vorjahre	1.013.337,08
Verbindlichkeiten aus umsatzsteuerlicher Organschaft	688.788,89
	39.405.351,24

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 54.696.814,65 EUR sind KfW Darlehen in Höhe von 43.005.779,92 EUR (Vorjahr: 43.911.474,92 EUR) und Fördermittel für Investitionen in Höhe von 9.535.400,00 EUR (Vorjahr: 0,00 TEUR), bei denen die geförderten Projekte im Jahr 2021 nicht begonnen wurden, erfasst. Auf die geänderte Darstellung der Darlehen gegenüber der KfW wurde vorstehend hingewiesen.

Die Laufzeiten der Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

	gesamt	davon mit einer Restlaufzeit von		
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	davon über 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	179.284	21.246	158.038	85.290
(Vorjahr)	(181.304)	(12.255)	(169.049)	(90.293)
Erhaltene Anzahlungen	0	0	0	0
(Vorjahr)	(520)	(520)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Lieferung u. Leistung	2.605	2.314	291	0
(Vorjahr)	(2.982)	(2.702)	(280)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	794	794	0	0
(Vorjahr)	(338)	(338)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber der LHP	39.405	2.373	37.032	19.701
(Vorjahr)	(41.299)	(3.594)	(37.705)	(22.928)
Sonstige Verbindlichkeiten	54.697	13.151	41.546	36.300
(Vorjahr)	(45.958)	(2.913)	(43.044)	(38.212)
	276.785 (272.401)	39.878 (22.322)	236.907 (250.078)	141.291 (151.433)

10. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Hierunter sind überwiegend im Berichtsjahr Mieteinnahmen, Betriebskostenvorauszahlungen und Einzahlungen für die unterlassene Gebäudeunterhaltung des Verwaltungskomplexes in Höhe von 171.951,93 EUR (Vorjahr: 822.414,54 EUR) abgegrenzt, die die Folgejahre betreffen.

E) ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG)

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Wirtschaftsjahres 2021 gliedern sich wie folgt:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€
Mieterlöse aus Vermieter-Mieter-Modell mit der LHP	37.537.817,17	35.209.237,85
Mieterlöse aus Vermietung an Dritte	2.601.129,58	2.198.694,31
Erlöse aus Erstattung Nebenkosten durch die LHP	3.421.983,43	22.686.727,93
Erlöse aus Erstattung Nebenkosten durch Dritte	1.470.756,25	704.257,41
Erlöse aus sonstigen Dienstleistungen	1.362.932,68	2.692.107,69
	46.394.619,11	63.491.025,19
Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen	21.358.260,74	-914.682,22

Die Erlöse aus sonstigen Dienstleistungen beinhalten für den Berichtszeitraum u. a. periodenfremde Erträge in Höhe von 643.014,61 EUR, die aus der Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungspostens für nachgeholte Instandsetzungsmaßnahmen auf dem Verwaltungscampus entstanden sind. Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten wurde im Jahr 2019 für die unterlassene Gebäudeunterhaltung des Verwaltungskomplexes der Jahre 2005 bis 2014 in Höhe von 1.520.481,70 EUR eingestellt.

Die Bestandsveränderung an fertigen Leistungen setzt sich zum einen aus der Minderung des Bestandes für nicht abgerechnete Betriebskosten des Vorjahres in Höhe von 1.347.827,56 EUR und aus der Bestandserhöhung um 21.448.338,04 EUR für nicht abgerechnete Betriebskosten der Berichtsperiode zusammen. Die Summen der Erlöse aus Erstattung von Nebenkosten durch die LHP und Dritte enthalten Erlöse aus der Abrechnung von Betriebskosten des Vorjahres, die durch die Bestandsminderung teilweise neutralisiert werden.

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

Die signifikante Bestandserhöhung gegenüber dem Vorjahr rührt in erster Linie aus der Umstellung her, dass die Betriebskostenvorauszahlungen der LHP nicht mehr unter den Umsatzerlösen erfasst werden, sondern nunmehr einheitlich in die unfertigen Leistungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten einfließen. Im Übrigen verweisen wir zu diesem Sachverhalt auf die Erläuterungen unter den Abschnitt B) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Zum anderen beinhaltet die Bestandsveränderung an fertigen Leistungen das nach dem Niederstwertprinzip bewertete Entgelt für Verwaltungstätigkeit von Grundstücken, die sich im Finanzvermögen der LHP befinden, in Höhe von 1.257.750,26 EUR.

2. Sonstige betriebliche Erträge

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

	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten aus Investitionszuwendungen	7.580.347,47	8.085.785,70
Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	1.527.931,55	127.876,81
Erträge aus Schadensersatz von Versicherungen und Dritten	49.548,34	265.440,66
Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	97.494,18	3.600,00
Erträge aus der Auflösung der Einzelwertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17.726,43	36.857,17
Kostenerstattungen der LHP	567.048,69	357.605,87
Kostenerstattungen von Dritten	130.551,81	34.081,81
Erträge aus der Währungsumrechnung	0,00	4,05
	9.970.648,47	8.911.252,07

3. Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung gliedern sich wie folgt:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€
Betriebskosten	27.414.523,51	21.815.833,76
Instandhaltungskosten	7.808.717,26	10.238.325,88
Andere Aufwendungen der Bewirtschaftung	5.592.510,44	4.638.931,63
	40.815.751,21	36.693.091,27

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

4. Personalaufwand

Die Aufwendungen für Personal summierten sich im Wirtschaftsjahr 2021 auf 12.177.832,15 EUR (Vorjahr: 11.556.239,49 EUR). Unter den Personalkosten ist die Erhöhung der Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen um 97.881,00 EUR (Vorjahr: 8.147,00 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 16.915.041,81 EUR (Vorjahr: 17.020.023,84 EUR) und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 0,00 EUR (Vorjahr: 100.012,00 EUR).

6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Neben den Kosten des laufenden Geschäftsbetriebes sind in dieser Position Aufwendungen für Dienstleistungen mit der LHP in Höhe von 559.756,74 EUR (Vorjahr: 439.206,21 EUR), für Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 604.936,65 EUR (Vorjahr: 48.628,12 EUR), für Abschlussprüferleistungen in Höhe von 40.939,04 EUR (Vorjahr: 28.608,00 EUR), für periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 313.630,90 EUR (Vorjahr: 354.673,90 EUR), für Aufwendungen aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens in Höhe von 30.191,00 EUR (Vorjahr: 303.412,00 EUR), die Einzelwertberichtigung auf Vorräte in Höhe von 2.074.405,74 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR) und die Zuschreibung zu den Sonderposten in Höhe von 80.775,39 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR) enthalten.

7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Für die von der LHP übernommenen Kredite wurden Zinsen in Höhe von 631.530,09 EUR (Vorjahr: 859.033,18 EUR) und für die bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg, bei der KfW Bankgruppe und anderen Bankinstituten aufgenommene Darlehen wurden Zinsen in Höhe von 1.668.792,22 EUR (Vorjahr: 2.261.871,52 EUR) gezahlt.

Die sonstigen Zinsaufwendungen in Höhe von 165.918,07 EUR (Vorjahr: 57.226,42 EUR) enthalten zurückgestellte Zinsen für nicht verbrauchte Fördermittel aus Bruttoförderungen (61.855,04 EUR), Zinsen für den Förderanteil der Jägervorstadt (87.645,88 EUR), Zinsen für einen anhängigen Rechtsstreit (14.790,15 EUR) und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Aufzinsung der Altersteilzeitrückstellung (1.627,00 EUR).

F) SONSTIGE ANGABEN

1. Werkleitung

Im Jahr 2021 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	Stellvertretende
- über die Fraktion DIE LINKE	Herr Dr. Hans-Jürgen Scharfenberg Herr Stefan Wollenberg (bis 25.08.2021) Herr Sascha Krämer (ab 25.08.2021)	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 (bis 03.11.2021) Herr Lars Eichert (ab 03.11.2021)
- über die Fraktion BÜNDNIS 90/Die Grünen	Herr Jens Dörschel	Frau Wiebke Bartelt
- über die Fraktion DIE aNDERE	Frau Anja Heigl (bis 25.08.2021) Frau Liane Enderlein (ab 25.08.2021)	Herr Christian Kube (bis 25.08.2021) Herr Carsten Linke (bis 25.08.2021) Herr Uwe Rühling (ab 25.08.2021)
- über die Fraktion der AfD	Herr Oliver Stiffel	Herr Chaled-Uwe Said

zwei sachkundige Einwohner	
	Mitglieder
	Herr RA Dr. Wilfried Ruppert
	nicht besetzt

zwei Beschäftigtenvertreter des KIS		
	Mitglieder	Stellvertretende
	Frau Anja Tefs <i>Arbeitsgruppenleiterin Investitionen</i>	Herr Maik Dudzak (bis 31.03.2021) <i>Investitionscontroller</i>
	Herr Jan Adler <i>Arbeitsgruppenleiter Immobilienverwaltung</i>	Frau Petra Hesse <i>Bereichsleiterin Investitionen</i>

3. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Kommunale Immobilien Service ist Mitglied der Zusatzversorgungskasse (ZVK) des Kommunalen Versorgungsverbandes Brandenburg. Die ZVK hat die Aufgabe durch Versicherung den Beschäftigten ihrer Mitglieder eine zusätzliche Alters-, Erwerbsminderungs- und Hinterbliebenenversorgung nach Maßgabe ihrer Satzung und entsprechend dem Tarifvertrag über die zusätzliche Altersvorsorge der Beschäftigten des öffentlichen Dienstes zu gewähren. Die Mittel der Kasse werden durch Umlagen, Beiträge, Vermögenserträge und sonstige Einnahmen aufgebracht. Durch Erhebung von Zusatzbeiträgen wird von der bisherigen Umlagenfinanzierung auf ein zukünftig vollständig kapitalgedecktes System umgestellt. Aus der daraus resultierenden Unterdeckung bei der ZVK besteht für den KIS eine Subsidiärhaftung im Rahmen einer mittelbaren Versorgungsverpflichtung in Höhe von 731.735 EUR (Vorjahr: 793.400,00 EUR). Im Jahr 2021 beträgt der Umlagesatz 1,1 % und der Zusatzbeitrag 4,8 %. Die Gesamtaufwendungen des Eigenbetriebes für die Zusatzversorgung betragen 350.484,09 EUR (Vorjahr: 334.841,70 EUR).

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen setzen sich für das Jahr 2021 aus Mietaufwendungen in Höhe von 8.200.386,48 EUR (Vorjahr: 5.497.475,09 EUR) und aus Aufwendungen von Erbbauzinsen in Höhe von 56.201,70 EUR (Vorjahr: 75.635,35 EUR) zusammen.

Der von der Stadtverordnetenversammlung am 26.01.2022 beschlossene und am 22.06.2022 vom Ministerium des Innern und für Kommunales genehmigte Wirtschaftsplan des KIS sieht für das Wirtschaftsjahr 2022 Kreditermächtigungen in Höhe von 31.156.500,00 EUR und Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 55.043.000,00 EUR für Investitionsvorhaben vor.

Zudem wurde im Wirtschaftsplan 2022 ein Investitionsvolumen von 49.187.300,00 EUR prognostiziert.

4. Beschäftigte

Im Eigenbetrieb waren im Jahresdurchschnitt 217,0 (Vorjahr: 208,0) Angestellte beschäftigt. Zudem bildet der KIS eine Auszubildende im Bereich Immobilienverwaltung aus und beschäftigt drei Studenten im dualen Bachelor-Studiengang für Bauingenieurwesen.

5. Honorare

Die im Jahresabschluss berücksichtigten Honorare für Abschlussprüfer betragen 28.784,45 EUR. Darüber hinaus wurden Beratungsleistungen von 93.015,35 EUR erbracht, davon betreffen 27.825,00 EUR den Prüfer des Vorjahresabschlusses.

6. Ergebnisverwendung

Die Werkleitung schlägt vor, den Jahresgewinn des Wirtschaftsjahres 2021 in Höhe von 858.928,13 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

7. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für die Wirtschaft. Änderungen auf den Kapitalmärkten, gestiegene Preise für Energie, Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien und andere Folgen haben Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs. Eine genaue quantitative Aussage kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht getroffen werden.

Ende Dezember 2022 wurde die Stadtverwaltung durch Sicherheitsbehörden über einen unmittelbar bevorstehenden Angriff auf die IT-Strukturen und Daten informiert. Nach Rücksprache der IT-Verantwortlichen mit dem Land und den brandenburgischen Sicherheitsbehörden hatte Oberbürgermeister Mike Schubert entschieden, die Internetverbindungen offline zu stellen. Nach gründlicher Prüfung der Systeme und Sicherheitsstandards waren Anfang März 2023 der externe E-Mail-Verkehr sowie der überwiegende Teil der Fachverfahren der Landeshauptstadt Potsdam wieder verfügbar. Der digitale Lockdown wird Auswirkungen im Bereich unserer Bauprojekte in Form von Bauverzögerungen haben.

Potsdam, 15. August 2023



B. Richter
Werkleiter

ANLAGENNACHWEIS FÜR DAS WIRTSCHAFTSJAHR 2021

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Anfangsbestand 01.01.21	Zugang	Korrektur Zugänge frühere Jahre	Abgang	Um- buchungen	Endbestand 31.12.21
	€	€	€	€	€	€
IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE						
	1.350.164,17	10.058,00	0,00	0,00	0,00	1.360.222,17
	1.350.164,17	10.058,00	0,00	0,00	0,00	1.360.222,17
GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKS- GLEICHE RECHTE MIT GESCHÄFTS-, BETRIEBS- UND ANDEREN BAUTEN						
Grundstücke, bebaut	79.352.014,36	3.047.395,47	0,00	0,00	173.226,02	82.572.635,85
Gebäude	912.721.969,56	0,00	- 2.587.669,35	0,00	8.075.069,45	918.209.369,66
Betriebsvorrichtungen	16.938.615,12	0,00	0,00	- 38.803,76	331.142,18	17.230.953,54
Außenanlagen	51.151.887,97	8.206,00	0,00	0,00	8.108.628,41	59.268.722,38
	1.060.164.487,01	3.055.601,47	- 2.587.669,35	- 38.803,76	16.688.066,06	1.077.281.681,43
GRUNDSTÜCKE OHNE BAUTEN	9.993.607,13	3.700,00	0,00	- 32.895,00	0,00	9.964.412,13
	9.993.607,13	3.700,00	0,00	- 32.895,00	0,00	9.964.412,13
BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG						
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	9.071.523,44	293.709,58	0,00	- 58.097,17	0,00	9.307.135,85
Technisches Gerät	1.078.387,70	47.769,41	0,00	0,00	0,00	1.126.157,11
GWG 150 bis 1.000 EUR	5.196.414,82	303.780,13	0,00	0,00	0,00	5.500.194,95
	15.346.325,96	645.259,12	0,00	- 58.097,17	0,00	15.933.487,91
GELEISTETE ANZAHLUNGEN UND ANLAGEN IM BAU	24.480.513,78	14.235.792,28	0,00	0,00	- 16.688.066,06	22.028.240,00
	24.480.513,78	14.235.792,28	0,00	0,00	- 16.688.066,06	22.028.240,00
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	1.111.335.098,05	17.950.410,87	- 2.587.669,35	- 129.795,93	0,00	1.126.568.043,64

Abschreibungen					Restbuchwerte		Kennzahlen	
Anfangsbestand 01.01.21	Zugang	Korrektur Zugänge frühere Jahre	Abgang	Endbestand 31.12.21	31.12.21	31.12.20	durchschnittl. Abschreibungs- satz	durchschnittl. Restbuch- wert
€	€	€	€	€	€	€	%	%
-1.307.195,95	-1.241,00	0,00	0,00	-1.308.436,95	51.785,22	42.968,22	0,1	3,8
-1.307.195,95	-1.241,00	0,00	0,00	-1.308.436,95	51.785,22	42.968,22	0,1	3,8
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	82.572.635,85	79.352.014,36	0,0	100,0
-337.277.018,56	-11.909.692,10	1.235.128,00	0,00	-347.951.582,66	570.257.787,00	575.444.951,00	1,3	62,1
-13.678.993,12	-987.550,18	0,00	25.558,76	-14.640.984,54	2.589.969,00	3.259.622,00	5,7	15,0
-19.394.931,97	-2.847.375,41	0,00	0,00	-22.242.307,38	37.026.415,00	31.756.956,00	4,8	62,5
-370.350.943,65	-15.744.617,69	1.235.128,00	25.558,76	-384.834.874,58	692.446.806,85	689.813.543,36	1,5	64,3
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.964.412,13	9.993.607,13	0,0	100,0
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.964.412,13	9.993.607,13	0,00	100,0
-7.329.938,44	-325.071,58	0,00	41.151,17	-7.613.858,85	1.693.277,00	1.741.585,00	3,5	18,2
-755.389,70	-77.364,41	0,00	0,00	-832.754,11	293.403,00	322.998,00	6,9	26,1
-3.429.083,82	-766.747,13	0,00	0,00	-4.195.830,95	1.304.364,00	1.767.331,00	20,0	23,7
-11.514.411,96	-1.169.183,12	0,00	41.151,17	-12.642.443,91	3.291.044,00	3.831.914,00	7,3	20,7
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.028.240,00	24.480.513,78	0,0	100,0
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.028.240,00	24.480.513,78	0,0	100,0
-383.172.551,56	-16.915.041,81	1.235.128,00	66.709,93	-398.785.755,44	727.782.288,20	728.162.546,49	1,5	64,6

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2021

1. GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

Organisatorische und rechtliche Struktur

Der Kommunale Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam 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 LHP 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 LHP befinden, hat der KIS ab 2018 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 Grundstücksübertragungen und Ankäufe von ursprünglich 318.606 TEUR bei seiner Gründung um 409.176 TEUR auf 727.782 TEUR zum 31.12.2021 (2020: 728.163 TEUR) erhöht und somit mehr als verdoppelt.

Im Rahmen seiner Verantwortung für den Immobilienbestand der LHP 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. Gemeinsam mit den Fachbereichen der LHP hat der KIS bauliche Grundstandards erarbeitet, die bei allen Neubau- und Sanierungsvorhaben Berücksichtigung finden.

Im Rahmen seines Portfoliomanagements ergänzt der KIS seinen Immobilienbestand durch Anmietungen und Ankäufe. Dabei handelt er für die Organisationseinheiten der LHP 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 LHP 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 LHP bzw. mit externen Nutzern Nutzungsvereinbarungen abgeschlossen werden. Die Nutzungsentgelte müssen dabei die Kosten der Immobilien wie Instandhaltung, Finanzierungskosten

ten, 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 LHP im Rahmen der Wirtschafts- bzw. Haushaltsplanung abgestimmt. Bei Notwendigkeit erfolgt eine unterjährige Anpassung. Darüber hinaus stellt der KIS alle für den Betrieb der Immobilien erforderlichen infrastrukturellen Leistungen wie Strom, Gas, Fernwärme, Wasser, Reinigung, Bewachung und Winterdienst zur Verfügung. Durch die Bündelung der Dienstleistungen können die Leistungen kostengünstiger bezogen werden. Darüber hinaus überwacht der KIS permanent die Qualität der erbrachten Leistungen.

Im Rahmen des technischen Gebäudemanagements ist der KIS verantwortlich für die Instandhaltung der Gebäude und die Wartung aller technischen Anlagen. Darüber hinaus erbringt der KIS in der Mehrzahl der von ihm verwalteten Objekte die Hausmeisterdienstleistungen. Durch die Hausmeister, Platz- und Hallenwarte vor Ort sowie das zentrale Servicezentrum gewährleistet der KIS einen engen Kontakt mit den Nutzern und kann auf Nutzeranforderungen zügig reagieren.

Neben der Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaften ist der Neu- und Umbau sowie die Sanierung der Immobilien ein weiterer Schwerpunkt der Tätigkeit des Kommunalen Immobilien Service. Die Finanzierung der Investitionen erfolgt aus Eigenmitteln der LHP und durchgeleiteten Fördermitteln sowie aus Eigen- und Kreditmitteln des KIS. Zur Sicherung der Finanzierung hat der Eigenbetrieb im Wirtschaftsjahr 2021 einen Kredit in Höhe von 10.325 TEUR aus der Kreditermächtigung des Wirtschaftsjahres 2019 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 erforderlichen Mittel für den Gebäudeunterhalt 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 LHP. Sofern der Bedarf nicht aus dem eigenen Immobilienportfolio gedeckt werden kann, erwirbt oder mietet der KIS die erforderlichen Flächen und Gebäude entweder auf dem freien Markt oder deckt den zusätzlichen Bedarf durch Neu- bzw. Erweiterungsbauten. Der KIS erzielt ca. 90 % seines Umsatzes direkt mit den Organisationseinheiten der LHP. 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 Flächen für die Verwaltung durch externe Anmietungen zu decken. In den Vorjahren wurden die Standorte Am Palais Lichtenau, Helene-Lange-Straße, in den Bahnhofspassagen, Behlertstraße und in der Edisonallee angemietet. Der KIS beteiligt sich gemeinsam mit anderen Fachbereichen sowie externen Fachleuten an der Konzeption zur Neuordnung der Verwaltungsstandorte der LHP.

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 LHP 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 weiterhin das dominierende Thema des Jahres 2021 in Deutschland und der Welt war, kann der KIS auf einen stabilen Geschäftsverlauf verweisen. Der Geschäftsauftrag, die Organisationseinheiten der LHP mit den notwendigen Immobilien und Flächen zu versorgen, konnte zu jedem Zeitpunkt erfüllt werden. Auf Grund der stabilen vertraglichen Mieter-Vermieter-Beziehungen mit der LHP wurden die vertraglich vereinbarten Mieten und Betriebskosten regelmäßig bezahlt. Pandemiebedingte 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.

Beeinträchtigungen, verursacht durch die Corona-Pandemie, gab es jedoch im Bereich der Bauprojekte. Es kam zu Schwierigkeiten bei der Umsetzung der Bauprojekte u. a. durch den Ausfall von Baufirmen und eigenen Personals wegen Erkrankung und der damit einhergehenden Quarantäne sowie durch Einreisebeschränkungen für ausländische Fachkräfte. Die zusätzlichen pandemiebedingten Dienstleistungen, wie das Einrichten von Test- und Impfzentren und das Anpassen der Reinigungs- und Bewachungsdienstleistungen an die verschärften Hygieneanforderungen, brachte zusätzliche Anforderungen an das Gebäudemanagement.

Ferner war der Geschäftsverlauf im Jahre 2021 durch folgende Faktoren geprägt:

Der Wirtschaftsplan 2021 des KIS wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 18.02.2021 beschlossen. Das Ministerium des Inneren und für Kommunales hat mit Schreiben vom 22.06.2021 die im Wirtschaftsplan des KIS vorgesehenen Kreditaufnahmen und Verpflichtungsermächtigungen genehmigt. Der Wirtschaftsplan trat mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt der LHP am 19.08.2021 in Kraft.

Der Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes sah für 2021 Investitionen in Höhe von insgesamt 50.429 TEUR (2020:

53.836 TEUR) vor. Der überwiegende Teil der Investitionsmaßnahmen für das Wirtschaftsjahr 2021 wurde für die Sanierung bzw. den Neubau von Schulgebäuden nebst Sportstätten (32.660 TEUR) und für die Sanierung der Verwaltungsgebäude (10.158 TEUR) geplant. Weiterhin wurden Mittel für Investitionen in den Neubau bzw. die Sanierung von Kindertagesstätten und Horte (3.720 TEUR), Feuerwehren (1.500 TEUR) und den Ausbau der Datennetze in den Schulen im Rahmen des Digital-Pakts Schulen des Bundes und der Länder (2.031 TEUR) eingepplant.

Zur Finanzierung der Investitionen sah der Wirtschaftsplan 21.988 TEUR Zuschussmittel der LHP und durchgeleitete Fördermittel sowie auf Seiten des KIS 25.991 TEUR Kreditmittel und 2.450 TEUR Eigenmittel vor. Des Weiteren enthielt der Wirtschaftsplan Verpflichtungsermächtigungen für Investitionsvorhaben in den kommenden Wirtschaftsjahren in Höhe von 59.657 TEUR.

Eine Gesamtaufstellung der Investitionen des Berichtsjahres ist im Punkt 4. Vermögenslage unter dem Stichwort „Baumaßnahmen“ zu finden.

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 LHP als unmittelbarer Dienstleister auf und schließt dazu dezentrale Nutzungsverträge ab. Die Refinanzierung der investierten Eigen- und Kreditmittel erfolgt dabei über die Mieteinnahmen.

2. ERTRAGSLAGE

Ertrag und Umsatz

Umsätze und Bestandsveränderungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2021	2020
	T€	T€
ERLÖSE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG		
LHP	37.538	35.209
Dritte	2.601	2.199
	40.139	37.408
ERLÖSE AUS ERSTATTUNG BETRIEBSKOSTEN		
LHP	3.422	22.687
Dritte	1.471	704
	4.893	23.391
SONSTIGE ERLÖSE		
Erlöse aus sonstiger Bewirtschaftung	1.363	1.766
Erlöse aus Serviceleistungen LHP	0	926
	1.363	2.692
UMSATZERLÖSE GESAMT	46.395	63.491
Bestandsminderung für abgerechnete Betriebskosten der Vorjahre	-1.347	-2.262
Bestandsminderung für noch nicht abgerechnete Betriebskosten der Vorjahre	21.448	1.347
Bestandsveränderung für noch nicht abgerechnete Betriebskosten	20.101	-915
Bestandserhöhung für die noch nicht abgerechnete Dienstleistung	1.257	0
Bestandsveränderung	21.358	-915
Summe der Erträge aus Bewirtschaftung	67.753	62.576

Im Jahr 2021 stiegen die Mieteinnahmen des KIS vornehmlich auf Grund von Mietanpassungen für Sanierungs- und Neubaumaßnahmen und aus der Weiterberechnung von zusätzlich angemieteten Büro- und Wirkungsflächen auf 40.139 TEUR gegenüber 37.408 TEUR im Jahr 2020. Darüber hinaus waren Sondereffekte aufgrund der Corona Pandemie zu verzeichnen.

Die Erträge aus Betriebskostenabrechnungen betragen insgesamt 24.995 TEUR (4.894 TEUR zuzüglich der Bestandsveränderungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 20.101 TEUR) gegenüber 22.476 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, aber auch mit den pandemiebedingten Mehrleistungen für Reinigung und Bewachung. Die Verschiebung zwischen den abgerechneten Betriebskosten und den Bestandsveränderungen resultiert aus einer Anpassung der Realisation der Betriebskostenabrechnung an die in der Wohnungswirtschaft bestehenden allgemeinen Grundsätze zur Erfassung von Betriebskosten.

Die Bestandsveränderungen für die noch nicht abgerechnete Dienstleistung in Höhe von 1.257 TEUR enthält noch nicht abgerechnete Leistungen für die Verwaltertätigkeit des KIS für Grundstücke, die sich im Finanzvermögen der LHP befinden.

Die Erlöse aus der sonstigen Bewirtschaftung enthalten Erträge in Höhe von 958 TEUR, welche hauptsächlich die Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungspostens (pRAP) betreffen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	2021	2020
	T€	T€
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse	7.580	8.086
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	1.528	127
Kostenerstattungen und Zuschüsse LHP	567	358
Kostenerstattungen und Zuschüsse Dritte	131	34
andere betriebliche Erträge	165	306
	9.971	8.911

Unter den anderen betrieblichen Erträgen sind die Schadensregulierungen aus Versicherungsfällen (2021: 50 TEUR, 2020: 265 TEUR), die Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen (2021: 18 TEUR; 2020: 37) und die Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens (2021: 97 TEUR; 2020: 4 TEUR) zusammengefasst.

Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 40.816 TEUR (2020: 36.693 TEUR) beinhalten Betriebs- und Nebenkosten für vermietete Objekte in Höhe von 27.415 TEUR (2020: 21.816 TEUR), Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 7.809 TEUR (2020: 10.238 TEUR) und andere Aufwendungen der Bewirtschaftung in Höhe von 5.593 TEUR (2020: 4.639 TEUR). Die anderen Aufwendungen der Bewirtschaftung umfassen größtenteils Mietaufwendungen für Fremdobjekte in Höhe von 5.497 TEUR (2020: 4.544 TEUR). Im Rahmen der Erfassung der unfertigen Leistungen aus noch nicht erfolgten Betriebskostenabrechnungen erfolgte eine kaufmännisch vorsichtige Bewertung – auch unter Berücksichtigung von Leerstandsflächen.

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 zusätzliche Desinfektionsreinigungen durchführen. Für die Verwaltungsobjekte der LHP wurden die täglichen Reinigungszyklen insbesondere in den Sanitärbereichen erhöht. Daneben wurde die Objektüberwachung infolge von Zutrittsbeschränkungen zu Gebäuden und Sportflächen ausgeweitet.

Personalaufwand

Im Eigenbetrieb waren im Jahresdurchschnitt 217,0 (2020: 208,0) Angestellte in Voll- und Teilzeit beschäftigt. Außerdem bildete der KIS eine Auszubildende aus und beschäftigte drei Studenten im Bachelor-Dualsystem.

Die Personalkosten betragen:

	2021	2020
	T€	T€
PERSONALKOSTEN		
Löhne, Gehälter, Vergütungen	9.898	9.408
soziale Abgaben	2.280	2.148
– davon Altersversorgung	350	335
	12.178	11.556

Die Personalkosten sind im Berichtsjahr infolge der Zunahme der Beschäftigungsanzahl um durchschnittlich 9 Beschäftigte, von Tarifsteigerungen und von Gehaltsstufenaufstiegen der Beschäftigten um 5,4% gestiegen. Sie unterschreiten den Planansatz um 2.505 TEUR.

Abschreibungen

Die planmäßigen linearen Abschreibungen in Höhe von 16.915 TEUR (2020: 17.020 TEUR) betreffen im Wesentlichen Gebäude, außerdem Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Software und Lizenzen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von insgesamt 4.453 TEUR (2020: 1.952 TEUR) sind Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Dienstleistungen der LHP für Personal, Informationstechnik, Öffentlichkeitsarbeit, Rechts-, Versicherungs- und Grundstückswesen sowie der Personalgestaltung in Höhe von insgesamt 560 TEUR (2020: 439 TEUR) enthalten. Außerdem sind unter dieser Position Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 605 TEUR (2020: 49 TEUR) ausgewiesen. Der Anstieg dieser Aufwendungen ist insbesondere auf Beratungsleistungen für die Vorbereitung der Ausschreibung von Rahmenverträgen für Inspektions- und Wartungsleistungen für Anlagen aus den Bereichen Elektro, Heizung, Lüftung und Sanitär in Gebäuden in Höhe von 406 TEUR, für Beratungen zur Organisations- und Prozessuntersuchung in Höhe von 72 TEUR und Kosten für die Unterstützung bei der Entwicklung eines strategischen Flächenmanagements in Höhe von 37 TEUR zurückzuführen. Darüber hinaus sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen die Einzelwertberichtigung von Vorräten mit 2.074 TEUR, periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 314 TEUR (2020: 355 TEUR), die Zuschreibung zu den Sonderposten in Höhe von 81 TEUR und Aufwendungen aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens in Höhe von 30 TEUR (2020: 303 TEUR) ausgewiesen. Die Abwertung der Vorräte betrifft Leistungen, die erbracht wurden, für die jedoch zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses noch keine rechtsverbindliche Vereinbarung mit der LHP vorlag. Die entsprechenden Beträge wurden daher aus Gründen der kaufmännischen Vorsicht abgewertet.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich zusammen aus sonstige Zinserträge in Höhe von 0 TEUR (2020: 1 TEUR) und aus Zinsaufwendungen in Höhe von 2.466 TEUR (2020: 3.178 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 632 TEUR (2020: 859 TEUR) sowie aus Zinsaufwendungen in Höhe von 1.669 TEUR (2020: 2.262 TEUR) für die durch den KIS aufgenommenen Investitionskredite bei Banken und Förderinstituten.

Die im Vergleich zum Vorjahr geringeren Zinsaufwendungen resultieren aus dem im Jahr 2021 noch günstigen Zinsumfeld, der Aufnahme von zinsgünstigen Förderkrediten der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) zum energetisch günstigen Bauen und Sanieren bei gleichzeitiger Tilgung von höherverzinsten Altkrediten.

Planabweichungen

Im Vergleich zum Wirtschaftsplan ergeben sich folgende Abweichungen:

	Plan 2021	Ist 2021	Abweichung	Erfüllung
	T€	T€	T€	%
Umsatzerlöse und Bestandsveränderung	66.514	67.752	1.238	101,9
sonstige betriebliche Erträge	8.497	9.971	1.474	117,3
davon: Auflösung von Sonderposten	8.497	7.580	-917	89,2
BETRIEBSERTRAG	75.011	77.723	2.712	103,6
Aufwendungen aus Grundstücksbewirtschaftung	39.417	43.780	4.363	
abzgl. enthaltene Personalkosten (Betriebskosten)	-3.224	-2.964	260	
bereinigter Aufwand Grundstücksbewirtschaftung	36.193	40.816	4.623	112,8
Personalaufwand	11.459	9.214	-2.245	
zzgl. oben enthaltene Personalkosten (Betriebskosten)	3.224	2.964	-260	
Personalaufwand gesamt	14.683	12.178	-2.505	82,9
Abschreibungen	18.367	16.915	-1.452	92,1
sonstige betriebliche Aufwendungen	1.695	4.453	2.758	262,7
Steuern	0	36	36	0,0
BETRIEBSAUFWAND	70.938	74.398	3.460	104,9
BETRIEBSERGEBNIS	4.073	3.325	-748	81,6
FINANZERGEBNIS	-3.306	-2.466	840	74,6
JAHRESGEWINN	767	859	92	112,0

Im Jahr 2021 konnten höhere Umsatzerlöse nebst Bestandsveränderung als im Wirtschaftsplan 2021 geplant waren, erzielt werden. Die sonstigen betrieblichen Erträge übersteigen die Planung u. a. aufgrund der Auflösung von Rückstellungen von 1.528 TEUR. Das im Vergleich zur Planung geringere Betriebsergebnis wurde, obwohl die Personalkosten und die Abschreibungen geringer ausfielen, durch die höheren Aufwendungen der Grundstücksbewirtschaftung und den höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen verursacht. Zugleich führten im Wirtschaftsjahr 2021 das auch in diesem Zeitraum niedrige Zinsniveau, die Nutzung von zinsgünstigen Förderkrediten und der Verbrauch vorübergehender Liquiditätsreserven an Stelle von Kreditaufnahmen zu einem um 92 TEUR höheren Jahresgewinn (859 TEUR) im Vergleich zum Wirtschaftsplan (767 TEUR).

Ergebnis

Der Jahresgewinn 2021 in Höhe von 859 TEUR lag um 92 TEUR über dem im Wirtschaftsplan geplanten Jahresergebnis von 767 TEUR, jedoch fiel dieser um 93 TEUR geringer gegenüber dem Jahresergebnis des Vorjahres (2020: 952 TEUR) aus.

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 Finanzplanrechnung zum 31.12.2021 macht die Herkunft und die Verwendung der geflossenen Finanzmittel und dessen Realisierung transparent. Überdies kann aus der Finanzplanabrechnung die Annahme getroffen 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 4.540 TEUR auf 8.536 TEUR erhöht (2020: 3.996 TEUR). Damit wurde das geplante Ziel, einen Einzahlungsüberschuss aus der operativen Geschäftstätigkeit in Höhe von 10.638 TEUR zu erwirtschaften, unterschritten. Dies ist insbesondere auf die gestiegenen Kosten im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie durch die zusätzlich zu erbringenden Dienstleistungen in den Bereichen Unterhaltsreinigung (2021: 9.068 TEUR; 2020: 6.168 TEUR), Objektüberwachung (2021: 1.738 TEUR; 2020: 1.417 TEUR), Anmietung bzw. Herrichtung von Wirkungsflächen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie (2021: 434 TEUR; 2020: 24 TEUR) zurückzuführen.

Der Geldfluss aus der Investitionstätigkeit lag per Dezember 2021 kumuliert bei 6.211 TEUR und weicht damit deutlich um -26.552 TEUR vom Planwert ab. Die Abweichung zur Prognose begründet sich zum größten Teil aus den nicht ausgeführten Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von 34.381 TEUR. Dies war im Berichtsjahr durch die COVID-19-Pandemie bedingt, die zu erschwerten Abstimmungsprozessen bei den Bauprojekten nebst Bauverzögerungen führte. Darüber hinaus konnte im Berichtsjahr der Mittelzufluss in Form des Zuschusses vom Entwicklungsträger Bornstedter Feld (ETBF) in Höhe von 7.850 TEUR nicht mehr realisiert werden. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit setzt sich aus den Einzahlungen von Zuschüssen in Höhe von insgesamt 22.161 TEUR nebst den erzielten Kaufpreisen für Vermögensgegenstände des Anlagevermögens in Höhe von insgesamt 97 TEUR und aus den Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen in Höhe von insgesamt 16.048 TEUR zusammen.

Der Zahlungsstrom aus der Finanzierungstätigkeit hat sich von 1.808 TEUR auf -5.422 TEUR vermindert. Zum Mittelzufluss führte die Kreditaufnahme in Höhe von 10.325 TEUR (Prognose: 25.991 TEUR) und zum Mittelabfluss die Tilgung von Finanzschulden in Höhe von insgesamt 15.747 TEUR (Plan: 15.744 TEUR). Im Jahr 2021 tilgte der KIS ein Darlehen in Höhe von 7.488 TEUR, bei dem der Zinsbindungszeitraum endete.

Aus den dargestellten Zahlungsflüssen ergibt sich eine Erhöhung der Zahlungsmittel um insgesamt 9.325 TEUR. Der Bestand an liquiden Mitteln zum 31.12.2021 ist demzufolge gegenüber dem 31.12.2020 von 12.210 TEUR auf 21.536 TEUR angestiegen.

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 692.447 TEUR (2020: 689.814 TEUR), in der im Anlagespiegel aufgezeigten Zusammensetzung sowie den geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau in Höhe von 22.028 TEUR (2020: 24.481 TEUR).

Der Zugang zum Anlagevermögen beträgt im Berichtsjahr insgesamt 16.598 TEUR (2020: 32.922 TEUR), wovon 16.048 TEUR entgeltlich erworben und 550 TEUR unentgeltlich mittels Sacheinlage aus dem Anlagevermögen der LHP in das Sachanlagevermögen des KIS übertragen worden sind. Im Jahr 2021 investierte der KIS in Grundstücksankäufe nebst Baumaßnahmen an Gebäuden und Liegenschaften in Höhe von 15.943 TEUR (2020: 31.527 TEUR), in Betriebs- und Geschäftsausstattungen 645 TEUR (2020: 1.395 TEUR) sowie in Software und Lizenzen 10 TEUR (2020: 0 TEUR). Hervorzuheben im Berichtszeitraum ist der Erwerb des Grundstücks der Gemeinschaftsunterkunft, Zeppelinstraße 55, von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben mit notariellen Kaufvertrag vom 11.10.2021. Des Weiteren erhielt der KIS aus einer erfolgreich abgeschlossenen

Vergleichsvereinbarung einen Erstattungsbetrag von 1.400 TEUR, welcher Anschaffungskosten mindern aktiviert wurde. Die Vergleichsverhandlung zwischen beiden Parteien wurde wegen der aufgetretenen erheblichen Baumängel beim Neubau der Gesamtschule Leonardo-Da-Vinci geführt.

Insgesamt fielen die vorgenommenen Investitionen um 34.381 TEUR geringer gegenüber dem Planwert von 50.429 TEUR aus.

Investitionsstruktur	Plan 2021	Ist 2021	Abweichung
	T€	T€	T€
Schulen und Sportstätten	34.691	9.504	25.187
Kitas und Hort	3.720	1.923	1.797
Verwaltungsgebäude	10.158	3.952	6.206
Feuerwehr	1.500	112	1.388
Bürgerhäuser	10	0	10
Kultur	0	213	-213
Betriebs- und Geschäftsausstattung KIS	350	344	6
GESAMT	50.429	16.048	34.381

Diese deutliche Abweichung ergab sich aus dem im Jahr 2021 vorherrschenden Pandemiebedingungen infolge dessen, es zu Kapazitäts- und Lieferengpässen sowohl auf Seiten der Baufirmen als auch auf Seiten der Projektbetreuung durch den KIS kam mit der Konsequenz, dass geplante Investitionen verschoben werden mussten. Darüber hinaus verzögerten sich wegen ungeklärter Grundstücksankäufe einige Bauprojekte.

OBJEKTGRUPPE	Bestand Anlagen im Bau 01.01.2021	Zugang im Berichtszeitraum	Umbuchung abgeschlossene Maßnahmen	Bestand Anlagen im Bau 31.12.2021
	€	€	€	€
Schule	9.568.411	7.878.705	-11.077.066	6.370.051
Sport	2.295.485	2.855.651	-3.292.212	1.858.924
Kita	2.334.196	1.923.250	-2.095.646	2.161.800
Jugend	0	0	0	0
Kultur	31.508	30.384	-59.870	2.023
Feuerwehr	78.862	105.778	-283	184.355
Verwaltung	10.172.052	1.442.024	-162.989	11.451.087
GESAMT	24.480.514	14.235.792	-16.688.066	22.028.240

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

	T€
BAUKOSTEN	
Schulzentrum am Stern (29), Gagarinstraße 5–7, Sanierung Altgebäude + Außenanlage	9.435
Sportanlage Kuhfort Damm, Kuhfortdamm 7, Tennisanlage + Zaunanlage	1.477
Potsdamer Sport-Union 04, Templiner Straße 24/25, Fußballplatz	1.269
Kita „Löwenzahn“, Ginsterweg 2 A, Innensanierung	1.027
Kita Regenbogenland, Hubertusdamm 50, Innen- + Hüllensanierung	763
Grundschule Im Kirchsteigfeld, Lise-Meitner-Straße 4–6, öffentlicher Spielplatz	517
Sportplatz, Franz-Mehring-Straße 54, Kunstrasen	380
Humboldt-Gymnasium, Heinrich-Mann-Allee 103, Außenanlagen	247
Grundschule Bornim, Potsdamer Straße 89/90, Nachakt. Containeranlage + Außenanlage	263
Sportplatz Am Kahleberg, Kunstrasen	124
Kita Pipapo, Gartenstr. 1b, Fahrland, Nachaktivierung Neubau	115
Mietereinbau im Anmietungsobjekt , Bahnhofspassagen, Kommunikationsanbindung	113

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

	T€
ZUSAMMENSETZUNG DER ANLAGEN IM BAU	
Stadthaus Friedrich-Ebert-Straße 79/81	11.228
Eisenhart Schule, Gutenbergstr. 67, Sanierung 2. Standort	2.475
Kita Sausewind, Lotte-Pulewka-Str. 7, 3. + 4. Bauabschnitt+Hüllensanierung	2.149
Sportanlagen, Kurfürstenstraße 49, historische Sporthalle	1.741
Comenius-Schule, Brauhausberg 10, Erweiterung+Sanierung	1.003
Grundschule Nuthewinkel, Heinrich-Mann-Allee, Container-+Außenanlage	693
Digitalpakt Schulen	675
Sportforum Schlaatz, Schilfhof 29, Neubau+Außenanlagen	435
Gesamtschule Am Schilfhof, Schilfhof 23/25, Turnhalle	338
Preußenhalle Groß Glienicke, Heinz-Sielmann-Ring 65, Sanierung	223
Rosa-Luxemburg-Schule, Burgstraße 23A, Turnhalle	196
Feuerwehr Sacrow, Kladower Straße 16, Neubau	184
Käthe-Kollwitz-Oberschule, Clara-Zetkin-Straße 11, Erweiterungsneubau	161
Gesamtschule Peter-Joseph-Lenné, Humboldtring 17, Neubau 2-Feld Turnhalle	135
Sportgemeinschaft Bornim, Golmer Chaussee 12, Sportplatz	118
Übrige	274

Entwicklung Eigenkapital und Sonderposten für Zuschüsse

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 09.11.2022 den Jahresabschluss zum 31.12.2020 festgestellt sowie beschlossen, den Jahresgewinn in Höhe von 952.272,42 EUR in Höhe von 867.775,42 EUR auf neue Rechnung vorzutragen und einen Betrag von 84.497,00 EUR an die LHP abzuführen. Sogleich wurde der Werkleitung Entlastung für das Wirtschaftsjahr 2020 erteilt. Die Veröffentlichung darüber erfolgte im Amtsblatt vom 01.12.2022.

Das Eigenkapital betrug zum 01.01.2021 123.438 TEUR. Unter Berücksichtigung des Jahresgewinns 2021 erhöht sich das Eigenkapital zum Ende des Wirtschaftsjahres auf 124.730 TEUR. Die Eigenkapitalquote beläuft sich zum 31.12.2021 auf 16,0%, unter Berücksichtigung der Sonderposten für Zuschüsse auf 65,2%.

Die Werkleitung schlägt entsprechend der Festlegung im Wirtschaftsplan 2021 vor, den Jahresgewinn aus der Berichtsperiode zur Stärkung des Eigenkapitals auf neue Rechnung vorzutragen.

Eigenkapital	Stand 01.01.2021	Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand 31.12.2021
	€	€	€	€	€
Stammkapital	100.000,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00
Allgemeine Rücklagen	114.781.723,75	517.324,74	0,00	0,00	115.299.048,49
Gewinnrücklagen	362.195,63	0,00	0,00	0,00	362.195,63
Gewinnvortrag	7.242.236,32	0,00	0,00	867.775,42	8.110.011,74
Jahresgewinn	952.272,42	858.928,13	-84.497,00	-867.775,42	858.928,13
GESAMT	123.438.428,12	1.376.252,87	-84.497,00	0,00	124.730.183,99

Die von der LHP und Dritten zur Finanzierung der Investitionsmaßnahmen bereitgestellten Zuschüsse, Sachzuweisungen und Fördermittel in Höhe von insgesamt 21.256 TEUR (2020: 22.111 TEUR) wurden in Höhe von 11.721 TEUR als Sonderposten eingestellt, die korrespondierend zu den Abschreibungen auf die begünstigten Vermögensgegenstände aufgelöst werden. Mittel in Höhe von 9.535 TEUR wurden unter den sonstigen Verbindlichkeiten erfasst, da für diese Zuschüsse die Investitionen im Jahr 2021 nicht begonnen wurden.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von insgesamt 2.952 TEUR (2020: 5.376 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 276.785 TEUR (2020: 272.401 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 33.769 TEUR (2020: 36.265 TEUR) und den gegenüber Förderbanken und anderen Banken bestehenden Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 222.290 TEUR (2020: 225.216 TEUR).

5. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Risikomanagement

Obgleich 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 Revisionsicherheit 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 LHP ein stabiler Geschäftsverlauf auch in Zukunft gewährleistet ist. Die weiterhin hohe Nachfrage nach Immobilien und Flächen durch die Organisationseinheiten der LHP in Verbindung mit der anhaltenden positiven Bevölkerungsentwicklung sichert langfristig die Auslastung der Bestandsimmobilien und minimiert das Leerstandsrisiko. Insgesamt geht

der Eigenbetrieb aufgrund der bestehenden vertraglichen Konstellation davon aus, dass keine wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung bestehen.

Durch die umfangreichen Sanierungen von Bestandsgebäuden konnten in den vergangenen Jahren die Risiken für den Eigenbetrieb für die Aufrechterhaltung der Nutzungsfähigkeit der Objekte 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. Der Investitionsplan 2022 enthält im Vergleich zum Wirtschaftsjahr 2021 keine neuen Investitionsvorhaben. So sollen im Rahmen der Entwicklung neuer Schulstandorte (z. B. Schulneubauten in der Pappelallee, in Waldstadt-Süd und in der Heinrich-Mann-Allee) gleichzeitig weitere Schulsportstätten geschaffen werden, 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. Allerdings konnten die Neubauvorhaben an den Standorten Pappelallee, Waldstadt-Süd und Heinrich-Mann-Allee aufgrund der Tatsache, dass die Grundstücke vom Land bisher nicht erworben werden konnten, noch nicht begonnen werden. Darüber hinaus sind z. T. auch die Erstellung bzw. die Änderung von Bebauungsplänen erforderlich, die zu zeitlichen Verzögerungen führen. Dies alles führt dazu, dass die Bedarfe der LHP an Schulflächen nicht zeitgerecht gedeckt werden können und z. T. kostenintensive Interimslösungen gefunden werden müssen.

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 in Zukunft ansteigen werden.

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

In den Jahren 2022 und 2023 sollen die Weichen für eine langfristige Neugestaltung der gesamten Verwaltungsinfrastruktur der LHP gestellt werden. Dazu wurde eine externe Untersuchung zu möglichen 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 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 LHP erfolgen, der Ausgleich des Ergebnishaushaltes der LHP unter Berücksichtigung dieser Mietzahlungen in den zukünftigen Jahren dargestellt werden kann.

Neben den seit einiger Zeit bestehenden Risiken in der Umsetzung des Investitionsplans durch gestiegene Baukosten und verfügbare Kapazitäten von Baufirmen in Folge der bisherigen guten Baukonjunktur bleiben für den KIS auch im Jahr 2022 die Wagnisse in Folge der Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie bestehen. 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 LHP in Folge der Corona-Pandemie, insbesondere zur Zahlung der investiven Zuschüsse, sind derzeit nicht erkennbar, können jedoch für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

Hinzu kommen in den folgenden Jahren deutliche wirtschaftliche Einschnitte verursacht durch den Krieg Russlands gegen die Ukraine seit dem 24.02.2022, dadurch entstehen 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, jedoch können die bislang ungeplanten Maßnahmen auf Grund der knappen personellen Ressourcen für deren Umsetzung eine Verschiebung anderer Bauvorhaben verursachen.

Am deutlichsten zeigen sich die Auswirkungen des Krieges an den Energiemärkten. Bereits vor Beginn des Krieges war an den Energiemärkten ein kontinuierlicher Anstieg der Preise für Erdgas, Erdöl und Strom zu verzeichnen. Mit Beginn des Krieges hat der Anstieg noch einmal an Dynamik gewonnen. Auch die rückläufigen verfügbaren Mengen durch die Aussetzung der Lieferung von russischen Gas erhöht den Druck, Ersatzlieferungen zu hohen Preisen zu beschaffen. Unter diesen Gegebenheiten besteht ein nicht zu unterschätzendes Problem 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 LHP sowie mit dem kommunalen Versorgungsunternehmen.

Die gestörten Lieferketten und der starke Anstieg der Energiepreise führte im Jahr 2022 zu einer enormen Steigerung der Inflationsrate. In Folge der steigenden Inflation wurde der Leitzins durch die Europäische Zentralbank in mehreren Schritten erhöht, ob und inwieweit sich dies zukünftig im Rahmen von Refinanzierungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes auswirken wird, bleibt abzuwarten. Grundsätzlich wird jedoch mit steigenden Zinssätzen im Rahmen zukünftiger Finanzierungen gerechnet.

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

Ferner wird allgemein auf die bestehende Gefahr von Risiken im IT Bereich hingewiesen (sogenannte Cyberangriffe). Dem wird durch die bestehenden Systeme und Prozesse gemeinsam mit dem IT Bereich der LHP konsequent entgegengewirkt.

6. PROGNOSEBERICHT

Der Wirtschaftsplan für 2022 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung (SVV) am 26.01.2022 beschlossen. Er trat nach Genehmigung des Gesamtbetrages der Kreditaufnahmen in Höhe von 31.156.500 EUR und des Gesamtbetrages der Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 55.043.000 EUR mit dem Schreiben des Ministeriums des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg vom 22.06.2022 und mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt am 01.09.2022 in Kraft.

Das Wirtschaftsjahr 2022 wird nach jetziger Einschätzung mit einem positiven Ergebnis in der geplanten Höhe (Plan 2022: 327 TEUR) abschließen. Der Gewinn soll grundsätzlich (mindestens zu 50 %) beim KIS verbleiben und die Eigenkapitalbasis stärken.

Der Wirtschaftsplan 2023 wurde am 07.06.2023 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und sieht für das Jahr 2023 einen Jahresüberschuss in Höhe von 305 TEUR vor.

Auch in den Folgejahren werden Überschüsse erwartet.

Potsdam, 15. August 2023



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, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung und der Finanzrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der landesrechtlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebs zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften 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 und § 106 Abs. 1 BbgKVerf 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 handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der landesrechtlichen Vorschriften 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 unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften 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 im Lagebericht erbringen zu 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 unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften 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 und § 106 Abs. 1 BgKVerf 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 des Eigenbetriebs 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, 17. Oktober 2023

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Die Sanierung des Nauener Tors begann im Juli 2021.



BERND RICHTER

Werkleiter

Kommunaler Immobilien Service

AUSBLICK 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Jahr 2022 wird wieder ein sehr intensives Investitionsjahr. Die Investitionen des KIS steigen auf 68,6 Millionen Euro für die Infrastruktur der Landeshauptstadt Potsdam. Davon gehen 46,4 Millionen Euro in Schul- und Sportstätten, sowie 10,4 Millionen Euro in den Kita- und Hortbereich. Das sind zusammen 82,8 % der Gesamtinvestitionssumme.

Im Bildungs- und Sportbereich sind im kommenden Jahr mehrere Projekte in den Startlöchern, es gibt auch wieder einige Fertigstellungen. In der Filiale der Eisenhartschule in der Gutenbergstraße 67 werden bis zum Schuljahr 2022/23 das Bestandsgebäude saniert und für die Grundschule und den Hort hergerichtet. Für die Friedrich-Wilhelm-v.-Steuben Gesamtschule wird 2022 eine temporäre Containeranlage errichtet. Im Jahr 2022 starten an der Gesamtschule zudem die Brandschutz- und Gebäudesanierung, sowie die Umgestaltung der Außenanlagen. Für die Käthe-Kollwitz-Oberschule wird ab Herbst 2021 ein Ersatzneubau für die Speiseversorgung und den WAT-Unterricht erstellt.

Beim Sportforum Am Schlaatz liegt 2022 der Schwerpunkt in der Baugenehmigungsplanung und der folgenden Erteilung der Baugenehmigung. Unmittelbar nachfolgend geht es dann an die bauliche Umsetzung. Im Frühjahr 2022 ist Sanierungsbeginn für die Preussenhalle in Groß Glienicke. Die Turnhalle der Rosa-Luxemburg-Grundschule wird von Mai 2022 bis Ende 2023 saniert und erweitert. Die Grundschule am Humboldttring und die Gesamtschule Peter-Joseph-Lenné erhalten eine Zweifach-Sporthalle und eine Mensa. Baubeginn ist für den Herbst

2022 geplant, die Fertigstellung soll im Sommer 2024 erfolgen. Nachdem 2021 der Kunstrasen saniert wurde, wird vom September 2022 bis Dezember 2023 das Gebäude der Turnhalle Zum Kahleberg saniert.

Im Kitabereich werden bei laufendem Betrieb die Fassaden der Kita Spielhaus in der Glasmeisterstraße vom Mai bis Dezember 2022 saniert. In der Kita St. Peter und Paul an der Allee nach Sanssouci werden ebenfalls im Betrieb die Fassaden saniert; auch hier ist eine Fertigstellung für den Dezember 2022 geplant.

In der Kita Sausewind in der Lotte-Pulewka-Straße wird der KIS bei laufendem Betrieb die Hülle des Zweigeschossers sanieren. Auch Heizungs- und Elektroarbeiten werden durchgeführt. Mit den Arbeiten an den Außenanlagen wird dieser Bauabschnitt im September 2022 abgeschlossen sein.

Zu den großen Herausforderungen der nächsten Jahre gehört es weiterhin passende, hoch qualifizierte Fachkräfte für den KIS zu gewinnen. Gerade im Bereich der Projektleiterinnen und Projektleiter suchen wir wegen der wachsenden Aufgaben im Investbereich immer wieder Bauingenieurinnen und Bauingenieure, die auf dem Arbeitsmarkt ausgesprochen gefragt sind. Nicht besetzte Stellen könnten auch dazu führen, dass Bauprojekte sich in ihrer Umsetzung verzögern.

Wir werden alles daransetzen, die Stellen entsprechend zu besetzen.



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.), Alexander Bartz

Korrektorat

Katrin Gütermann

Fotos

Frank Daenzer
Olaf Gutowski
Lars Jander
Markus Klier
Raimund Klohss
Gabriela Mörbe
potsdam.de
Pixabay

Gestaltung

ROHLOFF DESIGN

