



GESCHÄFTSBERICHT 2022



INHALT

Grußwort des Oberbürgermeisters 03

Organigramm 05

Projektteil

Projekt des KIS im Bereich Feuerwehr 08

Projekte des KIS im Schulbereich 12

Projekt 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,

ein Höhepunkt meiner Sommertermine ist jedes Jahr der Besuch der Baustellen des Kommunalen Immobilien Service (KIS). Dabei verschaffe ich mir persönlich einen Eindruck von den Fortschritten, die Potsdam in der Bildungs-, Sport- und Sicherheitsinfrastruktur macht. In den kommenden Jahren werden wir auch verstärkt auf die Modernisierung unserer Verwaltung setzen.

Eine lebendige Sportstadt wie Potsdam braucht gute Sportanlagen. Deshalb freue ich mich, dass der Sportplatz im Kirchsteigfeld 2022 vom KIS umfassend saniert und modernisiert wurde. Auch im Schulbereich gab es wichtige Fortschritte: Das Gebäude der Eisenhartschule in der Gutenbergstraße 67 wurde renoviert und pünktlich zum Schuljahr 2022/23 für Grundschule und Hort hergerichtet. Ebenso essenziell sind moderne Feuerwehrehäuser, um schnelle Einsätze auch in den Ortsteilen zu ermöglichen. Ein weiterer Meilenstein war deshalb das Richtfest der Feuerwache in Sacrow, die im kommenden Jahr ihren Betrieb aufnehmen wird. Insgesamt investierten wir 2022 rund 68,6 Millionen Euro in diese und weitere Projekte – eine Investition in Potsdams Zukunft, die sich lohnt.

Die Potsdamerinnen und Potsdamer brauchen zudem eine verlässlich arbeitende Stadtverwaltung. Deshalb ist es mein Ziel, die Arbeitsbedingungen in der Verwaltung zu modernisieren, damit Aufgaben auch künftig effizient und zeitnah erledigt werden können – eine wichtige Grundlage für eine langfristig starke Verwaltung.

Ein besonderer Schwerpunkt ist es, optimale Bedingungen für die Mitarbeitenden zu schaffen und den Bürgerservice so noch weiter zu verbessern. Ab 2023 werden wir den Haupt-Verwaltungsstandort in die Edisonallee verlegen, um das Rathaus zügig freizuziehen und bis 2027 vollständig zu sanieren.

Mit freundlichen Grüßen
Mike Schubert



MIKE SCHUBERT
*Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt Potsdam*



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



BILDUNGSFORUM

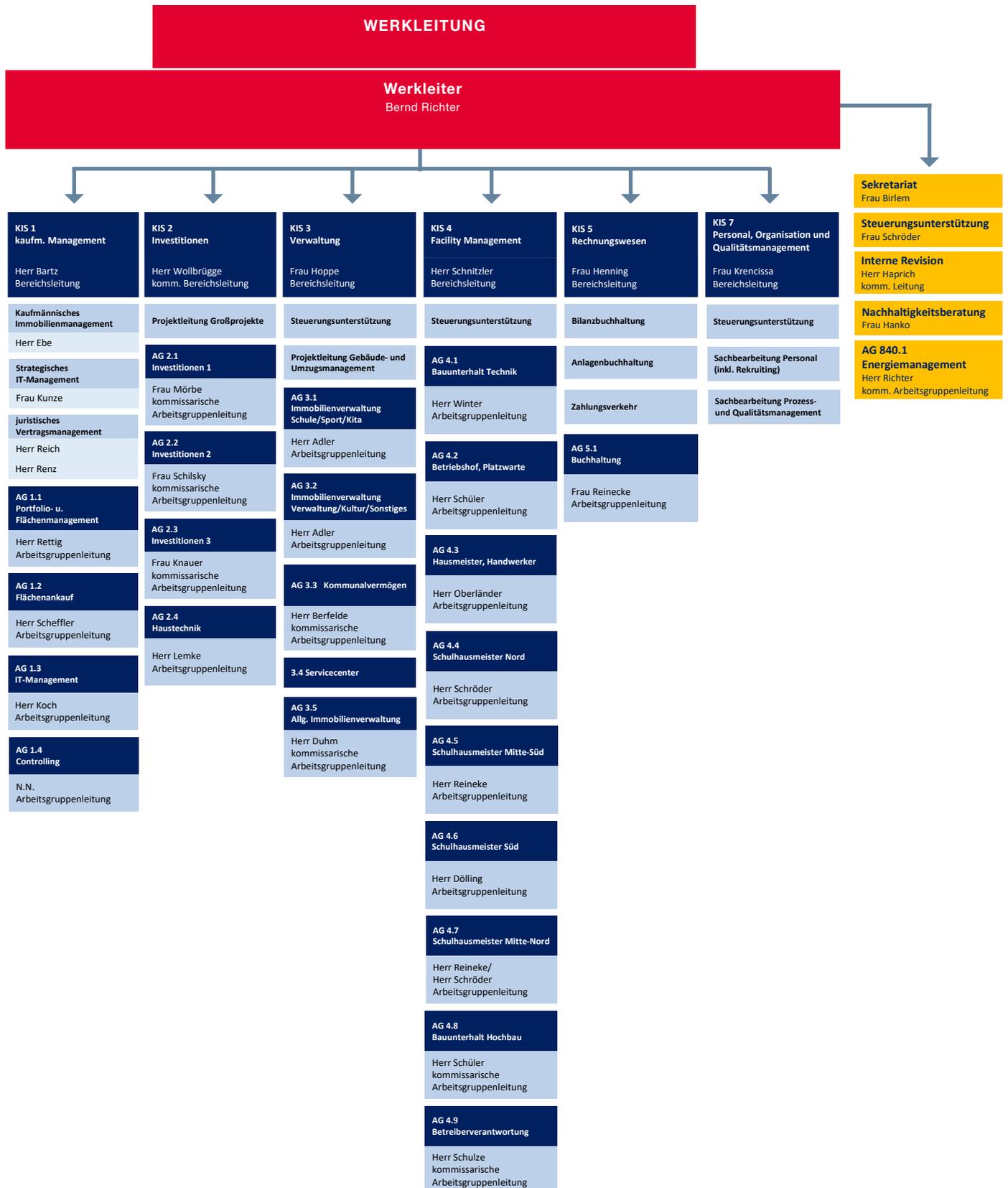


EINSTEIN-GYMNASIUM

KOMMUNALER IMMOBILIEN SERVICE ORGANIGRAMM

STAND: 01.12.2024

GRUSSWORT
PROJEKTE
ZAHLEN & FAKTEN
AUSBLICK





Projekte



FEUERWEHR

Feuerwache Sacrow 8



SCHULE

Erweiterung Comeniuschule 14

Schule Gutenbergstraße 18



SPORT

Sanierung Sportplatz Kirchsteigfeld 20



KITA

Kita Glasmeisterstraße 22



Richtfest des Feuerwehr- hauses Sacrow gefeiert

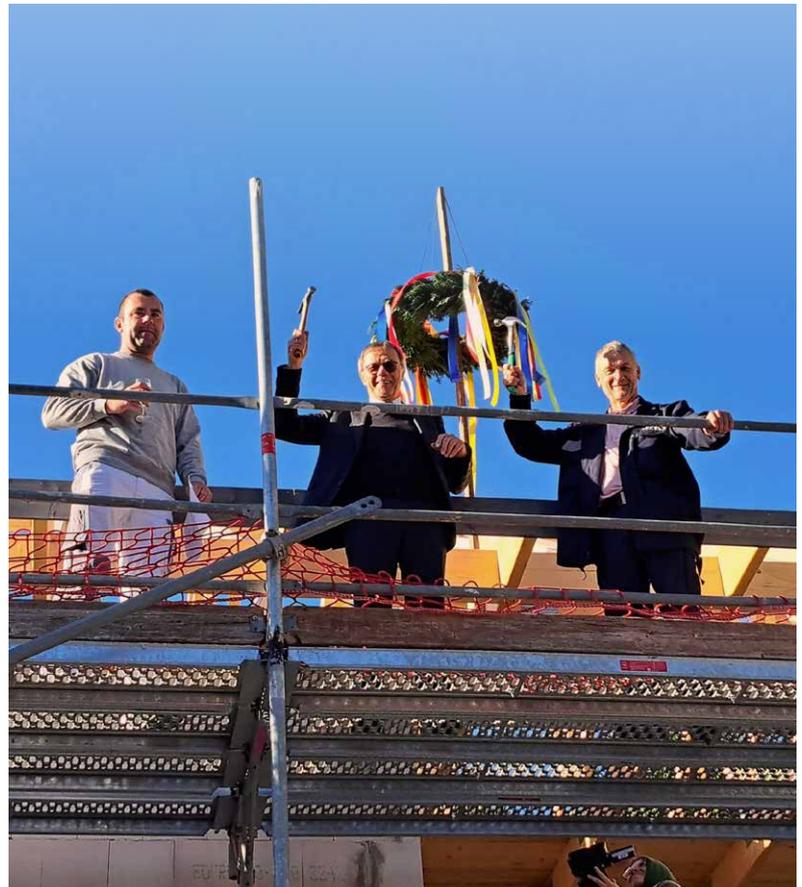


NEUES SOZIALGEBÄUDE UND MODERNE FAHRZEUGHALLE ENTSTEHEN MIT HOHEN ENERGETISCHEN STANDARDS

Im Oktober 2022 wurde das Richtfest für den Neubau der Feuerwache Sacrow gefeiert. Er ist aufgrund der ungenügenden Raumgröße des bestehenden Feuerwehrhauses sowie zur Beibehaltung und Erweiterung der Funktionsfähigkeit der Freiwilligen Feuerwehr des Ortsteils Sacrow dringend erforderlich, um die Zukunft des Feuerwehrstandortes zu sichern.

Bürgermeister Burkhard Exner sagte beim Richtfest: „Feuerwachen und Feuerwehrhäuser müssen Einsätze in allen Ortsteilen gut abdecken können. Zudem sollen sie, so wie es hier in Sacrow ab Mai 2023 der Fall sein wird, so modern wie möglich ausgestattet sein. Dafür hat die Landeshauptstadt über den Kommunalen Immobilien Service von 2019 bis 2027 Investitionen von über 16,7 Millionen Euro in die Feuerwehrinfrastruktur eingeplant.“

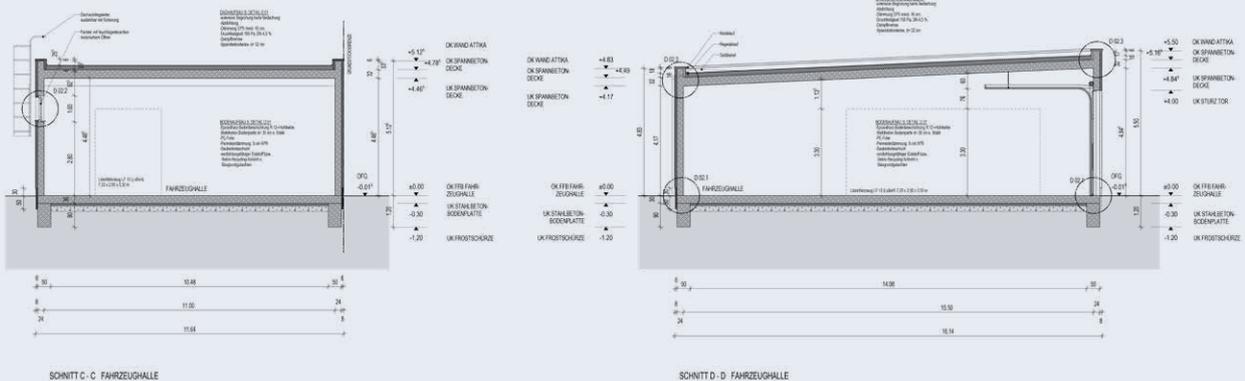
Der stellvertretenden Fachbereichsleiter Feuerwehr, Rainer Schulz, beim Termin: „Bei der einzigartigen Lage von Sacrow innerhalb des Stadtgebietes der Landeshauptstadt Potsdam, umgeben von großen Wäldern und Seen, ist der Standort der Freiwilligen Feuerwehr Sacrow nie in Frage gestellt worden. Umso mehr freut es mich, dass es möglich war, die FF Sacrow wieder genau an diesem Standort zu etablieren. Die Kameraden der Wehr haben es über viele Jahre geschafft, den Standort zu erhalten. Damit seien nicht nur



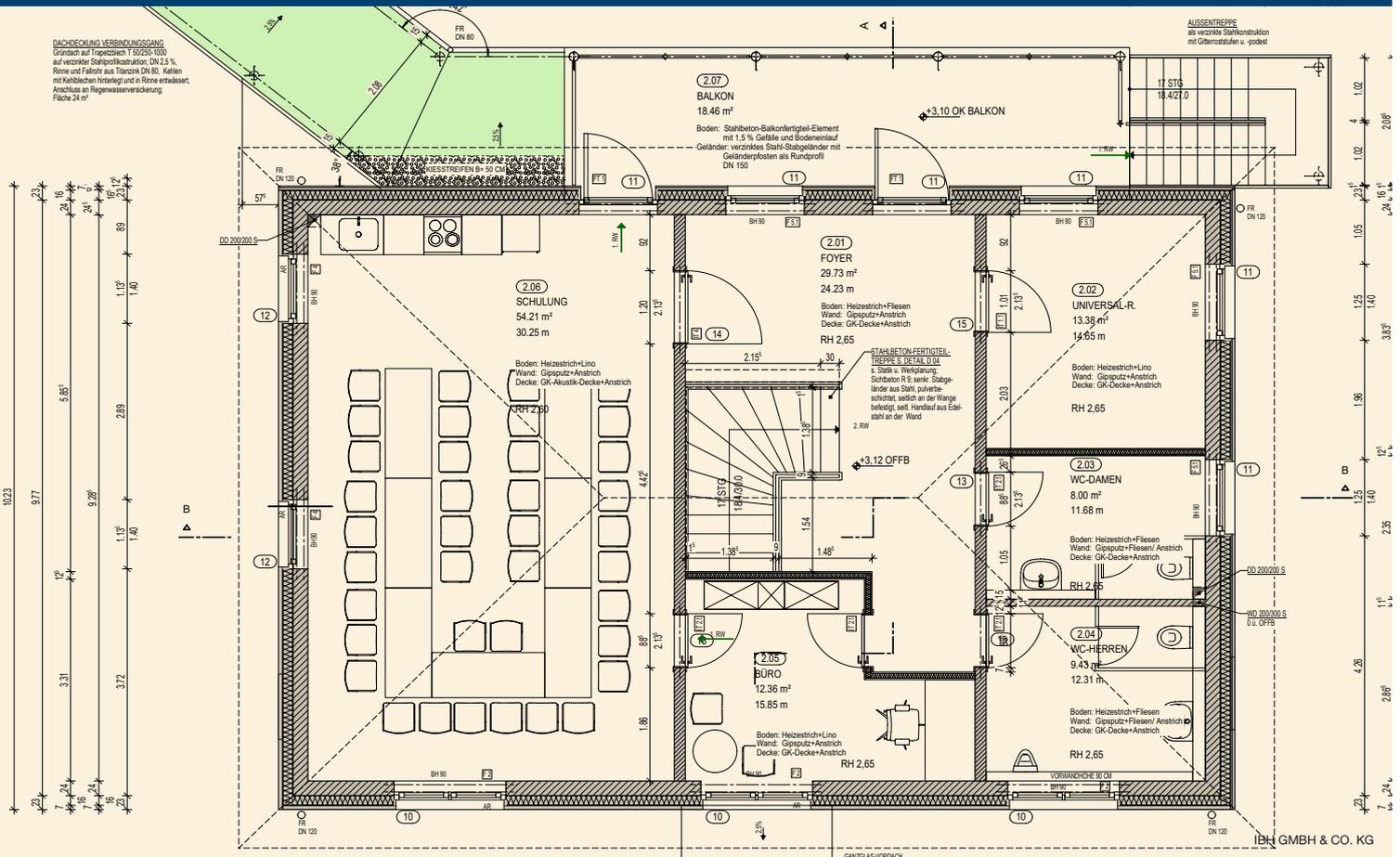
RICHTFEST MIT BÜRGERMEISTER BURKHARD EXNER

die unzähligen Einsätze benannt, sondern auch der außerordentliche Zusammenhalt und die Kameradschaft, die diese Wehr auszeichnet. Und das in einer Beständigkeit über alle Schwierigkeiten der letzten Jahrzehnte hinweg. In der festen Überzeugung, dass das neue Gerätehaus die Einsatzbereitschaft und Kameradschaft weiter stärkt, bedanke ich mich für das ehrenamtliche Engagement.“

AU 07 – SCHNITTE FAHRZEUGHALLE

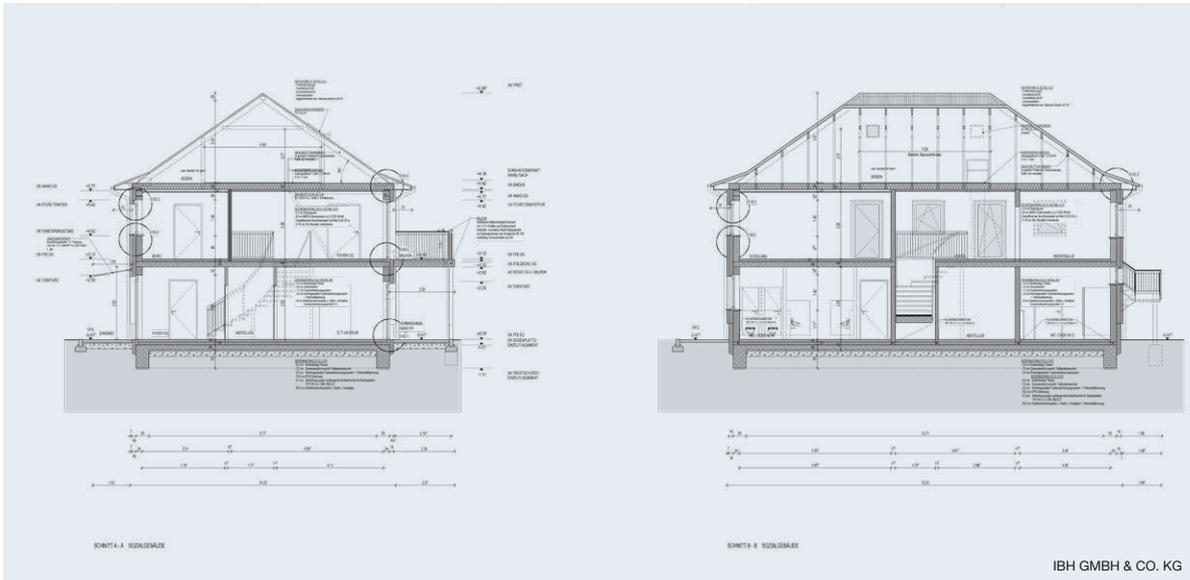


AU 06A – GRUNDRISS OG SOZIALGEBÄUDE





AU 08 – SCHNITTE SOZIALGEBÄUDE



Das Sozialgebäude wird in Massivbauweise mit Wärmedämmverbundsystem und Strukturputz, einer Vorderfront als Holzfassade sowie einem Walmdach mit Ziegeleindeckung gebaut. Die Fahrzeughalle wird ebenfalls in Massivbauweise mit einem Wärmedämmverbundsystem und Strukturputz sowie einem Flachdach als Gründach umgesetzt. Durch die Wärmeversorgung für Heizung und Trinkwasser mittels einer Erdwärmepumpe werden die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes bezüglich Nutzung erneuerbarer Energien erfüllt. Die Warmwasserbereitung erfolgt zudem über eine Frischwasserstation.

Planungsbeginn für den Neubau war im April 2020, die bauvorbereitenden Maßnahmen starteten im Mai 2022. Die Fertigstellung ist für den

Mai 2023 geplant. Die Gesamtkosten des Neubaus liegen bei 1,9 Millionen Euro. Darin sind Fördergelder vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) enthalten. Es stehen auch Fördermittel des Landes Brandenburg über 470.000 Euro zur Verfügung, die aus dem Programm zur Förderung des Aufbaus und des Erhalts der Feuerwehrinfrastruktur sowie Erhöhung der Leistungsfähigkeit und Einsatzbereitschaft der Feuerwehren, der sog. Feuerwehrinfrastruktur-Richtlinie vom 16. November 2020 stammen. Bei allen Planungen musste berücksichtigt werden, dass das Feuerwehrhaus Sacrow sich im UNESCO-Denkmalbereich befindet. Damit gilt der Umgebungsschutz und die Bauarbeiten erfolgen entsprechend unter denkmalrechtlichen Vorgaben. ■

DAS PROJEKT FEUERWEHR-HAUS SACROW

DETAILS AUF EINEN BLICK

Projektkosten	2,4 Mio. €
Planungsbeginn	04/2020
Baustart	05/2022
Fertigstellung	08/2023
Aufgabe: Neubau Gerätehaus Freiwillige Feuerwehr Sacrow	
Projektleitung: Marcel Schliep	



„Förderschule für geistig Behinderte – Comenius-Schule“
wird erweitert



SCHWIERIGE GRUNDSTÜCKSSITUATION DURCH HANGLAGE UND DICHTEN BAUMBESTAND

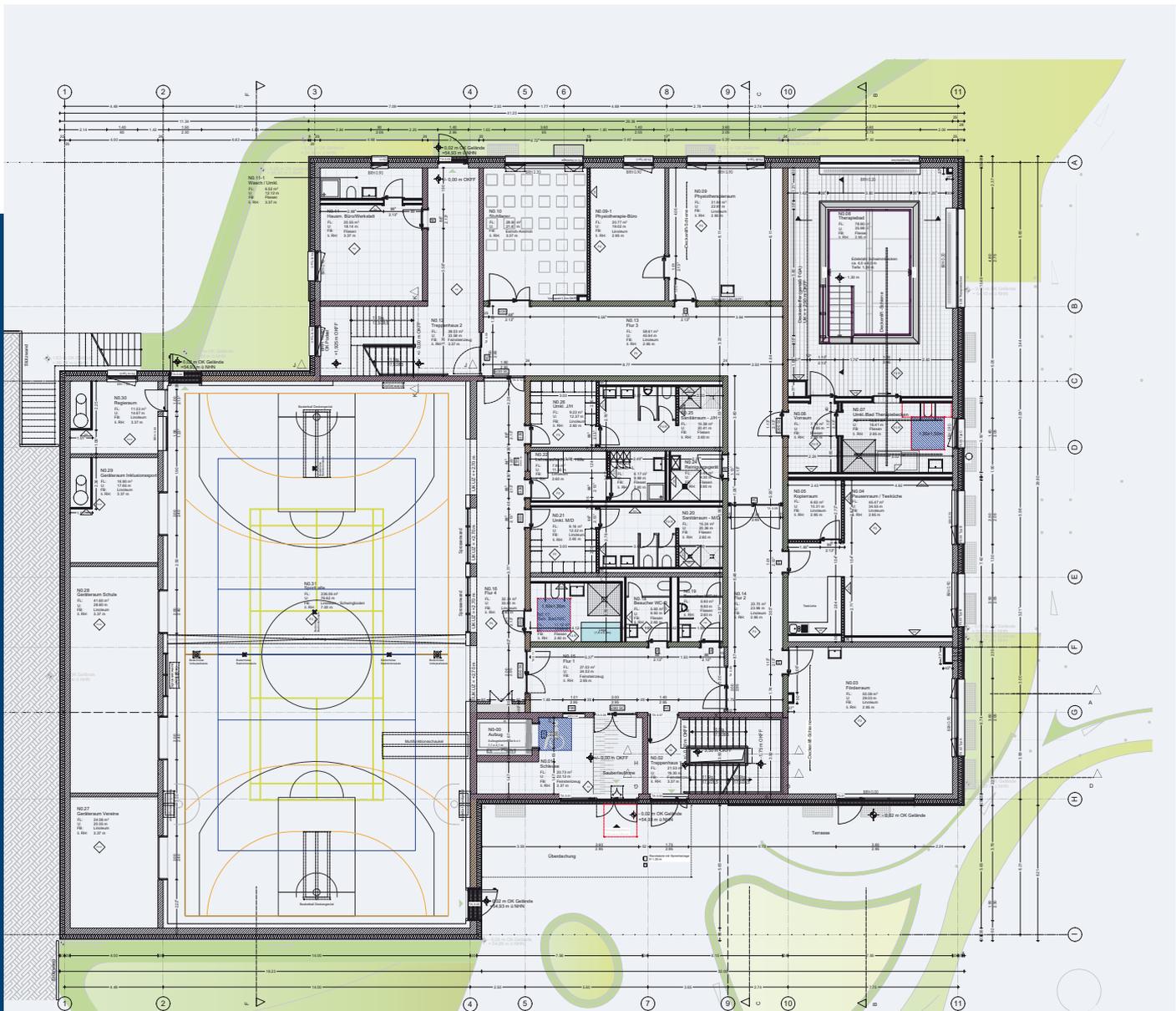
In Potsdam besteht eine hohe Nachfrage nach Plätzen für geistig und körperlich Behinderte. Die Schüler- und Gruppenzahlen der „Förderschule für geistig Behinderte – Comenius-Schule“ blieben aber wegen begrenzter Kapazitäten konstant bei etwa 115 Plätzen. Aufgrund der steigenden Bedarfe an Schulplätzen für den sonderpädagogischen Förderschwerpunkt „geistige Entwicklung“ wird der Schulstandort nun saniert, erweitert und auf 130 Plätze ausgebaut.

Baulich ist das Projekt durch eine schwierige Grundstückssituation und die Hanglage mit einem dichten Baumbestand sehr herausfordernd. Die Errichtung eines Neubaus in der erforderlichen Größe ist auf dem Schulgelände nur nach dem Rückbau der vorhandenen Sporthalle und der Neuordnung der Außenanlagen möglich.

Erstellt wird ein eigenständiger Neubau mit gestaffelter Gebäudekubatur, der aus der neuen Sporthalle und einem dreigeschossigen Gebäude mit Klassen- und Therapieräumen besteht. Im westlichen Grundstücksteil werden die Außenspielflächen erweitert, der Schulgarten und der Bolzplatz werden verlegt und ein weiterer Geländezugang vom Finkenweg hergestellt.

Der Kommunale Immobilien Service legt großen Wert auf energetisch effiziente Bauten, dafür gibt es Mittel aus dem Förderprogramm BEG-Effizienzgebäude 55 und einen Zuschuss in Höhe von 15% der förderfähigen Kosten. Die hohen Anforderungen zur Barrierefreiheit werden im Neubau erfüllt unter Berücksichtigung der besonderen Bedürfnisse der Schülerinnen und Schüler mit unterschiedlichen Einschränkungen und Förderbedarfen.







Der Planungsbeginn erfolgte Ende 2018. Mit dem Abbruch der Sporthalle und der Baufeldfreimachung im Juni 2022 begannen die Bauarbeiten, die noch bis zur Fertigstellung im August 2024 stattfinden werden. Das Gesamtbudget liegt bei 12,7 Millionen Euro, darin sind 955.500 Euro an Fördermitteln enthalten.

Nach dem Rückbau der alten Turnhalle und der Errichtung des Neubaus mit neuer Sporthalle erfolgen von September 2024 bis Februar 2026 als zweiter Bauabschnitt Erweiterung sowie Umbau und Teilsanierung des Bestandsgebäudes. Dafür sind noch einmal 5,3 Millionen Euro eingeplant.

Die Erweiterung des Bestandsgebäudes erfolgt durch einen giebelseitigen Anbau mit Aufzug. Das Bestandsgebäude wird umgebaut und teilsaniert, insbesondere durch Brandschutzmaßnahmen und die Erneuerung von technischen Installationen. Auch hier werden die hohen Anforderungen zur Barrierefreiheit unter Berücksichtigung der besonderen Bedürfnisse der Schülerinnen und Schüler mit unterschiedlichen Einschränkungen und Förderbedarfen berücksichtigt.

Die Baustellenlogistik vor Ort wird durch die Hanglage und den Baumbestand aufwendig, es gibt nur eingeschränkte Einrichtungsflächen für die Baustellen und die Baustellenzufahrt von der Straße Brauhausberg und vom Finkenweg. Während der Baumaßnahme läuft der Schulbetrieb im Erweiterungsneubau weiter. ■



DAS PROJEKT COMENIUSSCHULE

DETAILS AUF EINEN BLICK

Gesamtkosten i. H. v.	23,9 Mio. €
davon für den 1. Bauabschnitt	16,2 Mio. €
davon für den 2. Bauabschnitt	7,7 Mio. €
Baustart	■ 10/2022
Voraussichtliche Fertigstellung	■ 12/2024
Aufgabe: Erweiterungsbau für die Comenius-Förderschule	
Projektleitung: Jörg Eberhardt	



Filiale der Eisenhart-Grundschule
in der Gutenbergstraße fertiggestellt

Saniertes Gebäude dient als Filialstandort
mit Hort in fußläufiger Entfernung



DIE IN DER KURFÜRSTEN- STRASSE ANGESIEDELTE EISENHART-GRUNDSCHULE BEKAM IM HERBST 2022 IN FUSSLÄUFIGER NÄHE EINE NEUE FILIALE.

Der Kommunale Immobilien Service hatte hierzu im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam ein bestehendes Schulgebäude in der Gutenbergstraße saniert, um eine Nutzung für eine aufwachsende 1,5-zügige Grundschule mit Hort umzusetzen. Es handelte sich um eine Vollsanierung (einschl. Brandschutzsanierung) des Gebäudes. Hierbei waren die Hofflächen miteingeschlossen.

Im vollbelegten Zustand kann das Gebäude als Grundschulfiliale Platz für 175 Schulkinder und 123 Hortkinder bieten.

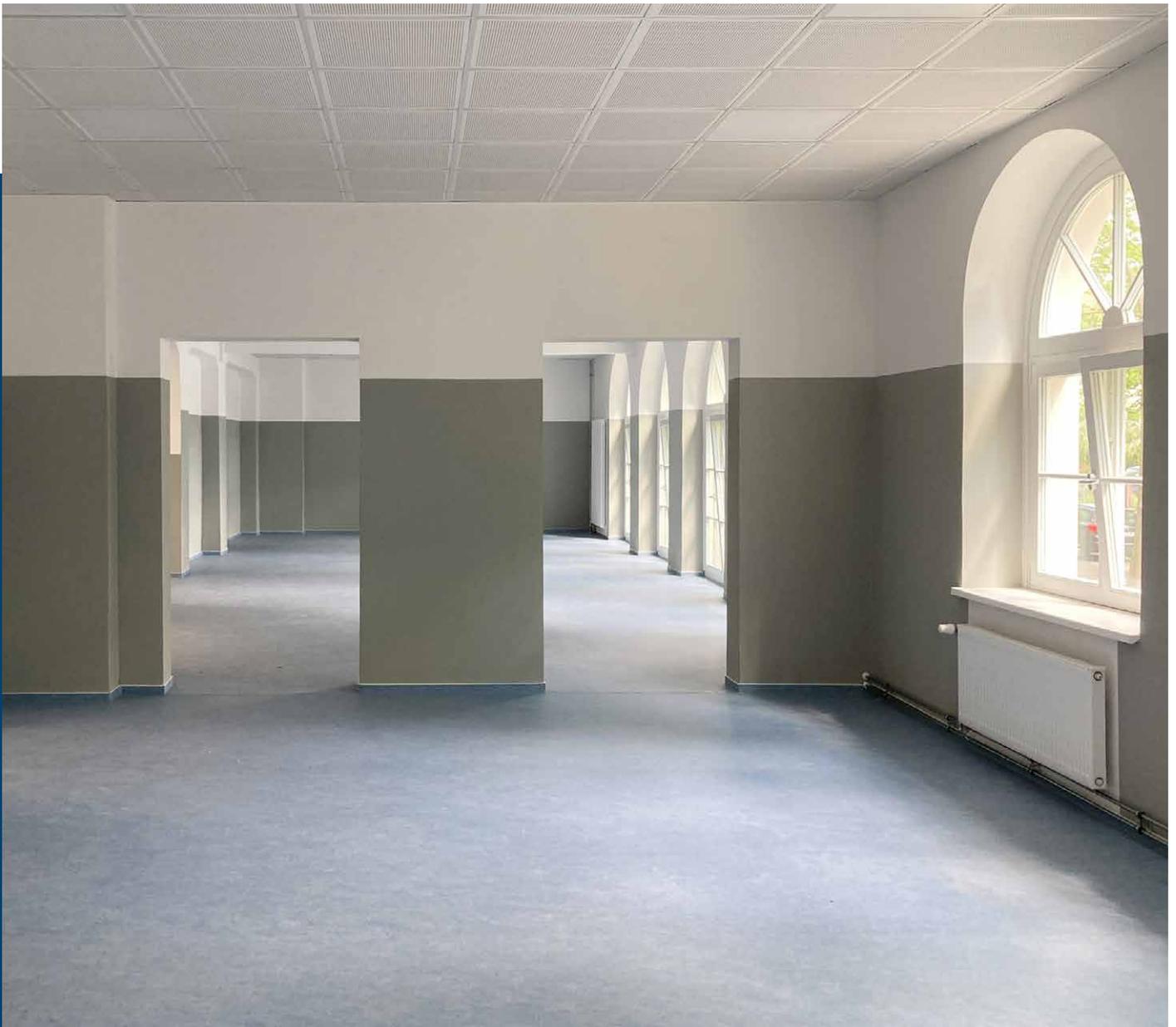
Am Standort Gutenbergstraße gab es einige Herausforderungen. So existierten zu Sanierungsbeginn keine hinreichenden Schulhofflächen. Im Zuge der Sanierung wurden die Parkplatzflächen im Innenhof umgestaltet und in die Schulhofgestaltung integriert. Um die Raumprogrammempfehlungen des MBS für die Außenanlagen umsetzen zu können, wurden zusätzlich Teilflächen des angrenzenden Spielplatzes zu einer ergänzenden Schulhof-/Hortfläche umgestaltet.

Die Speiseversorgung der Schüler/Hortkinder erfolgt nun über eine Ausgabeküche (Catering) sowie eine Kinderküche, in der die Kinder ihr Essen im Rahmen der Themen Gesunde Ernährung und Nachhaltigkeit selbst zubereiten (Vesper).

Um den Schul- und Hortbau für eine Nutzung von Personen mit sensorischen Einschränkungen zu optimieren, wurden die Flächen kontrastreich gestaltet und akustische Signale vorgesehen.



INNENANSICHTEN GUTENBERGSTRASSE



Helle, modernisierte Räume in der Filiale Gutenbergstraße



FASSADE VOR DER SANIERUNG

ZUM OBJEKT

Das Gebäude wurde 1948 als Berufsschule auf altem Bestandsgrundriss errichtet. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Eisenhart-Grundschule und liegt am Rand des historischen Stadtzentrums von Potsdam. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz, es war jedoch die Erhaltungssatzung „Leibelstraße“ zu beachten.

Das Objekt befindet sich nicht im Besitz der Landeshauptstadt Potsdam und wird im Rahmen einer Erbpacht bis zum Jahr 2031 genutzt. ■

DAS PROJEKT SCHULE GUTENBERGSTRASSE

DETAILS AUF EINEN BLICK

Projektkosten	5,7 Mio. €
Baustart	07/2020
Voraussichtliche Fertigstellung	10/2022
Aufgabe: Sanierung Gebäude in der Gutenbergstr. 67 als Filiale der Eisenhart-Grundschule	
Projektleitung: Sebastian Kuhröber	





SPORTPLATZ KIRCHSTEIGFELD WIEDERERÖFFNET

SANIERTER PLATZ BIETET NUN FLOORBALLFELD, SOCCER-COURT UND PADEL-FELD

Im Oktober 2022 wurde der Sportplatz Kirchfeldsteig wiedereröffnet. Zuvor war er durch den Kommunalen Immobilien Service (KIS) grunderneuert worden. Er wird unter anderem vom SC Potsdam e.V. genutzt.

Der Kommunale Immobilien Service hatte seit Oktober 2021 die Umlaufbahn und den Sportplatz saniert. Somit waren dann bereits Kleinfeldnutzungen in den Halbrunden des Sportplatzes möglich. Durch die Sanierung hat nun insbesondere die vom SC Potsdam intensiv betriebene Trendsportart Floorball ein eigenes Freiluftfeld erhalten.

Zunächst wurde bei den Bauarbeiten im Herbst 2021 der Altbelag abgetragen und entsorgt. Dann wurde der abgesackte Untergrund des Platzes ausgeglichen und stabilisiert. Anschließend erfolgte der Einbau des neuen Oberbelages. Als Platzergänzung wurden ein Floorballfeld, ein Soccercourt und ein Padel-Feld integriert. Der Sportplatz verfügt jetzt zudem über eine modulare transportable kleine Sitztribüne für 50 Personen. Schließlich wurde die bestehende Kugelstoßanlage umgebaut und modernisiert.

Für die Arbeiten auf der ca. 7.500 Quadratmeter großen Sanierungsfläche stand ein Gesamtbudget von 1,37 Millionen Euro aus Eigenmitteln des Kommunalen Immobilien Service zur Verfügung. ■

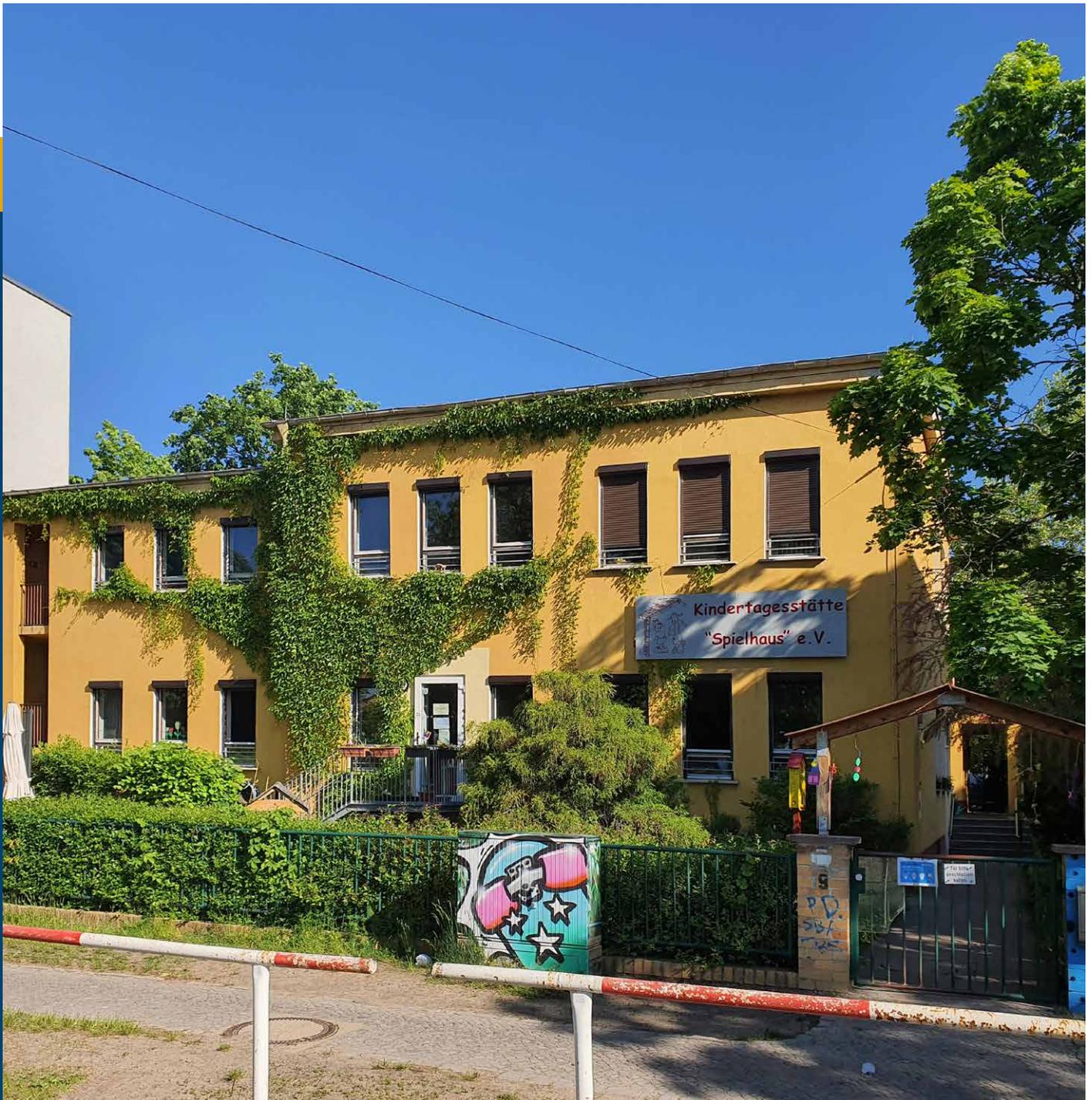


DROHNENBILD – KOMMUNALER IMMOBILIEN SERVICE

DAS PROJEKT SPORTPLATZ KIRCHSTEIGFELD

DETAILS AUF EINEN BLICK

Projektkosten	1,4 Mio. €
Planungsbeginn	10/2021
Baustart	06/2022
Fertigstellung	10/2022
Aufgabe: Sanierung der Umlaufbahn und Herstellung möglicher Kleinfeldnutzungen zur Ausnutzung des Sportplatzes	
Projektleitung: Marcel Schliep	



KITA SPIELHAUS

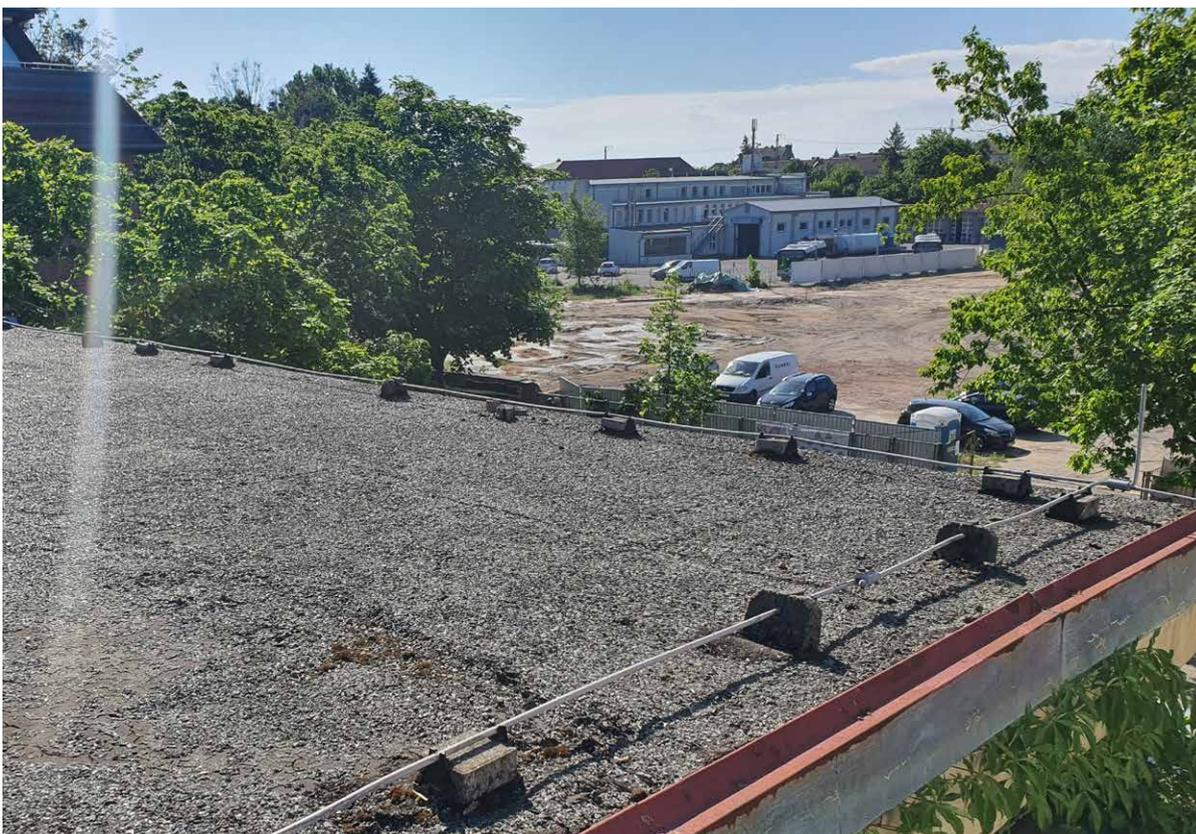
Die Sanierung erfolgt bei laufendem Betrieb der Kita



BRANDSCHUTZSANIERUNG DER KITA SPIELHAUS IN BABELSBERG

Seit Mai 2022 wurde die Hülle des Gebäudes der Kita Spielhaus e.V. in der Glasmeisterstraße 9 vom Kommunalen Immobilien Service energetisch saniert. Es handelt sich um einen zweigeschossigen Altbau, der im Jahr 1986 in Massivbauweise errichtet wurde. Terrassen und Vordächer sind Bestandteil des soliden Gebäudes, was zu einem, stark verwinkelten Bauwerk führt.

Die Energetische Hüllensanierung wird bei laufendem Betrieb der Einrichtung durchgeführt. Die Sanierung erfolgt in einem Bauabschnitt.



SANIERUNGSARBEITEN



SANIERUNGSARBEITEN



Dabei werden mehrere Maßnahmen im Bereich der Dächer, der Fassade, sowie der Terrassen und des Außenbereichs umgesetzt. Bei der Sanierung der Dächer und Fassade wurden alle Fenster und Außentüren modernisiert. Es werden auch Sanierungsarbeiten an den Terrassen und im Sockelbereich mit den dazugehörigen Außenanlagen durchgeführt.

Das bereits vorhandene Brandschutzkonzept wird überprüft, falls erforderlich angepasst. Der Blitzschutz wird geprüft und die Blitzschutzanlage anschließend abgenommen.

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz sind für den Kommunalen Immobilien Service immer wichtig, deshalb ist ein erhöhter energetischer Standard, entsprechend dem Effizienzgebäude 100 oder 70 nach BEG geplant.

Da der KIS strikt dem Gebot der Wirtschaftlichkeit unterliegt, werden zur Festlegung des energetischen Standards Wirtschaftlichkeitsanalysen unter Einbeziehung der Lebenszykluskosten durchgeführt. ■

□

DAS PROJEKT KITA GLASMEISTERSTRASSE

DETAILS AUF EINEN BLICK

Projektkosten	1,5 Mio. €
Planungsbeginn	■ 10/2021
Baustart	■ 05/2022
Fertigstellung	■ 04/2024
Aufgabe: Energetische Hüllensanierung Kita „Spielhaus“	
Projektleitung: Olaf Hesse, Guido Bannert, Enrico Franke	



Zahlen und Fakten

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

BILANZ ZUM 31.12.2022

Aktiva	31.12.2022		31.12.2021	
	€	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u. ähnl. Rechte u. Werte sowie Lizenzen				
		112.034,22		51.785,22
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- u. a. Bauten	701.741.001,31		692.446.806,85	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.199.180,00		9.964.412,13	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.535.205,00		3.291.044,00	
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	37.449.473,77		22.028.240,00	
		744.924.860,08		727.730.502,98
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	2.437.591,27		1.007.214,00	
a) noch nicht abgerechnete Betriebskosten EUR 25.501.124,58				
b) erhaltene Abschlagszahlungen EUR –23.063.533,31				
2. Noch nicht abgerechnete Dienstleistungen	179.871,37		109.180,25	
		2.617.462,64		1.116.394,25
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	386.730,62		429.189,69	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	279.841,44		304.003,54	
3. Forderungen gegen LHP	14.339.988,53		25.715.155,38	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.139.444,02		1.161.095,89	
		16.146.004,61		27.609.444,50
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks				
		17.524.769,97		21.535.586,90
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
		1.020.854,40		792.102,53
SUMME AKTIVA		782.345.985,92		778.835.816,38
TREUHÄNDER FÜR VKIS/FIS		10.911.767,12		13.090.670,05

Passiva	31.12.2022		31.12.2021	
	€	€	€	€
A. EIGENKAPITAL				
I. Stammkapital	100.000,00		100.000,00	
II. Rücklagen				
1. Allgemeine Rücklagen	115.491.625,39		115.299.048,49	
2. Gewinnrücklagen	362.195,63		362.195,63	
III. Bilanzergebnis				
1. Gewinnvortrag	8.968.939,87		8.110.011,74	
2. Jahresgewinn	660.238,88		858.928,13	
	125.582.999,77		124.730.183,99	
B. SONDERPOSTEN FÜR ZUSCHÜSSE				
	399.674.574,87		374.196.514,17	
C. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Sonstige Rückstellungen				
	4.647.133,85		2.952.107,68	
D. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 13.914.863,34 (Vj.: EUR 21.245.667,58)	157.584.563,64		179.284.007,85	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 6.425.646,79 (Vj.: EUR 2.313.866,79)	6.735.314,07		2.604.716,50	
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenebenen Unternehmen – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 124.334,50 (Vj.: EUR 794.168,37)	124.334,50		794.168,37	
4. Verbindlichkeiten gegenüber LHP – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 3.150.610,29 (Vj.: EUR 2.373.425,21)	35.510.249,01		39.405.351,24	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	52.354.439,76		54.696.814,65	
	252.308.900,98		276.785.058,61	
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
	132.376,45		171.951,93	
SUMME PASSIVA	782.345.985,92		778.835.816,38	
TREUHANDVERMÖGEN	10.911.767,12		13.090.670,05	

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	01.01.–31.12.2022		01.01.–31.12.2021	
	€	€	€	€
1. UMSATZERLÖSE AUS DER GRUNDSTÜCKSBEWIRTSCHAFTUNG				
a. Mieten und Pachten				
– Mieten und Pachten LHP	40.145.847,36		37.537.817,17	
– Mieten und Pachten Dritte	2.283.284,75		2.601.129,58	
		42.429.132,11		40.138.946,75
b. Nebenkosten				
– Nebenkosten LHP	27.611.208,74		3.421.983,43	
– Nebenkosten Dritte	752.421,86		1.470.756,25	
		28.363.630,60		4.892.739,68
c. sonstige Erträge aus Bewirtschaftung		1.430.385,43		1.362.932,68
UMSATZERLÖSE GESAMT		72.223.148,14		46.394.619,11
2. BESTANDSVERÄNDERUNGEN AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN		5.466.608,94		21.358.260,74
3. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE				
a. Erträge aus der Auflösung von SoPo für Zuschüsse	8.149.547,67		7.580.347,47	
b. Erträge aus Abgang SAV	15.101,01		97.494,18	
c. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	267.950,80		1.527.931,55	
d. andere betriebliche Erträge	408.620,96		67.274,77	
e. Kostenerstattung LHP	1.279.981,69		567.048,69	
f. Kostenerstattung Dritte	43.677,90		130.551,81	
		10.164.880,03		9.970.648,47
4. AUFWENDUNGEN AUS DER GRUNDSTÜCKSBEWIRTSCHAFTUNG				
a. Betriebskosten	–28.466.054,35		–27.414.523,51	
b. Instandhaltungskosten	–10.643.141,52		–7.808.717,26	
c. andere Aufwendungen der Bewirtschaftung	–9.267.072,03		–5.592.510,44	
		–48.376.267,90		–40.815.751,21
5. PERSONALAUFWAND				
a. Löhne und Gehälter	–10.680.345,90		–9.898.212,01	
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	–2.472.314,19		–2.279.620,14	
		–13.152.660,09		–12.177.932,15

	01.01.–31.12.2022		01.01.–31.12.2021	
	€	€	€	€
6. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN		-18.736.084,16		-16.915.041,81
7. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		-4.806.803,48		-4.453.436,76
8. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE		193,05		1,40
9. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN		-2.087.974,20		-2.466.263,48
10. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		695.040,33		895.204,31
11. STEUERN VON EINKOMMEN UND ERTRAG		-50,91		0,00
12. SONSTIGE STEUERN		-34.750,54		-36.276,18
13. JAHRESGEWINN		660.238,88		858.928,13
14. GEWINNVORTRAG		8.968.939,87		8.110.011,74
15. BILANZGEWINN		9.629.178,75		8.968.939,87

FINANZPLANABRECHNUNG 2022

Ein- und Auszahlungsarten	Ist 2021	Plan 2022	Ist 2022
	€	€	€
Ergebnis vor außerordentlichen Posten	858.928	326.962	660.239
Saldo der Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	16.915.042	18.584.000	18.736.084
Saldo der Sonderposten auf Gegenstände des Anlagevermögens	-7.580.347	-8.864.865	-8.149.548
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-2.424.375	0	1.695.026
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	30.191	0	252.119
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-51.172	0	-15.100
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, Ford. sowie anderer Aktiva	1.217.326	5.000.000	-826.441
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindl. sowie anderer Passiva	-429.314	0	-23.640
Saldo der außerordentlichen Posten	0	0	0
MITTELZUFLUSS / -ABFLUSS AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	8.536.278	15.046.097	12.328.739
Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	22.161.297	15.580.800	24.582.518
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	97.494	250.000	15.100
Einzahlungen aus Abgängen immaterieller Vermögensgegenstände	0	0	0
Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	0	0	0
sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0	9.000.000	10.118.268
EINZAHLUNGEN AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	22.258.791	24.830.800	34.715.886
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-16.047.650	-49.187.300	-30.890.339
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	-16.047.650	-49.187.300	-30.890.339
MITTELZUFLUSS / -ABFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	6.211.142	-24.356.500	3.825.547
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten für Investitionen	10.325.000	31.156.500	5.000.000
Einzahlungen aus der Umschuldung von Investitionskrediten	0	7.229.080	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	10.325.000	38.385.580	5.000.000
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten für Investitionen	-13.250.858	-16.394.329	-22.769.356
Auszahlung für die Tilgung von Krediten im Rahmen von Umschuldungen	0	-7.229.080	0
sonstige Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	0	0	-84.497
Auszahlungen an die Gemeinde	-2.496.241	-2.319.381	-2.311.250
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	-15.747.099	-25.942.790	-25.165.103
MITTELZUFLUSS / -ABFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-5.422.099	12.442.790	-20.165.103

Ein- und Auszahlungsarten	Ist 2021	Plan 2022	Ist 2022
	€	€	€
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	9.325.320	3.132.387	-4.010.817
Finanzmittel am Anfang der Periode	12.210.267	4.904.133	21.535.587
FINANZMITTEL AM ENDE DER PERIODE	21.535.587	8.036.520	17.524.770

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2022

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 31.12.2022 wurde nach den §§ 242 ff., 264 ff. des HGB sowie nach den Gliederungsvorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Brandenburg (EigV) aufgestellt. Danach stellt der Eigenbetrieb den Jahresabschluss nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften auf.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

Vermögensgegenstände und Schulden werden zum Abschlussstichtag grundsätzlich einzeln bewertet.

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

B) BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

■ Bodenwert:

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

■ Wiederbeschaffungswert der baulichen Anlage:

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

■ Wiederbeschaffungszeitwert:

- Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer (GND) entsprechend Gebäudetyp aus den NHK 2000, der Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung durchgeführter Instandsetzungen und Modernisierungen und der linearen Alterswertminderung entsprechend dem Verhältnis RND zu GND,
- Abzug der Alterswertminderung und einer Wertminderung bei Baumängeln und Bauschäden 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 5 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 Jahr 2021 der Ausweis von noch nicht abgerechneten Betriebskosten vereinheitlicht. Nunmehr werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten vollständig unter den unfertigen Leistungen ausgewiesen, die hierauf entfallenden erhaltenen Anzahlungen werden in der 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 erst nach erfolgter Betriebskostenabrechnung dargestellt. Dies führt im Berichtszeitraum zu deutlich höheren Umsatzerlösen aus Nebenkostenabrechnungen (2022: 28.363.630,60 EUR; 2021: 4.892.739,68 EUR) bei einer gleichzeitig verringerten Bestandsveränderung gegenüber dem Vorjahr (2022: 4.052.786,54 EUR; 2021: 20.100.510,48 EUR).

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. Für die noch nicht einzelwertberichtigten Forderungen wird ab dem Jahr 2022 eine Pauschalwertberichtigung auf Forderungen vorgenommen, um insbesondere den Zinsverlust infolge verspäteter Zahlungseingänge sowie das allgemeine Ausfallrisiko eindeutiger abzubilden.

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 versicherungsmathematischer Methoden. Bei der Bewertung der Altersteilzeitrückstellung wird ein Gehaltstrend von 1,5 % p. a. angenommen. Altersteilzeitrückstellungen werden mit einem laufzeitadäquaten Zinssatz von 1,44 % p. a. abgezinst.

Sämtliche Verbindlichkeiten wurden mit ihrem notwendigen Erfüllungsbetrag passiviert.

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

C) ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Wirtschaftsjahr 2022 ist im Anlagennachweis dargestellt.

Im Berichtsjahr wurde auf der Grundlage eines Verkehrsgutachten auf das Kindergartengebäude, Am Garten 17 in Marquardt gelegen, eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 133.554,00 EUR vorgenommen. Im Vorjahr ergaben sich keine Hinweise für erforderliche Teilwertabschreibungen.

Im Rahmen einer Systemumstellung wurden in Vorjahren die Daten der Anlagenbuchhaltung auf eine neue Softwareplattform migriert. Im Zuge der Datenmigration wurden bei einzelnen Vermögensgegenständen nicht die ursprünglichen Anschaffungskosten und die aufgelaufenen Abschreibungen, sondern der Buchwert überführt. In dem Anhang beigefügten Anlagenspiegel sind die zutreffenden Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie die zutreffenden Abschreibungen ausgewiesen. Hinsichtlich des Buchwertes ergibt sich kein Unterschiedsbetrag zwischen Jahresabschluss und Nebenbuchhaltung. Durchschnittliche Nutzungsdauern ergeben sich aus dem Anlagenspiegel.

2. Vorräte

Das Vorratsvermögen beinhaltet noch nicht abgerechnete Betriebskosten und noch nicht abgerechnete Dienstleistungen von insgesamt 25.680.995,95 EUR von denen 23.063.533,31 an bereits vereinnahmten Abschlagszahlungen offen abgesetzt wurden, so dass sich ein Bestand von 2.617.462,64 EUR zum Bilanzstichtag ergibt. 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 01.01.2021 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 2022 in Höhe von -3.417.537,02 EUR aus kaufmännischer Vorsicht einzelwertberichtigt.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 386.730,62 EUR (Vorjahr: 429.189,69 EUR) beinhalten Einzelwertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen von insgesamt -108.242,16 EUR (Vorjahr: -116.136,22 EUR) und eine Pauschalwertberichtigung auf nicht einzelwertberichtigte Forderungen in Höhe von -7.824,51 (Vorjahr: 0,00 EUR).

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 279.841,44 EUR (Vorjahr: 304.003,54 EUR) setzen sich aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 257.719,85 EUR (Vorjahr: 69.835,82 EUR), darin enthalten Einzelwertberichtigung auf zweifelhafte Forderungen von 0,00 EUR (Vorjahr: -1.139,01 EUR) und eine Pauschalwertberichtigung auf nicht einzelwertberichtigte Forderungen in Höhe von -822,83 EUR nebst sonstigen Forderungen in Höhe von 21.994,42 EUR (Vorjahr: 234.167,72 EUR) zusammen.

Die Forderungen gegen die Landeshauptstadt Potsdam in Höhe von 14.339.988,53 EUR (Vorjahr: 25.715.155,38 EUR) betreffen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 11.588.884,22 EUR (Vorjahr: 10.158.982,52 EUR), aus der Einzelwertberichtigung auf zweifelhafte Forderungen von 0,00 EUR (Vorjahr: -1.562,43 EUR), aus der Pauschalwertberichtigung auf nicht einzelwertberichtete Forderungen in Höhe von -597.346,72 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR) sowie sonstige Forderungen in Höhe von 3.348.451,03 EUR (Vorjahr: 15.557.735,29 EUR).

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind zum Bilanzstichtag ausgewiesen:

Kapitalwert über die Gebäudenutzung im Rahmen einer Erbbaurechtsbestellung gemäß § 13 (1) BewG	1.107.624,86 €
Sonstige Forderungen ggü. Dritten	31.819,16 €
	1.139.444,02 €

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 1.099.887,95 EUR (Vorjahr: 1.107.624,86 EUR) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (§ 268 Abs. 4 S. 1 HGB).

4. Zahlungsmittel

Der Bankbestand zum 31.12.2022 beträgt 17.524.769,97 EUR (Vorjahr: 21.535.586,90 EUR).

5. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Zahlungen in der Berichtsperiode von 1.020.854,40 EUR (Vorjahr: 792.102,53 EUR), die Aufwendungen des Folgejahres betreffen.

6. Eigenkapital

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

Die Kapitalrücklage von 104.478.237,09 EUR erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von 104.285.660,19 EUR um 192.576,90 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 6. März 2024 den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 festgestellt und beschlossen, den Jahresgewinn mit 429.000,00 EUR an die Landeshauptstadt Potsdam auszukehren und mit 429.928,13 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 01.01.2022	Zugang	Zuschreibung	Auflösung	Buchwert 31.12.2022
	€	€	€	€	€
Zuwendungen der LHP	188.228.422,00	18.135.533,92	0,00	-4.528.362,76	201.835.593,16
Sachzuweisungen der LHP	26.436.491,13	5.159.893,67	0,00	-642.802,69	30.953.582,11
sonstige Zuwendungen und Fördermittel	159.531.601,03	10.330.898,10	1.282,68	-2.978.382,22	166.885.399,59
	374.196.514,17	33.626.325,69	1.282,68	-8.149.547,67	399.674.574,87

8. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	Bestand 01.01.2022	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	Aufzinsung	Bestand 31.12.2022
	€	€	€	€	€	€
Resturlaub	248.100,00	-248.100,00	0,00	248.300,00	0,00	248.300,00
Altersteilzeitverpflichtungen	151.430,00	0,00	0,00	113.090,00	2.827,00	267.347,00
Personalkostennachberechnung	25.900,00	-25.900,00	0,00	17.767,00	0,00	17.767,00
Mehrarbeitsstunden	137.200,00	-137.200,00	0,00	168.200,00	0,00	168.200,00
ausstehende Rechnungen	1.007.187,94	-202.545,91	-214.662,49	1.857.166,28	0,00	2.447.145,82
Zinsen auf Rückführung Fördermittel u. Umsatzsteuer	1.314.250,04	0,00	0,00	92.797,67	0,00	1.407.047,71
Abschluss- und Prüfungskosten	68.039,70	-35.493,54	-219,84	59.000,00	0,00	91.326,32
GESAMT	2.952.107,68	-649.239,45	-214.882,33	2.556.320,95	2.827,00	4.647.133,85

9. Verbindlichkeiten

Es bestehen keine durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesicherte Verbindlichkeiten.

Die gegenüber Kreditinstituten ausgewiesenen Verbindlichkeiten in Höhe von 157.584.563,64 EUR (Vorjahr: 179.284.007,85 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.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen im Berichtsjahr 6.735.314,07 EUR (Vorjahr: 2.604.716,50 EUR).

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 108.729,30 EUR (Vorjahr: 35.478,46 EUR) und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 15.605,20 EUR (Vorjahr: 758.689,91 EUR).

Gegenüber der LHP bestanden zum 31.12.2022 folgende Verbindlichkeiten:

Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	
	€
Zugewiesene Kreditverbindlichkeiten der LHP	31.457.533,11
Rückzuführende Zuschüsse aus Bruttoförderungen	1.411.571,09
Überzahlung von Zuschüssen der LHP aus Vorjahren	1.120.743,72
Beiträge für Gebäude- und Inventarversicherung	250.641,25
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	327.014,10
Sonstige Verbindlichkeiten	134.995,63
Kreditorische Debitoren bzw. Gutschriften für Vorjahre	250.461,81
Verbindlichkeiten aus umsatzsteuerlicher Organschaft	692.283,93
	35.510.249,01

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 52.354.439,76 EUR sind KfW Darlehen in Höhe von 46.935.867,92 EUR (Vorjahr: 43.005.779,92 EUR) und För-

dermittel für Investitionen in Höhe von 5.208.410,08 EUR (Vorjahr: 9.535.400,00 EUR), bei denen die geförderten Projekte im Jahr 2022 nicht begonnen wurden, erfasst.

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	157.585	13.915	143.670	30.895
(Vorjahr)	(179.284)	(21.246)	(158.038)	(85.290)
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	6.735	6.425	310	0
(Vorjahr)	(2.605)	(2.314)	(291)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	124	124	0	0
(Vorjahr)	(794)	(794)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber der LHP	35.510	3.151	32.359	17.539
(Vorjahr)	(39.405)	(2.373)	(37.032)	(19.701)
Sonstige Verbindlichkeiten	52.355	1.281	51.074	19.266
(Vorjahr)	(54.697)	(13.151)	(41.546)	(36.300)
	252.309	24.896	227.413	63.754
	(276.785)	(39.878)	(236.907)	(141.291)

10. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Hierunter sind überwiegend im Berichtsjahr Mieteinnahmen und Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 132.376,45 EUR (Vorjahr: 171.951,93 EUR) abgegrenzt, die das Folgejahr betreffen.

D) ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Wirtschaftsjahres 2022 gliedern sich wie folgt:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€
Mieterlöse aus Vermieter-Mieter-Modell mit der LHP	40.145.847,36	37.537.817,17
Mieterlöse aus Vermietung an Dritte	2.283.284,75	2.601.129,58
Erlöse aus Erstattung Nebenkosten durch die LHP	27.611.208,74	3.421.983,43
Erlöse aus Erstattung Nebenkosten durch Dritte	752.421,86	1.470.756,25
Erlöse aus sonstigen Dienstleistungen	1.430.385,43	1.362.932,68
	72.223.148,14	46.394.619,11
Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen	5.466.608,94	21.358.260,74

Die Erlöse aus sonstigen Dienstleistungen beinhalten für den Berichtszeitraum u. a. periodenfremde Erträge in Höhe von insgesamt 1.176.969,48 EUR. Die im Wesentlichen aus der Auflösung von sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber der LHP in Höhe von insgesamt 577.343,05 EUR und der Weiterberechnung von Aufwendungen in Höhe von insgesamt 470.401,66 EUR an den Fachbereich 39 „Wohnen, Arbeit und Integration“ der LHP, die im Zusammenhang mit der Unterbringung von Geflüchteten entstanden sind, herrühren. Die sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt Potsdam waren zum 31.12.2022 nicht mehr werthaltig, da eine nicht gelebte interne Vereinbarung zwischen der LHP und dem Eigenbetrieb aufgehoben wurde.

Die Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen setzt sich zum einen aus der Minderung des Bestandes für nicht abgerechnete Betriebskosten des Vorjahres in Höhe von 21.448.338,04 EUR und aus der Bestandserhöhung um 25.501.124,58 EUR für nicht abgerechnete Betriebskosten der Berichtsperiode zusammen. Die Summen der Erlöse aus der 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.

Zum anderen beinhaltet die Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen das nach dem Niederstwertprinzip bewertete Entgelt für die Verwaltungstätigkeit von Grundstücken, die sich im Finanzvermögen der LHP befinden, in Höhe von 1.413.822,40 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	8.149.547,67	7.580.347,47
Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	267.950,80	1.527.931,55
Erträge aus Schadensersatz von Versicherungen und Dritten	400.959,58	49.548,34
Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	15.101,01	97.494,18
Erträge aus der Auflösung der Einzelwertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.661,38	17.726,43
Kostenerstattungen der LHP	1.279.981,69	567.048,69
Kostenerstattungen von Dritten	43.677,90	130.551,81
	10.164.880,03	9.970.648,47

3. Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung gliedern sich wie folgt:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€
Betriebskosten	28.466.054,35	27.414.523,51
Instandhaltungskosten	10.643.141,52	7.808.717,26
Andere Aufwendungen der Bewirtschaftung	9.267.072,03	5.592.510,44
	48.376.267,90	40.815.751,21

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 2022 auf 13.152.660,09 EUR (Vorjahr: 12.177.832,15 EUR). Unter den Personalkosten ist die Erhöhung der Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen um 113.090,00 EUR (Vorjahr: 97.881,00 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 18.602.530,16 EUR (Vorjahr: 16.915.041,81 EUR) und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 133.554,00 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR).

6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Neben den Kosten des laufenden Geschäftsbetriebes in Höhe von 785.313,36 EUR (Vorjahr: 670.044,20) sind in dieser Position Aufwendungen für Dienstleistungen mit der LHP in Höhe von 576.383,70 EUR (Vorjahr: 559.756,74 EUR), für Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 92.653,13 EUR (Vorjahr: 604.936,65 EUR), für Abschlussprüferleistungen in Höhe von 59.000,00 EUR (Vorjahr: 40.939,04 EUR), für periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 326.079,38 EUR (Vorjahr: 313.630,90 EUR), für Aufwendungen aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens in Höhe von 252.119,01 EUR (Vorjahr: 30.191,00 EUR), für Fremdleistungen und Honorare in Höhe von 764.846,88 EUR (Vorjahr: 78.757,10 EUR), für die Einzelwertberichtigung auf Vorräte in Höhe von 1.343.131,28 EUR (Vorjahr: 2.074.405,74 EUR), für die Pauschalwertberichtigung für Forderungen, welche nicht einzelwertberichtigt sind, in Höhe von 605.994,06 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR) und für die Zuschreibung zu den Sonderposten in Höhe von 1.282,68 EUR (Vorjahr: 80.775,39 EUR) enthalten.

7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Für die von der LHP übernommenen Kredite wurden Zinsen in Höhe von 424.199,19 EUR (Vorjahr: 631.530,09 EUR) und für die bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg, bei der KfW Bankgruppe und anderen Bankinstituten aufgenommene Darlehen wurden Zinsen in Höhe von 1.411.690,54 EUR (Vorjahr: 1.668.792,22 EUR) gezahlt.

Die sonstigen Zinsaufwendungen in Höhe von 252.084,47 EUR (Vorjahr: 165.918,07 EUR) enthalten zurückgestellte Zinsen für nicht verbrauchte Fördermittel aus Bruttoförderungen (92.797,67 EUR), Zinsen für den Förderanteil der Jägervorstadt (155.535,16 EUR), Zinsen für nicht verbrauchte sowie zurückgezahlte Fördermittel an die Investitionsbank des Landes Brandenburg (924,64 EUR) und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Aufzinsung der Altersteilzeitrückstellung (2.827,00 EUR).

E) SONSTIGE ANGABEN

1. Werkleitung

Im Jahr 2022 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 (bis 03.03.2022) Herr Sascha Krämer	Frau Jana Schulze (bis 09.11.2022) Herr Ralf Jäkel (bis 09.11.2022) Frau Tina Lange (ab 09.11.2022)
- über die Fraktion der SPD	Frau Babette Reimers Frau Grit Schkölziger	Herr Dr. Hagen Wegewitz Herr Leon Troche
- über die Fraktion der CDU	Herr Dr. Wieland Niekisch	Herr Lars Eichert
- über die Fraktion BÜNDNIS 90/Die Grünen	Herr Jens Dörschel Frau Wiebke Bartelt (ab 03.03.2022)	Frau Wiebke Bartelt (bis 03.03.2022) Herr Andreas Walter (ab 03.03.2022) Herr Uwe Fröhlich (ab 03.03.2022)
- über die Fraktion DIE ANDERE	Frau Liane Enderlein (bis 29.11.2022) Herr Sven Brödnö (ab 29.11.2022)	Herr Uwe Rühling (bis 29.11.2022) Herr André Tomczak (ab 29.11.2022)
- über die Fraktion der AfD	Herr Oliver Stiffel (bis 03.03.2022)	Herr Chaled-Uwe Said (bis 03.03.2022)
- über die Fraktion der Freien Demokraten	Frau Sabine Becker (ab 09.11.2022)	Herr Björn Teuteberg (ab 09.11.2022)

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 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 649.526 EUR (Vorjahr: 731.735 EUR). Im Jahr 2022 beträgt der Umlagesatz 1,1 % und der Zusatzbeitrag 4,8 %. Die Gesamtaufwendungen des Eigenbetriebes für die Zusatzversorgung betragen 382.912,21 EUR (Vorjahr: 350.484,09 EUR).

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen setzen sich für das Jahr 2022 aus Mietaufwendungen in Höhe von 10.005.276,59 EUR (Vorjahr: 8.200.386,48 EUR) und aus Aufwendungen von Erbbauzinsen in Höhe von 51.129,19 EUR (Vorjahr: 56.201,70 EUR) zusammen.

Der von der Stadtverordnetenversammlung am 07.06.2023 beschlossene und am 20.10.2023 vom Ministerium des Innern und für Kommunales genehmigte Wirtschaftsplan des KIS sieht für das Wirtschaftsjahr 2023 Kreditermächtigungen in Höhe von 68.486.500,00 EUR und Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 67.100.000,00 EUR für Investitionsvorhaben vor.

Zudem wurde im Wirtschaftsplan 2023 ein Investitionsvolumen von 89.816.300,00 EUR prognostiziert.

4. Beschäftigte

Im Eigenbetrieb waren im Jahresdurchschnitt 222,0 (Vorjahr: 217,0) 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 59.000,00 EUR. Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr Beratungsleistungen von 44.338,66 EUR von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft des Jahresabschlusses 2020 erbracht.

6. Ergebnisverwendung

Die Werkleitung schlägt vor, den Jahresgewinn des Wirtschaftsjahres 2022 in Höhe von 660.238,88 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

7. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag

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

Potsdam, 3. September 2024



B. Richter
Werkleiter

ANLAGENNACHWEIS FÜR DAS WIRTSCHAFTSJAHR 2022

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Anfangsbestand 01.01.22	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Endbestand 31.12.22
	€	€	€	€	€
IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE					
	1.360.222,17	103.071,48	0,00	-39.755,25	1.423.538,40
	1.360.222,17	103.071,48	0,00	-39.755,25	1.423.538,40
GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKS- GLEICHE RECHTE MIT GESCHÄFTS-, BETRIEBS- UND ANDEREN BAUTEN					
Grundstücke, bebaut	82.572.635,85	2.962.787,31	-43.964,85	974.003,00	86.465.461,31
Gebäude	918.209.369,66	4.752.256,00	-565.278,26	14.886.628,81	937.282.976,21
Betriebsvorrichtungen	17.230.953,54	131.797,69	0,00	449.401,71	17.812.152,94
Außenanlagen	59.268.722,38	452.495,04	-100,00	2.584.614,09	62.305.731,51
	1.077.281.681,43	8.299.336,04	-609.343,11	18.894.647,61	1.103.866.321,97
GRUNDSTÜCKE OHNE BAUTEN	9.964.412,13	0,00	0,00	-7.765.232,13	2.199.180,00
	9.964.412,13	0,00	0,00	-7.765.232,13	2.199.180,00
BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG					
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	9.307.135,85	591.238,78	0,00	0,00	9.898.374,63
Technisches Gerät	1.126.157,11	323.003,00	-57.445,06	39.755,25	1.431.470,30
GWG 250,01 bis 1.000 EUR	5.500.194,95	404.475,56	0,00	0,00	5.904.670,51
	15.933.487,91	1.318.717,34	-57.445,06	39.755,25	17.234.515,44
GELEISTETE ANZAHLUNGEN UND ANLAGEN IM BAU	22.028.240,00	26.550.649,25	0,00	-11.129.415,48	37.449.473,77
	22.028.240,00	26.550.649,25	0,00	-11.129.415,48	37.449.473,77
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	1.126.568.043,64	36.271.774,11	-666.788,17	0,00	1.162.173.029,58

Abschreibungen				Restbuchwerte		Kennzahlen	
Anfangsbestand 01.01.22	Zugang	Abgang	Endbestand 31.12.22	31.12.22	31.12.21	durchschnittl. Abschreibungs- satz	durchschnittl. Restbuch- wert
€	€	€	€	€	€	%	%
-1.308.436,95	-3.067,23	0,00	-1.311.504,18	112.034,22	51.785,22	0,2	7,9
-1.308.436,95	-3.067,23	0,00	-1.311.504,18	112.034,22	51.785,22	0,2	7,9
0,00	0,00	0,00	0,00	86.465.461,31	82.572.635,85	0,0	100,0
-347.951.582,66	-13.443.458,81	328.193,26	-361.066.848,21	576.216.128,00	570.257.787,00	1,4	61,5
-14.640.984,54	-959.494,40	0,00	-15.600.478,94	2.211.674,00	2.589.969,00	5,4	12,4
-22.242.307,38	-3.215.752,13	66,00	-25.457.993,51	36.847.738,00	37.026.415,00	5,2	59,1
-384.834.874,58	-17.618.705,34	328.259,26	-402.125.320,66	701.741.001,31	692.446.806,85	1,6	63,6
0,00	0,00	0,00	0,00	2.199.180,00	9.964.412,13	0,0	100,0
0,00	0,00	0,00	0,00	2.199.180,00	9.964.412,13	0,00	100,0
-7.613.858,85	-327.149,78	0,00	-7.941.008,63	1.957.366,00	1.693.277,00	3,3	19,8
-832.754,11	-77.448,25	57.445,06	-852.757,30	578.713,00	293.403,00	5,4	40,4
-4.195.830,95	-709.713,56	0,00	-4.905.544,51	999.126,00	1.304.364,00	20,0	16,9
-12.642.443,91	-1.114.311,59	57.445,06	-13.699.310,44	3.535.205,00	3.291.044,00	6,5	20,5
0,00	0,00	0,00	0,00	37.449.473,77	22.028.240,00	0,0	100,0
0,00	0,00	0,00	0,00	37.449.473,77	22.028.240,00	0,0	100,0
-398.785.755,44	-18.736.084,16	385.704,32	-417.136.135,28	745.036.894,30	727.782.288,20	1,6	64,1

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2022

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 Be-

dürfnisse 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 426.431 TEUR auf 745.037 TEUR zum 31.12.2022 (2021: 727.782 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, Ab-

schreibungen 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. Daneben 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 2022 einen Kredit in Höhe von 5.000 TEUR aus der Kreditermächtigung des Wirtschaftsjahres 2020 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. 95 % 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 Interessent 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 berichtet der KIS über erfolgte Vergaben öffentlicher Aufträge.

Geschäftsverlauf und Investitionstätigkeit

Neben den andauernden Auswirkungen der Corona-Pandemie stellte Russlands Angriffskrieg auf die Ukraine im Berichtsjahr den Eigenbetrieb vor beachtliche, neue Herausforderungen. Durch den Zustrom an Kriegsflüchtlingen war es erforderlich, zusätzliche Gemeinschaftsunterkünfte zu errichten und Ausrüstungsgegenstände zu beschaffen. Dabei konnte der KIS z. T. auf vorhandene Finanzmittel und bisher nicht genutzte Kreditermächtigungen zurückgreifen. Die Refinanzierung dieser Investitionen erfolgte über Mietzahlungen bzw. Zahlungen von weiterberechneten Kosten aus dem städtischen Kernhaushalt. So ist dem Eigenbetrieb ein wirtschaftliches Risiko nicht entstanden, jedoch führten die ungeplanten Maßnahmen und deren Umsetzung aufgrund der knappen personellen Ressourcen zu Verschiebungen anderer Bauvorhaben.

Der befürchtete Energieengpass trat im Jahr 2022 u. a. durch Einsparungen im Verbrauch und vergleichsweise milde Wintertemperaturen nicht ein. Auch konnten die Kosten in Anbetracht von staatlichen Hilfen für Fernwärme um 623 TEUR, für Strom um 273 TEUR und für Heizöl um 5 TEUR gesenkt werden.

Die gestörten Lieferketten und die enorme Steigerung der Inflationsrate trugen im Berichtszeitraum bei Bauprojekten des KIS zu Problemen in der Materialversorgung und zu Preissteigerungen von Bauleistungen bei. Für zahlreiche Bauprojekte gab es Ausschreibungsergebnisse, die erheblich über den Kostenschätzungen lagen. Zum Teil mussten Ausschreibungen mehrmals erfolgen, um ein wirtschaftliches Ergebnis zu erzielen. Dies führte zudem zu Bauzeitenverlängerungen.

An der Steuben-Gesamtschule (46) wurde im Jahr 2022 u. a. mit der Errichtung einer temporären Containeranlage begonnen. Diese konnte auf Grund von Lieferproblemen von entscheidenden Baugruppen der Heizungsanlage nicht in 2022 fertiggestellt werden.

Ende 2022 wurde die Herrichtung der Grundschule mit Hort in der Gutenbergsstraße 67 fertiggestellt. Auch diese Baumaßnahme verzögerte sich durch Materiallieferschwierigkeiten und Corona bedingten Personalausfällen.

Nichtsdestotrotz kann der Eigenbetrieb auf einen stabilen Geschäftsverlauf des Wirtschaftsjahres 2022 verweisen.

Der Wirtschaftsplan 2022 des KIS wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 26.01.2022 beschlossen. Das Ministerium des Inneren und für Kommunales hat mit Schreiben vom 22.06.2022 die im Wirtschaftsplan des KIS vorgesehenen Kreditaufnahmen und Verpflichtungsermächtigungen genehmigt. Der Wirtschaftsplan trat mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt der LHP am 01.09.2022 in Kraft.

Der Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes sah für 2022 Investitionen in Höhe von insgesamt 49.187 TEUR (2021: 50.429 TEUR) vor. Der überwiegende Teil der Investitionsmaßnahmen für das Wirtschaftsjahr 2022 wurde für die Sanierung bzw. den Neubau von Schulgebäuden nebst Sportstätten (31.462 TEUR) und für die Sanierung der Verwaltungsgebäude (5.110 TEUR) geplant. Weiterhin wurden Mittel für Investitionen in den Neubau bzw. die Sanierung von Kindertagesstätten und Horten (8.380 TEUR), von Jugendclubs (1.204 TEUR), von Feuerwehren (500 TEUR) und den Ausbau der Datennetze in den Schulen im Rahmen des Digital-Pakts Schulen des Bundes und der Länder (2.171 TEUR) eingeplant.

Zur Finanzierung der Investitionen sah der Wirtschaftsplan 15.581 TEUR Zuschussmittel der LHP und durchgeleitete Fördermittel sowie auf Seiten des KIS 31.157 TEUR Kreditmittel und 2.450 TEUR Eigenmittel vor. Des Weiteren enthielt der Wirtschaftsplan Verpflichtungsermächtigungen für Investitionsvorhaben in den kommenden Wirtschaftsjahren in Höhe von 55.043 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:

	2022	2021
	T€	T€
ERLÖSE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG		
LHP	40.146	37.538
Dritte	2.283	2.601
	42.429	40.139
ERLÖSE AUS ERSTATTUNG BETRIEBSKOSTEN		
LHP	27.611	3.422
Dritte	753	1.471
	28.364	4.893
SONSTIGE ERLÖSE		
Erlöse aus sonstiger Bewirtschaftung	1.430	1.363
	1.430	1.363
UMSATZERLÖSE GESAMT	72.223	46.395
Bestandsminderung für abgerechnete Betriebskosten der Vorjahre	-21.448	-1.347
Bestandserhöhung für noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Berichtsjahres	25.501	21.448
Bestandsveränderung für noch nicht abgerechnete Betriebskosten	4.053	20.101
Bestandserhöhung für die noch nicht abgerechnete Dienstleistung	1.414	1.257
Bestandsveränderung	5.467	21.358
Summe der Erträge aus Bewirtschaftung	77.690	67.753

Im Jahr 2022 stiegen die Mieteinnahmen des KIS um 2.290 TEUR vornehmlich auf Grund von Mietanpassungen für Sanierungs- und Neubaumaßnahmen und aus der Weiterberechnung von zusätzlich angemieteten Büro- und Wirkungsflächen auf 42.429 TEUR gegenüber 40.139 TEUR im Jahr 2021. Ferner waren Sondereffekte zum einen im Zuge des hohen Zustroms von Kriegsflüchtlings und zum anderen aufgrund der Corona Pandemie zu verzeichnen.

Die Erträge aus Betriebskostenabrechnungen betragen insgesamt 32.417 TEUR (28.364 TEUR zuzüglich der Bestandsveränderungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 4.053 TEUR) gegenüber 24.995 TEUR im Vorjahr. Der Anstieg von 7.422 TEUR ist größtenteils darauf zurückzuführen, dass die im Jahr 2021 vorgenommene Schätzung nach vernünftiger, kaufmännischer Art und Weise der Bestandsveränderung für noch nicht abgerechneten Betriebskosten um 6.720 TEUR zu vorsichtig bewertet wurde. Hintergrund für die im Vorjahr zu geringe Bewertung für die noch nicht abgerechneten Betriebskosten war ursächlich die Verschiebung zwischen den abgerechneten Betriebskosten und den Bestandsveränderungen aus der Anpassung der Realisation der Betriebskostenabrechnung an die in der Wohnungswirtschaft bestehenden allgemeinen Grundsätzen zur Erfassung von Betriebskosten. Auf die Änderung der Bilanzierung der unfertigen Leistungen aus noch nicht erfolgten Betriebskostenabrechnungen wurde bereits im Anhang im Abschnitt B) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hingewiesen. Darüber hinaus hängt diese Zunahme mit den zusätzlich in Nutzung genommenen Flächen, deren Unterhaltungskosten und vor allem mit den pandemiebedingten Mehrleistungen für Reinigung und Bewachung zusammen.

Die Bestandsveränderung für die noch nicht abgerechnete Dienstleistung in Höhe von 1.414 TEUR enthält noch nicht fakturierte Leistungen für die Verwaltungstätigkeit des KIS für Grundstücke, die sich im Finanzvermögen der LHP befinden.

Die Erlöse aus der sonstigen Bewirtschaftung enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von 1.177 TEUR. Im Übrigen verweisen wir auf die Erläuterungen im Anhang zum Abschnitt E) Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung; Punkt 1. Umsatzerlöse.

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	2022	2021
	T€	T€
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse	8.149	7.580
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	268	1.528
Kostenerstattungen und Zuschüsse LHP	1.280	567
Kostenerstattungen und Zuschüsse Dritte	44	131
andere betriebliche Erträge	424	165
	10.165	9.971

Die signifikante Steigerung der Erträge aus Kostenerstattungen und Zuschüssen an die LHP ergibt sich aus der Neuberechnung von Aufwendungen für die Versorgung von Kriegsflüchtlingen in Höhe von 926 TEUR.

Unter den anderen betrieblichen Erträgen sind die Schadensregulierungen aus Versicherungsfällen (2022: 401 TEUR, 2021: 50 TEUR), die Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen (2022: 8 TEUR; 2021: 18) und die Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens (2022: 15 TEUR; 2021: 97 TEUR) ausgewiesen.

Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 48.376 TEUR (2021: 40.816 TEUR) beinhalten Betriebs- und Nebenkosten für vermietete Objekte in Höhe von 28.466 TEUR (2021: 27.415 TEUR), Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 10.643 TEUR (2021: 7.809 TEUR) und andere Aufwendungen der Bewirtschaftung in Höhe von 9.267 TEUR (2021: 5.593 TEUR). Die anderen Aufwendungen der Bewirtschaftung umfassen größtenteils Mietaufwendungen für Fremdobjekte in Höhe von 9.191 TEUR (2021: 5.497 TEUR).

Die Steigerung der Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung um 7.560 TEUR gegenüber dem Vorjahr resultiert erstens aus höheren Anmietungskosten (3.694 TEUR) und den folglich hinzukommenden Betriebskosten (761 TEUR).

Steigerung Anmietungskosten	Miete	Betriebskosten
	T€	T€
OBJEKT		
Verwaltungsflächen Edisonallee 5–9 ab Juni 2022	1.101	78
Verwaltungsflächen Edisonallee Stelzenbau	668	142
Verwaltungsflächen Edisonallee Flachbau	206	48
Containeranlage Grundschule am Telegrafenberg	516	0
Impfzentrum/Flüchtlingsunterkunft Metropolishalle	329	508
Impfzentrum Schinkelhalle	265	0
Sanitärcontainer für Geflüchtete	200	0
Verwaltungsflächen Behlertstraße 3a Haus M/N Indexanpassung	102	0
Lagerhalle Marquardt	102	30
	3.489	806

Zweitens durch die im Berichtsjahr durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen am Haus 1 auf dem Verwaltungscampus (1.302 TEUR). Drittens durch die weiter zu belastenden Kosten (1.042 TEUR), welche im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen aus der Ukraine entstanden sind. Viertens durch die erbrachten Mehrleistungen hinsichtlich der Objektüberwachung (845 TEUR) für die Bewachung der Flüchtlingsunterkünfte nebst der Ausweitung der Objektüberwachung von Verwaltungsgebäuden zur Koordinierung der Bürgerinnen und Bürger der Landeshauptstadt Potsdam.

Im Berichtsjahr blieben die Aufwendungen für die Unterhaltungsreinigungen pandemiebedingt weiter auf hohem Niveau. Der KIS musste wie im Vorjahr aufgrund der Corona Pandemie ergänzend zur normalen Unterhaltsreinigungen in den Schulen zusätzliche Desinfektionsreinigungen durchführen. Für die Verwaltungsobjekte der LHP blieb die Erhöhung der täglichen Reinigungszyklen besonders in den Sanitärbereichen bestehen.

Personalaufwand

Im Eigenbetrieb waren im Jahresdurchschnitt 222,0 (2021: 217,0) Angestellte in Voll- und Teilzeit beschäftigt. Außerdem bildete der KIS eine Auszubildende aus und beschäftigte vier Studenten im Bachelor-Dualsystem.

Die Personalkosten betragen:

	2022	2021
	T€	T€
PERSONALKOSTEN		
Löhne, Gehälter, Vergütungen	10.681	9.898
soziale Abgaben	2.472	2.280
– davon Altersversorgung	383	350
	13.153	12.178

Die Personalkosten sind im Berichtsjahr infolge der Zunahme der Beschäftigungsanzahl um durchschnittlich 5 Beschäftigte, von Tarifsteigerungen und von Gehaltsstufenaufstiegen der Beschäftigten um 8,0% gestiegen. Sie unterschreiten dennoch den Planansatz um 1.160 TEUR.

Abschreibungen

Die planmäßigen linearen Abschreibungen in Höhe von 18.603 TEUR (2021: 16.915 TEUR) betreffen im Wesentlichen Gebäude, außerdem Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Software und Lizenzen.

Auf das Kindergartengebäude, Am Garten 17 in Marquardt gelegen, wurde aufgrund eines Verkehrsgutachten eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 113 TEUR (Vorjahr: 0,00 TEUR) vorgenommen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von insgesamt 4.807 TEUR (2021: 4.453 TEUR) sind Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Dienstleistungen der LHP für Personal, Informationstechnik, Öffentlichkeitsarbeit, Rechts-, Versicherungs- und Grundstückswesen sowie der Personalgestellung in Höhe von insgesamt 576 TEUR (2021: 560 TEUR) enthalten. Außerdem sind unter dieser Position Fremdleistungen und Honorare in Höhe von 765 TEUR (2021: 79 TEUR) ausgewiesen. Die Erhöhung dieser Kosten lässt sich auf Vorplanungsleistungen für Bauprojekte wie Machbarkeitsstudien (469 TEUR) und Betreuungsleistungen für Ausschreibungswettbewerbe (173 TEUR) herleiten. Darüber hinaus sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen die Einzelwertberichtigung von Vorräten mit 1.343 TEUR (2021: 2.074 TEUR), die Pauschalwertberichtigung auf Forderungen mit 606 TEUR, periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 326 TEUR (2021: 314 TEUR), die Zuschreibung zu den Sonderposten in Höhe von 1 TEUR (2021: 81 TEUR) und Aufwendungen aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens

in Höhe von 252 TEUR (2021: 30 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 einzelwertberichtigt.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis resultiert hauptsächlich aus Zinsaufwendungen aus der Weiterbelastung von Kreditzinsen durch die LHP entsprechend der dem KIS bei seiner Gründung zugeordneten Bankverbindlichkeiten (Altkredite) in Höhe von 424 TEUR (2021: 632 TEUR) und aus Zinsaufwendungen in

Höhe von 1.412 TEUR (2021: 1.669 TEUR) für die durch den KIS aufgenommenen Investitionskredite bei Banken und Förderinstituten.

Die im Vergleich zum Vorjahr geringeren Zinsaufwendungen resultieren noch aus dem günstigen Zinsumfeld der Vorjahre, der Aufnahme von einem zinsgünstigen Förderkredit bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zum energetisch günstigen Bauen und Sanieren bei gleichzeitiger Tilgung von höherverzinsten Altkrediten.

Planabweichungen

Im Vergleich zum Wirtschaftsplan ergeben sich folgende Abweichungen:

	Plan 2022	Ist 2022	Abweichung	Erfüllung
	T€	T€	T€	%
Umsatzerlöse und Bestandsveränderung	70.254	77.690	7.436	110,6
sonstige betriebliche Erträge	8.865	10.165	1.300	114,7
davon: Auflösung von Sonderposten	8.865	8.150	-715	91,9
BETRIEBSERTRAG	79.119	87.855	8.736	111,0
Aufwendungen aus Grundstücksbewirtschaftung	44.450	51.504	7.054	
abzgl. enthaltene Personalkosten (Betriebskosten)	-3.216	-3.128	88	
bereinigter Aufwand Grundstücksbewirtschaftung	41.234	48.376	7.142	117,3
Personalaufwand	11.097	10.025	-1.072	
zzgl. oben enthaltene Personalkosten (Betriebskosten)	3.216	3.128	-88	
Personalaufwand gesamt	14.313	13.153	-1.160	91,9
Abschreibungen	18.584	18.736	152	100,8
sonstige betriebliche Aufwendungen	2.300	4.807	2.507	209,0
Steuern	0	35	35	0,0
BETRIEBSAUFWAND	76.431	85.107	8.676	111,4
BETRIEBSERGEBNIS	2.688	2.748	60	102,2
FINANZERGEBNIS	-2.361	-2.088	273	88,4
JAHRESGEWINN	327	660	333	201,8

Im Jahr 2022 konnten höhere Umsatzerlöse nebst Bestandsveränderung als im Wirtschaftsplan 2022 prognostiziert waren erzielt werden. Die sonstigen betrieblichen Erträge übersteigen den Plan zum einen durch die Weiterberechnung von Aufwendungen für diverse Utensilien für Geflüchtete (926 TEUR) und zum anderen durch die Versicherungsleistungen für verschiedene Schadensregulierungen (401 TEUR) wie zum Beispiel eines Wasserschadens in der Turnhalle der Leonardo-da-Vinci-Gesamtschule (Esplanade 3), eines Brand- und Wasserschadens in Räumen der Oberschule Theodor-Fontane (Zum Teufelssee 2–4), eines Leitungswasserschadens in der Grundschule im Bornstedter Feld (Jakob-von-Gundling-Straße 27) und Beseitigung von Sachschäden im Impfzentrum Metropolishalle (Großbeerenstraße 200). Der im Vergleich zur Planung gestiegene Betriebsaufwand entstand, obwohl die Personalkosten geringer ausfielen, infolge höherer Aufwendungen der Grundstücksbewirtschaftung und den höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Der bessere Betriebsertrag kompensierte den höheren Betriebsaufwand, so dass das Wirtschaftsjahr 2022 mit einem um 60 TEUR höheren Betriebsergebnis abschloss, als geplant. Zugleich führten im Berichtsjahr das niedrige Zinsniveau aus den Vorjahren, der Nutzung eines zinsgünstigen Förderkredites und der Verbrauch vorübergehender Liquiditätsreserven an Stelle von Kreditaufnahmen zu einem um 333 TEUR höheren Jahresgewinn (660 TEUR) gegenüber dem Wirtschaftsplan (327 TEUR).

Ergebnis

Der Jahresgewinn 2022 in Höhe von 660 TEUR fiel um 199 TEUR geringer gegenüber dem Jahresergebnis des Vorjahres (2021: 859 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 Finanzplanabrechnung zum 31.12.2022 macht die Herkunft und die Verwendung der geflossenen Finanzmittel und dessen Realisierung transparent. Überdies kann aus der Kapitalflussrechnung 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 3.792 TEUR auf 12.329 TEUR erhöht (2021: 8.536 TEUR). Damit wurde das geplante Ziel, einen Einzahlungsüberschuss aus der operativen Geschäftstätigkeit in Höhe von 15.046 TEUR zu erwirtschaften, unterschritten. Dies ist dem geschuldet, dass in Anbetracht von Bauverzögerungen verschiedene Objekte nicht planmäßig zur Nutzung übergeben werden konnten und zudem Klärungsbedarf zu einem Anmietungsvertrag bestand mit der Folge, dass geplante Mieteinnahmen ausfielen. Darüber hinaus trugen weiter die gestiegenen Kosten infolge der COVID-19-Pandemie und die zusätzlich aufzubringenden Aufwendungen für die Unterbringung und Versorgung der Ukraine Flüchtlinge zum Nichterreichen des prognostizierten Geldflusses aus der laufenden Geschäftstätigkeit bei.

Planabweichung u. a. durch Verschiebung der Nutzung	Miete
	T€
OBJEKT	
Verwaltungsflächen Edisonallee 5–9 ab Juni 2022	1.139
Verwaltungsflächen Edisonallee Stelzenbau	771
Verwaltungsflächen Edisonallee Flachbau	215
Friedrich-Wilhelm-von-Steuben Gesamtschule, Containeranlage	199
Eisenhart-Schule (Zweigstelle) Gutenbergstr. 67	167
Sportplätze	161
Kulturflächen Lagerhalle Marquardt, An der alten Kreisstr.	131
	2.782

Der Geldfluss aus der Investitionstätigkeit lag per Dezember 2022 kumuliert bei 3.826 TEUR und weicht damit um -2.386 TEUR vom Planwert ab. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit setzt sich aus den Einzahlungen von Zuschüssen in Höhe von insgesamt 34.701 TEUR (Planwert: 24.581 TEUR) nebst den erzielten Kaufpreisen für Vermögensgegenstände des Anlagevermögens in Höhe von insgesamt 15 TEUR (Planwert: 250 TEUR) und aus den Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen in Höhe von insgesamt -30.890 TEUR (Planwert: -49.187 TEUR) zusammen.

Der Zahlungsstrom aus der Finanzierungstätigkeit hat sich von -5.422 TEUR auf -25.165 TEUR vermindert. Zum Mittelzufluss führte die Kreditaufnahme in Höhe von 5.000 TEUR (Prognosewert: 31.157 TEUR) und zum Mittelabfluss die Tilgung von Finanzschulden in Höhe von insgesamt 25.081 TEUR (Prognosewert: 25.943 TEUR) nebst der Auskehrung eines Teils des Jahresgewinnes 2020 in Höhe von 84 TEUR an die LHP. Im Jahr 2022 tilgte der KIS zwei Darlehen in Höhe von insgesamt 16.484 TEUR, bei denen der Zinsbindungszeitraum endete.

Aus den dargestellten Zahlungsflüssen ergibt sich eine Minderung der Zahlungsmittel um insgesamt 4.011 TEUR. Der Bestand an liquiden Mitteln zum 31.12.2022 ist demzufolge gegenüber dem 31.12.2021 von 21.536 TEUR auf 17.525 TEUR gesunken.

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 701.741 TEUR (2021: 692.447 TEUR), in der im Anlagespiegel aufgezeigten Zusammensetzung sowie den geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau in Höhe von 37.449 TEUR (2021: 22.028 TEUR).

Der Zugang zum Anlagevermögen beträgt im Berichtsjahr insgesamt 36.272 TEUR (2021: 16.598 TEUR), wovon 30.890 TEUR entgeltlich erworben und 5.381 TEUR unentgeltlich mit-

tels Sacheinlage aus dem Anlagevermögen der LHP in das Sachanlagevermögen des KIS übertragen worden sind. Im Jahr 2022 investierte der KIS in Grundstücksankäufe nebst Baumaßnahmen an Gebäuden und Liegenschaften in Höhe von 29.469 TEUR (2021: 15.943 TEUR), in Betriebs- und Geschäftsausstattungen 1.319 TEUR (2021: 645 TEUR) sowie in Software und Lizenzen 103 TEUR (2021: 10 TEUR). Hervorzuheben im Berichtszeitraum ist der Erwerb des Grundstücks der Marquardter Chaussee 102, von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben mit notariellem Kaufvertrag vom 04.10.2022, zur Nutzung einer Gemeinschaftsunterkunft in Form einer Containeranlage.

Insgesamt fielen die vorgenommenen Investitionen um 12.916 TEUR geringer gegenüber dem Planwert von 49.187 TEUR aus. Die Unterschreitung des Investitionsvolumens ergab sich wie im Vorjahr aufgrund ungeklärter Grundstücksankäufe einiger Bauprojekte. Auch trug der Ukraine Krieg und der damit verbundene Zustrom von Flüchtlingen zur Verschiebung von Bauprojekten bei, da infolge dessen für die Unterbringung und Versorgung Kapazitäten seitens des KIS gebunden wurden, die nicht eingeplant waren.

Für die nachfolgend prognostizierten Baumaßnahmen konnte der Start von Bauprojekten im Berichtsjahr nicht begonnen werden:

	T€
NICHT BEGONNENE BAUMASSNAHMEN	
Dalton-Gymnasium, Neubau und Turnhalle	5.273
Gesamtschule Waldstadt Süd, Neubau und Turnhalle	1.831
Förderschule Waldstadt Süd, Neubau und Turnhalle	2.240
OZS III Johanna Just, Brandschutzsanierung	1.750
Sportplatz Waldstadt Süd, Errichtung Sportanlage	715
Grundschule Hanna von Pestalozza, Brandschutzsanierung	500
Turnhalle am Kahleberg, Sanierung	400
Montessori-Oberschule, Sanierung + Erweiterung Turnhalle, Außenanlage	250
	12.959

Baumaßnahmen

Die im Bau befindlichen Maßnahmen wurden im Jahr 2022 wie folgt fortgeführt:

OBJEKTGRUPPE	Bestand Anlagen im Bau 01.01.2022	Zugang im Berichtszeitraum	Umbuchung abgeschlossener Maßnahmen	Bestand Anlagen im Bau 31.12.2022
	€	€	€	€
Schule	6.370.051	12.446.773	-3.780.976	15.035.848
Sport	1.858.924	2.820.506	-612.293	4.067.136
Kita	2.161.800	1.980.615	-3.010.372	1.132.043
Jugend	0	0	0	0
Kultur	2.023	235.250	-19.732	217.541
Feuerwehr	184.355	650.109	- 0	834.465
Verwaltung	11.451.087	8.417.397	-3.706.043	16.162.441
GESAMT	22.028.240	26.550.650	-11.129.416	37.449.474

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

	T€
BAUKOSTEN	
Fröbel-Kindergarten „Sausewind“, Lotte-Pulewka-Str. 5–7, Sanierung+Pflasterung	2.979
Gemeinschaftsunterkunft, An der Pirschheide 13, gebrauchte Containeranlage	1.500
Grundschule Im Kirchsteigfeld, Lise-Meitner-Str. 4–6, Rundlaufbahn	1.168
Schule am Schloss, Esplanade 5, Interimslösung Containeranlage Modul A	1.050
Grundschule am Telegrafenberg, Hannah-Arendt-Str. 11, Interimslösung Containeranlage	1.195
Gemeinschaftsunterkunft, Ketziner Str. 90, Containeranlage	727
Gemeinschaftsunterkunft, Zeppelin Str. 55, Erweiterung Containeranlage	639
Gemeinschaftsunterkunft, verschiedene Standorte, Unterkunft- und Sanitärcontainer	570
Sportplatz Bornim, Golmer Chaussee 12, Kunstrasen und Flutlichtanlage	348
Gemeinschaftsunterkunft Biospäre, Georg-Hermann-Allee 99, Versorgungscontainer + -zelt	213
Schulzentrum am Stern, Gagarinstr. 5–7, Außenanlage	140

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	14.766
Eisenhart Schule, Gutenbergstr. 67, Sanierung 2. Standort	5.193
Sportanlagen, Kurfürstenstraße 49, Sanierung historische Sporthalle	4.010
Comenius-Schule, Brauhausberg 10, Erweiterung+Sanierung	2.383
Digitalpakt Schulen	2.163
Preußenhalle Groß Glienicke, Heinz-Sielmann-Ring 65, Sanierung	1.320
Sportforum Schlaatz, Schilfhof 29, Neubau + Außenanlagen	1.121
Rosa-Luxemburg-Schule, Burgstr. 23A, Turnhalle	937
Feuerwehr Sacrow, Kladower Str. 16, Neubau	834
Gesamtschule Peter-Joseph-Lenné, Humboldttring 17, Planungskosten 2-Feld-Turnhalle	705
Waldstadt-Grundschule, Friedrich-Wolf-Str. 12, Erweiterung + Sanierung, Neubau Turnhalle	691
Käthe-Kollwitz-Oberschule, Clara-Zetkin-Straße 11, Erweiterungsneubau	662
Kindertagesstätte Spielhaus e. V., Glasmeisterstr. 9, Sanierung	459
F.-W.-von-Steuben-Gesamtschule, Ricarda-Huch-Str. 23-27, Sanierung Turnhalle, Sportplatz + Brandschutz nebst energetische Sanierung Schule, Interims-Schulcontainer	412
Kita „Löwenzahn“, Ginsterweg 2 A, Sanierung 4. + 5. Bauabschnitt	377
Gesamtschule Am Schilfhof, Schilfhof 23/25, Turnhalle	338
Kindertagesstätte St. Peter und Paul, Allee nach Sanssouci 8, Sanierung	223
Hans-Otto-Theater, Schiffbauergasse 11, Umbau Empfangsbereich + Sanierung Sanitär	217
Feuerwehr Sacrow, Kladower Straße 16, Neubau	184
Käthe-Kollwitz-Oberschule, Clara-Zetkin-Straße 11, Erweiterungsneubau	161
Schule am Schloss, Esplanade 5, Interimslösung Containeranlage Modul B	133
Übrige	160

Entwicklung Eigenkapital und Sonderposten für Zuschüsse

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 6. März 2024 den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 festgestellt und beschlossen, den Jahresgewinn mit 429.000,00 EUR an die Landeshauptstadt Potsdam auszukehren und mit 429.928,13 EUR auf neue Rechnung vorzutragen. Der Werkleitung wurde für das Wirtschaftsjahr 2021 Entlastung erteilt. Die Beschlüsse wurden am 4. April 2024 im Amtsblatt veröffentlicht.

Das Eigenkapital betrug zum 01.01.2022 124.730 TEUR. Unter Berücksichtigung des Jahresgewinns 2022 erhöht sich das Eigenkapital zum Ende des Wirtschaftsjahres auf 125.583 TEUR. Die Eigenkapitalquote beläuft sich zum 31.12.2022 auf 16,1 %, unter Berücksichtigung der Sonderposten für Zuschüsse auf 67,1 %.

Die Werkleitung schlägt entsprechend der Festlegung im Wirtschaftsplan 2022 vor, den Jahresgewinn aus der Berichtsperiode zur Stärkung des Eigenkapitals auf neue Rechnung vorzutragen.

Eigenkapital	Stand 01.01.2022	Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand 31.12.2022
	€	€	€	€	€
Stammkapital	100.000,00	0	0	0	100.000,00
Allgemeine Rücklagen	115.299.048,49	192.576,90	0	0	115.491.625,39
Gewinnrücklagen	362.195,63	0	0	0	362.195,63
Gewinnvortrag	8.110.011,74	0	0	858.928,13	8.968.939,87
Jahresgewinn	858.928,13	660.238,88	0	-858.928,13	660.238,88
GESAMT	124.730.183,99	852.815,78	0,00	0,00	125.582.999,77

Die von der LHP und Dritten zur Finanzierung der Investitionsmaßnahmen bereitgestellten Zuschüsse, Sachzuweisungen und Fördermittel in Höhe von insgesamt 33.626 TEUR (2021: 21.256 TEUR) wurden als Sonderposten eingestellt, die korrespondierend zu den Abschreibungen auf die begünstigten Vermögensgegenstände aufgelöst werden.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von insgesamt 4.647 TEUR (2021: 2.952 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 252.309 TEUR (2021: 276.785 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 31.458 TEUR (2021: 33.769 TEUR) und den gegenüber Förderbanken und anderen Banken bestehenden Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 204.520 TEUR (2021: 222.290 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 Revisionssicherheit und Nachvollziehbarkeit aller Vorgänge. Durch die Einbindung der Internen Revision und des Rechnungsprüfungsamtes in die elektronischen Geschäftsprozesse ist gewährleistet, dass die internen Regularien, z. B. im Vergabeprozess, kontinuierlich überwacht und eingehalten werden.

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

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Der Eigenbetrieb Kommunalen 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 dem anhaltenden positiven Trend der Bevölkerungsentwicklung sichert langfristig die Auslastung der Bestandsimmobilien und minimiert das Leerstandsrisiko.

Gemäß seinem satzungsgemäßen Auftrag, als Dienstleister alle Organisationseinheiten der Landeshauptstadt Potsdam (LHP) mit den für ihre Aufgabenerfüllung notwendigen Flächen und Liegenschaften auszustatten, wird der KIS die in den Vorjahren begonnenen Investitionsprogramme mit den Schwerpunkten Modernisierung und Erweiterung der Bildungs- und Schulsportinfrastruktur, Sanierung der Kitas und Horte sowie Sanierung und Erweiterung der Verwaltungsgebäude fortsetzen.

Erhebliche Risiken in der Umsetzung der Investitionsvorhaben bestehen bei den Schulneubauten in der Verfügbarkeit der dafür benötigten Grundstücke, beispielsweise für die Grundschule am Telegrafenberg. Darüber hinaus beeinflussen Kapazitäts- und Materialengpässe sowie steigende Baukosten die Realisierung der laufenden und geplanten Bauvorhaben.

Der Fachkräftemangel erschwert die Gewinnung bzw. die Sicherung von eigenen Personalkapazitäten zur Bearbeitung des Investitionsvolumens. Um dennoch Projekte realisieren zu können, arbeitet der KIS verstärkt mit Partnern zusammen, z. B. mit Sportvereinen, welche die Projekte mit Zuschussmitteln des KIS oder anderer Institutionen realisieren.

Darüber hinaus gerät auch die Verwaltung der Immobilien, die Wartung und die Instandhaltung im Rahmen des laufenden Geschäfts sowie die Verwaltung des KIS selbst durch mangelnde Personalkapazitäten zunehmend unter Druck.

Ungeachtet der positiven Tendenz, dass ein Teil der Investitionsausgaben aus dem Kernhaushalt der LHP und des KIS gedeckt werden kann, ist es weiterhin erforderlich, eine Reihe von Vorhaben mit Investitionskrediten zu finanzieren. In Folgejahren werden voraussichtlich erhebliche Umschuldungen notwendig sein.

In Folge des gestiegenen Zinsniveaus werden die Zinszahlungen für Neukredite und Umschuldungen deutlich ansteigen. Durch Nutzung von Förderkrediten der KfW und der ILB, beispielsweise für energetisches Bauen, kann der Zinsanstieg leicht gedrosselt werden.

Der KIS geht davon aus, dass in Zukunft 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, durch ein generell höheres Niveau der Energiepreise und die Erweiterung des Gebäudebestandes ansteigen werden.

Durch neue Gesetze, wie beispielsweise das neue Gebäudeenergiegesetz oder die neue EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD), werden in den nächsten Jahren hohe Investitionen für pflichtige energetische Sanierungen an unseren Immobilien notwendig. Pflichten zur thermischen Sanierung könnten auch zu reduzierter Nutzungsdauer bestehender Gebäude führen. Insgesamt steigt dadurch die Unsicherheit über die Bewertung des bestehenden Immobilienportfolios erheblich. Durch die neue Gesetzgebung steigen ebenso die Anforderungen an zukünftige Investitionsprojekte.

Außerdem erwartet der KIS in der Mittelfristplanung einen höheren Druck auf die Mieten, die an die LHP weiterverrechnet werden können. So wird der Eigenbetrieb weiterhin konsequent auf wirtschaftliche Unternehmensführung achten müssen.

Ein Wagnis ist die mangelnde vertragliche Abbildung derzeit erbrachter Leistungen. So erfolgt beispielsweise die Verwaltungstätigkeit des Fiskalvermögens gegenwärtig ohne vertragliche Grundlage, was eine erhebliche Ergebnisbelastung darstellt. Ferner gibt es im Bereich der Verrechnung von Mieten und Betriebskosten an die LHP noch Regelungsbedarf.

Zudem 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 entgegen gewirkt.

6. PROGNOSEBERICHT

Der Wirtschaftsplan für 2023 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung (SVV) am 07.06.2023 beschlossen. Er trat nach Genehmigung gemäß § 14 EigV i.V.m. § 86 Abs. 2 und § 74 Abs. 2 BbgKVerf des Gesamtbetrages der Kreditaufnahmen in Höhe von 68.486,5 TEUR sowie des Gesamtbetrages der Verpflichtungsermächtigungen gemäß § 14 EigV i.V.m. § 86 Abs. 2 und § 73 Abs. 4 BbgKVerf i.H.v. 67.100 TEUR mit dem Schreiben des Ministeriums des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg vom 20.10.2023 und mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt am 30.11.2023 in Kraft.

Der KIS sieht für das Jahr 2023 Investitionen in den Jahren 2023 bis 2026 i.H.v. ca. 407.700 TEUR vor (Planungszeitraum 2022 bis 2025: 323.200 TEUR). Der überwiegende Teil der Investitionen (310.100 TEUR) betrifft die Potsdamer Bildungs- und Sportinfrastruktur. Gegenüber der Planungsperiode des Vorjahres bedeutet dies eine Steigerung um 57.200 TEUR (2022–2025: 252.900 TEUR). Bei der Planung wurde die von der Landeshauptstadt Potsdam 2021 beschlossene Kita- und Schulentwicklungsplanung berücksichtigt.

Gleichzeitig wird das Schulsportstätteninvestitionsprogramm fortgesetzt. Im Planungszeitraum sind dafür insgesamt 48.700 TEUR vorgesehen. Im Bereich der Sportstätten sind dabei vor allem das Bauvorhaben Sportforum Schlaatz und die Schulsportshallen an der Theodor-Fontane-Oberschule und der Gesamtschule Peter-Joseph-Lenné hervorzuheben. Im Rahmen der Entwicklung neuer Schulstandorte werden darüber hinaus weitere Schulsportstätten geschaffen, die zukünftig auch dem Freizeit- und Vereinssport zu Gute kommen werden.

Konsequent vorangetrieben wird der zügige Ausbau der Datennetze in den Potsdamer Schulen im Rahmen des Digitalpakts Schulen des Bundes und der Länder. Nach Analyse der dafür notwendigen Arbeiten werden im Zeitraum 2020 bis 2024 die erforderlichen baulichen Arbeiten umgesetzt.

Der Investitionsplan 2023 setzt im Wesentlichen die bereits im Wirtschaftsplan 2022 begonnenen bzw. geplanten Investitionsvorhaben weiter fort. Soweit erforderlich, wurden bei den in den Vorjahren beschlossenen Investitionsvorhaben die Zeitpläne überarbeitet und die Kostenschätzungen an das aktuelle Preisniveau angepasst.

Im Planungszeitraum sieht der Investitionsplan des KIS bis 2026 Investitionen i.H.v. ca. 48.800 TEUR für die Verwaltungsgebäude vor. Damit wird einem der Schwerpunkte aus dem Strategischen Eckwertebeschluss der Stadtverordnetenversammlung der LHP für den Planungszeitraum bis 2024 (DS 19/SVV/1174) Rechnung getragen, die Landeshauptstadt Potsdam als bürgernahe Dienstleisterin und attraktive Arbeitgeberin weiter zu stärken. Neben der Fortführung der Sanierung und Modernisierung des Rathauses, die mit Städtebaufördermitteln und Zuschüssen der Landeshauptstadt finanziert werden, sind umfangreiche Mittel für die Sanierung und Erweiterung der sonstigen Verwaltungsgebäude vorgesehen. Zur Beschleunigung der Sanierung des Rathauses wird dieses im Laufe der Jahre 2023–2024 freigezogen. Dazu wurden auch externe Anmietungen vorgenommen. Darüber hinaus wird das Haus 1 und sowie teilweise das Haus 2 auf dem Verwaltungscampus vorübergehend weiter genutzt.

Die Ansätze im Investitionsplan für Jugendeinrichtungen, Bürgerhäuser, Kultur und soziale Einrichtungen in Form von Gemeinschaftsunterkünften für Geflüchtete haben sich deutlich erhöht und betragen im Planungszeitraum 2023–2026 insgesamt 35.800 TEUR (2022–2025: 7.400 TEUR). Die hohe Zahl der Asylsuchenden und Geflüchteten wird es notwendig machen, zu den bisher geplanten Gemeinschaftsunterkünften zusätzlich Unterkünfte am Standort Nedlitzer Holz und in der Marquardter Chaussee zu errichten. Diese werden aus Mitteln der LHP und aus Kreditmitteln des KIS finanziert. Daneben wird das Haus 2 auf dem Verwaltungscampus temporär für eine Gemeinschaftsunterkunft mitgenutzt. Unsicherheiten bzgl. der rechtlichen Genehmigung von Gemeinschaftsunterkünften, beispielsweise Nedlitzer Holz, belasten die Planbarkeit der Vorhaben.

Aktuell lässt sich absehen, dass nicht alle im Wirtschaftsplan 2023 geplanten Vorhaben auch umgesetzt werden konnten. Gründe dafür sind u. a. zeitintensive Bearbeitungen von Bauplanungen und ungeklärte Grundstücksankäufe.

Das Schul- und Sportinvestitionsprogramm wird in 2023 fortgesetzt und bereits begonnene Baumaßnahmen wie u. a. die denkmalgeschützte Sanierung der Turnhalle in der Kurfürstenstraße und der Ersatzneubau für die Speiseversorgung und Fachunterricht WAT an der Käthe-Kollwitz-Oberschule befinden sich in den Bauabschlussarbeiten.

In 2023 wird mit der Erweiterung der temporären Containeranlage (Modul C) an der Esplanade 5 als Interimsstandort für die Gesamtschule am Schloss (28) begonnen und in 2023 vollständig abgeschlossen. Derzeit erfolgt noch die Errichtung einer Leichtbau-Turnhalle.

Weitere Baumaßnahmen, die in 2023 begonnen werden, sind der Neubau der 2-fach-Turnhalle und Mensa der Peter-Joseph-Lenné-Gesamtschule (37/38) sowie die Strangsanierung im Förderzentrum am Schlaatz. Diese Bauprojekte stehen vor großen Herausforderungen im Hinblick auf Kostensteigerungen und Fachkräftemangel.

In 2023 wurden an Krediten 4.500 TEUR aus der Kreditermächtigung 2021 und 7.000 TEUR aus der Kreditermächtigung 2022 aufgenommen. Im Wirtschaftsplan sind für den Zeitraum 2023 bis 2026 Zuwendungen der LHP i.H.v. 67.500 TEUR vorgesehen. Das Wirtschaftsjahr 2023 wird nach jetziger Einschätzung mit einem positiven Ergebnis abschließen (Plan 2023: 305 TEUR). Auch in den Folgejahren werden Überschüsse erwartet.

Potsdam, 3. September 2024



B. Richter
Werkleiter

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss des Kommunalen Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam, Potsdam, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung und der Finanzrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht des Kommunalen Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebs zum 31. Dezember 2022 sowie seiner Ertragslage für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und

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

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB 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 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB 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 dolosen Handlungen und Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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.

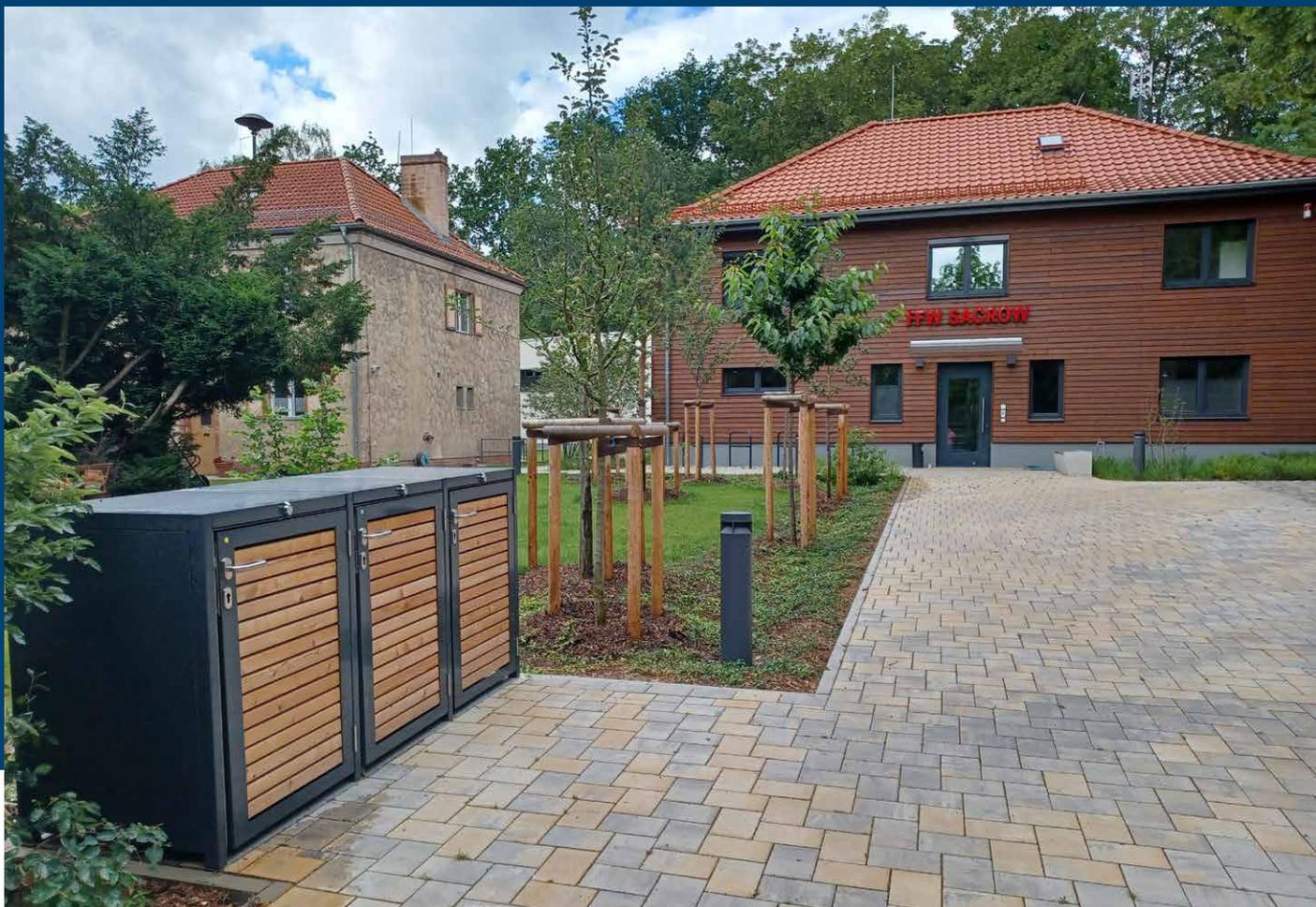
- beurteilen wir die Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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, den 16. Oktober 2024

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Die fertiggestellte Feuerwache Sacrow in 2023



AUSBLICK 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

es sind herausfordernde Zeiten, in denen der Kommunale Immobilien Service seine Bauprojekte vorantreibt und für die Mitarbeitenden in der Verwaltung bessere Rahmenbedingungen für ihre Arbeit bieten möchte.

Auch im Jahr 2023 liegen große Investitionsvorhaben vor uns. 2023 wird der KIS insgesamt 89,8 Millionen Euro in Bau- und Investitionsprojekte investieren. Der stärkste Posten liegt wie in den Vorjahren im Bildungs- und Sportbereich. 43,4 Millionen Euro veranschlagen wir für Schulen, Sportanlagen und den ‚Digitalpakt Schulen‘. In Kitabauten wird der KIS 2,9 Millionen Euro investieren. Zwei weitere Investitionsbereiche mit größeren Projekten sind der Bereich Verwaltung mit der Sanierung des Rathaus Potsdam, wo 2023 insgesamt 9,6 Millionen Euro veranschlagt werden und der Bereich Soziale Einrichtungen, in den 19 Millionen Euro Investitionen fließen.

Die Rahmenbedingungen bleiben wie in den Vorjahren besonders für Investitionsprojekte schwierig. Die Anforderungen an Bauprojekte werden größer. Gleichzeitig agieren wir in Zeiten knapper werdender Kassen und stark steigender Baupreise. Auch die sich deutlich erhöhende Zinslast für Kredite ist eine große Herausforderung. Nimmt man die angespannte Lage auf dem Fachkräftemarkt hinzu, dann wird schnell klar, dass möglicherweise beim KIS zahlreiche Stellen nicht adäquat besetzt werden können.



BERND RICHTER

Werkleiter

Kommunaler Immobilien Service

Trotz der schwierigen wirtschaftlichen Bedingungen werden auch 2023 im Schul-, Sport und Kitabereich viele Projekte angeschoben und umgesetzt, etwa der Baustart für den Neubau der Sporthalle und der Mensa für die Grundschule am Humboldttring sowie die Gesamtschule Peter-Joseph-Lenné oder die Fertigstellung der Historischen Sporthalle Kurfürstenstraße noch in diesem Jahr.

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 Bauingenieur:innen, 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

Kommunaler Immobilien Service
potsdam.de
Gabriela Mörbe
Marcel Schliep

Gestaltung

ROHLOFF DESIGN

