



**Kommunaler
Immobilien
Service**

GESCHÄFTSBERICHT 2023







INHALT

Organigramm 05

Projektteil

Projekt des KIS im Sportbereich 08
Projekt des KIS im Bereich Feuerwehr 12
Projekt des KIS im Kita-Bereich 16

Zahlen und Fakten

Bilanz 22
Gewinn- und Verlustrechnung 24
Finanzplanabrechnung 26
Anhang 28
Anlagennachweis 40
Lagebericht 42
Bestätigungsvermerk 58

Impressum 62



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



EINGANG VERWALTUNGSSITZ EDISONALLEE



MUSEUM POTSDAM

KOMMUNALER IMMOBILIEN SERVICE

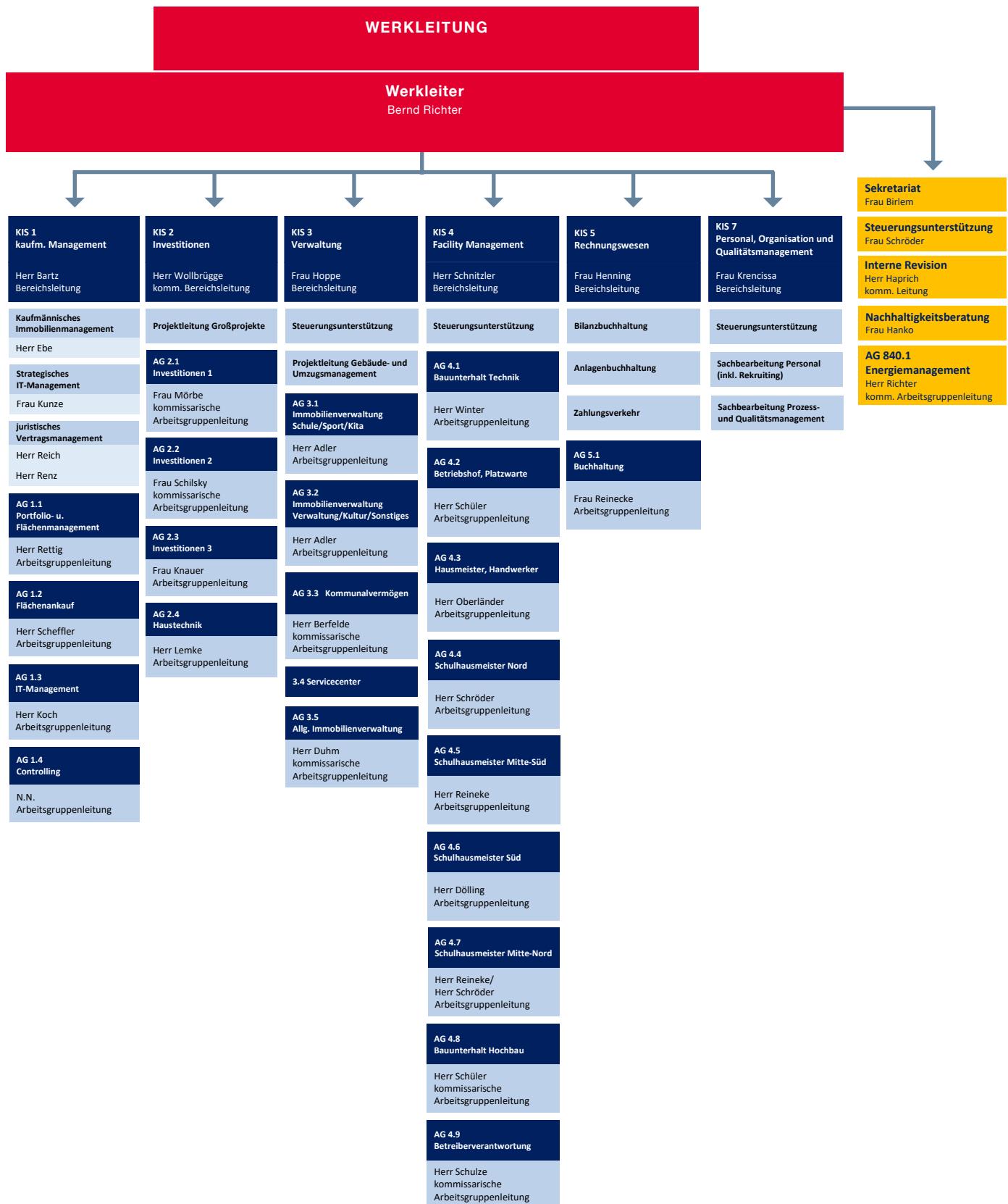
ORGANIGRAMM

STAND: 01.12.2024

ORGANIGRAMM

PROJEKTE

ZAHLEN & FAKTEN





Projekte



SPORT

Historische Turnhalle Kurfürstenstraße 8



FEUERWEHR

Feuerwache Sacrow 12



KITA

Kita Glasmeisterstraße 16



Historische Turnhalle

Kurfürstenstraße



GRUNDHAFTE UND DENKMAL- GERECHTE SANIERUNG ABGESCHLOSSEN

Im Dezember 2023 wurde die umfassende Sanierung der historischen Turnhalle Kurfürstenstraße abgeschlossen. Die Sanierung der historischen Turnhalle Kurfürstenstraße war eine komplexe Aufgabe. Im März 2019 starteten mit einem EU-weiten Verhandlungsverfahren die Planungen für die Sanierung der denkmalgeschützten Sporthalle von 1910 durch den Kommunalen Immobilien Service (KIS). Die Gesamtkosten der Sanierung lagen bei 8,35 Millionen Euro, darin waren auch BEG-Fördermittel enthalten. Die Gesamtfläche der Turnhalle liegt bei 1.404 qm BGF.

Der Sanierung gingen umfassende Abbruchmaßnahmen voraus. So mussten ein Heizhaus, ein hoher Schornstein sowie die Umkleiden aus DDR-Zeiten abgerissen werden. Die Sanierung war sehr aufwändig, da auch in das Tragwerk des Gebäudes eingegriffen werden musste.

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

Die nicht mehr tragfähigen Stahlsteindecken des Mitteltrakts wurden über dem Kellergeschoß sowie einzelne Holzbalkendecken über dem Erdgeschoß abgerissen, anschließend wurden neue Decken eingezogen. So wurde ein neuer eingeschossiger Anbau für die Geräträume errichtet, der ebenfalls auf Micro-Pfählen gegründet werden musste.

Die Sanierung der Hallen fand unter planungsbegleitender Einbindung der Unteren Denkmalschutzbehörde, eines Restaurators und Fachfirmen etwa für historische Fenster, Putze und Natursteinbearbeitung, statt. Dabei wird eine Bierschwanz-Dachdeckung nach historischem Vorbild umgesetzt. Die historischen Fenster wurden entweder restauriert oder nachgebaut. Der Putz wurde originalgetreu repariert und ergänzt, zudem wurden Terrazzoböden restauriert und wiederhergestellt. Besonderes Augenmerk wurde auf die Wiederherstellung der ursprünglichen Farbigkeit gelegt.

Damit die Turnhalle nach Fertigstellung moderne Nutzungsanforderungen erfüllt und eine zeitgemäße Ausstattung für Sport und Kultur gewährleistet ist, wurden moderne Umkleide- und Sanitärbereiche im 1. Obergeschoß des Mitteltraktes gebaut. Zudem gibt es jetzt einen neuen Anbau für großzügige Geräträume. Der Terrazzoboden im Eingangsbereich, die Parkettböden in den Hallen sowie der Prallschutz in bauzeitlicher Wandfarbe sind gleichzeitig funktional und denkmalgerecht.

SEITENANSICHT TURNHALLE



EINGANGSBEREICH





Mit dem Umbau wurde im Rahmen der denkmalrechtlichen Beschränkungen eine weitgehende Barrierefreiheit realisiert: Es bestehen ein hofseitiger Kfz-Stellplatz für Menschen mit Behinderung und eine rollstuhlgerechte Zugänglichkeit über eine hofseitige Rampe. Die Klingelanlage verfügt über eine Gegensprechanlage an beiden Hauptzugängen. Die Wegeführung ist übersichtlich, Orientierungshilfen sowie kontrastierende Farbgebung helfen dabei. Eine komplette Barrierefreiheit im meistgenutzten Erdgeschoss mit den Hallen, dem Foyer und den Fluren. Dusche und WC im EG verfügen über eine barrierefreie Umkleide.

Die Außenanlagen mit Vorgartenzone und Einfriedung zur Straße sowie einem gemeinsamen Vorplatz mit der benachbarten Sporthalle wurden denkmalgerecht gestaltet. Die Außensportanlagen der benachbarten neuen Sporthalle Kurfürstenstraße 48 werden mitgenutzt.

Die Haustechnik wurde komplett erneuert. So wurde eine moderne, regelbare Lüftungsanlage, insbesondere für die beiden Hallen umgesetzt, wodurch Veranstaltungen von bis zu 200 Personen in der Halle 2 möglich wurden.

Auch die Heizungsanlage wurde erneuert, ein neuer Fernwärmeanschluss wurde angeschlossen. In den Hallen wurde eine Kombination von Wand- und Fußbodenheizung eingesetzt und ein energiesparendes Heizsystem von hoher Behaglichkeit für die Nutzer. Eine nutzungsspezifische Beheizung der Gebäudeteile konnte durch eine Gebäudeautomation hergestellt werden. Neu erstellt wurden auch die Sanitäranlagen mit bodengleichen Duschen und modernen Sanitärobjekten. Die Elektroinstallation sahen eine LED-Beleuchtung, Sicherheitsbeleuchtung, eine elektroakustische Anlage und eine Brandalarmierungsanlage vor.

Guter energetischer Standard ist bei allen Sanie-



FASSADENDETAIL

rungs- und Neubauprojekten des KIS ein zentrales Anliegen. Beim Bestandsgebäude fand die energetische Sanierung entsprechend den Anforderungen des GEG unter Berücksichtigung der Auflagen des Denkmalschutzes statt. Beim neuen Anbau wurde der Standard als KfW-Effizienzhaus 55 umgesetzt. Für die Heizung wird Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung der EWP genutzt. ■

DAS PROJEKT TURNHALLE KURFÜRSTENSTRASSE

DETAILS AUF EINEN BLICK	
Projektkosten	8,35 Mio. €
Planungsbeginn	03/2019
Baustart	08/2020
Fertigstellung	12/2023
Aufgabe: Umbau und Sanierung der historischen Sporthalle	
Projektleitung: Anja Lampert	



Durch die besondere Lage des Ortsteils Sacrow kommt einer leistungsfähigen Freiwilligen Feuerwehr eine besondere Bedeutung zu.



NEUBAU DES GERÄTEHAUSES DER FREIWILLIGEN FEUERWEHR SACROW ÜBERGEBEN

Im Oktober 2023 nahm Oberbürgermeister Mike Schubert gemeinsam mit dem Minister des Innern und für Kommunales, Michael Stübgen, sowie dem Fachbereichsleiter Feuerwehr, Ralf Krawinkel, und dem Werkleiter des Kommunalen Immobilien Service, Bernd Richter, an der feierlichen Übergabe des Neubaus für das Feuerwehrhaus Sacrow teil. Durch die besondere Lage des Ortsteils Sacrow kommt einer leistungsfähigen Freiwilligen Feuerwehr eine besondere Bedeutung zu. Um diesen Anforderungen Rechnung zu tragen, wurden auf dem Grundstück zwei Neubauten geplant.

Der Neubau war aufgrund der ungenügenden Raumgröße des bestehenden Feuerwehrhauses und zur Beibehaltung und Erweiterung der Funktionsfähigkeit der Freiwilligen Feuerwehr des Ortsteils Sacrow dringend erforderlich, um die Zukunft des Feuerwehrstandortes zu sichern. Er beinhaltet Umkleideräume mit Sanitärbereich für

bis zu 23 Männer und sieben Frauen. Neben einer Küche mit einer Küchenzeile und einem Wehrfahrerbüro fand hier auch ein Schulungsraum mit integriertem Lehrmittelkabinett und 30 Sitzplätzen Platz. Dieses Sozialgebäude wurde in Massivbauweise mit Wärmedämmverbundsystem und Strukturputz, einer Vorderfront als Holzfassade sowie einem Walmdach mit Ziegeleindeckung gebaut.

Die Fahrzeughalle wurde ebenfalls in Massivbauweise mit einem Wärmedämmverbundsystem und Strukturputz sowie einem Flachdach als Gründach umgesetzt. Hier stehen zwei Stellplätze für ein Löschfahrzeug und einen Mannschaftstransportwagen sowie für einen Bootstrailer zur Verfügung. Die Halle verfügt auch über einen offenen Werkstattbereich mit Stiefelwaschanlage und eine Abgasabsauganlage. Durch die Wärmeversorgung für Heizung und Trinkwasser mittels einer Erdwärmepumpe können die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes bezüglich Nutzung erneuerbarer Energien erfüllt werden. Die Warmwasserbereitung erfolgt zudem über eine Frischwasserstation.





Bei allen Planungen musste berücksichtigt werden,
dass sich das Feuerwehrhaus Sacrow im
UNESCO-Denkmalbereich befindet.





Planungsbeginn für den Neubau war im April 2020, die bauvorbereitenden Maßnahmen starteten im Mai 2022. Die Gesamtkosten des Neubaus liegen bei 2,25 Millionen Euro. Darin sind Fördergelder vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) enthalten. Es standen 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 aus dem Erhöhung der Leistungsfähigkeit und Einsatzbereitschaft der Feuerwehren, der sog. Feuerwehrinfrastruktur-Richtlinie vom 16. November 2020, stammten.

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 FREIWILLIGE FEUERWEHR SACROW

DETAILS AUF EINEN BLICK	
Projektkosten	2,25 Mio. €
Planungsbeginn:	■ 4/2020
Baustart	■ 5/2022
Grundsteinlegung	■ 8/2022
Richtfest	■ 10/2022
Fertigstellung	■ 10/2023
Aufgabe: Neubau Gerätehaus Freiwillige Feuerwehr Sacrow	
Projektleitung: Marcel Schliep	

SEITENANSICHT



KITA SAUSEWIND MIT AUSSENANLAGEN



Der Kommunale Immobilien Service Potsdam hat die Kita Sausewind als Kindertagesstätte im Bestand bei laufendem Betrieb der Einrichtung in fünf Bauabschnitten in den Jahren 2018 bis 2023 saniert und erweitert.



KITA SAUSEWIND SANIERT UND ERWEITERT

Im ersten Bauabschnitt wurden 2018 die Fassaden des Eingeschossers saniert. Der Neubau Mehrzweckraum in Holzrahmenbauweise und die Sanierung des angrenzenden linken Teils des Zweigeschossers wurden, wie auch die Neugestaltung sämtlicher Außenanlagen in 2018/2019 im zweiten Bauabschnitt umgesetzt.

Im dritten Bauabschnitt 2019 wurden im ehemaligen rechten Hortbereich der Ein- und Zweigeschosser zur Umgestaltung für die Kitanutzung gebaut. Anschließend wurden 2020 im vierten Bauabschnitt Sanierungsarbeiten im linken Eingeschossen und im Verbinder mit einer Hüllensanierung im Innenhofbereich durchgeführt. Im fünften Bauabschnitt wurden die Sanierungsarbeiten im Mittelteil des Zweigeschossers innen und außen weitergeführt, eine neue Kochküche mit neuer Lüftungsanlage wurde eingebaut, die Treppenhausbereiche und Speisenaufzüge wurden saniert, schließlich wurden neue Installationen und Dämmarbeiten im Kellerbereich sowie die restliche Außenanlagengestaltung im letzten Bauabschnitt ab 2021 durchgeführt.

Als besondere Herausforderung musste eine Pfahlgründung in einem erschütterungsfreien Verfahren durchgeführt werden, da im Bereich des Neubaus im Mehrzweckraum kein tragfähiger Baugrund vorhanden war.

Die Gesamtfläche der Gebäude beträgt 1.566 qm BGF. Das 70er Jahre Bestandsgebäude wurde seinerzeit in Blockbauweise aus Stahlbeton erstellt. Der Neubau mit dem Mehrzweckraum wurde in Holzrahmenbauweise mit Holzfaserdämmung und Zwischenbau mit KS-Mauerwerk mit mineralischer Dämmung umgesetzt.



Zur technischen Ausstattung zählen eine LED-Beleuchtung, die in den allgemein zugänglichen Bereichen wie Fluren und Sanitäranlagen präsenzgesteuert wird. Der sommerliche Wärmeschutz wird über außenliegende Raffstoreanlagen und eine Wärmeschutzverglasung gewährleistet, auf Klimaanlagen konnte so verzichtet werden. Der Anbau verfügt zudem über eine Fußbodenheizung.





ANSICHTEN HOF SITUATION

Barrierefreies Bauen war nicht in allen Punkten möglich, da auch im Bestand saniert wurde. Es wurden bei der Sanierung aber mehrere Maßnahmen umgesetzt. So wurde ein Stellplatz für Menschen mit Behinderung geschaffen, zudem wurde eine rollstuhlgerechte Zugänglichkeit über eine Rampe und eine automatische Türöffnung ermöglicht. Eine Barrierefreiheit im Mehrzweckraum, dem Foyer und der Toilette im Erdgeschoss wurde gewährleistet.

Der Primärenergiebedarf des sanierten Gebäudes liegt mit 44,5 kWh/m²a unterhalb der gesetzlichen Anforderungen für einen modernisierten Altbau und unterschreitet die Anforderungen für einen Neubau. Der Anbau liegt mit nur 35,3 kWh/m²a unter dem Niveau eines KfW 55 Effizienzhauses.

Erreicht wurde dieser Standard durch die nachfolgenden Maßnahmen:

- Hüllensanierung am Bestandsgebäude mit mineralischer Dämmung
- mineralische Kellerdeckendämmung
- Dreifachverglasung der Fensterflächen
- vorh. Dachdeckendämmung
- Fernwärmeanschluss

Da der KIS strikt an das Gebot der Wirtschaftlichkeit gebunden ist, wurde die Effektivität dieser Maßnahmen während der Planung mittels Wirtschaftlichkeitsanalysen unter Berücksichtigung der Lebenszykluskosten geprüft. ■



DAS PROJEKT KITA „SAUSEWIND“

DETAILS AUF EINEN BLICK

Projektkosten	8,35 Mio. €
Planungsbeginn	2017
Baustart	08/2018
Fertigstellung	12/2023
Aufgabe:	Umbau und Sanierung Kita „Sausewind“
Projektleitung:	Gabriela Mörbe



Zahlen und Fakten

Bilanz	22
Gewinn- und Verlustrechnung	24
Finanzplanabrechnung	26
Anhang	28
Anlagenachweis	40
Lagebericht	42
Bestätigungsvermerk	58

BILANZ ZUM 31.12.2023

Aktiva	31.12.2023		31.12.2022	
	€	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u. ähnl. Rechte u. Werte sowie Lizenzen		113.350,58		112.034,22
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- u. a. Bauten	710.891.262,93		701.741.001,31	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.199.180,00		2.199.180,00	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.938.928,00		3.535.205,00	
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	57.832.291,03		37.449.473,77	
		774.861.661,96		744.924.860,08
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Vorräte				
1. Unfertige Leistungen		1.801.531,90		2.437.591,27
a) davon noch nicht abgerechnete Betriebskosten	29.108.992,30		25.501.124,58	
b) davon erhaltene Abschlagszahlungen	-27.307.460,40		-23.063.533,31	
2. Noch nicht abgerechnete Dienstleistungen		254.539,20		179.871,37
		2.056.071,10		2.617.462,64
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	795.423,10		386.730,62	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	402.266,42		279.841,44	
3. Forderungen gegen LHP	11.979.953,90		14.339.988,53	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.100.622,50		1.139.444,02	
		14.278.265,92		16.146.004,61
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks				
		8.710.472,41		17.524.769,97
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
		1.515.541,18		1.020.854,40
SUMME AKTIVA		801.535.363,15		782.345.985,92
TREUHÄNDER FÜR VKIS/FIS		15.118.120,81		10.911.767,12

Passiva	31.12.2023		31.12.2022	
	€	€	€	€
A. EIGENKAPITAL				
I. Stammkapital	100.000,00		100.000,00	
II. Rücklagen				
1. Allgemeine Rücklagen	115.499.191,25		115.491.625,39	
2. Gewinnrücklagen	362.195,63		362.195,63	
III. Bilanzergebnis				
1. Gewinnvortrag	9.629.178,75		8.968.939,87	
2. Jahresgewinn	5.261.279,73		660.238,88	
	130.851.845,36		125.582.999,77	
B. SONDERPOSTEN FÜR ZUSCHÜSSE		417.016.179,85		399.674.574,87
C. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Sonstige Rückstellungen		5.079.502,73		4.647.133,85
D. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 21.192.037,73 (Vj.: EUR 13.914.863,34)	143.669.700,30		157.584.563,64	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 7.714.398,49 (Vj.: EUR 6.425.646,79)	7.931.319,99		6.735.314,07	
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundebenen Unternehmen – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.874.684,94 (Vj.: EUR 124.334,50)	1.874.684,94		124.334,50	
4. Verbindlichkeiten gegenüber LHP – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 3.154.144,45 (Vj.: EUR 3.150.610,29)	32.218.039,83		35.510.249,01	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	61.671.365,58		52.354.439,76	
	248.794.110,64		252.308.900,98	
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		222.724,57		132.376,45
SUMME PASSIVA		801.535.363,15		782.345.985,92
TREUHANDVERMÖGEN		15.118.120,81		10.911.767,12

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	01.01.–31.12.2023	01.01.–31.12.2022
	€	€
1. UMSATZERLÖSE AUS DER GRUNDSTÜCKSBEWIRTSCHAFTUNG		
a. Mieten und Pachten		
– Mieten und Pachten LHP	43.761.863,61	40.145.847,36
– Mieten und Pachten Dritte	2.437.161,30	2.283.284,75
	46.199.024,91	42.429.132,11
b. Nebenkosten		
– Nebenkosten LHP	29.788.144,86	27.611.208,74
– Nebenkosten Dritte	722.892,68	752.421,86
	30.511.037,54	28.363.630,60
c. Sonstige Erträge aus Bewirtschaftung	395.354,04	1.430.385,43
UMSATZERLÖSE GESAMT	77.105.416,49	72.223.148,14
2. BESTANDSVERÄNDERUNGEN AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN	5.101.243,31	5.466.608,94
3. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		
a. Erträge aus der Auflösung von SoPo für Zuschüsse	9.460.020,29	8.149.547,67
b. Erträge aus Abgang Sachanlagevermögen	79.000,00	15.101,01
c. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	292.338,67	267.950,80
d. Erträge aus Zuschreibungen des Sachanlagevermögens	2.467.674,00	
e. Andere betriebliche Erträge	382.325,63	408.620,96
f. Kostenerstattung LHP	425.374,33	1.279.981,69
g. Kostenerstattung Dritte	12.924,95	43.677,90
	13.119.657,87	10.164.880,03
4. AUFWENDUNGEN AUS DER GRUNDSTÜCKSBEWIRTSCHAFTUNG		
a. Betriebskosten	–28.055.849,87	–28.466.054,35
b. Instandhaltungskosten	–10.713.608,50	–10.643.141,52
c. Andere Aufwendungen der Bewirtschaftung	–10.612.963,59	–9.267.072,03
	–49.382.421,96	–48.376.267,90
5. PERSONALAUFWAND		
a. Löhne und Gehälter	–11.746.016,62	–10.680.345,90
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	–2.627.828,87	–2.472.314,19
	–14.373.845,49	–13.152.660,09

	01.01.–31.12.2023		01.01.–31.12.2022	
	€	€	€	€
6. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN		-20.112.281,10		-18.736.084,16
7. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		-4.101.091,19		-4.806.803,48
8. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE		178.775,65		193,05
9. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN		-2.191.978,67		-2.087.974,20
10. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		5.343.474,91		695.040,33
11. STEUERN VON EINKOMMEN UND ERTRAG		-47.149,41		-50,91
12. SONSTIGE STEUERN		-35.045,77		-34.750,54
13. JAHRESGEWINN		5.261.279,73		660.238,88
14. GEWINNVORTRAG		9.629.178,75		8.968.939,87
15. BILANZGEWINN		14.890.458,48		9.629.178,75

FINANZPLANABRECHNUNG 2023

Ein- und Auszahlungsarten	Ist 2022	Plan 2023	Ist 2023
	€	€	€
Ergebnis vor außerordentlichen Posten	660.239	304.765	5.261.280
Saldo der Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	18.736.084	18.319.000	20.112.281
Saldo der Sonderposten auf Gegenstände des Anlagevermögens	−8.149.548	−8.118.168	−9.460.020
Zunahme (+) / Abnahme (−) der Rückstellungen	1.695.026	0	432.369
Gewinn (−) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	252.119	0	403.344
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	−15.100	0	−2.467.674
Zunahme (−) / Abnahme (+) der Vorräte, Forderungen sowie anderer Aktiva	−826.441	0	436.359
Zunahme (+) / Abnahme (−) der Verbindlichkeiten sowie anderer Passiva	−23.640	0	2.649.990
Saldo der außerordentlichen Posten	0	0	0
MITTELZUFLUSS / -ABFLUSS AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	12.328.739	10.505.597	17.367.929
Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	24.582.518	19.179.800	24.847.523
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	15.100	0	0
Einzahlungen aus Abgängen immaterieller Vermögensgegenstände	0	0	0
Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	0	0	0
sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	10.118.268	0	2.510.987
EINZAHLUNGEN AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	34.715.886	19.179.800	27.358.509
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	−30.890.339	−89.816.300	−47.790.605
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	−30.890.339	−89.816.300	−47.790.605
MITTELZUFLUSS / -ABFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	3.825.547	−70.636.500	−20.432.096
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten für Investitionen	5.000.000	68.486.500	11.500.000
Einzahlungen aus der Umschuldung von Investitionskrediten	0	3.394.319	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	5.000.000	71.880.819	11.500.000
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten für Investitionen	−22.769.356	−11.794.471	−14.908.600
Auszahlung für die Tilgung von Krediten im Rahmen von Umschuldungen	0	−3.394.319	0
sonstige Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	−84.497	0	0
Auszahlungen an die Gemeinde	−2.311.250	−2.340.821	−2.341.531
Auszahlung aus der Rückzahlung von Sonderposten zum Anlagevermögen	0	0	0
Auszahlung aus der Rückzahlung von passiven Ertragszuschüssen	0	0	0
Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	−25.165.103	−17.529.611	−17.250.131
MITTELZUFLUSS / -ABFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	−20.165.103	54.351.208	−5.750.131

Ein- und Auszahlungsarten	Ist 2022	Plan 2023	Ist 2023
	€	€	€
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	-4.010.817	-5.779.695	-8.814.298
Finanzmittel am Anfang der Periode	21.535.587	17.524.695	17.524.770
FINANZMITTEL AM ENDE DER PERIODE	17.524.770	11.745.000	8.710.472

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2023

A) ALLGEMEINE ANGABEN

Der Eigenbetrieb Kommunaler 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 31.12.2023 wurde nach den §§ 242 ff., 264 ff. des HGB sowie nach den Gliederungsvorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Brandenburg (EigV) aufgestellt. Danach stellt der Eigenbetrieb den Jahresabschluss nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften auf.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

Vermögensgegenstände und Schulden werden zum Abschlussstichtag grundsätzlich einzeln bewertet.

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

B) BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

I Bodenwert:

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

I 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

I 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

In Geschäftsjahren vor dem Wirtschaftsjahr 2023 wurden geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten über 250,00 Euro bis 1.000,00 Euro netto entsprechend § 6 (2a) EStG im Zugangsjahr in einem Sammelposten zusammengefasst und mit einem Fünftel abgeschrieben. Vollständig abgeschriebene geringwertige Wirtschaftsgüter wurden als Abgang dargestellt. Anschaffungen bis 250,00 Euro netto wurden als sofortige Betriebsausgaben abgesetzt.

Ab dem Berichtszeitraum werden selbstständig nutzbare Vermögensgegenstände (Anschaffungskosten zwischen 250,01 Euro bis 800,00 Euro netto) in einem besonderen Verzeichnis aufgenommen und voll aufwandswirksam erfasst.

Der Bestand an unfertigen Leistungen wird unter Beachtung des Niederstwertprinzips zu Anschaffungskosten angesetzt. Die noch nicht abgerechneten Betriebskosten des Vorjahrs werden unter den unfertigen Leistungen ausgewiesen, die hierauf entfallenden erhaltenen Anzahlungen werden in der Vorspalte offen aktivisch abgesetzt.

Die Bewertung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfolgt zu Nennwerten unter Berücksichtigung zunehmender Einzelwertberichtigungen. Für die noch nicht einzelwertberichtigten Forderungen wird 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 nebst der Darstellung des Eigenkapitals erfolgt nach § 272 HGB und nach § 21 Abs. 2 Nr. 4 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 laufzeit-adäquaten Zinssatz von 1,74 % p. a. abgezinst.

Sämtliche Verbindlichkeiten wurden mit ihrem notwendigen Erfüllungsbetrag passiviert.

Die passiven 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

Zentraler Bestandteil des Anlagevermögens sind Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten mit einem Buchwert in Höhe von 713.090.442,93 Euro (2022: 703.940.181,31 Euro), in der im Anlagespiegel aufgezeigten Zusammensetzung sowie den geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau in Höhe von 57.832.291,03 Euro (2022: 37.449.473,77 Euro).

Der Zugang zum Anlagevermögen beträgt im Berichtsjahr insgesamt 47.986.069,50 Euro (2022: 36.271.774,11 Euro), wovon 47.790.604,72 Euro entgeltlich erworben und 195.464,78 Euro unentgeltlich mittels Sacheinlage aus dem Anlagevermögen der LHP in das Sachanlagevermögen des KIS übertragen worden sind. Im Jahr 2023 investierte der KIS in Grundstücksankäufe nebst Baumaßnahmen an Gebäuden und Liegenschaften in Höhe von 1.021.729,73 Euro (Vorjahr: 8.299.336,04), in Betriebs- und Geschäftsausstattungen 662.847,58 Euro (Vorjahr: 1.318.717,34) sowie in Software und Lizizenzen 18.209,83 Euro (Vorjahr: 103.071,48 Euro).

2. Vorräte

Das Vorratsvermögen beinhaltet noch nicht abgerechnete Betriebskosten und noch nicht abgerechnete Dienstleistungen in Höhe von insgesamt 29.363.531,50 Euro (Vorjahr: 25.680.995,95 Euro) von denen 27.307.460,40 Euro (Vorjahr: 23.063.533,31 Euro) an bereits vereinnahmten Abschlagszahlungen offen, aktivisch abgesetzt wurden, so dass sich ein Bestand zum Bilanzstichtag von 2.056.071,10 Euro (Vorjahr: 2.617.462,64 Euro) 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 01.01.2020 durch den

Eigenbetrieb getragen und der LHP in Form eines Verwalterentgelts in Rechnung gestellt. Wegen der noch nicht wirksam abgeschlossenen vertraglichen Vereinbarung zwischen der LHP und dem KIS wurde die noch nicht abgerechnete Dienstleistung gegenüber der LHP im Jahr 2023 in Höhe von -4.836.244,78 Euro aus kaufmännischer Vorsicht einzelwertberichtigt.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 795.423,10 Euro (Vorjahr: 386.730,62 Euro) beinhalten Einzelwertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen von insgesamt -125.389,42 Euro (Vorjahr: -108.242,16 Euro) und eine Pauschalwertberichtigung auf nicht einzelwertberichtigte Forderungen in Höhe von -10.743,24 Euro (Vorjahr: -7.824,51 Euro).

Die Forderungen gegenüber verbundene Unternehmen in Höhe von 402.266,42 Euro (Vorjahr: 279.841,44 Euro) setzen sich aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 364.817,50 Euro (Vorjahr: 257.847,02 Euro), darin enthalten eine Pauschalwertberichtigung auf nicht einzelwertberichtigte Forderungen in Höhe von -1.361,15 Euro (Vorjahr: -822,83 Euro) nebst sonstigen Forderungen in Höhe von 37.448,92 Euro (Vorjahr: 21.994,42 Euro) zusammen.

Die Forderungen gegenüber der Landeshauptstadt Potsdam in Höhe von 11.979.953,90 Euro (Vorjahr: 14.339.988,53 Euro) betreffen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 10.977.282,84 Euro (Vorjahr: 11.588.884,22 Euro), aus der Pauschalwertberichtigung auf nicht einzelwertberichtigte Forderungen in Höhe von -498.971,86 Euro (Vorjahr: -597.346,72 Euro) sowie sonstige Forderungen in Höhe von 1.501.642,92 Euro (Vorjahr: 3.348.451,03 Euro).

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind zum Bilanzstichtag Forderungen aus einer Erbbaurechtsbestellung ausgewiesen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände haben mit 1.091.783,68 Euro (Vorjahr: 1.099.887,95 Euro) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (§ 268 Abs. 4 S. 1 HGB).

4. Zahlungsmittel

Der Bankbestand zum 31.12.2023 beträgt 8.710.472,41 EUR (Vorjahr: 17.524.769,97 EUR).

5. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Zahlungen in der Berichtsperiode von 1.515.541,18 EUR (Vorjahr: 1.020.854,40 EUR), die Aufwendungen des Folgejahres betreffen.

6. Eigenkapital

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

Die Allgemeine Rücklage von 115.499.191,25 Euro erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von 115.491.625,39 Euro um 7.565,86 Euro. Die Veränderung entstand aufgrund von Grundstücks- und Sonderpostenzugängen auf der Basis von SVV-Beschlüssen. Diese Zugänge werden als Einlage bzw. Entnahme behandelt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 05.03.2025 den Jahresabschluss zum 31.12.2022 festgestellt und beschlossen, den Jahresgewinn mit 330.000,00 EUR an die Landeshauptstadt Potsdam auszukehren und mit 330.238,88 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 01.01.2023	Zugang	Zuschrei- bung	Auflösung	Buchwert 31.12.2023
	€	€	€	€	€
Zuwendungen der LHP	201.835.593,16	18.724.370,00	0,00	-4.572.985,47	215.986.977,69
Sachzuweisungen der LHP	30.953.582,11	181.898,92	0,00	-707.416,92	30.434.064,11
sonstige Zuwendungen und Fördermittel	166.885.399,60	6.874.356,35	0,00	-3.164.617,90	170.595.138,05
	399.674.574,87	25.786.625,27	0,00	-8.445.020,29	417.016.179,85

8. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von insgesamt 5.079.502,73 Euro (Vorjahr: 4.647.133,85 Euro) betreffen Aufwendungen für nicht in Anspruch genommenen Urlaub in Höhe von 253.168,00 Euro, Mehrarbeitsstunden in Höhe von 171.066,00 Euro, Altersteilzeitverpflichtungen in Höhe von 259.503,00 Euro, Nachberechnungen der Personalkosten in Höhe von 21.230,00 Euro, ausstehende Rechnungen für laufenden Aufwand des Wirtschaftsjahres in Höhe von 2.806.909,15 Euro, Zinsen auf die Rückführung nicht verbrauchter Fördermittel bzw. Umsatzsteuer in Höhe von 1.473.626,58 Euro und den Aufwand für die Erstellung und Prüfung dieses Jahresabschlusses in Höhe von 94.000,00 Euro. Die Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen ist im Lagebericht dargestellt.

9. Verbindlichkeiten

Es bestehen keine durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesicherten Verbindlichkeiten.

Die gegenüber Kreditinstituten ausgewiesenen Verbindlichkeiten in Höhe von 143.669.700,30 Euro (Vorjahr: 157.584.563,64 Euro) beinhalten Kredite, welche zur Durchführung von Investitionen aufgenommen wurden.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten betragen im Geschäftsjahr 2023 7.931.319,99 Euro (Vorjahr: 6.735.314,07 Euro).

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.786.487,62 Euro (Vorjahr: 108.729,30 Euro) und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 88.197,32 Euro (Vorjahr: 15.605,20 Euro).

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 61.671.365,58 Euro sind KfW Darlehen in Höhe von 57.365.955,92 Euro (Vorjahr: 46.395.867,92 Euro) und Fördermittel für Investitionen in Höhe von 4.106.290,08 Euro (Vorjahr: 5.208.410,08 Euro), bei denen die geförderten Projekte im Jahr 2023 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
				€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	143.669.700,30	21.192.037,73	122.477.662,57	16.664.245,31
(Vorjahr)	(157.584.563,64)	(13.914.863,34)	(143.669.700,30)	(30.894.411,04)
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	7.931.319,99	7.714.398,49	216.921,50	0,00
(Vorjahr)	(6.735.314,07)	(6.425.646,79)	(309.667,28)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.874.684,94	1.874.684,94	0,00	0,00
(Vorjahr)	(124.334,50)	(124.334,50)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber der LHP	33.218.039,83	2.725.144,45	30.492.895,38	13.388.451,77
(Vorjahr)	(35.510.249,01)	(3.150.610,29)	(32.359.638,72)	(17.592.522,69)
Sonstige Verbindlichkeiten	61.671.365,58	5.375.321,66	56.296.043,92	27.317.256,00
(Vorjahr)	(52.354.439,76)	(1.280.073,76)	(51.074.366,00)	(18.309.948,00)
	248.365.110,64	38.881.587,27	209.483.523,37	57.369.953,08
	(252.308.900,98)	(24.895.528,68)	(227.413.372,30)	(66.796.881,73)

10. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Hierunter sind überwiegend im Berichtsjahr Mieteinnahmen und Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 222.724,57 EUR (Vorjahr: 132.376,45 EUR) abgegrenzt, die das Folgejahr betreffen.

D) ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Wirtschaftsjahres 2023 gliedern sich wie folgt:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€
Mieterlöse aus Vermieter-Mieter-Modell mit der LHP	43.761.863,61	40.145.847,36
Mieterlöse aus Vermietung an Dritte	2.437.161,30	2.283.284,75
Erlöse aus Erstattung Nebenkosten durch die LHP	29.788.144,86	27.611.208,74
Erlöse aus Erstattung Nebenkosten durch Dritte	722.892,68	752.421,86
Erlöse aus sonstigen Dienstleistungen	395.354,04	1.430.385,43
	77.105.416,49	72.223.148,14
Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen	5.101.243,31	5.466.608,94

Die Erlöse aus sonstigen Dienstleistungen beinhalten für den Berichtszeitraum u. a. periodenfremde Erträge in Höhe von insgesamt 185.231,58 Euro (Vorjahr: 1.176.969,48 Euro).

Die Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen setzt sich zum einen aus der Minderung des Bestandes für nicht abgerechnete Betriebskosten des Vorjahres in Höhe von 25.501.124,58 Euro und zum anderen aus der Bestandserhöhung um 29.108.992,30 Euro 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 großenteils 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 1.493.375,59 Euro (Vorjahr: 1.413.822,40 Euro).

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	9.460.020,29	8.149.547,67
Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	292.338,67	267.950,80
Erträge aus Schadensersatz von Versicherungen und Dritten	283.950,77	400.959,58
Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	79.000,00	15.101,01
Erträge aus der Auflösung der Einzelwertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	7.661,38
Erträge aus der Auflösung der Pauschalwertberichtigung auf Forderungen	98.374,86	0,00
Erträge aus Zuschreibungen des Sachanlagevermögens	2.467.674,00	0,00
Kostenerstattungen der LHP	425.374,33	1.279.81,69
Kostenerstattungen von Dritten	12.924,95	43.677,90
	13.119.657,87	10.164.880,03

Die Zuschreibung ins Sachanlagenvermögen in Höhe von 2.467.674,00 Euro erfolgte zu dem Gebäude der Leonardo-da-Vinci Gesamtschule (GES 32), gelegen in Potsdam, weil der Grund für die in den Jahren 2016, 2017 und 2018 vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen nicht mehr bestand.

Die Senkung der Erträge aus Kostenerstattung der LHP röhrt daher, dass die Versorgung der Geflüchteten aus der Ukraine mit Dingen des täglichen Bedarfs im Wesentlichen im Vorjahr erfolgte, welche zu 100 % über die LHP refinanziert wurden.

3. Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung gliedern sich wie folgt:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€
Betriebskosten	28.055.849,87	28.466.054,35
Instandhaltungskosten	10.713.608,50	10.643.141,52
Andere Aufwendungen der Bewirtschaftung	10.612.963,59	9.267.072,03
49.382.421,96	48.376.267,90	

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 2023 auf 14.373.845,49 Euro (Vorjahr: 13.152.660,09 Euro). Unter den Personalkosten ist die Inanspruchnahme der Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen von -11.637,00 Euro (Vorjahr: 113.090,00 Euro) 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 19.631.315,10 EUR (Vorjahr: 18.602.530,16 EUR).

Im Berichtsjahr wurde auf der Grundlage eines Verkehrsgutachten auf das Gebäude der Kindertagesstätte „Am Heiligen See“, gelegen in der Seestraße 43 in Potsdam, eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 480.966,00 Euro vorgenommen.

6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Neben den Kosten des laufenden Geschäftsbetriebes in Höhe von 701.178,62 Euro (Vorjahr: 785.313,36 Euro) sind in dieser Position Aufwendungen von Dienstleistungen der LHP in Höhe von 556.935,94 Euro (Vorjahr: 576.383,70 Euro), für Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 67.536,79 Euro (Vorjahr: 92.653,13 Euro), für Abschlussprüferleistungen in Höhe von 66.000,00 Euro (Vorjahr: 59.000,00 Euro), für periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 196.980,89 Euro (Vorjahr: 326.079,38 Euro), für Aufwendungen aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens in Höhe von 403.344,16 Euro (Vorjahr: 252.119,01 Euro), für Fremdleistungen und Honorare in Höhe von 686.949,98 Euro (Vorjahr: 764.846,88 Euro), für die Einzelwertberichtigung auf Vorräte in Höhe von 1.418.707,76 Euro (Vorjahr: 1.343.131,28 Euro), für die Pauschalwertberichtigung für Forderungen, welche nicht einzelwertberichtigt sind, in Höhe von 3.457,05 Euro (Vorjahr: 605.994,06 Euro) enthalten.

7. Zinsen und ähnliche Erträge

	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€
Zinserträge aus Festgeldanlagen	178.765,54	193,05
Sonstige Zinsen	10,11	0,00
	178.775,65	193,05

8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Für die von der LHP übernommenen Kredite wurden Zinsen in Höhe von 406.350,66 Euro (Vorjahr: 424.199,19 Euro) und für die bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg, bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau und anderen Bankinstituten aufgenommene Darlehen wurden Zinsen in Höhe von 1.210.742,18 Euro (Vorjahr: 1.411.690,54 Euro) gezahlt.

Die sonstigen Zinsaufwendungen in Höhe von 574.885,83 Euro (Vorjahr: 252.084,47 Euro) enthalten zurückgestellte Zinsen für nicht verbrauchte Fördermittel aus Bruttoförderungen (66.578,87 Euro), Zinsen für den Förderanteil der Jägervorstadt (504.513,96 Euro) und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Aufzinsung der Altersteilzeitrückstellung (3.793,00 Euro).

9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

Im Berichtszeitraum konnte ein Jahresgewinn vor Steuern in Höhe von 5.343.474,91 Euro (Vorjahr: 695.040,33 Euro) erwirtschaftet werden.

10. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Diese Gewinn- und Verlustposition setzt sich aus der einbehaltenden Kapitalertragssteuer in Höhe von 44.691,39 Euro (Vorjahr: 48,26 Euro) und dem darauf entfallenen Solidaritätszuschlag in Höhe von 2.458,02 Euro (Vorjahr: 2,65 Euro) zusammen.

11. Sonstige Steuern

Unter den sonstigen Steuern wird die umlagefähige Grundsteuer in Höhe von 35.045,77 Euro (Vorjahr: 34.750,54 Euro) ausgewiesen.

E) SONSTIGE ANGABEN**1. Werkleitung**

Im Jahr 2023 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 Sozial.DIE LINKE.Potsdam	Herr Sascha Krämer	Frau Tina Lange
– 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 (bis 03.05.2023) Herr Lars Eichert (ab 03.05.2023)	Herr Lars Eichert (bis 03.05.2023) Herr Matthias Finken (ab 03.05.2023)
– über die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen	Herr Jens Dörschel Frau Wiebke Bartelt	Herr Andreas Walter Herr Uwe Fröhlich
– über die Fraktion DIE aNDERE	Herr Sven Brödno (bis 06.09.2023) Frau Jennifer Hoffmann (ab 06.09.2023)	Herr André Tomczak (bis 06.09.2023) Herr Arndt Sändig (ab 06.09.2023) Herr Dr. Nicolas Bauer (ab 06.09.2023)
– über die Fraktion der Freien Demokraten	Frau Sabine Becker (bis 08.11.2023) Herr Andreas Menzel (ab 08.11.2023)	Herr Björn Teuteberg (bis 08.11.2023) Herr Alexander D. Wietschel (ab 08.11.2023)

zwei sachkundige Einwohner

	Mitglieder
	Herr RA Dr. Wilfried Ruppert
	nicht besetzt

**zwei Beschäftigtenvertreter
des KIS**

	Mitglieder	Stellvertretende
	Frau Anja Tefs <i>Arbeitsgruppenleiterin Investitionen</i>	Frau Petra Hesse <i>Bereichsleiterin Investitionen</i>
	Herr Jan Adler <i>Arbeitsgruppenleiter Immobilienverwaltung</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 592.514,00 Euro (Vorjahr: 649.526,00 Euro). Im Jahr 2023 beträgt der Umlagesatz 1,1 % und der Zusatzbeitrag 4,8 %. Die Gesamtaufwendungen des Eigenbetriebes für die Zusatzversorgung betragen 400.238,29 Euro (Vorjahr: 382.912,21 Euro).

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen setzen sich für das Jahr 2023 aus Mietaufwendungen in Höhe von 16.226.254,11 Euro (Vorjahr: 10.005.276,59 Euro) und aus Aufwendungen von Erbbauzinserien in Höhe von 51.129,19 Euro (Vorjahr: 51.129,19 Euro) zusammen.

Der von der Stadtverordnetenversammlung am 06.03.2024 beschlossene und am 12.08.2024 vom Ministerium des Innern und für Kommunales genehmigte Wirtschaftsplan des KIS sieht für das Wirtschaftsjahr 2024 Kreditermächtigungen in Höhe von 43.722.022,00 Euro und Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 68.428.000,00 Euro für Investitionsvorhaben vor.

Zudem wurde im Wirtschaftsplan 2024 ein Investitionsvolumen von 62.615.922,00 Euro prognostiziert.

4. Beschäftigte

Im Eigenbetrieb waren im Jahresdurchschnitt 233,0 (Vorjahr: 222,0) Angestellte beschäftigt. Zudem bildet der KIS eine Auszubildende im Bereich Immobilienverwaltung aus und beschäftigt zwei Studenten im dualen Bachelor-Studiengang für Bauingenieurswesen.

5. Honorare

Die im Jahresabschluss berücksichtigten Honorare für Abschlussprüfer betragen 95.251,88 EUR. Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr Beratungsleistungen von 4.804,63 EUR von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft des Jahresabschlusses 2020 erbracht.

6. Ergebnisverwendung

Die Werkleitung schlägt vor, den Jahresgewinn des Wirtschaftsjahres 2023 in Höhe von 2.606.940,00 Euro an die Landeshauptstadt Potsdam auszukehren und in Höhe von 2.645.339,73 Euro 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, 19. August 2025



B. Richter
Werkleiter

ANLAGENNACHWEIS FÜR DAS WIRTSCHAFTSJAHR 2023

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	*Anfangs- bestand 01.01.23	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Endbestand 31.12.23
	€	€	€	€	€
IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE					
	1.423.538,40	18.209,83	0,00	0,00	1.441.748,23
	1.423.538,40	18.209,83	0,00	0,00	1.441.748,23
GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKS- GLEICHE RECHTE MIT GESCHÄFTS-, BETRIEBS- UND ANDEREN BAUTEN					
Grundstücke, bebaut	86.465.461,31	540.499,78	-18.140,16	0,00	86.987.820,93
Gebäude	921.462.191,91	330.564,31	-1.256.462,00	17.921.275,76	938.457.569,98
Betriebsvorrichtungen	17.812.152,94	121.037,75	0,00	4.331.667,96	22.264.858,65
Außenanlagen	61.969.971,51	29.627,89	0,00	2.940.241,97	64.939.841,37
	1.087.709.777,67	1.021.729,73	-1.274.602,16	25.193.185,69	1.112.650.090,93
GRUNDSTÜCKE OHNE BAUTEN					
	2.199.180,00	0,00	0,00	0,00	2.199.180,00
	2.199.180,00	0,00	0,00	0,00	2.199.180,00
BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG					
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	9.898.374,63	608.412,59	0,00	662.216,32	11.169.003,54
Technisches Gerät	1.431.470,30	54.434,99	0,00	45.063,09	1.530.968,38
GWG 250,01 bis 1.000 EUR	5.904.670,51	0,00	0,00	0,00	5.904.670,51
	17.234.515,44	662.847,58	0,00	707.279,41	18.604.642,43
GELEISTETE ANZAHLUNGEN UND ANLAGEN IM BAU					
	37.449.473,77	46.283.282,36	0,00	-25.900.465,10	57.832.291,03
	37.449.473,77	46.283.282,36	0,00	-25.900.465,10	57.832.291,03
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	1.146.016.485,28	47.986.069,50	-1.274.602,16	0,00	1.192.727.952,62

* Im Jahr 2015 wurden die Daten der Anlagenbuchhaltung auf eine neue Softwareplattform migriert. Im Rahmen dieser Datenmigration wurden bei den außerplanmäßig abgewerteten Vermögensgegenständen gemäß der Sachwertermittlung zum 01.01.2005 die Restbuchwerte und nicht die historischen Anschaffungskosten und nicht die historischen Abschreibungen übernommen. Dies wurde im Jahr 2023 berichtigt.

ANLAGENNACHWEIS

ORGANIGRAMM

PROJEKTE

ZAHLEN & FAKTEN

*Anfangsbestand 01.01.22	Abschreibungen					Restbuchwerte		Kennzahlen	
	Zugang	Abgang	Zu- schreibung	Endbestand 31.12.23		31.12.23	31.12.22	durch- schnittl. Abschrei- bungssatz	durch- schnittl. Restbuch- wert
€	€	€	€	€	€	€	€	%	%
-1.311.504,18	-16.893,47	0,00	0,00	-1.328.397,65	113.350,58	112.034,22		1,2	7,9
-1.311.504,18	-16.893,47	0,00	0,00	-1.328.397,65	113.350,58	112.034,22		1,2	7,9
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	86.987.820,93	86.465.461,31		0,0	100,0
-345.246.063,91	-15.062.927,45	2.467.674,00	904.985,38	-356.936.331,98	581.521.238,00	576.216.128,00		1,6	62,0
-15.600.478,94	-631.787,71	0,00	0,00	-16.232.266,65	6.032.592,00	2.211.674,00		2,8	27,1
-25.122.233,51	-3.434.268,48	0,00	-33.727,38	-28.590.229,37	36.349.612,00	36.847.738,00		5,3	56,0
-385.968.776,36	-19.128.983,64	2.467.674,00	871.258,00	-401.758.828,00	710.891.262,93	701.741.001,31		1,7	63,9
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.199.180,00	2.199.180,00		0,0	100,0
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.199.180,00	2.199.180,00		0,0	100,0
-7.941.008,63	-361.256,91	0,00	0,00	-8.302.265,54	2.866.738,00	1.957.366,00		3,2	25,7
-852.757,30	-113.396,08	0,00	0,00	-966.153,38	564.815,00	578.713,00		7,4	36,9
-4.905.544,51	-491.751,00	0,00	0,00	-5.397.295,51	507.375,00	999.126,00		20,0	8,6
-13.699.310,44	-966.403,99	0,00	0,00	-14.665.714,43	3.938.928,00	3.535.205,00		5,2	21,2
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	57.832.291,03	37.449.473,77		0,0	100,0
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	57.832.291,03	37.449.473,77		0,0	100,0
-400.979.590,98	-20.112.281,10	2.467.674,00	871.258,00	-417.752.940,08	774.975.012,54	745.036.894,30		1,7	65,0

* Im Jahr 2015 wurden die Daten der Anlagenbuchhaltung auf eine neue Softwareplattform migriert. Im Rahmen dieser Datenmigration wurden bei den außerplanmäßig abgewerteten Vermögensgegenständen gemäß der Sachwertermittlung zum 01.01.2005 die Restbuchwerte und nicht die historischen Anschaffungskosten und nicht die historischen Abschreibungen übernommen. Dies wurde im Jahr 2023 berichtigt.

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2023

1. GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

Organisatorische und rechtliche Struktur

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

Aufgaben und Geschäftsprozesse

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

Die für den kommunalen Bedarf benötigten Immobilien und Liegenschaften wurden dem KIS mit seiner Gründung zum 01.01.2005 bilanziell übergeben. Durch die Sanierung des Immobilienbestandes, Neu- und Erweiterungsbauten, die Übertragung weiterer Grundstücke, Anmietungen sowie An- und Verkäufe wird das Immobilienportfolio des KIS ständig weiterentwickelt, modernisiert und an die sich ändernden Bedürfnisse der kommunalen Nutzung angepasst. Der bilanzielle Wert des Anlagevermögens des Eigenbetriebes hat sich durch den Neubau, die Erweiterung und Sanierung von Objekten sowie durch Grundstücksübertragungen und Ankäufe von ursprünglich 318,6 Mio. Euro bei seiner Gründung um 456,4 Mio. Euro auf 775 Mio. Euro zum 31.12.2023 (2022: 745 Mio. Euro) erhöht und somit mehr als verdoppelt.

Im Rahmen seines Portfoliomanagements ergänzt der KIS seinen Immobilienbestand durch Anmietungen und Ankäufe. Dabei handelt er für die Organisationseinheiten der LHP als Generalanmietner und für die Nutzer als Generalvermieter. Dazu schließt der Eigenbetrieb dezentrale Nutzungsverträge ab. Die Refinanzierung der investierten Eigen- und Kreditmittel erfolgt dabei über die Mieteinnahmen. 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 für die Fach- und Geschäftsbereiche tätig.

Die 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, Abschreibungen und den Verwaltungsaufwand decken. Die Betriebskosten werden im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnungen den Nutzern in voller Höhe in Rechnung gestellt. Auf der Basis der Bedarfsplanung werden die Miet- und Betriebskostenvorauszahlungen zwischen dem Eigenbetrieb und den Organisationseinheiten der LHP im Rahmen der

Wirtschafts- bzw. Haushaltsplanung der LHP 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 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 2023 zwei Kredite in Höhe von 11,5 Mio. Euro aus den Kreditermächtigungen des Wirtschaftsjahrs 2021 (4,5 Mio. Euro) und des Wirtschaftsjahrs 2022 (7,0 Mio. Euro) aufgenommen.

Nach Abschluss der Bauarbeiten erfolgt objektbezogen eine Kalkulation der Nutzungsentgelte. Damit soll neben der Refinanzierung der Kredit- und Eigenmittel des Eigenbetriebes auch sichergestellt werden, 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. 96 % 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 (wie z. B. Kultur- und Jugendeinrichtungen, Kita- und Hortträger, Vereine). Der Anteil der Erlöse mit Mietern, die nicht direkt oder indirekt kommunale Aufgaben erfüllen, ist gering.

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

Das wirtschaftliche Umfeld im Jahre 2023 war durch geopolitischen Krisen in der Ukraine, dem Nahen Osten, durch die Energiekrise, die Inflation und den Fachkräftemangel belastet. Die Teuerung der Baupreise im Vergleich zum Vorjahr lag im Land Brandenburg bei 9,2 % (<https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/001-2025>). Auf dem deutschen Bauarbeitsmarkt sind die Arbeitskräfte reserven weitgehend ausgeschöpft. Die Zahl der offenen Stellen für Bauingenieure hat sich von 2009 bis 2023 versechsfacht (www.bauindustrie.de Bauwirtschaft im Zahlenbild / Ausgabe 2024). So standen die

Bau- nebst Instandhaltungsmaßnahmen des Eigenbetriebs im Berichtszeitraum unter gewichtigen Herausforderungen im Hinblick auf Kostensteigerungen und Fachkräftekapazitäten.

Überdies stand das Jahr 2023 für Veränderungen im Bereich der Verwaltungsinfrastruktur. So wurde der Bürocontainer 1, auf dem Verwaltungscampus gelegen, zurückgebaut. Am Rathaus, in der Friedrich-Ebert-Straße 79/81 gelegen, konnten die Hüllen- und Dachsanierung im Innenhof 3 und der Nord- und Südfassade abgeschlossen werden. Des Weiteren wurde sukzessive mit dem Leerzug des Rathauses begonnen, um eine beschleunigte Modernisierung dieses Objektes zu forcieren. Die Ersatz-Anmietung von Büroflächen, die Planung, die Durchführung und die Nacharbeiten, welche im Zusammenhang mit diesen Auszügen standen, erfolgten kooperativ zwischen den Verwaltungseinheiten der Landeshauptstadt Potsdam und dem Eigenbetrieb.

Der Wirtschaftsplan 2023 des KIS wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 07.06.2023 beschlossen. Das Ministerium des Inneren und für Kommunales hat mit Schreiben vom 20.10.2023 die im Wirtschaftsplan des KIS vorgesehenen Kreditaufnahmen und Verpflichtungsermächtigungen genehmigt. Der Wirtschaftsplan trat mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt der LHP am 30.11.2023 in Kraft.

Der Eigenbetrieb plante für das Geschäftsjahr 2023 Investitionen in Höhe von insgesamt 89,8 Mio. Euro (2022: 49,2 Mio. Euro).

Der überwiegende Teil der Investitionsmaßnahmen für den Berichtszeitraum wurde für die Sanierung bzw. den Neubau von Schulgebäuden nebst Sportstätten (52,4 Mio. Euro) und für die Sanierung der Verwaltungsgebäude (9,6 Mio. Euro) geplant.

Weiterhin wurden Mittel für Investitionen in den Neubau bzw. die Sanierung von Kindertagesstätten (3,0 Mio. Euro), von Bibliothek, Bürgerhäusern und Theatern (2,4 Mio. Euro) von Jugendclubs (1,5 Mio. Euro), von Feuerwehren (0,6 Mio. Euro) und den Ausbau der Datennetze in den Schulen im Rahmen des Digital-Pakts Schulen des Bundes und der Länder (1,1 Mio. Euro) vorgesehen.

Zur Finanzierung der Investitionen sah der Wirtschaftsplan 2023 19,2 Mio. Euro Zuschussmittel der LHP und durchgeleitete Fördermittel sowie auf Seiten des KIS 68,5 Mio. Euro Kreditmittel und 2,2 Mio. Euro Eigenmittel vor. Des Weiteren enthielt die Prognose Verpflichtungsermächtigungen für Investitionsvorhaben in den kommenden Wirtschaftsjahren in Höhe von 67,1 Mio. Euro.

Im Berichtsjahr betrug das Investitionsvolumen des Eigenbetriebes 49,9 Mio. Euro (2022: 36,3 Mio. Euro), wovon 1,9 Mio. Euro in den Gebäudeunterhalt für das Haus 1 (1,6 Mio. Euro) und für das Haus 2 (0,3 Mio. Euro) auf dem Verwaltungscampus gelegen als Erhaltungsaufwendungen erfasst wurden. Damit erhöhte sich die Investitionstätigkeit zum Vorjahr um 13,6 Mio. Euro, dennoch fielen die vorgenommenen Investitionen um 39,9 Mio. Euro deutlich geringer ge-

genüber dem Planwert von 89,8 Mio. Euro aus. Diese Unterschreitung ergab sich wie im Vorjahr u. a. aufgrund ungeklärter Grundstücksankäufe wie z.B. an den Standorten Pappelallee nebst Heinrich-Mann-Allee, den Verzögerungen von Beteiligungs- und Baugenehmigungsverfahren, zeitintensive Beantragung von Fördermitteln und mangels ausreichendem Fachpersonal. Des Weiteren konstatiert der KIS, dass der Wirtschaftsplan 2023 zu ambitioniert aufgestellt wurde. Zukünftig müssen die Investitionen, welche auf der Grundlage von Bedarfsmeldungen seitens der LHP geplant werden, auf die Realisier- und Finanzierbarkeit geprüft werden.

Folgende größere Bau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an den folgenden Objekten wurden 2023 abgeschlossen:

BAUKOSTEN	Mio. €
Stadthaus, Friedrich-Ebert-Str. 79/81, nachträgliche Herstellungskosten Westflügel, Präsidentenflügel und ZRR, 2. BA Hüllen- und Dachsanierung	9,3
Eisenhart Schule, Gutenbergstr. 67, Sanierung 2. Standort	5,5
Digitalpakt Schulen	3,3
Feuerwehr Sacrow, Kladower Str. 16, Neubau	2,1
Schule am Schloss, Esplanade 5, Interims-Schulcontainer Modul A +Modul C nebst Außenanlagen + Interims-Turnhalle	1,0
Gemeinschaftsunterkunft, Ketziner Str. 90, nachträgliche Herstellungskosten Containeranlage + Außenanlage	0,9
Hans-Otto-Theater, Schiffbauergasse 11, Umbau Empfangsbereich, Sanierung Sanitär + Beschallungssystem	0,6
Oberstufenzentrum III Johanna Just, Berliner Str. 114–115, Interimslösung Containeranlage	0,6
Kita „Löwenzahn“, Ginsterweg 2 A, Sanierung 4. + 5. Bauabschnitt	0,5
Comenius-Schule, Brauhausberg 10, Sportplatz	0,2
Außenstelle Verwaltung, Edisonallee 5–9, Schließanlagen + Zugangskontrolle	0,2
Sonstige Baukosten	2,7
GESAMT	25,9

Die zum Bilanzstichtag im Bau befindlichen Neu-, Sanierungs- und Erweiterungsbaumaßnahmen betreffen u. a. anschließende Objekte:

ZUSAMMENSETZUNG DER ANLAGEN IM BAU	Mio. €
Gemeinschaftsunterkunft, Nedlitzer Str. 99, Containeranlage	12,0
Stadthaus, Friedrich-Ebert-Str. 79/81, Sanierung	8,6
Sportanlagen, Kurfürstenstr. 49, Sanierung historische Sporthalle	6,8
Comenius-Schule, Brauhausberg 10, Erweiterung+Sanierung	6,3
Preußenhalle Groß Glienicker, Heinz-Sielmann-Ring 65, Sanierung	4,4
Rosa-Luxemburg-Schule, Burgstr. 23A, Turnhalle	3,4
Gesamtschule Peter-Joseph-Lenné, Humboldtstr. 17, Neubau 2-Feld-Turnhalle+ Beschallungssystem	2,4
F.-W.-von-Steuben-Gesamtschule, Ricarda-Huch-Str. 23–27, Sanierung Turnhalle, Sportplatz+Brandschutz nebst energetische Sanierung Schule	2,3
Käthe-Kollwitz-Oberschule, Clara-Zetkin-Str. 11, Erweiterungsneubau+ Außenanlagen	2,1
Sportforum Schlaatz, Schilfhof 29, Neubau+Außenanlagen	1,7
Waldstadt-Grundschule, Friedrich-Wolf-Str. 12, Erweiterung+Sanierung+Neubau Turnhalle +Außenanlagen	1,3
Gesamtschule Am Schilfhof, Schilfhof 23/25, Turnhalle	1,0
Kindertagesstätte Spielhaus e. V., Glasmeisterstr. 9, Sanierung	1,0
Kindertagesstätte St. Peter und Paul, Allee nach Sanssouci 8, Sanierung	0,7
Oberstufenzentrum III Johanna Just, Berliner Str. 114–115, Brandschutzsanierung	0,4
Fröbel-Kindergarten Sausewind, Lotte-Pulewka-Str. 7, Hüllensanierung 5. BA+Außenanlagen	0,4
Regenbogenschule Fahrland, Ketziner Str. 90, Sportplatz+Außenanlagen	0,3
Oberschule Theodor Fontane, Zum Teufelssee 2–4, Sanierung+Erweiterung	0,3
Sportplatz FSV Babelsberg 74, Rudolf-Breitscheid-Str. 173, Neubau Sportfunktionsgebäude	0,2
Sportplatz Potsdamer Kickers, Kirschallee, Sanierung	0,2
Dalton-Gymnasium, Voltaireweg 8, Interimslösung Containeranlage	0,2
Digitalpakt Schulen	0,2
Karl-Foerster-Schule, Kirschallee 172, Brandschutzsanierung	0,1
Übrige	1,5
GESAMT	57,8

2 VERMÖGENS-, FINANZ UND ERTRAGSLAGE

Vermögenslage

Die Vermögenslage war im Wirtschaftsjahr 2023 geordnet und zeigte nachfolgendes Bild:

AKTIVA LANGFRISTIGER BEREICH	2023		2022		Veränderung Mio. €
	Mio. €	%	Mio. €	%	
Anlagevermögen	775,0	96,7	745,0	95,3	30,0
Sonstige Forderungen	1,1	0,1	1,1	0,1	0,0
Zwischensumme	776,1	96,8	746,1	95,4	30,0
MITTEL- UND KURZFRISTIGER BEREICH					
Vorräte/unfertige Erzeugnisse	2,1	0,3	2,6	0,3	- 0,5
Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände ggü. Dritten und verbundenen Unternehmen	1,2	0,1	0,8	0,1	0,4
Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände ggü. LHP	11,9	1,5	14,3	1,8	- 2,4
Liquide Mittel	8,7	1,1	17,5	2,2	- 8,8
aktive Rechnungsabgrenzungsposten	1,5	0,2	1,0	0,1	0,5
Zwischensumme	25,4	3,2	36,2	4,6	- 10,8
BILANZSUMME	801,5	100,0	782,3	100,0	19,2

PASSIVA LANGFRISTIGER BEREICH	2023		2022		Veränderung Mio. €
	Mio. €	%	Mio. €	%	
Eigenkapital	130,8	16,3	125,6	16,1	5,2
Sonderposten	417,0	52,0	399,7	51,0	17,3
Rückstellungen	1,5	0,2	1,4	0,2	0,1
Kreditverbindlichkeiten	230,2	28,7	236,0	30,2	- 5,8
Zwischensumme	779,5	97,2	762,7	97,5	16,8
MITTEL- UND KURZFRISTIGER BEREICH					
Sonstige Rückstellungen	3,6	0,5	3,2	0,4	0,4
Verbindlichkeiten	18,2	2,3	16,3	2,1	1,9
passive Rechnungsabgrenzungsposten	0,2	0,0	0,1	0,0	0,1
Zwischensumme	22,0	2,8	19,6	2,5	2,4
BILANZSUMME	801,5	100,0	782,3	100,0	19,2

Die Bilanzsumme wird zum überwiegenden Teil in Höhe von 96,7 % (2022: 95,3 %) vom Anlagevermögen des Eigenbetriebs geprägt. Das Anlagevermögen ist durch Eigenkapital, Sonderposten und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Die Entwicklung der zum KIS gehörenden Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte stellte sich im Berichtszeitraum wie folgt dar:

ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKSGLEICHEN RECHTE	Bestand	Zugang	Abgang	Umbuchung abgeschlossener Maßnahmen	Bestand
	01.01.2023	2023	2023		31.12.2022
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €
OBJEKTGRUPPE					
Schule	572,7	0,1	-0,8	11,9	583,9
Sport	51,1	0,0	-0,4	0,0	50,7
Kita	143,5	0,6	0,0	0,7	144,8
Jugend	24,9	0,0	0,0	0,0	24,9
Kultur	119,0	0,0	0,0	0,2	119,2
Feuerwehr	31,1	0,0	0,0	2,0	33,1
Grünflächenstützpunkt	3,1	0,0	0,0	0,0	3,1
Verwaltung	144,5	0,3	0,0	10,4	155,2
GESAMT	1.089,9	1,0	-1,2	25,2	1.114,9

ABSCHREIBUNGEN RUNDSTÜCKE UND GRUND- STÜCKGLEICHEN RECHTE	Bestand	Zugang	Zuschreibung	Abgang	Bestand
	01.01.2023	2023	2023	2023	31.12.2022
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €
OBJEKTGRUPPE					
Schule	-168,2	-9,8	2,5	0,4	-175,1
Sport	-13,5	-1,6	0,0	0,4	-14,7
Kita	-39,9	-3,1	0,0	0,0	-43,0
Jugend	-10,7	-0,2	0,0	0,0	-10,9
Kultur	-46,2	-1,6	0,0	0,0	-47,8
Feuerwehr	-7,5	-0,5	0,0	0,0	-8,0
Grünflächenstützpunkt	-1,3	0,0	0,0	0,0	-1,3
Verwaltung	-98,7	-2,3	0,0	0,0	-101,0
GESAMT	-386,0	-19,1	2,5	0,8	-401,8

RESTBUCHWERTE ZUM 31.12.2023 GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKSGLEICHE RECHTE

	Mio. €
OBJEKTGRUPPE	
Schule	408,8
Sport	36,0
Kita	101,8
Jugend	14,0
Kultur	71,4
Feuerwehr	25,1
Grünflächenstützpunkt	1,8
Verwaltung	54,2
GESAMT	713,1

Die im Bau befindlichen Maßnahmen wurden im Jahr 2023 wie folgt fortgeführt:

	Bestand Anlagen in Bau 01.01.2023	Zugang Mio. €	Umbuchung abgeschlossener Maßnahmen Mio. €	Bestand
				Anlagen im Bau 31.12.2023
OBJEKTGRUPPE				
Schule	15,0	19,2	-12,0	22,2
Sport	4,1	3,2	-0,0	7,3
Kita	1,1	1,6	-0,5	2,2
Jugend	0,0	0,0	-0,0	0,0
Kultur	0,2	0,5	-0,7	0,0
Feuerwehr	0,8	1,2	-2,0	0,0
Verwaltung	16,2	20,6	-10,7	26,1
GESAMT	37,4	46,3	-25,9	57,8

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände gegenüber der LHP konnten aufgrund einer positiveren Zahlungsmoral um 2,4 Mio. Euro abgebaut werden.

Das Eigenkapital betrug zum 01.01.2023 125,6 Mio. Euro. Unter Berücksichtigung des Jahresgewinns 2023 erhöht sich das Eigenkapital zum Ende des Wirtschaftsjahres auf 130,8 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote beläuft sich zum 31.12.2023 auf 16,3 % (2022: 16,1 %), unter Berücksichtigung der Sonderposten für Zuschüsse auf 68,3 % (2022: 67,1 %).

Eigenkapital	Stand	Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand
	01.01.2023				31.12.2023
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Stammkapital	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1
Allgemeine Rücklagen	115,5	0,0	0,0	0,0	115,5
Gewinnrücklagen	0,4	0,0	0,0	0,0	0,4
Gewinnvortrag	9,0	0,0	0,0	0,6	9,6
Jahresgewinn	0,6	5,2	0,0	-0,6	5,2
GESAMT	125,6	5,2	0,0	0,00	130,8

Aus der dargestellten Entwicklung des Eigenkapitals ergibt sich für das Berichtsjahr eine Eigenkapitalverzinsung von 4 % (2022: 0,5 %), unter Hinzunehmen der Sonderposten für Zuschüsse beläuft sich die Eigenkapitalrendite auf 0,9 % (2022: 0,1 %).

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	Stand	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Restbestand
	01.01.2023				31.12.2023
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Resturlaub	0,2	-0,2	0,0	0,3	0,3
Altersteilzeitverpflichtungen	0,3	0,0	0,0	0,0	0,3
Mehrarbeitsstunden	0,2	-0,2	0,0	0,2	0,2
ausstehende Rechnungen	2,4	-0,1	-0,3	0,8	2,8
Zinsen auf Rückführung Fördermittel u. Umsatzsteuer	1,4	0,0	0,0	0,0	1,4
Abschluss- und Prüfungskosten	0,1	-0,1	0,0	0,1	0,1
GESAMT	4,6	-0,6	-0,3	1,4	5,1

Gegenüber der LHP bestanden zum 31.12.2023 folgende Verbindlichkeiten:

VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNG UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN	Mio. €
Zugewiesene Kreditverbindlichkeiten der LHP	29,1
Rückzuführende Zuschüsse aus Bruttoförderungen	1,4
Überzahlung von Zuschüssen der LHP aus Vorjahren	1,1
Beiträge für Gebäude- und Inventarversicherung	0,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,1
Verbindlichkeiten aus abzuführender Lohnsteuer	0,2
Kreditorische Debitoren bzw. Gutschriften für Vorjahre	0,3
Verbindlichkeiten aus umsatzsteuerlicher Organschaft	0,7
GESAMT	33,2

Finanzlage

Die nachfolgenden Erläuterungen zur Finanzplanabrechnung zum 31.12.2023 macht die Herkunft und die Verwendung der geflossenen Finanzmittel und dessen Realisierung transparent.

Der Zahlungsstrom aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich um 5,1 Mio. Euro auf 17,4 Mio. Euro erhöht (2022: 12,3 Mio. Euro). Damit wurde das geplante Ziel, einen Einzahlungsüberschuss aus der operativen Geschäftstätigkeit in Höhe von 10,5 Mio. Euro zu erwirtschaften, überschritten. Die Zunahme des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit ergibt sich überwiegend aus der Abnahme der Forderungen um 1,9 Mio. Euro und der Zunahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten um 3,0 Mio. Euro.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit lag 2023 bei -20,4 Mio. Euro und weicht damit um -50,2 Mio. Euro vom Planwert in Höhe von -70,6 Mio. Euro ab (vergleiche Stichtpunkt „Investitionstätigkeit“). Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit setzt sich aus den Einzahlungen von Zuschüssen in Höhe von insgesamt 27,4 Mio. Euro (Planwert: 19,2 Mio. Euro) und aus den Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen in Höhe von insgesamt -47,8 Mio. Euro (Planwert: -89,8 Mio. Euro) zusammen. Die Diskrepanz zwischen den geflossenen zu den geplanten Zuschüssen entsteht im Großen und Ganzen durch außerplanmäßige Zuschüsse von 10,0 Mio. Euro für die Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft und den im Jahr 2023 abgerufenen Zuschüssen von 1,5 Mio. Euro, welche jedoch im Berichtsjahr nicht mehr geflossen sind.

Der Zahlungsstrom aus der Finanzierungstätigkeit hat sich von -20,2 Mio. Euro auf -5,8 Mio. Euro vermindert. Zum Mittelzufluss führten die Kreditaufnahmen in Höhe von 11,5 Mio. Euro (Planwert: 71,9 Mio. Euro) und zum Mittelabfluss die Tilgung von Finanzschulden in Höhe von insgesamt -17,3 Mio. Euro (Planwert: -17,5 Mio. Euro). Im Jahr 2023 tilgte der KIS ein Darlehen in Höhe von insgesamt 8,4 Mio. Euro, bei dem der Zinsbindungszeitraum endete.

Im Wirtschaftsjahr 2023 war der Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit für die Bedienung des Kapitaldienstes auskömmlich.

			Veränderung Mio. €	
	2023 Mio. €	2022 Mio. €		
Zahlungsstrom aus laufender Geschäftstätigkeit	17,4	12,3	5,1	
Zuzüglich gezahlte Zinsen	1,6	1,8	-0,2	
Zwischensumme	19,0	14,1	4,9	
Gezahlte Zinsen	-1,6	-1,8	0,2	
Planmäßige Tilgungen	-17,3	-25,2	7,9	
GESAMT	0,1	-12,9	13,0	

Aus den dargestellten Zahlungsflüssen ergibt sich eine Minde-
rung der Zahlungsmittel um insgesamt 8,8 Mio. Euro. Der
Bestand an liquiden Mitteln zum 31.12.2023 ist demzufolge
gegenüber dem 31.12.2022 von 17,5 Mio. Euro auf 8,7 Mio. Euro
gesunken. Hierbei handelt es sich um eine angestrebte Redu-
zierung der liquiden Mittel, um das Prinzip der Subsidiarität
der Kreditaufnahmen zu gewährleisten. Die Liquidität des
Eigenbetriebes war sowohl im abgelaufenen Geschäftsjahr
als auch bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes
stets gesichert.

Ertragslage

Der KIS erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2023 einen Jahres-
gewinn in Höhe von 5,2 Mio. Euro (2022: 0,7 Mio. Euro), da-
mit wurde der geplante Jahresüberschuss in Höhe von
0,3 Mio. Euro übertroffen.

Die Planabweichung des Jahresüberschusses zum 31.12.2023
von 4,9 Mio. Euro resultiert aus den nachfolgenden Gewinn-
und Verlustpositionen:

	Plan 2023	Ist 2023	Abweichung	Erfüllung
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	%
Umsatzerlöse und Bestandsveränderung	82,6	82,2	-0,4	99,5
sonstige betriebliche Erträge	8,1	13,1	5,0	161,7
<i>davon: Auflösung von Sonderposten</i>	8,1	8,5	0,4	104,9
<i>davon: zahlungsunwirksame Zuschreibung ins Sachanlagevermögen</i>	0,0	2,5	2,5	0,0
BETRIEBSERTRAG	90,7	95,3	4,6	105,1
BETRIEBSERTRAG ohne Sondereffekt	90,7	92,8	2,1	102,3
Aufwendungen aus Grundstücksbewirtschaftung	56,6	52,7	-3,9	
<i>abzgl. enthaltene Personalkosten (Betriebskosten)</i>	-3,4	-3,3	0,1	
bereinigter Aufwand Grundstücksbewirtschaftung	53,2	49,4	-3,8	92,9
Personalaufwand	11,4	11,1	-0,3	
<i>zzgl. oben enthaltene Personalkosten (Betriebskosten)</i>	3,4	3,3	-0,1	
Personalaufwand gesamt	14,8	14,4	-0,4	97,3
Abschreibungen	18,3	20,1	1,8	109,8
sonstige betriebliche Aufwendungen	1,9	4,1	2,2	215,8
Steuern	0,0	0,1	0,1	0,0
BETRIEBSAUFWAND	88,2	88,1	-0,1	99,9
BETRIEBSERGEBNIS	2,5	7,2	4,7	288,0
BETRIEBSERGEBNIS ohne Sondereffekt	2,5	4,7	2,2	188,0
FINANZERGEBNIS	2,2	2,0	-0,2	90,9
JAHRESGEWINN	0,3	5,2	4,9	1.733,3
JAHRESFEWINN ohne Sondereffekt	0,3	2,7	2,4	900,0

Insbesondere die Abweichung der sonstigen betrieblichen Erträge vom Planwert in Höhe von 5,0 Mio. Euro führte zur Erhöhung des Jahresergebnisses 2023. Ursache hierfür war, die nicht geplante, zahlungsunwirksame Zuschreibung ins Sachanlagevermögen zu den Herstellungskosten der Leonardo-da-Vinci-Gesamtschule in Höhe von 2,5 Mio. Euro. Auch beeinflusste den Gewinn, die höhere Auflösung von Sonderposten für Zuschüsse in Höhe von 1,4 Mio. Euro. U.a. wurden Zuschüsse in Höhe von 1,0 Mio. Euro direkt ertragswirksam erfasst, da die dazugehörigen Aufwendungen nicht den Anlagevermögen, sondern den Kosten des Gebäude-

unterhaltes zugeordnet wurden. Daneben trägt die Nichterfüllung des Plansatzes der Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung um -3,8 % zum Jahresüberschuss 2023 bei. Die Gründe dafür waren u.a., dass der zuständige Bereich für Erhaltungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen des Eigenbetriebes mit gleichem Personalbestand mehr Vermietungsobjekte betreute und Personalkapazitäten dieses Bereiches für die Umsetzung von Nutzerwünschen verschiedener Mietobjekte gebunden worden sind.

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst, zeigt die Ertragslage für den Berichtszeitraum folgendes Bild:

	2023		2022		Veränderung Mio. €
	Mio. €	%	Mio. €	%	
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung LHP	73,8	77,4	68,0	77,4	5,8
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung Dritter	3,3	3,5	4,2	4,8	-0,9
Bestandsveränderung LHP	5,0	5,2	6,5	7,4	-1,5
Bestandsveränderung Dritter	0,1	0,1	-1,0	-1,1	1,1
Sonstige betriebliche Erträge LHP	6,8	7,1	6,5	7,4	0,3
Sonstige betriebliche Erträge Dritter	6,3	6,6	3,7	4,2	2,6
Zinsen und ähnliche Erträge	0,1	0,1	0,0	0,0	0,1
Zwischensumme	95,4	100,0	87,9	100,0	7,5
Betriebskosten und Grundsteuer	28,1	31,2	28,5	32,7	-0,4
Instandhaltungsaufwand	10,7	11,9	10,6	12,2	0,1
andere Aufwendungen der Bewirtschaftung	10,6	11,8	9,3	10,7	1,3
Personalaufwendungen	14,4	16,0	13,2	15,1	1,2
Abschreibungen	20,1	22,3	18,7	21,4	1,4
Sonstige Aufwendungen LHP	2,0	2,2	2,0	2,3	0,0
Sonstige Aufwendungen Dritter	2,1	2,3	2,8	3,2	-0,7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen LHP	0,4	0,4	0,4	0,5	0,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen Dritter	1,8	2,0	1,7	1,9	0,1
Zwischensumme	90,2	100,0	87,2	100,0	3,0
JAHRESGEWINN	5,2		0,7		4,5

Wie in den Vorjahren resultieren die um 4,9 Mio. Euro höheren Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung aus Mietanpassungen für abgeschlossene Neubau- und Sanierungsmaßnahmen und aus der Weiterberechnung von zusätzlich angemieteten Büroflächen für die Verwaltung der LHP.

Die Entwicklung der Betriebskosten zum Vorjahr ist auf die Reduzierung der Aufwendungen aus den Unterhaltsreinigungen um 3,4 Mio. Euro (2023: 6,0 Mio. Euro; 2022: 9,4 Mio. Euro) zurückzuführen. Verantwortlich für diese Kostensenkung war die Aufhebung des internationalen Gesundheitsnotstandes aufgrund der Covid-19-Pandemie im Mai 2023 durch die Weltgesundheitsorganisation. Ab diesem

Zeitpunkt musste der KIS die pandemiebedingten gesetzlichen Auflagen nicht mehr erfüllen. Kostentreibend wirkten sich aber auf die umlegbaren Betriebskosten wie z.B. Strom und Gas der Preisanstieg der Energiekosten infolge der Inflationsentwicklung im Vergleich zum Vorjahr – trotz staatlicher Hilfen (Preisbremsen für Strom und Gas nebst Absenkung des USt-Satzes für Gaslieferungen) – aus. So erhöhten sich diese Aufwendungen um 1,6 Mio. Euro von 2,6 Mio. Euro im Jahr 2022 auf 4,1 Mio. Euro im Jahr 2023.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen LHP in Höhe von insgesamt 2,0 Mio. Euro (2022: 2,2 Mio. Euro) sind Kosten für die Inanspruchnahme von Dienstleistungen der LHP für

Öffentlichkeitsarbeit, Personal, Abordnung von Beamten und Informationstechnik von 0,6 Mio. EUR (2022: 0,6 Mio. EUR) enthalten. Darüber hinaus sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen LHP die Einzelwertberichtigung von Vorräten mit 1,4 Mio. Euro (2022: 1,3 Mio. Euro) 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 einzelwertberichtet.

Die Personalaufwendungen betrugen:

Personalkosten	2023	2022
	Mio. €	Mio. €
Löhne, Gehälter, Vergütungen	11,8	10,7
soziale Abgaben	2,6	2,5
- davon Altersversorgung	0,4	0,4
	14,4	13,2

Personalaufwand

Im Eigenbetrieb waren nach Köpfen gemäß § 267 Abs. 5 HGB im Jahresdurchschnitt 233,0 (2022: 222,0) Angestellte in Voll- und Teilzeit beschäftigt. Außerdem bildete der KIS eine Auszubildende aus und beschäftigte zwei Studenten im Bachelor-Dualsystem.

Die Personalkosten sind im Berichtsjahr infolge der Zunahme der Beschäftigungsanzahl um durchschnittlich 11 Beschäftigte, von Tarifsteigerungen und von Gehaltsstufenaufstiegen der Beschäftigten um 9,1 % gestiegen. Sie unterschreiten dennoch den Planansatz um 0,4 Mio. Euro. Zum 31.12.2023 blieben 57,04 Stellenanteile unbesetzt.

Nach Vollbeschäftigenäquivalenten stellt sich die Personalentwicklung im Geschäftsjahr 2023 wie folgt dar:

TVÖD BESCHÄFTIGTE NACH VOLLBESCHÄFTIGTENÄQUIVALENTEN	2023		2022	
	Planstellen	davon besetzt	Planstellen	davon besetzt
Werkleitung	7,00	4,90	7,00	3,70
Energiemanagement	6,00	3,90	5,00	3,89
Kaufmännisches Management	28,27	21,13	28,75	19,02
Investitionen	40,00	28,83	38,00	29,32
Immobilienverwaltung	43,03	34,59	39,00	32,27
Facility Management	138,84	115,48	133,45	115,17
Rechnungswesen	12,00	10,51	12,88	9,79
Personal, Organisation und Qualitätsmanagement	3,00	1,77	3,00	0,00
GESAMT	278,14	221,10	267,08	213,14

3. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Risikomanagement

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

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

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

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Durch die umfangreichen Sanierungen von Bestandsgebäuden konnten in den vergangenen Jahren die Risiken für den Eigenbetrieb für die Aufrechterhaltung der Nutzungsfähigkeit der Objekte verringert werden.

Neue Herausforderungen entstehen durch die sich ständig verschärfenden gesetzlichen Anforderungen an die Immobi-

lien sowie durch zusätzliche Anforderungen seitens der Stadtverordnetenversammlung, beispielsweise zum Holzbau. Diese Vorgaben können sich in höheren Baukosten, in längeren Planungsphasen für Bauprojekte oder höheren Instandhaltungskosten zeigen.

Es sollen neue Schulstandorte geschaffen werden, beispielsweise Schulneubauten in der Pappelallee, in Waldstadt-Süd und in der Heinrich-Mann-Allee. Gegenwärtig ist die Umsetzung jedoch durch nicht vorhandene Grundstücke gefährdet. Langjährige Verhandlungen mit dem Land Brandenburg haben bisher zu keinen Ergebnissen geführt. In Zusammenhang damit stehen auch Planungen für den zukünftigen Campus der Stadtverwaltung.

Sofern für die Erschließung neuer Flächen erst umfangreiche Bebauungspläne neu erstellt oder bestehende Bebauungspläne geändert werden müssen, ist es z.T. nicht möglich, geplante Neubauvorhaben termingerecht durchzuführen.

Langwierige Vergabeverfahren sind ein weiterer Faktor der Verzögerungen von Bauten oder Sanierungen.

Aus diesen Unsicherheiten entstehen zum Teil kostenintensive Interimslösungen, welche insbesondere den Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam belasten.

Für die begonnenen und geplanten Investitionsprojekte bestehen zurzeit wirtschaftlich schwierige Rahmenbedingungen. Die Umsetzung des Investitionsplans kommt zunehmend aufgrund aktuell knapper Kassen der öffentlichen Hand, durch die weiter angestiegenen Baupreise, die stärker werdende Zinslast für Neu-Kredite und den angespannten Fachkräftemarkt unter Druck. Im Ergebnis dieser Schwierigkeiten können nicht alle Vorhaben zum geplanten Zeitpunkt abgeschlossen bzw. begonnen werden.

Eigens die schwierige Fachkräfteverfügbarkeit erschwert die Investitions-, Instandhaltungs- und Verwaltungstätigkeit. Aus diesem Grund setzt der Eigenbetrieb ein umfangreiches Maßnahmenpaket um, zum Zweck die Attraktivität des KIS als Arbeitgeber zu steigern. Dazu gehört auch die schrittweise Übernahme der Personalverwaltung in Eigenregie. Seit

dem Wintersemester 2019/2020 bietet der KIS duale Bachelor-Studiengänge im Bauingenieurswesen an.

Der Kommunaler Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam geht davon aus, dass auf Grund der engen wirtschaftlichen Beziehungen zur LHP ein stabiler Geschäftsverlauf auch in den Folgejahren gewährleistet sein wird.

Mittels energieeffizientes Bauen und Sanieren kann in Zukunft eine Kostendämpfung bei den Medienverbräuchen erzielt werden, dagegen werden 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.

Ein weiteres Wagnis war die mangelnde vertragliche Abbildung von erbrachten Leistungen. So erfolgt beispielsweise die Verwaltungstätigkeit des Fiskalvermögens seit Beginn bis zum 31.12.2023 ohne vertragliche Grundlage, was eine erhebliche Ergebnisbelastung darstellte.

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 stetig entgegengewirkt. Auch Risiken im Wirtschaftsverkehr muss durch verstärkte Kontrollen im Finanzbereich begegnet werden, beispielsweise im Zahlungsverkehr, bei welchem der Eigenbetrieb 2023 Opfer eines Betruges wurde; entsprechende Arbeitsanweisungen wurden hierzu bereits erlassen.

5. PROGNOSEBERICHT

Der Wirtschaftsplan für 2024 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung (SVV) am 06.03.2024 beschlossen. Das Ministerium des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg hat mit Schreiben vom 12.08.2024 den im Wirtschaftsplan 2024 festgesetzten Gesamtbetrag der Kreditaufnahmen in Höhe von 43,7 Mio. Euro und den im Wirtschaftsplan 2024 festgesetzten und in den Jahren 2025–2027 mit Kreditaufnahmen in Verbindung stehenden Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 68,4 Mio. Euro genehmigt.

Das Jahr 2024 wird weiterhin durch hohe Umzugstätigkeit im Zuge des Freizuges des Rathauses geprägt, verbunden mit der Herrichtung und Verwaltung angemieteter Objekte. Begonnene Investitionsvorhaben werden fortgesetzt.

Das Geschäftsjahr 2024 wird mit einem positiven Ergebnis in der geplanten Höhe von 1,0 Mio. Euro abschließen. Der Gewinn soll beim KIS verbleiben und die Eigenkapitalbasis stärken.

Auch in den Folgejahren werden Überschüsse erwartet.

Potsdam, 19. August 2025



B. Richter
Werkleiter

4. VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH DEM ABSCHLUSS-STICHTAG

Nach dem 31.12.2023 haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss des Kommunaler Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam, Potsdam, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Gewinn- und Verlustrechnung und der Finanzrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht des Kommunaler Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

■ entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der landesrechtlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebs zum 31. Dezember 2023 sowie seiner Ertragslage für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und

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

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 106 Abs. 1 BbgKVerf unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Eigenbetrieb unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der landesrechtlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen 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 unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs vermittelt, sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 106 Abs. 1 BbgKVerf 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 oder 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 Kontrollsystern 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 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 sowie der landesrechtlichen Vorschriften 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsysteem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, den 24. Oktober 2025

PricewaterhousCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



**Kommunaler
Immobilien
Service**

IMPRESSUM

IMPRESSUM

Herausgeber

Kommunaler Immobilien Service (KIS)
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam

Friedrich-Ebert-Str. 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
Katrín Gütermann

Fotos
Kommunaler Immobilien Service
potsdam.de
Sarah Christall
Robert Schnabel
Mathias Marx
Gabriela Mörbe
Marcel Schliep
Kita Sausewind

Gestaltung
ROHLOFF DESIGN

