



**Kommunaler
Immobilien
Service**

GESCHÄFTSBERICHT 2024







INHALT

Organigramm	05
--------------------------	----

Projektteil

Projekt des KIS im Bereich Sport	08
Projekt des KIS im Bereich Schule	12
Projekt des KIS im Bereich Verwaltung	16

Zahlen und Fakten

Bilanz	20
Gewinn- und Verlustrechnung	22
Finanzplanabrechnung	24
Anhang	26
Anlagennachweis	38
Lagebericht	40
Bestätigungsvermerk	59

Impressum	63
-----------------	----



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



EINGANG VERWALTUNGSSITZ EDISONALLEE



MUSEUM POTSDAM

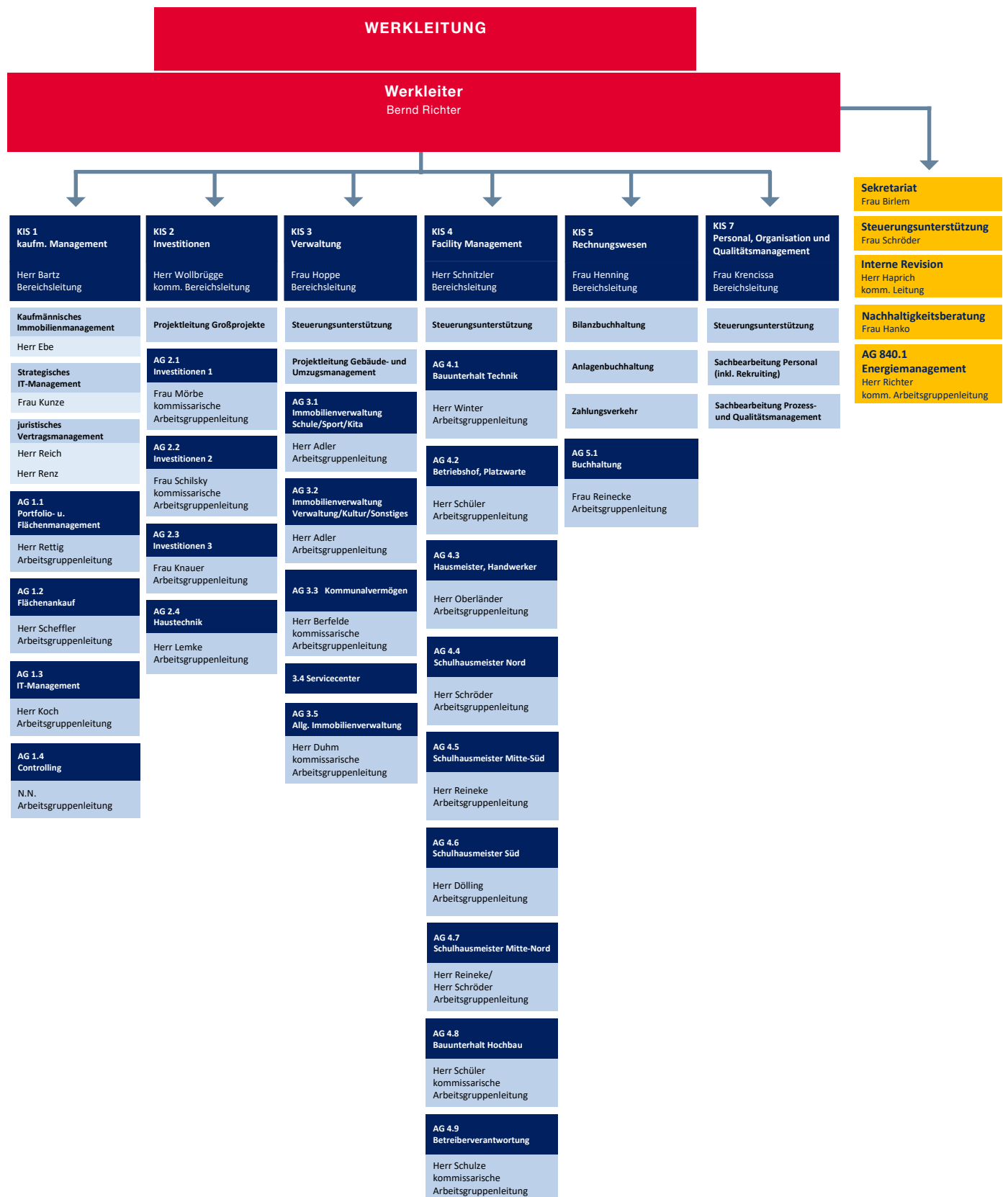
KOMMUNALER IMMOBILIEN SERVICE ORGANIGRAMM

STAND: 01.12.2024

ORGANIGRAMM

PROJEKTE

ZAHLEN & FAKTEN





Projekte



SPORT

Sportplatz Regenbogenschule 8



SCHULE

Käthe-Kollwitz-Oberschule 12

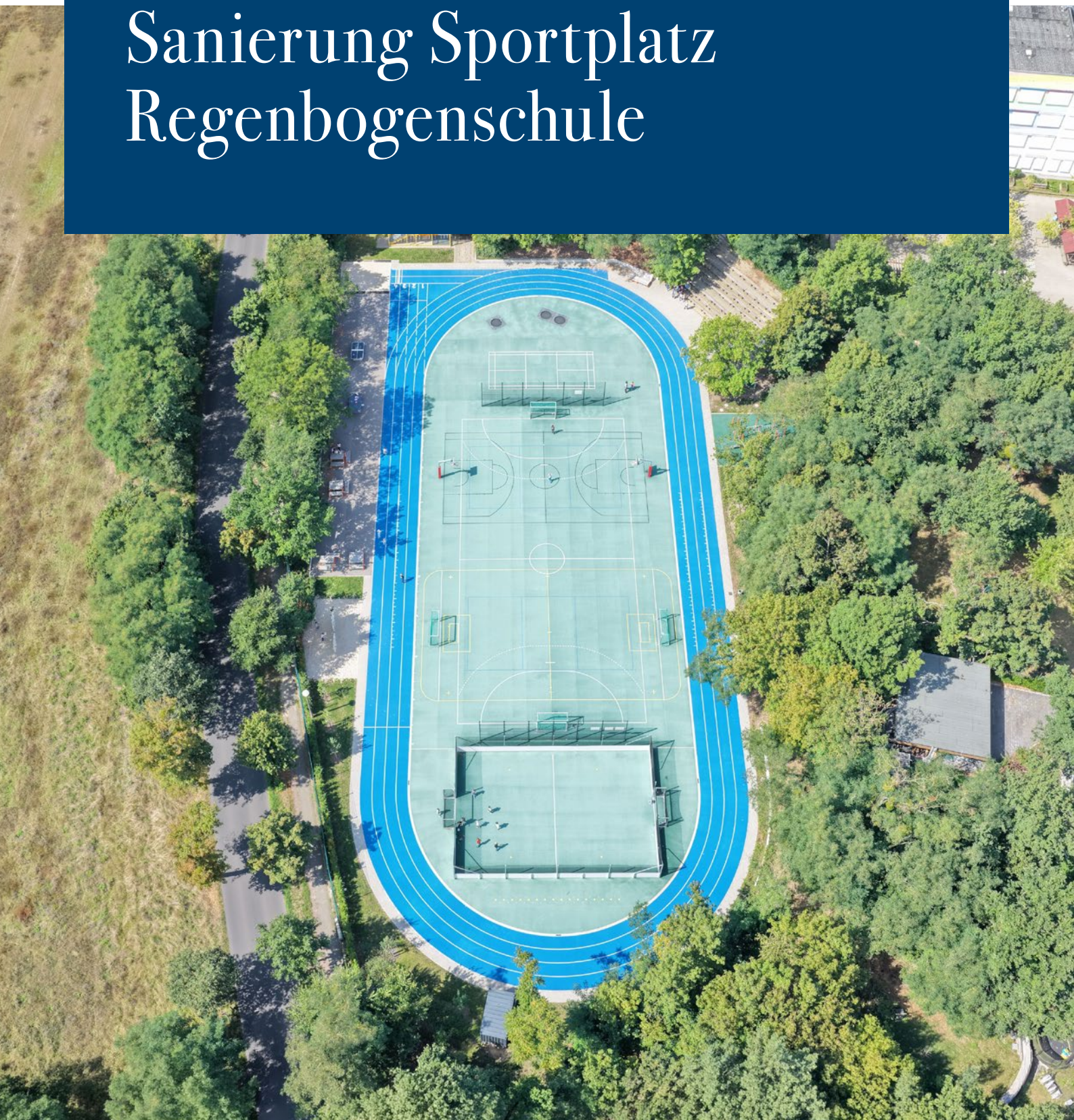


VERWALTUNG

Gemeinschaftsunterkunft
Marquardter Chaussee 16



Sanierung Sportplatz Regenbogenschule



FAHRLAND: SPORTPLATZ DER REGENBOGENSCHULE GRUNDHAFT SANIERT

Der Kommunale Immobilien Service Potsdam hat den Sportplatz der Regenbogenschule in der Ketziner Straße in Fahrland in den Jahren 2023 und 2024 grundhaft saniert. Somit konnten die Schülerinnen und Schüler wieder ihren Sportunterricht im Freien durchführen und auch in den Pausen viele neue Spiel- und Sportgeräte nutzen. Zuvor waren Schäden am alten Kunstrasen festgestellt worden.

Zu den wichtigsten Arbeiten während der Sanierung zählten die Erneuerung des Kunststoffbelags der Rundlaufbahn und der Sprunggrube am Ende der Laufbahn. Zudem wurde der Kunstrasenfußballplatz und die angrenzenden Halbrunden saniert und mit EPDM-Belag, einem nachhaltigen, klimagerechten und multifunktionalen Material, ausgestattet. Neu integriert wurden mehrere Sportgeräte, insbesondere ein Soccer-Courts, eine Boulderwand und ein sportbetontes Klettergerät.



NEUE SPORT- UND SPIELGERÄTE



SPORTPLATZ WURDE QUALIFIZIERT.



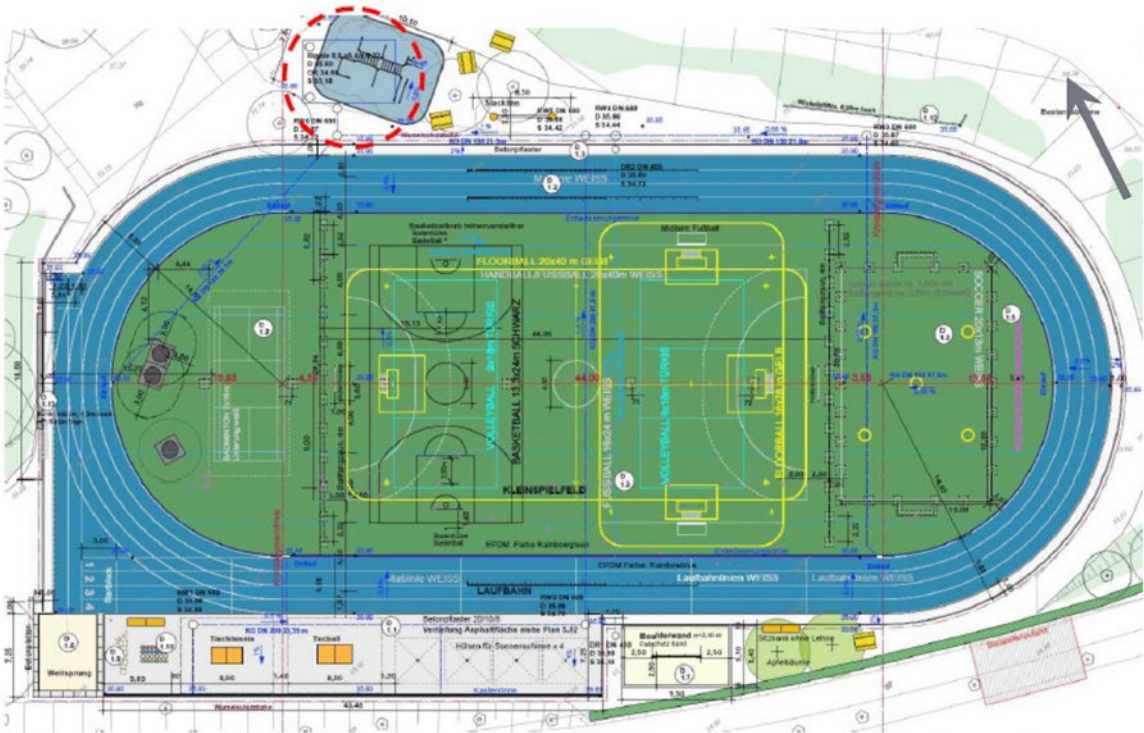
Es erfolgte ein Belagswechsel bei der Sanierung des Sportplatzes von Kunstrasen auf EPDM.

Nach der Fertigstellung steht der neue Platz dem Schulsport und den lokalen Vereinen wieder zur Verfügung.



Der umlaufende Gehweg wurde an die neue Höhengsituation angepasst und es wurden auch Sonnenschutzmaßnahmen getroffen. Da für die Sanierung auch Baumfällungen durchgeführt werden mussten, wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt.

Nach der Fertigstellung steht der neue Platz dem Schulsport und den lokalen Vereinen wieder zur Verfügung. ■



DAS PROJEKT SPORTPLATZ GRUNDSCHULE
FAHRLAND

DETAILS AUF EINEN BLICK	
Projektkosten	1,95 Mio. €
Planungsbeginn	12/2022
Baustart	09/2023
Fertigstellung	09/2024
Aufgabe: Sanierung	
Planung: Marcel Adam Landschaftsarchitekten BDLA	



Mit dem Erweiterungsneubau für die zweizügige Oberschule als Ersatzneubau wurden auch die Freianlagen und der Schulhof an die neuen Gegebenheiten angepasst.



ERWEITERUNGSBAU KÄTHE-KOLLWITZ-OBERSCHULE ÜBERGEBEN

Der Kommunale Immobilien Service (KIS) hat im Februar 2024 einen Erweiterungsneubau für die zweizügige Oberschule als Ersatzneubau für zuvor genutzte Flächen in der Sellostraße 21 übergeben.

Durch den Wegfall extern angemieteter Flächen in der direkten Nachbarschaft der zweizügigen Schule musste die Käthe-Kollwitz-Oberschule

in Potsdam (Clara-Zetkin-Straße 11) eine neue Mensa erhalten. Der KIS hat hierfür einen L-förmigen, ein- bis zweigeschossigen Ergänzungsbau im Hof umgesetzt. Der Anbau dient als Ersatz für entfallene Nachbarflächen und umfasst eine neue Mensa, eine Schülerküche für den WAT-Unterricht sowie Räume für die Schulsozialarbeit sowie einen WAT-Werkraum im Obergeschoss. Zudem wurden unter Berücksichtigung einer freien Regenwasserversickerung das Gelände mit Freianlagen und der Schulhof an die neuen Gegebenheiten angepasst.





Der Anbau umfasst eine neue Mensa, eine Schülerküche für den WAT-Unterricht, Räume für die Schulsozialarbeit sowie einen WAT-Werkraum im Obergeschoss.



KOMPLIZIERTE RAHMEN-BEDINGUNGEN

Im Rahmen der Vorentwurfsplanungen und Abstimmungen mit den Entscheidungsgremien der LHP zur Stadtplanung, wurde der Erweiterungsbau auf dem Schulhofgelände L-förmig an den eingeschossigen Sanitärtrakt der Bestandsporthalle angebaut, wobei der nördliche Querriegel in 1-geschossiger, der Längsriegel in 2-geschossiger Bauweise in Anpassung an die umgebende Remisenbauweise auf dem Grundstück verortet wurde.

Durch den geringen Bauplatz im Hinterhofbereich und da es sich um eine Grenzbebauung im innerstädtischen Wohngebiet mit schützenswertem Baumbestand handelte, war die Erschließung des Ergänzungsbaus kompliziert. Beengte Zufahrten sowie die Berücksichtigung der im Schulbetrieb weiterhin genutzten Schulhofflächen und des Bestandsgebäudes der Schule waren weitere Herausforderungen. Zudem stellte die untere Wasserschutzbehörde Forderungen, anfallendes Regenwasser auf dem Schulgelände versickern zu lassen. ■



CATERING-KÜCHE MENSA

DAS PROJEKT KÄTHE-KOLLWITZ-OBERSCHULE

DETAILS AUF EINEN BLICK

Projektkosten	3,25 Mio. €
Planungsbeginn:	■ 01 / 2020
Baustart	■ 06 / 2021
Inbetriebnahme Gebäude	■ 02 / 2024
Planung: Leitplan GmbH Berlin	



Erweiterung der Notunterkunft für Geflüchtete
am Standort Marquardter Chaussee



GEMEINSCHAFTSUNTERKUNFT MARQUARDTER CHAUSSEE ERWEITERT

Der Kommunale Immobilien Service (KIS) ließ im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam eine Notunterkunft für 80 Personen zur Unterbringung von Geflüchteten und Schutzsuchenden als Containeranlage an der Marquardter Chaussee herstellen.

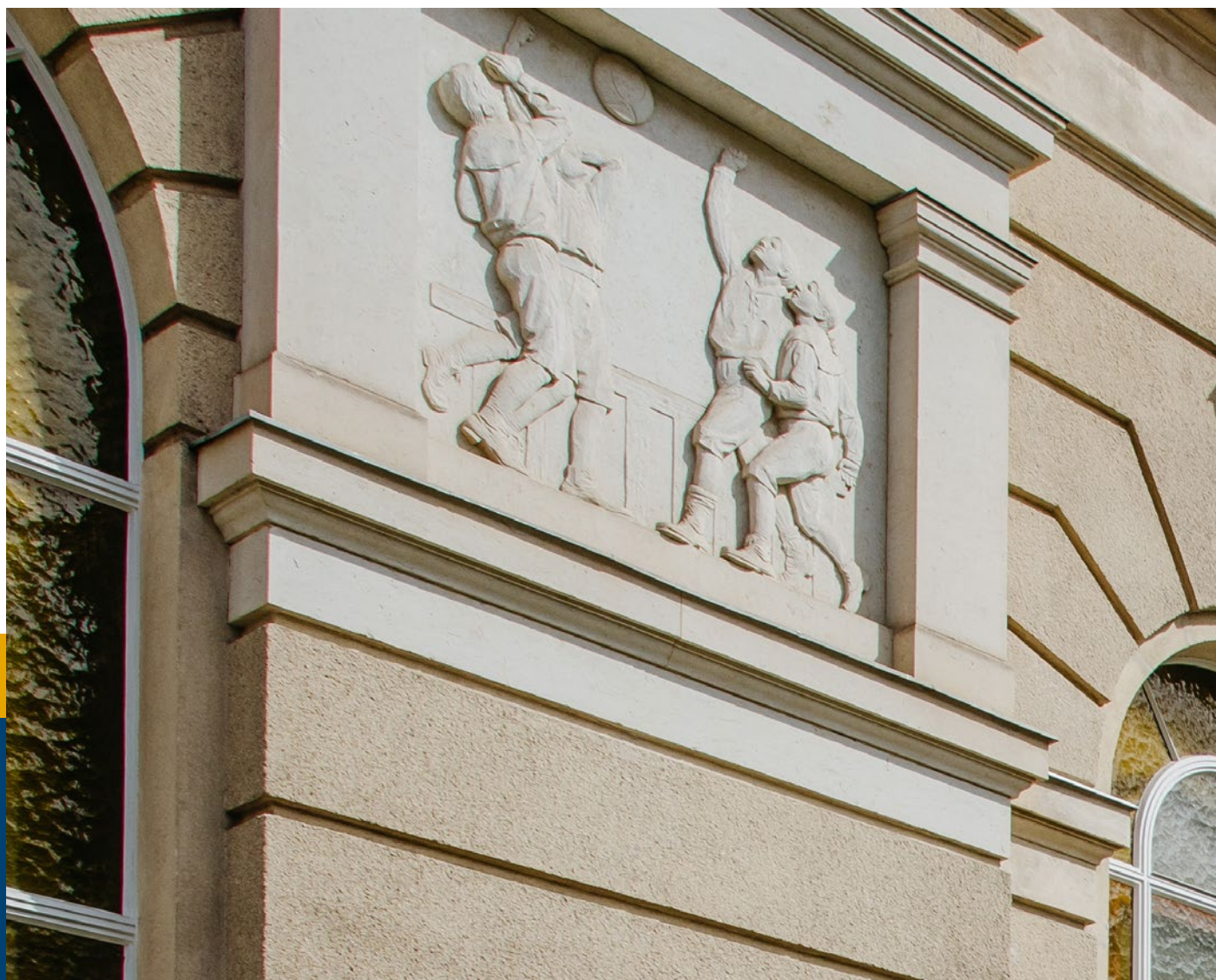
Die Anlage besteht aus mehreren Funktionseinheiten. Die 34 Einzelcontainern sind mit jeweils zwei Betten ausgestattet. Es gibt ein Spielzimmer und ein Büro in zwei Doppelcontainern. Für den Wachschutz steht ein Einzelcontainer zur Verfügung. Zudem wurden noch zwei Gemeinschaftsräume in zwei Doppelcontainern zur Verfügung gestellt. Der Sanitärbereich ist in fünf Einzelcontainern umgesetzt worden, jeweils mit Dusche und WC. Damit sich die Untergebrachten selbst verpflegen und ihre Kleidung waschen können, wurden zum Kochen und Waschen drei Einzelcontainer bereitgestellt.

Zu den neu hergestellten Freianlagen gehören eine Spielfläche für Kinder mit Sandkasten, Schaukelanlage und Spielgerät sowie ein Streetballfeld. Es stehen vier Pkw-Stellplätze, 60 Fahrradständer und eine Briefkastenanlage zur Verfügung.

Baulich mussten aufgrund des hohen Grundwasserspiegels neben dem Sacrow-Paretzer Kanal die Abwassertanks der Sanitäranlagen oberirdisch eingebaut und mit einem begrünten Erdwall bedeckt werden. ■

DAS PROJEKT GEMEINSCHAFTSUNTERKUNFT MARQUARDTER CHAUSSEE

DETAILS AUF EINEN BLICK	
Projektkosten	2,25 Mio. €
Planungsbeginn	■ 02 / 2023
Baustart	■ 09 / 2023
Fertigstellung	■ 05 / 2024
Planung: Stadtkontor GmbH, Potsdam	



Zahlen und Fakten

Bilanz	20
Gewinn- und Verlustrechnung	22
Finanzplanabrechnung	24
Anhang	26
Anlagennachweis	38
Lagebericht	40
Bestätigungsvermerk	59

BILANZ ZUM 31.12.2024

Aktiva	31.12.2024		31.12.2023	
	€	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten	97.551,58		113.350,58	
		97.551,58		113.350,58
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	704.029.768,25		710.891.262,93	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.199.180,00		2.199.180,00	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.974.454,00		3.938.927,99	
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	83.684.176,27		57.832.291,03	
		793.887.578,52		774.861.661,96
		793.985.130,10		774.975.012,54
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Vorräte				
1. Fertige Leistungen				
a) noch nicht abgerechnete Betriebskosten	33.550.827,88		29.108.992,30	
b) erhaltene Abschlagszahlungen	- 28.293.070,77		- 27.307.460,40	
c) noch nicht abgerechnete Dienstleistungen		5.257.757,11		1.801.531,90
		26.271,55		254.539,20
		5.284.028,66		2.056.071,10
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.488.467,42		795.423,10	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	486.866,74		402.266,42	
3. Forderungen gegen die Landeshauptstadt Potsdam	20.903.419,93		11.979.953,90	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.093.988,16		1.100.622,50	
		23.972.742,25		14.278.265,92
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	283.260,37		8.710.472,41	
		29.540.031,34		22.988.738,33
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		1.410.518,34		1.515.541,18
SUMME AKTIVA		824.935.679,72		801.535.363,15
TREUHANDSCHULDEN		17.360.134,26		15.118.120,81

Passiva	31.12.2024		31.12.2023	
	€	€	€	€
A. EIGENKAPITAL				
I. Stammkapital	100.000,00		100.000,00	
II. Rücklagen				
1. Allgemeine Rücklagen	115.499.191,25		115.499.191,25	
2. Zweckgebundene Rücklagen	362.195,63		362.195,63	
		115.861.386,88		115.861.386,88
III. Gewinn				
1. Gewinnvortrag	14.461.458,48		9.629.178,75	
2. Jahresgewinn	2.354.353,51		5.261.279,73	
		16.815.811,99		14.890.458,48
		132.777.198,87		130.851.845,36
B. SONDERPOSTEN FÜR ZUSCHÜSSE				
Erhaltene Investitionszuschüsse		416.067.639,87		417.016.179,85
C. RÜCKSTELLUNGEN				
Sonstige Rückstellungen		6.984.731,82		5.079.502,73
D. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von einem Jahr EUR 23.959.923,25 (Vj.: EUR 21.192.037,73)	137.912.380,41		143.669.700,30	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von einem Jahr EUR 13.503.415,41 (Vj.: EUR 7.714.398,49)	13.844.909,14		7.931.319,99	
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenebenen Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit von einem Jahr EUR 1.212.081,12 (Vj.: EUR 1.874.684,94)	1.212.081,12		1.874.684,94	
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt Potsdam davon mit einer Restlaufzeit von einem Jahr EUR 6.174.119,33 (Vj.: EUR 2.725.144,45)	33.730.673,62		33.218.039,83	
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00) davon für soziale Sicherheit EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00)	82.318.363,26		61.671.365,58	
		269.018.407,55		248.365.110,64
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
		87.702,03		222.724,57
SUMME PASSIVA		824.935.679,72		801.535.363,15
TREUHANDSCHULDEN		17.360.134,26		15.118.120,81

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

	01.01.–31.12.2024		01.01.–31.12.2023	
	€	€	€	€
1. UMSATZERLÖSE AUS DER GRUNDSTÜCKSBEWIRTSCHAFTUNG				
a. Mieten und Pachten				
– Mieten und Pachten LHP	50.631.985,06		43.761.863,61	
– Mieten und Pachten Dritte	2.430.717,60		2.437.161,30	
		53.062.702,66		46.199.024,91
b. Nebenkosten				
– Nebenkosten LHP	29.309.301,60		29.788.144,86	
– Nebenkosten Dritte	840.891,33		722.892,68	
		30.150.192,93		30.511.037,54
c. Serviceleitungen LHP		1.702.988,72		0,00
d. Sonstige Erträge aus Bewirtschaftung		11.707.741,39		395.354,04
UMSATZERLÖSE GESAMT		96.623.625,70		77.105.416,49
2. ERHÖHUNG ODER VERMINDERUNG DES BESTANDES AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN		– 622.676,85		5.101.243,31
3. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE				
a. Erträge aus der Auflösung von SoPo für Zuschüsse	17.080.470,81		9.460.020,29	
b. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	220.894,93		292.338,67	
c. Erträge aus Abgang Sachanlagevermögen	2.750,00		79.000,00	
d. Erträge aus Zuschreibungen des Sachanlagevermögens	0,00		2.467.674,00	
e. Erträge aus Auflösung von Einwertberichtigungen	4.836.244,78		0,00	
f. andere betriebliche Erträge	107.003,05		382.325,63	
g. Kostenerstattung und Zuschüsse LHP	614.324,74		425.374,33	
h. Kostenerstattung und Zuschüsse Dritter	44.264,16		12.924,95	
		22.905.952,47		13.119.657,87
4. AUFWENDUNGEN AUS DER GRUNDSTÜCKSBEWIRTSCHAFTUNG				
a. Betriebskosten	– 32.496.873,12		– 28.055.849,87	
b. Instandhaltungskosten	– 13.209.809,02		– 10.713.608,50	
c. Andere Aufwendungen der Bewirtschaftung	– 16.361.797,94		– 10.612.963,59	
		– 62.068.480,08		– 49.382.421,96
5. PERSONALAUFWAND				
a. Löhne und Gehälter	– 12.564.295,62		– 11.746.016,62	
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon Altersversorgung: EUR – 450.003,88 (Vj.: EUR – 400.238,29)	– 2.933.327,85		– 2.627.828,87	
		– 15.497.623,47		– 14.373.845,49

	01.01.–31.12.2024		01.01.–31.12.2023	
	€	€	€	€
6. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN		-31.661.438,31		-20.112.281,10
7. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		-4.604.875,17		-4.101.091,19
8. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE		145.753,49		178.775,65
9. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN davon aus Aufzinsung EUR -3.891,00 (Vj.: EUR -3.793,00)		-2.791.886,06		-2.191.978,67
10. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		2.428.351,72		5.343.474,91
11. STEUERN VON EINKOMMEN UND ERTRAG		-38.442,48		-47.149,41
12. SONSTIGE STEUERN		-35.555,73		-35.045,77
13. JAHRESGEWINN		2.354.353,51		5.261.279,73
14. GEWINNVORTRAG		14.890.458,48		9.629.178,75
15. AUSKEHRUNG GEWINNANTEIL AB LHP		-429.000,00		0,00
16. BILANZGEWINN		16.815.811,99		14.890.458,48

FINANZPLANABRECHNUNG 2024

Ein- und Auszahlungsarten	Ist 2023	Plan 2024	Ist 2024
	€	€	€
Ergebnis vor außerordentlichen Posten	5.261.279,73	993.732,00	2.354.353,51
Saldo der Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	20.112.281,10	20.544.000,00	31.661.438,31
Saldo der Sonderposten auf Gegenstände des Anlagevermögens	-9.460.020,29	-8.609.085,00	-17.080.470,81
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	432.368,88	0,00	1.905.229,09
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	403.344,16	0,00	17.716,00
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-2.467.673,99	0,00	-2.750,00
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, Forderungen sowie anderer Aktiva	436.359,45	0,00	-10.967.134,53
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten sowie anderer Passiva	2.649.990,12	0,00	7.947.396,25
Saldo der außerordentlichen Posten	0,00	0,00	0,00
MITTELZUFLUSS / -ABFLUSS AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	17.367.929,16	12.928.647,00	15.835.777,82
Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	24.847.522,63	17.053.900,00	11.080.875,13
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,00	0,00	2.750,00
Einzahlungen aus Abgängen immaterieller Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00
Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	0,00	0,00	0,00
sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	2.510.986,60	0,00	1.931.771,00
EINZAHLUNGEN AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	27.358.509,23	17.053.900,00	13.015.396,13
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-47.790.604,73	-74.615.922,00	-50.689.271,87
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,00	0,00	0,00
sonstige Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	0,00	0,00	-1.642,24
AUSZAHLUNG AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-47.790.604,73	-74.615.922,00	-50.690.914,11
MITTELZUFLUSS / -ABFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-20.432.095,50	-57.562.022,00	-37.675.517,98
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten für Investitionen	11.500.000,00	43.722.022,00	23.100.200,00
Einzahlungen aus der Umschuldung von Investitionskrediten	0,00	15.475.300,00	15.475.278,01
sonstige Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	0,00	0,00	0,00
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0,00	0,00	0,00
Einzahlungen aus Sonderposten zum Anlagevermögen	0,00	0,00	0,00
Einzahlungen aus passivierten Ertragszuschüssen	0,00	0,00	0,00
EINZAHLUNGEN AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	11.500.000,00	59.197.322,00	38.575.478,01
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten für Investitionen	-14.908.600,34	-6.500.000,00	-6.827.231,89
Auszahlung für die Tilgung von Krediten im Rahmen von Umschuldungen	0,00	-15.475.300,00	-15.475.278,01
sonstige Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	0,00	0,00	-429.000,00
Auszahlungen an die Gemeinde	-2.341.530,88	-2.432.741,00	-2.431.439,99
Auszahlung aus der Rückzahlung von Sonderposten zum Anlagevermögen	0,00	0,00	0,00
Auszahlung aus der Rückzahlung von passiven Ertragszuschüssen	0,00	0,00	0,00
Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-17.250.131,22	-24.408.041,00	-25.162.949,89
MITTELZUFLUSS / -ABFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-5.750.131,22	34.789.281,00	13.412.528,12

Ein- und Auszahlungsarten	Ist 2023	Plan 2024	Ist 2024
	€	€	€
Einzahlungen aus der Auflösung von Liquiditätsreserven	0	0	0
Auszahlungen an Liquiditätsreserven	0	0	0
SALDO AUS DER INANSPRUCHNAHME VON LIQUIDITÄTSRESERVEN	0	0	0
ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES	-8.814.297,56	-9.844.094,00	-8.427.212,04
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	17.524.769,97	11.744.367,00	8.710.472,41
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	8.710.472,41	1.900.273,00	283.260,37

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2024

A) ALLGEMEINE ANGABEN

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 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 gegliedert.

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 Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung des kommunalen Vermögens und der kommunalen Verbindlichkeiten im Land Brandenburg (Bewertungsleitfaden Brandenburg).

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

■ Bodenwert:

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

■ Wiederbeschaffungswert der baulichen Anlage:

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

■ Wiederbeschaffungszeitwert:

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

Die Abschreibungsdauern für wesentliche Gruppen von Vermögensgegenständen betragen:

- Gebäude: durchschnittlich zwischen 70 und 80 Jahren Nutzungsdauer
- Einrichtungen: durchschnittlich zwischen 10 und 15 Jahren Nutzungsdauer
- Technische Geräte: durchschnittlich zwischen 5 und 14 Jahren Nutzungsdauer

Selbstständig nutzbare Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten zwischen 250,01 Euro bis 800,00 Euro netto werden in einem besonderen Verzeichnis aufgenommen und voll aufwandswirksam erfasst. Anschaffungen bis 250,00 EUR netto werden als sofortige Betriebsausgaben abgesetzt.

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

Die Bewertung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfolgt zu Nennwerten unter Berücksichtigung vorzunehmender Einzelwertberichtigungen. Für die noch nicht einzelwertberichtigten Forderungen wird eine Pauschalwertberichtigung auf Forderungen ermittelt, 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 1,96 % 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 706.228.948,25 Euro (2023: 713.090.442,93 Euro) sowie geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau in Höhe von 83.684.176,27 Euro (2023: 57.832.291,03 Euro).

Der Zugang zum Anlagevermögen beträgt im Berichtsjahr insgesamt 50.689.271,87 Euro (2023: 47.986.069,50 Euro). Im Jahr 2024 investierte der KIS in Baumaßnahmen an Gebäuden und Liegenschaften in Höhe von 4.336.565,04 Euro (Vorjahr: 1.021.729,73), in Betriebs- und Geschäftsausstattungen 814.695,31 Euro (Vorjahr: 662.847,58) sowie in Software und Lizenzen 3.114,71 Euro (Vorjahr: 18.209,83 Euro).

2. Vorräte

Das Vorratsvermögen beinhaltet noch nicht abgerechnete Betriebskosten und noch nicht abgerechnete Dienstleistungen in Höhe von insgesamt 33.577.099,43 Euro (Vorjahr: 29.363.531,50 Euro) von denen 28.293.070,77 Euro (Vorjahr: 27.307.460,40 Euro) an bereits vereinnahmten Abschlagszahlungen offen, aktivisch abgesetzt wurden, so dass sich ein Bestand zum Bilanzstichtag von 5.284.028,66 Euro (Vorjahr: 2.056.071,10 Euro) ergibt.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.488.467,42 Euro (Vorjahr: 795.423,10 Euro) beinhalten Einzelwertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen von insgesamt -194.315,64 Euro (Vorjahr: -125.389,42 Euro) und eine Pauschalwertberichtigung auf nicht einzelwertberichtigte Forderungen in Höhe von -42.372,58 Euro (Vorjahr: -10.743,24 Euro) zusammen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 486.866,74 Euro (Vorjahr: 402.266,42 Euro) setzen sich aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 486.866,74 Euro (Vorjahr: 364.817,50 Euro), darin enthalten eine Pauschalwertberichtigung auf nicht einzelwertberichtigte Forderungen in Höhe von -12,82 Euro (Vorjahr: -1.361,15 Euro) und sonstigen Forderungen in Höhe von 0,00 Euro (Vorjahr: 37.448,92 Euro) zusammen.

Die Forderungen gegen die Landeshauptstadt Potsdam in Höhe von 20.903.419,93 Euro (Vorjahr: 11.979.953,90 Euro) betreffen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 18.420.074,84 Euro (Vorjahr: 10.972.653,48 Euro), die Pauschalwertberichtigung auf nicht einzelwertberichtigte Forderungen in Höhe von -870.807,32 Euro (Vorjahr: -498.971,86 Euro) sowie sonstige Forderungen in Höhe von 3.350.108,27 Euro (Vorjahr: 1.501.642,92 Euro).

Die Altersstruktur der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zeigte nachfolgendes Bild:

JAHR	2010 bis 2021	2022	2023	2024	insgesamt
zum 31.12.2024	€	€	€	€	€
Forderungen Dritter/Konzern	92.098,72	10.484,06	28.645,70	1.122.722,00	1.253.950,48
davon einzelwertberichtigt	-92.098,72	-10.484,06	-18.663,32	-73.069,54	-194.315,61
werthaltige Forderungen Dritter/Konzern	0,00	0,00	9.982,38	1.049.652,46	1.059.634,87
werthaltige Forderungen LHP	0,00	27.628,50	5.370,18	18.387.076,16	18.420.074,84

JAHR	2010 bis 2020	2021	2022	2023	insgesamt
zum 31.12.2023	€	€	€	€	€
Forderungen Dritter/Konzern	88.698,14	7.067,90	9.735,06	297.578,57	403.079,67
davon einzelwertberichtigt	-88.698,14	-7.067,90	-9.735,06	-19.888,32	-125.389,42
werthaltige Forderungen Dritter/Konzern	0,00	0,00	0,00	277.690,25	277.690,25
werthaltige Forderungen LHP	45.189,63	542,40	225.186,09	10.701.735,36	10.972.653,48

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände haben mit 1.083.167,32 Euro (Vorjahr: 1.091.783,68 Euro) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (§ 268 Abs. 4 S. 1 HGB).

4. Zahlungsmittel

Der Bankbestand zum 31.12.2024 beträgt 283.260,37 EUR (Vorjahr: 8.710.472,41 EUR).

5. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Zahlungen in der Berichtsperiode von 1.410.518,34 EUR (Vorjahr: 1.515.541,18 EUR), die Aufwendungen des Folgejahres betreffen.

6. Eigenkapital

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

Die allgemeinen Rücklagen von 115.499.191,25 Euro und die zweckgebundenen Rücklagen von 362.195,63 Euro sind unverändert zum Vorjahr.

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 01.01.2024	Zugang	Auflösung	Buchwert 31.12.2024
	€	€	€	€
Zuwendungen der LHP	215.986.977,69	10.181.395,95	-4.859.029,40	221.096.563,72
Sachzuweisungen der LHP	30.434.064,11	0,00	-645.559,00	29.788.505,09
sonstige Zuwendungen und Fördermittel	170.595.138,05	5.611.558,28	-11.236.906,23	165.182.570,64
	417.016.179,85	15.792.954,23	-16.741.494,63	416.067.639,45

8. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von insgesamt 6.984.731,82 Euro (Vorjahr: 5.079.502,73 Euro) betreffen Aufwendungen für nicht in Anspruch genommenen Urlaub in Höhe von 313.921,00 Euro, Mehrarbeitsstunden in Höhe von 198.135,00 Euro, Altersteilzeitverpflichtungen in Höhe von 187.755,00 Euro, Nachberechnungen der Personalkosten in Höhe von 7.415,00 Euro, ausstehende Rechnungen für laufenden Aufwand des Wirtschaftsjahres in Höhe von 4.550.191,12 Euro, Zinsen auf die Rückführung nicht verbrauchter Fördermittel bzw. Umsatzsteuer in Höhe von 1.595.314,70 Euro und den Aufwand für die Erstellung und Prüfung dieses Jahresabschlusses in Höhe von 132.000,00 Euro. Unter den Personalkosten ist die Inanspruchnahme der Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen von -75.639,00 Euro (Vorjahr: -11.637,00 Euro) ausgewiesen. Der Wert der Altersteilzeitverpflichtungen wird auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens ermittelt. 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 137.912.380,41 Euro (Vorjahr: 143.669.700,30 Euro) beinhalten Kredite, die zur Durchführung von Investitionen aufgenommen wurden.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten betragen im Wirtschaftsjahr 13.844.909,14 Euro (Vorjahr: 7.931.319,99 Euro).

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.197.877,72 Euro (Vorjahr: 1.786.487,62 Euro) und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 14.203,40 Euro (Vorjahr: 88.197,32 Euro).

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt Potsdam in Höhe von 33.730.673,62 Euro (Vorjahr: 33.218.039,83 Euro) betreffen Verbindlichkeiten aus übertragenen Krediten in Höhe von 26.684.562,24 Euro (Vorjahr: 29.116.002,23), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 3.549.482,28 Euro (Vorjahr: 722.704,46 Euro) und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 3.496.629,10 Euro (Vorjahr: 3.379.333,14 Euro).

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 82.318.363,26 Euro sind KfW Darlehen in Höhe von 79.396.243,92 Euro (Vorjahr: 57.365.955,92 Euro), Fördermittel für Investitionen in Höhe von 2.835.640,08 Euro (Vorjahr: 4.106.290,08 Euro), bei denen die geförderten Projekte im Jahr 2024 nicht begonnen wurden, und übrige sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 86.749,26 Euro (Vorjahr: 199.119,58 Euro) 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	137.912.380,41	23.959.923,25	113.952.457,16	22.357.203,94
(Vorjahr)	(143.669.700,30)	(21.192.037,73)	(122.477.662,57)	(16.664.245,31)
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	13.844.909,14	13.503.415,41	341.493,73	0,00
(Vorjahr)	(7.931.319,99)	(7.714.398,49)	(216.921,50)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.212.081,12	1.212.081,12	0,00	0,00
(Vorjahr)	(1.874.687,94)	(1.874.684,94)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber der LHP	33.730.673,62	6.174.119,33	27.556.554,29	10.485.185,26
(Vorjahr)	(33.218.039,83)	(2.725.144,45)	(30.492.895,38)	(13.388.451,77)
Sonstige Verbindlichkeiten	82.318.363,26	4.618.163,34	77.700.199,92	48.065.756,00
(Vorjahr)	(61.671.365,58)	(5.375.321,66)	(56.296.043,92)	(27.317.256,00)
	269.018.407,55	49.467.702,45	219.550.705,10	80.908.145,20
	(248.365.110,64)	(38.881.587,27)	(209.483.523,37)	(57.369.953,08)

10. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Hierunter sind überwiegend im Berichtsjahr Mieteinnahmen und Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 87.702,03 EUR (Vorjahr: 22.724,57 EUR) abgegrenzt, die das Folgejahr betreffen.

D) ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Wirtschaftsjahres 2024 gliedern sich wie folgt:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€
Mieterlöse aus Vermieter-Mieter-Modell mit der LHP	50.631.985,06	43.761.863,61
Mieterlöse aus Vermietung an Dritte	2.430.717,60	2.437.161,30
Erlöse aus Erstattung Nebenkosten durch die LHP	29.309.301,60	29.788.144,86
Erlöse aus Erstattung Nebenkosten durch Dritte	840.891,33	722.892,68
Erlöse aus Serviceleistungen gegenüber der LHP	1.702.988,72	0,00
Erlöse aus sonstigen Dienstleistungen	11.707.741,39	395.354,04
	96.623.625,70	77.105.416,49

Die Erlöse aus sonstigen Dienstleistungen beinhalten für den Berichtszeitraum u. a. periodenfremde Erträge in Höhe von insgesamt 11.626.379,35 Euro (Vorjahr: 185.231,58 Euro). Diese beinhalten zum einen die Weiterberechnung der geleisteten Ausbauschädigung an die Vermieterin der Räumlichkeiten Edisonallee 10 „Stelzenbau“, in Potsdam gelegen, in Höhe von insgesamt 810.700,80 Euro an den Fachbereich 55 „Verwaltungsservice“ der LHP. Zum anderen sind unter den periodenfremden Erträgen die Verwaltervergütung der Jahre 2020 bis 2023 in Höhe von insgesamt 9.625.057,90 Euro für die Verwaltungstätigkeit des KIS von Grundstücken, welche

sich im Finanzvermögen der LHP befinden, erfasst. Gemäß Verfügung des Oberbürgermeisters wurde dem KIS zum 01.08.2018 erneut die Verwaltung des Finanzvermögens zugewiesen, jedoch konnte die Kostenübernahme seitens der LHP erst zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses für das Wirtschaftsjahr 2024 vertraglich geregelt werden.

	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€
Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen	-622.676,85	5.101.243,31

Die Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen setzt sich aus der Minderung des Bestandes für nicht abgerechnete Betriebskosten des Vorjahres in Höhe von 29.108.992,30 Euro (Vorjahr: 25.501.124,58 Euro) und aus der Bestandserhöhung in Höhe von 33.550.827,88 Euro (Vorjahr: 29.108.992,30 Euro) für nicht abgerechnete Betriebskosten des Jahres 2024 zusammen.

Die Summen der Erlöse aus der Erstattung von Nebenkosten durch die LHP und Dritte enthalten Erlöse aus der Abrechnung von Betriebskosten des Vorjahres, welche größtenteils durch die Bestandsminderung 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 die Bestandsminderung für die in den Jahren 2021 bis 2023 nach dem Niederstwertprinzip bewerteten Entgelte für die Verwaltungstätigkeit von Grundstücken, die sich im Finanzvermögen der LHP befinden, in Höhe von -5.064.512,43 Euro (Vorjahr: 1.493.375,59 Euro).

2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten aus Investitionszuwendungen	17.080.470,81	9.460.020,29
Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	220.894,93	292.338,67
Erträge aus Schadensersatz von Versicherungen und Dritten	105.654,72	283.950,77
Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	2.750,00	79.000,00
Erträge aus der Auflösung der Einzelwertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen/Vorräte	4.836.244,78	0,00
Erträge aus der Auflösung der Pauschalwertberichtigung auf Forderungen	1.348,33	98.374,86
Erträge aus Zuschreibungen des Sachanlagevermögens	0,00	2.467.674,00
Kostenerstattungen der LHP	614.324,74	425.374,33
Kostenerstattungen von Dritten	44.264,16	12.924,95
	22.905.952,47	13.119.657,87

Die Erträge aus der Auflösung der Einzelwertberichtigung auf Vorräte in Höhe von 4.836.244,78 Euro resultieren daraus, dass zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 eine wirksam abgeschlossene vertragliche Vereinbarung zwischen der LHP und dem KIS für seine Verwaltungstätigkeit von Grundstücken des Finanzvermögens der LHP vorliegt.

3. Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€
Betriebskosten	32.496.873,12	28.055.849,87
Instandhaltungskosten	13.209.809,02	10.713.608,50
Andere Aufwendungen der Bewirtschaftung	16.361.797,94	10.612.963,59
	62.068.480,08	49.382.421,96

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 2024 auf 15.497.623,47 Euro (Vorjahr: 14.373.845,49 Euro).

5. Abschreibungen

Die Abschreibungen enthalten planmäßige lineare Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen in Höhe von 31.661.438,31 Euro (Vorjahr: 19.631.315,10 Euro).

Im Berichtsjahr ergaben sich keine Tatbestände für eine außerplanmäßige Abschreibung.

6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€
Kosten des laufenden Geschäftsbetriebes	1.006.608,92	701.178,62
Aufwendungen von Dienstleistungen der LHP	500.887,84	556.935,94
Rechts- und Beratungskosten	270.360,82	67.536,79
Aufwendungen für Abschlussprüferleistungen	66.000,00	66.000,00
Periodenfremde Aufwendungen	166.151,55	196.980,89
Aufwendungen aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	17.716,00	403.344,16
Aufwendungen für Fremdleistungen und Honorare	2.173.685,24	686.949,98
Aufwendungen für die Einzelwertberichtigung auf Vorräte	0,00	1.418.707,76
Aufwendungen für die Pauschalwertberichtigung	403.464,80	3.457,05
	4.604.875,17	4.101.091,19

7. Zinsen und ähnliche Erträge

Die Zinsen und ähnliche Erträge gliedern sich wie folgt:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€
Zinserträge aus Festgeldanlagen	145.753,49	178.765,54
Sonstige Zinsen	0,00	10,11
	145.753,49	178.775,65

8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Für die von der LHP übernommenen Kredite wurden Zinsen in Höhe von 440.824,18 Euro (Vorjahr: 406.350,66 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 1.731.264,90 Euro (Vorjahr: 1.210.742,18 Euro) gezahlt.

Die sonstigen Zinsaufwendungen in Höhe von 619.796,98 Euro (Vorjahr: 574.885,83 Euro) enthalten u. a. zurückgestellte Zinsen für nicht verbrauchte Fördermittel aus Bruttoförderungen (121.688,12 Euro), Zinsen für den Förderanteil der Jägervorstadt (493.906,28 Euro) und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Aufzinsung der Altersteilzeitrückstellung (3.891,00 Euro).

9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

Im Berichtszeitraum konnte ein Jahresgewinn vor Steuern in Höhe von 2.428.351,72 Euro (Vorjahr: 5.343.474,91 Euro) erwirtschaftet werden.

10. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Diese Gewinn- und Verlustposition setzt sich aus der einbehaltenen Kapitalertragssteuer in Höhe von 36.438,37 Euro (Vorjahr: 44.691,39 Euro) und dem darauf entfallenen Solidaritätszuschlag in Höhe von 2.004,11 Euro (Vorjahr: 2.458,02 Euro) zusammen.

11. Sonstige Steuern

Unter den sonstigen Steuern wird die umlagefähige Grundsteuer in Höhe von 35.555,73 Euro (Vorjahr: 35.045,77 Euro) ausgewiesen.

12. Jahresergebnis nach Steuern

Zum 31.12.2024 ergibt sich ein Gewinn nach Steuern in Höhe von 2.354.353,51 Euro (Vorjahr: 5.261.279,73 Euro).

13. Sondereffekte

Die nachfolgenden Geschäftsvorfälle haben sich auf das Jahresergebnis ausgewirkt:

	Bezeichnung/Begründung	Betrag in €
1	Abwertung Oberstufenzentrum Johanna Just OSZ III Während der Bauphase hat sich die vorhandene Bausubstanz in vielen Bereichen als sehr schlecht dargestellt. Dies war erst nach Bauteilöffnungen erkennbar, so dass aus der ursprünglich geplanten Brandschutzsanierung sich eine Kernsanierung ergab. Eine Aufrechterhaltung der bestehenden Bewertung des Gebäudes war daher nicht mehr vertretbar mit der Folge, dass der Restbuchwert zum 31.12.2024 voll abgeschrieben wurde.	-9.761.410,00
2	Auflösung Sonderposten Oberstufenzentrum Johanna Just OSZ III Korrespondierend zu dem Restbuchwert des Gebäudes (siehe Nr.1) musste der restliche passivierte Sonderposten vollständig aufgelöst werden.	7.626.435,00
3	Risikobewertung Dalton Gymnasium Im Jahr 2024 wurde eine Rückstellung zur Risikobewertung des Bauprojektes Dalton-Gymnasium gebildet. Die Kostenplanung des Projektes mit Stand 16.02.2026 liegen bei 101,0 Mio. Euro für die Kostengruppen 100-800 nach DIN 276. Dieser Bau müsste dabei komplett kreditfinanziert werden. Durch die 100 % Fremdfinanzierung würden die Projektaufwendungen nebst Finanzierungskosten ca. 164,0 Mio. Euro betragen, welche nach Fertigstellung voraussichtlich eine jährliche Mietzahlung seitens der LHP an den KIS in Höhe von 6,9 Mio. Euro implizieren. Außerdem ist es außerordentlich herausfordernd, bei Berücksichtigung dieses Projektes im Wirtschaftsplan 2026 dennoch die Auflagen der Kommunalaufsicht zu erfüllen. Dadurch wird das Projekt als kaum zu finanzieren eingestuft bzw. nur unter erheblichen Belastungen für den KIS bzw. den Haushalt, weshalb die Risikovorsorge notwendig ist.	-2.181.413,35
4	Auflösung Einzelwertberichtigungen Mit Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 lag dem KIS erstmals eine wirksame vertragliche Vereinbarung zwischen der LHP und dem KIS für seine Verwaltungstätigkeit von Grundstücken des Finanzvermögens der LHP vor. Diese regelt sämtliche Aktivitäten seit 2018 sowie für die Zukunft. Mit der Vorlage der wirksamen Vereinbarung entfiel der Grund für die Einzelwertberichtigung auf Vorräte. Im Geschäftsjahr 2024 konnte die Rechnungsstellung rückwirkend erfolgen. Diese wurden seitens der LHP mittlerweile ausgeglichen.	4.836.244,78
5	Nachberechnung Verwalterentgelt Gemäß dem internen Verwaltervertrag zwischen der LHP und dem KIS konnten die zusätzlichen Aufwendungen im Rahmen der mehrjährigen Übertragungsphase der Verwaltungstätigkeit von Grundstücken, welche sich im Finanzvermögen der LHP befinden, abgerechnet werden (Transitionszuschale).	3.541.805,44
6	Bestandsminderung noch nicht abgerechnete Dienstleistung Aufgrund der fehlenden vertraglichen Vereinbarung wurden die Entgelte für die Verwaltungstätigkeit von Grundstücken des Finanzvermögens der LHP in den Vorjahren nach dem Niederstwertprinzip kalkuliert und entweder als Bestandserhöhung oder -minderung erfasst. Mit der Vorlage der wirksamen vertraglichen Vereinbarung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 ist der Grund für die Kalkulation der Entgelte entfallen.	-5.090.783,98
SUMME SONDEREFFEKTE		-1.029.122,11

E) SONSTIGE ANGABEN

1. Werkleitung

Im Jahr 2024 war Herr Bernd Richter Werkleiter des Eigenbetriebes. Auf die Angabe der Bezüge der Werkleitung wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

2. Werksausschuss

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

acht Stadtverordnete	Mitglieder	Stellvertretende
über die Fraktion DIE LINKE	Herr Sascha Krämer (bis 02.10.2024) Frau Anja Günther (ab 02.10.2024)	Frau Tina Lange (bis 02.10.2024) Herr Michél Berlin (ab 02.10.2024)
über die Fraktion der SPD	Frau Babette Reimers (bis 02.10.2024) Frau Grit Schkölziger	Herr Dr. Hagen Wegewitz Herr Leon Troche (bis 02.10.2024)
über die Fraktion der CDU	Herr Lothar Wellmann (ab 02.10.2024) Herr Lars Eichert	Herr Matthias Finken (bis 02.10.2024) Herr Willo Göpel (ab 02.10.2024) Herr Michael Schröder (ab 02.10.2024)
über die Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN – Volt – Die Partei	Herr Jens Dörschel (bis 02.10.2024) Frau Wiebke Bartelt (bis 02.10.2024) Frau Franziska Ludwig (ab 02.10.2024) Herr Andreas Walter (ab 02.10.2024)	Herr Andreas Walter (bis 02.10.2024) Herr Uwe Fröhlich (bis 02.10.2024) Frau Frauke Havekost (ab 02.10.2024) Frau Saskia Hüneke (ab 02.10.2024)
über die Fraktion DIE aNDERE	Frau Jennifer Hoffmann (bis 02.10.2024) Herr Steffen Pfrogner (ab 02.10.2024)	Herr Arndt Sändig (bis 02.10.2024) Herr Dr. Nicolas Bauer (bis 02.10.2024) Frau Ute Grimm (ab 02.10.2024) Frau Claudia Rödel (ab 02.10.2024) Frau Anna Duksch (ab 02.10.2024) Frau Julia Laabs (ab 02.10.2024)
über die Fraktion der Freien Demokraten	Herr Andreas Menzel (bis 02.10.2024)	Herr Alexander D. Wietschel (bis 02.10.2024)
über die Fraktion der AFD	Herr Chaled-Uwe Said (ab 02.10.2024)	Herr Frank Burow (ab 02.10.2024)

zwei sachkundige Einwohner	Mitglieder
	Herr RA Dr. Wilfried Ruppert
	Frau Kerstin Kirsch (ab 02.10.2024)

zwei Beschäftigtenvertreter des KIS	Mitglieder	Stellvertretende
	Herr Jan Adler <i>Arbeitsgruppenleiter Immobilienverwaltung</i>	Frau Petra Hesse (bis 02.10.2024) <i>Bereichsleiterin Investitionen</i>
	Frau Anja Tefs <i>Arbeitsgruppenleiterin Investitionen</i>	Frau Jennifer Kiesow (ab 02.10.2024) <i>Controlling</i>
		Herr Jürgen Schnitzler (ab 02.10.2024) <i>Bereichsleiter Facility Management</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 507.686,00 Euro (Vorjahr: 592.514,00 Euro). Im Jahr 2024 beträgt der Umlagesatz 1,1 % und der Zusatzbeitrag 4,8 %. Die Gesamtaufwendungen des Eigenbetriebes für die Zusatzversorgung betragen 450.003,88 Euro (Vorjahr: 400.238,29 Euro).

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen für das Jahr 2024 ergeben sich aus Mietaufwendungen in Höhe von 18.456.708,26 Euro (Vorjahr: 16.226.254,11 Euro) und aus Aufwendungen von Erbbauzinsen in Höhe von 51.129,19 Euro (Vorjahr: 51.129,19 Euro).

Der von der Stadtverordnetenversammlung am 07.04.2025 beschlossene Wirtschaftsplan des KIS für das Jahr 2025 sieht Kreditermächtigungen in Höhe von 30.136.996,00 Euro und Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 33.111.107,00 Euro für Investitionsvorhaben vor.

Zudem wurde für das Wirtschaftsjahr 2025 ein Investitionsvolumen von 52.579.296,00 Euro prognostiziert.

4. Beschäftigte

Im Eigenbetrieb waren im Jahresdurchschnitt 239,0 (Vorjahr: 233,0) Angestellte beschäftigt. Zudem beschäftigt der KIS zwei Studenten im dualen Bachelor-Studiengang für Bauingenieurwesen..

5. Honorare

Die im Jahresabschluss berücksichtigten Honorare für Abschlussprüfer betragen 66.000,00 Euro.

6. Ergebnisverwendung

Die Werkleitung schlägt vor, den Jahresgewinn des Wirtschaftsjahres 2024 von 2.354.353,51 Euro in Höhe von 1.177.176,00 Euro an die Landeshauptstadt Potsdam auszukehren und in Höhe von 1.177.177,51 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, 16. Juli 2026



B. Richter
Werkleiter

ANLAGENNACHWEIS FÜR DAS WIRTSCHAFTSJAHR 2024

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	*Anfangs- bestand 01.01.24	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Endbestand 31.12.24
	€	€	€	€	€
IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE					
	1.441.748,23	3.114,71	0,00	0,00	1.444.862,94
	1.441.748,23	3.114,71	0,00	0,00	1.444.862,94
GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKS- GLEICHE RECHTE MIT GESCHÄFTS- BETRIEBS- UND ANDEREN BAUTEN					
Grundstücke, bebaut	86.987.820,93	49.404,32	0,00	0,00	87.037.225,25
Gebäude	938.457.569,98	4.266.523,08	0,00	15.148.894,21	957.872.987,27
Betriebsvorrichtungen	22.264.858,65	20.637,64	0,00	913.916,23	23.199.412,52
Außenanlagen	64.939.841,37	0,00	0,00	3.534.724,63	68.474.566,00
	1.112.650.090,93	4.336.565,04	0,00	19.597.535,07	1.136.584.191,04
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	11.169.003,54	791.761,02	-22.859,90	85.476,50	12.023.381,16
Technisches Gerät	1.530.968,38	22.934,29	0,00	0,00	1.553.902,67
GWG 250,01 bis 1.000 EUR	5.904.670,51	0,00	0,00	0,00	5.904.670,51
	18.604.642,43	814.695,31	-22.859,90	85.476,50	19.481.954,34
GELEISTETE ANZAHLUNGEN UND ANLAGEN IM BAU	57.832.291,03	45.534.896,81	0,00	-19.683.011,57	83.684.176,27
	57.832.291,03	45.534.896,81	0,00	-19.683.011,57	83.684.176,27
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	1.192.727.952,62	50.689.271,87	-22.859,90	0,00	1.243.394.364,59

Abschreibungen					Restbuchwerte		Kennzahlen	
*Anfangs- bestand 01.01.24	Zugang	Abgang	Zu- schreibung	Endbestand 31.12.24	31.12.24	31.12.23	durch- schnittl. Abschrei- bungssatz	durch- schnittl. Restbuch- wert
€	€	€	€	€	€	€	%	%
-1.328.397,65	-18.913,71	0,00	0,00	-1.347.311,36	97.551,58	113.350,58	1,3	6,8
-1.328.397,65	-18.913,71	0,00	0,00	-1.347.311,36	97.551,58	113.350,58	1,3	6,8
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	87.037.225,25	86.987.820,93	0,0	100,0
-356.936.331,98	-25.950.012,29	0,00	0,00	-382.886.344,27	574.986.643,00	581.521.238,00	2,7	60,0
-16.232.266,65	-1.095.599,87	0,00	0,00	-17.327.866,52	5.871.546,00	6.032.592,00	4,7	25,3
-28.590.229,37	-3.749.982,63	0,00	0,00	-32.340.212,00	36.134.354,00	36.349.612,00	5,5	52,8
-401.758.828,00	-30.795.594,79	0,00	0,00	-432.554.422,79	704.029.768,25	710.891.262,93	2,7	61,9
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
-8.302.265,54	-449.778,52	0,00	5.143,90	-8.746.900,16	3.276.481,00	2.866.738,00	3,7	27,3
-966.153,38	-112.567,29	0,00	0,00	-1.078.720,67	475.182,00	564.815,00	7,2	30,6
-5.397.295,51	-284.584,00	0,00	0,00	-5.681.879,51	222.791,00	507.375,00	20,0	3,8
-14.665.714,43	-846.929,81	0,00	5.143,90	-15.507.500,34	3.974.454,00	3.938.928,00	4,3	20,4
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	83.684.176,27	57.832.291,03	0,0	100,0
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	83.684.176,27	57.832.291,03	0,0	100,0
-417.752.940,08	-31.661.438,31	0,00	5.143,90	-449.409.234,49	793.985.130,10	774.975.012,54	2,5	63,9

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2024

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

Gegenstand bzw. Aufgabe des Eigenbetriebes ist die bedarfsgerechte Versorgung der Organisationseinheiten der Landeshauptstadt Potsdam mit Grundstücken und Gebäuden sowie die sachgerechte Bewirtschaftung der dem Eigenbetrieb übertragenen Grundstücke und Gebäude unter immobilien- und betriebswirtschaftlich optimierten Bedingungen in enger Zusammenarbeit mit den Organisationseinheiten der Landeshauptstadt Potsdam. Hierzu wurden Grundstücke und Gebäude in das Sondervermögen des Eigenbetriebes übertragen bzw. für dieses angeschafft. Dem Eigenbetrieb wurde ferner die Verwaltung von Grundstücken und Gebäuden, die im Eigentum oder der Verwaltung der Landeshauptstadt Potsdam stehen, übertragen, ohne dass diese in das Sondervermögen des Eigenbetriebes übergegangen sind.

Darüber hinaus erbringt der KIS 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.

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 475,4 Mio. Euro auf 794,0 Mio. Euro zum 31.12.2024 (2023: 775,0 Mio. Euro) erhöht und somit mehr als verdoppelt.

Im Zuge seines Portfoliomanagements ergänzt der KIS seinen Immobilienbestand durch Anmietungen und Ankäufe. Dabei handelt er für die Organisationseinheiten der LHP als Generalanmieter und für die Nutzer als Generalvermieter. 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 Bewirtschaftungsaufwand 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. Ferner 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 nebst Sanierung der Immobilien ein weiterer Schwerpunkt der Tätigkeit des Kommunalen Immobilien Service. Die Finanzierung der Investitionen erfolgt aus Eigenmitteln der LHP, durchgeleiteten Fördermitteln und aus Eigen- und Kreditmitteln des KIS. Zur Sicherung der Finanzierung hat der Eigenbetrieb im Wirtschaftsjahr 2024 Kredite in Höhe von 23,1 Mio. Euro aus den Kreditermächtigungen des Wirtschaftsjahres 2022 (17,5 Mio. Euro) und des Wirtschaftsjahres 2023 (5,6 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 Jahr 2024 war weiterhin von steigenden Baupreisen geprägt. So stieg laut Statistischem Bundesamt¹ der Baupreisindex „Gewerbliche Betriebsgebäude“ in den letzten Jahren im Vergleich zum Basisjahr 2020 (jeweils 4. Quartal) wie folgt:

- 2021 + 15,3 %
- 2022 + 17,5 %
- 2023: + 4,1 %
- 2024: + 3,1 %

¹ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>

Diese höheren Kosten schlagen sich sowohl in den Bau- als auch in den Instandhaltungskosten nieder.

Der Wirtschaftsplan 2024 des KIS wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 06.03.2024 beschlossen. Das Ministerium des Inneren und für Kommunales hat mit Schreiben vom 12.08.2024 die im Wirtschaftsplan des KIS vorgesehenen Kreditaufnahmen und Verpflichtungsermächtigungen genehmigt. Der Wirtschaftsplan trat mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt der LHP am 19.09.2024 in Kraft.

Der Eigenbetrieb plante für das Wirtschaftsjahr 2024 Investitionen in Höhe von insgesamt 62,6 Mio. Euro (Plan 2023: 89,8 Mio. Euro).

Der überwiegende Teil der Investitionsmaßnahmen für den Berichtszeitraum wurde für die Sanierung bzw. den Neubau von Schulgebäuden nebst Sportstätten (45,7 Mio. Euro) und für die Sanierung der Verwaltungsgebäude (5,9 Mio. Euro) geplant.

Weiterhin wurden Mittel für Investitionen in den Neubau bzw. die Sanierung von Kindertagesstätten (4,9 Mio. Euro), von Unterkünften für Geflüchtete (2,0 Mio. Euro) von Bibliothek, Bürgerhäusern und Theatern (1,1 Mio. Euro) von Jugendclubs (2,3 Mio. Euro), von Feuerwehren (0,1 Mio. Euro) und den Ausbau der Datennetze in den Schulen im Rahmen des Digital-Pakts Schulen des Bundes und der Länder (0,3 Mio. Euro) vorgesehen.

Zur Finanzierung der Investitionen sah der Wirtschaftsplan 2024 17,1 Mio. Euro Zuschussmittel der LHP und durchgeleitete Fördermittel sowie auf Seiten des KIS 43,7 Mio. Euro Kreditmittel und 1,8 Mio. Euro Eigenmittel vor. Zudem enthielt der Wirtschaftsplan Verpflichtungsermächtigungen für Investitionsvorhaben in den kommenden Wirtschaftsjahren in Höhe von 68,4 Mio. Euro.

Im Berichtsjahr betrug das Investitionsvolumen des Eigenbetriebes 50,7 Mio. Euro (2023: 48,0 Mio. Euro). Damit erhöhte sich die Investitionstätigkeit zum Vorjahr um 2,7 Mio. Euro, dennoch fielen die vorgenommenen Investitionen um 11,9 Mio. Euro geringer gegenüber dem Planwert von 62,6 Mio. Euro aus.

INVESTITIONSSTRUKTUR	Plan 2024	Ist 2024	Abweichungen
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Schulen und Sportstätten/strukturiertes Datennetz	46,0	41,1	4,9
Verwaltungsgebäude/Unterkünfte für Geflüchtete	7,9	6,9	1,0
Kitas und Hort	4,9	0,8	4,1
Jugendclubs/Kultur/Bürgerhäuser/Bibliothek	3,3	1,6	1,7
Feuerwehr	0,1	0,2	- 0,1
Betriebs- und Geschäftsausstattung KIS	0,4	0,1	0,3
	62,6	50,7	11,9

Ein Grund für diese Unterschreitung war, dass geplante Investitionen in Höhe von 2,5 Mio. Euro in den Gebäudeunterhalt als Erhaltungsaufwendungen um klassifiziert wurden. Überdies trugen wie in den Vorjahren u. a. ungeklärte Grundstücksankäufe wie z.B. am Standort Pappelallee, Verzögerungen von Beteiligungs- und Baugenehmigungsverfahren, und mangelndes Fachpersonal zum Nichtreichen des Planzieles im Bereich der Investitionstätigkeit des KIS bei. Eine Prüfung durch das Kommunale Prüfungsamt in den Jahren 2024/2025 hat ferner ergeben, dass bei der Aufstellung der bisherigen Wirtschaftspläne die Einstellung von Planwerten in den Wirtschaftsplan mitunter auf unzureichenden Planunterlagen und -werten beruhte, so dass in der Folge überhöhte Planwerte entstanden. Außerdem erfolgten Mittelumschichtungen ohne ausreichende Dokumentation. Diese Vorgehensweise wurde bereits unterjährig in 2024 angepasst – mit voller Wirksamkeit ab 2025.

Folgende größere Bau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an den folgenden Objekten wurden 2024 abgeschlossen:

BAUKOSTEN	Mio. €
Sportanlagen, Kurfürstenstr. 49, Sanierung historische Sporthalle	7,6
Käthe-Kollwitz-Oberschule, Clara-Zetkin-Str. 11, Erweiterungsneubau	2,5
Gemeinschaftsunterkunft, Marquardter Chaussee 102, Erweiterung	2,2
Regenbogenschule Fahrland, Ketziner Str. 90, Sanierung Sportplatz	1,8
Kindertagesstätte Spielhaus e.V., Glasmeisterstr. 9, Sanierung Kita und Außenanlagen	2,1
Preußenhalle Groß Glienicke, Heinz-Sielmann-Ring 65, Außenanlage	0,6
Michael-Ende-Grundschule, Lotte-Loebinger-Str. 1A, Außen- und Basketballanlage	0,5
Fröbel-Kindergarten Sausewind, Lotte-Pulewka-Str. 7, Nachaktivierung Hüllensanierung	0,5
Schule am Schloss, Esplanade 5, Nachaktivierung Interims-Schulcontainer Modul C und Nachaktivierung Interims-Turnhalle	0,5
Digitalpakt Schulen	0,4
Rosa-Luxemburg-Schule, Burgstr. 23a, Außenanlage	0,4
Karl-Foerster-Schule, Kirschallee 172, Digitalpakt und Sicherheitsbeleuchtung	0,3
Gerhart-Hauptmann-Grundschule, Carl-von-Ossietzky-Str. 37, Brandschutzsanierung	0,2
Übrige	0,1
	19,7

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

ZUSAMMENSETZUNG DER ANLAGEN IM BAU	Mio. €
Comenius-Schule, Brauhausberg 10, Erweiterung+Sanierung	12,5
Gemeinschaftsunterkunft, Nedlitzer Str. 99, Containeranlage*	12,1
Stadthaus, Friedrich-Ebert-Str. 79/81, Sanierung	10,7
Gesamtschule Peter-Joseph-Lenné, Humboldttring 17, Neubau 2-Feld Turnhalle	7,3
Preußenhalle Groß Glienicke, Heinz-Sielmann-Ring 65, Sanierung	6,8
Rosa-Luxemburg-Schule, Burgstr. 23A, Turnhalle	6,3
Sportforum Schlaatz, Schilfhof 29, Neubau + Außenanlagen	4,6
F.-W.-von-Steuben-Gesamtschule, Ricarda-Huch-Str. 23–27, Sanierung Turnhalle, Sportplatz + Brandschutz nebst energetische Sanierung Schule	4,5
Sportplatz Potsdamer Kickers, Kirschallee 172, Sanierung	3,4
Oberstufenzentrum III Johanna Just, Berliner Str. 114–115, Kernsanierung	3,0
Dalton-Gymnasium, Pappelallee, Neubau + Außenanlage	2,0
Waldstadt-Grundschule, Friedrich-Wolf-Str. 12, Erweiterung + Sanierung + Neubau Turnhalle + Außenanlagen	2,2
Gesamtschule Am Schilfhof, Schilfhof 23/25, Turnhalle	1,7
Sportplatz FSV Babelsberg 74, Rudolf-Breitscheid-Str. 173, Neubau Sportfunktionsgebäude	1,1
Kindertagesstätte St. Peter und Paul, Allee nach Sanssouci 8, Sanierung	1,0
Hans-Otto-Theater, Schiffbauergasse 11, Bühnentechnik/Punktzuganlage	0,9
Oberschule Theodor Fontane, Zum Teufelssee 2–4, Sanierung + Erweiterung	0,6
Grundschule Im Kirchsteigfeld, Lise-Meitner-Str. 4–6, Brandschutzsanierung	0,6
Käthe-Kollwitz-Oberschule, Clara-Zetkin-Str. 11, Außenanlage	0,5
Sportanlagen, Kurfürstenstr. 49, Außenanlage historische Sporthalle	0,4
Nikolaisaal Potsdam, Wilhelm-Staab-Str. 10–11, Erneuerung Saalbestuhlung/Stoff	0,4
Dalton-Gymnasium, Voltairoweg 8, Interimslösung Containeranlage	0,3
Grundschule am Telegrafenberg, Hannah-Arendt-Str. 11, Interims-Schul- und Turnhallencontainer	0,2
Grundschule „Ludwig Renn“, Kaiser-Friedrich-Str. 15A, Erweiterungsbau + Außenanlage	0,1
Zweigbibliothek Am Stern, Johannes-Kepler-Platz 1, Sanierung	0,1
Potsdam Museum, Am Alten Markt 9, Umgestaltung	0,1
Bürgerhaus Bornim, Potsdamer Str. 90, Sanierung Turnhalle	0,1
Übrige	0,2
	83,7

* Das Bauprojekt zur Herstellung einer Gemeinschaftsunterkunft in der Nedlitzer Straße 99 (hier im Wesentlichen die Anzahlungen) wird im Jahr 2025 wegen Unwirtschaftlichkeit rückabgewickelt. So werden u. a. die erworbenen Container in der Marquardtter Chaussee verbaut.

2 VERMÖGENS-, FINANZ UND ERTRAGSLAGE

Vermögenslage

Die Vermögenslage war im Wirtschaftsjahr 2024 geordnet und zeigte nachfolgendes Bild:

AKTIVA LANGFRISTIGER BEREICH	2024		2023		Veränderung Mio. €
	Mio. €	%	Mio. €	%	
Anlagevermögen	794,0	96,2	755,0	96,7	19,0
Sonstige Forderungen	1,1	0,1	1,1	0,1	0,0
Zwischensumme	795,1	96,4	776,1	96,8	19,0
MITTEL- UND KURZFRISTIGER BEREICH					
Vorräte/unfertige Erzeugnisse	5,3	0,6	2,1	0,3	3,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19,5	2,4	11,6	1,4	7,9
Sonstige Vermögensgegenstände	3,4	0,4	1,5	0,2	1,9
Liquide Mittel	0,3	0,0	8,7	1,1	-8,4
aktive Rechnungsabgrenzungsposten	1,4	0,2	1,5	0,2	-0,1
Zwischensumme	29,9	3,6	25,4	3,2	4,5
BILANZSUMME	825,0	100,0	801,5	100,0	23,5

PASSIVA LANGFRISTIGER BEREICH	2024		2023		Veränderung Mio. €
	Mio. €	%	Mio. €	%	
Eigenkapital	132,8	16,1	130,8	16,3	2,0
Sonderposten	416,1	50,4	417,0	52,0	-0,9
Rückstellungen	1,6	0,2	1,5	0,2	0,1
Kreditverbindlichkeiten	244,0	29,6	230,2	28,7	13,8
Zwischensumme	794,5	96,3	779,5	97,2	15,0
MITTEL- UND KURZFRISTIGER BEREICH					
Sonstige Rückstellungen	5,4	0,7	3,6	0,5	1,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18,6	2,3	10,4	2,3	8,2
Sonstige Verbindlichkeiten	6,4	0,8	7,8	1,0	-1,4
passive Rechnungsabgrenzungsposten	0,1	0,0	0,2	0,0	-0,1
Zwischensumme	30,5	3,7	22,0	2,8	8,5
BILANZSUMME	825,0	100,0	801,5	100,0	23,5

Die Bilanzsumme wird zum überwiegenden Teil in Höhe von 96,2 % (2023: 96,7 %) 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
	01.01.2024	2024	2024		31.12.2024
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €
OBJEKTGRUPPE					
Schule	583,9	4,3	0,0	7,0	595,2
Sport	51,1	0,0	0,0	7,6	58,3
Kita	144,8	0,0	0,0	1,8	146,6
Jugend	24,9	0,0	0,0	0,1	25,0
Kultur	119,2	0,0	0,0	0,1	119,3
Feuerwehr	33,1	0,0	0,0	0,2	33,3
Grünflächenstützpunkt	3,1	0,0	0,0	0,0	3,1
Verwaltung	155,2	0,0	0,0	2,8	158,0
	1.114,9	4,3	0,0	19,6	1.138,8

ABSCHREIBUNGEN GRUNDSTÜCKE UND GRUND- STÜCKGLEICHEN RECHTE	Bestand	Zugang	Zuschreibung	Abgang	Bestand
	01.01.2024	2024	2024	2024	31.12.2024
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €
OBJEKTGRUPPE					
Schule	-175,1	-21,1	0,0	0,0	-196,2
Sport	-14,7	-1,8	0,0	0,0	-16,5
Kita	-43,0	-2,6	0,0	0,0	-45,6
Jugend	-10,9	-0,2	0,0	0,0	-11,1
Kultur	-47,8	-1,6	0,0	0,0	-49,4
Feuerwehr	-8,0	-0,5	0,0	0,0	-8,5
Grünflächenstützpunkt	-1,3	0,0	0,0	0,0	-1,3
Verwaltung	-101,0	-3,0	0,0	0,0	-104,0
	-401,8	-30,8	0,0	0,0	-432,60

RESTBUCHWERTE ZUM 31.12.2024 GRUNDSTÜCKE UND GRUND- STÜCKSGLEICHE RECHTE	
	Mio. €
OBJEKTGRUPPE	
Schule	399,0
Sport	41,8
Kita	101,0
Jugend	13,9
Kultur	69,9
Feuerwehr	24,8
Grünflächenstützpunkt	1,8
Verwaltung	54,0
	706,2

Die im Bau befindlichen Maßnahmen wurden im Jahr 2024 wie folgt fortgeführt:

OBJEKTGRUPPE	Bestand Anlagen in Bau 01.01.2024	Zugang	Umbuchung abgeschlossener Maßnahmen	Bestand Anlagen im Bau 31.12.2024
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Schule	22,2	31,5	-7,1	46,6
Sport	7,3	5,2	-7,6	4,9
Kita	2,2	0,7	-1,8	1,1
Jugend	0,0	0,0	-0,0	0,0
Kultur	0,0	1,6	-0,1	1,5
Feuerwehr	0,0	0,2	-0,2	0,0
Verwaltung	26,1	6,3	-2,8	29,6
	57,8	45,5	-19,6	83,7

Im Jahr 2024 musste die Schätzung der Vorräte/unfertige Erzeugnisse für noch nicht abgerechnete Betriebskosten um 3,2 Mio. Euro u.a. aufgrund der gestiegenen, umlegbaren Betriebskosten (2024: 33,6 Mio. Euro; 2023: 29,1 Mio. Euro) erhöht werden.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stiegen gegenüber dem Vorjahr um 7,9 Mio. Euro. Der Aufwuchs lässt sich hauptsächlich darauf zurückführen, dass der Eigenbetrieb zum Jahresende 2024 seine Verwaltertätigkeit von Grundstücken, welche sich im Eigentum des Finanzvermö-

gens der LHP befinden, der Jahre 2018 bis 2023 gegenüber der LHP abrechnen konnte (2024: 7,8 Mio. Euro; 2023: 0,0 Mio. Euro). Mangels einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der LHP und dem KIS war dieses bisher nicht möglich. Das Debitoren-Ziel (Bestand an Forderungen aus Lieferungen und Leistungen nach Einzel- und Pauschalwertberichtigung

x 365 Tage/Umsatzerlöse) lag im Wirtschaftsjahr bei 73 Tagen (2023: 55 Tage).

Zum großen Teil führte die nicht fristgerechte Begleichung der bei der LHP abgerufenen, durchgeleiteten Fördermittel in Höhe von 1,6 Mio. Euro zum Anstieg der sonstigen Vermögensgegenstände um 1,9 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr.

Eigenkapital	Stand	Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand
	01.01.2024				31.12.2024
	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	9,6	0,0	-0,4	5,2	14,4
Jahresgewinn	5,2	2,4	0,0	-5,2	2,4
	130,8	2,4	-0,4	0,00	132,8

Das Eigenkapital betrug zum 01.01.2024 130,8 Mio. Euro. Unter Berücksichtigung des Jahresgewinns 2024 erhöht sich das Eigenkapital zum Ende des Wirtschaftsjahres auf 132,8 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote beläuft sich zum 31.12.2024 auf 16,1 % (2023: 16,3 %), unter Berücksichtigung der Sonderposten für Zuschüsse auf 66,5 % (2023: 68,3 %).

Aus der dargestellten Entwicklung des Eigenkapitals ergibt sich für das Berichtsjahr eine Eigenkapitalverzinsung von 1,8 % (2023: 4,0 %).

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	Stand	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	Restbestand
	01.01.2024				31.12.2024
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Resturlaub	0,3	-0,3	0,0	0,3	0,3
Altersteilzeitverpflichtungen	0,3	-0,1	0,0	0,0	0,2
Mehrarbeitsstunden	0,2	-0,2	0,0	0,2	0,2
ausstehende Rechnungen	2,8	-1,4	-0,2	3,3	4,5
Zinsen auf Rückführung Fördermittel u. Umsatzsteuer	1,4	0,0	0,0	0,1	1,5
Abschluss- und Prüfungskosten	0,1	-0,1	0,0	0,1	0,1
	5,1	-1,9	-0,2	4,0	7,0

Die mittel- und kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 8,2 Mio. Euro. Die Steigerung dieser Verbindlichkeiten hatte u. a. zwei Ursachen. 1.) Die Rechnungslegung seitens der Geschäftspartner des KIS erfolgte erst im Folgejahr für Lieferungen und Leistungen des Jahres 2024 in Höhe von 4,4 Mio. Euro, damit war ein Ausgleich zum Jahresende nicht mehr gegeben. 2.) Im Vergleich zum Vorjahr wurde im Berichtsjahr zwischen den Jahren kein Überweisungslauf für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen durchgeführt, sodass bereits fällige Verbindlichkeiten mit einem Volumen von 4,7 Mio. Euro erst im Folgejahr zur Auszahlung kamen.

Gegenüber der LHP bestanden zum 31.12.2024 folgende Verbindlichkeiten:

VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNG UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN	
	Mio. €
Zugewiesene Kreditverbindlichkeiten der LHP	26,7
Rückzuführende Zuschüsse aus Bruttoförderungen	1,4
Überzahlung von Zuschüssen der LHP aus Vorjahren	1,1
Beiträge für Gebäude- und Inventarversicherung	0,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2,5
Kreditorische Debitoren bzw. Gutschriften für Vorjahre	0,9
Verbindlichkeiten aus umsatzsteuerlicher Organschaft	0,7
	33,7

Finanzlage

Die nachfolgenden Erläuterungen zur Finanzplanabrechnung zum 31.12.2024 macht die Herkunft und die Verwendung der geflossenen Finanzmittel und dessen Realisierung transparent.

Der Zahlungsstrom aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich um 1,6 Mio. Euro auf 15,8 Mio. Euro verringert (2023: 17,4 Mio. Euro). Nichtsdestotrotz wurde das geplante Ziel, einen Einzahlungsüberschuss aus der operativen Geschäftstätigkeit in Höhe von 13,0 Mio. Euro zu erwirtschaften, mit 2,8 Mio. Euro überschritten. Diese Planabweichung ergibt sich überwiegend aus entgangenen Zahlungseingängen aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen nebst sonstige Vermögensgegenstände von -7,1 Mio. Euro und den nicht geleisteten Zahlungsausgängen von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von 4,7 Mio. Euro.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit lag 2024 bei -37,7 Mio. Euro und weicht damit um -19,9 Mio. Euro vom Planwert in Höhe von -57,6 Mio. Euro ab (vergleiche Stichpunkt „Investitionstätigkeit“). Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit setzt sich aus den Einzahlungen von Zuschüssen in Höhe von insgesamt 13,0 Mio. Euro (Planwert: 17,1 Mio. Euro) und aus den Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen in Höhe von insgesamt -50,7 Mio. Euro (Planwert: -74,6 Mio. Euro) zusammen. Die Diskrepanz zwischen den geflossenen zu den geplanten Zuschüssen von 4,1 Mio. Euro entsteht im Großen und Ganzen durch den im Jahr 2024 abgerufenen Zuschüssen von 3,3 Mio. Euro, welche jedoch im Berichtsjahr nicht mehr geflossen sind.

Der Zahlungsstrom aus der Finanzierungstätigkeit ist von -5,8 Mio. Euro auf 13,4 Mio. Euro gestiegen. Zum Mittelzufluss führten die Kreditaufnahmen in Höhe von 38,6 Mio. Euro (Planwert: 59,2 Mio. Euro) und zum Mittelabfluss die Tilgung von Finanzschulden in Höhe von insgesamt -24,8 Mio. Euro (Planwert: -24,4 Mio. Euro) sowie die teilweise Auskehrung des Jahresgewinns 2021 an die LHP von -0,4 Mio. Euro. Im Jahr 2024 schuldete der KIS zwei Darlehen in Höhe von insgesamt 15,5 Mio. Euro um, bei denen der Zinsbindungszeitraum endete.

Auch im Wirtschaftsjahr 2024 war der Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit für die Bedienung des Kapitaldienstes auskömmlich.

Zahlungsstrom aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen und Tilgungen	2024	2023	Veränderung
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Zahlungsstrom aus laufender Geschäftstätigkeit	15,8	17,4	- 1,6
Zuzüglich gezahlte Zinsen	2,2	1,6	0,6
Zwischensumme	18,0	19,0	- 1,0
Gezahlte Zinsen	- 2,2	- 1,6	- 0,6
Planmäßige Tilgungen	- 9,3	- 17,3	8,0
	6,5	0,1	6,4

Aus den dargestellten Zahlungsflüssen ergibt sich eine Minderung der Zahlungsmittel um insgesamt 8,4 Mio. Euro. Der Bestand an liquiden Mitteln zum 31.12.2024 ist demzufolge gegenüber dem 31.12.2023 von 8,7 Mio. Euro auf 0,3 Mio. Euro gesunken. Wie im Vorjahr strebte der KIS eine Reduzierung der liquiden Mittel an, um das Prinzip der Subsidiarität der Kreditaufnahmen zu gewährleisten. Die Liquidität des Eigenbetriebes war sowohl im abgelaufenen Wirtschaftsjahr als auch bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes stets gesichert.

Ertragslage

Der KIS erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2024 einen Jahresgewinn in Höhe von 2,4 Mio. Euro (2023: 5,2 Mio. Euro), damit wurde der geplante Jahresüberschuss in Höhe von 1,0 Mio. Euro übertroffen.

Die Planabweichung des Jahresüberschusses zum 31.12.2024 von 1,4 Mio. Euro resultiert aus den nachfolgenden Gewinn- und Verlustposten:

	Plan 2024	Ist 2024	Abweichung	Erfüllung
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	%
Umsatzerlöse und Bestandsveränderung	92,6	96,0	3,4	103,7
1) davon: Transitionspauschale	0,0	3,5	3,5	0,0
2) davon: Bestandsminderung noch nicht abgerechnete Dienstleistung	0,0	-5,1	-5,1	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	8,6	23,0	14,4	267,4
davon: Auflösung von Sonderposten	8,6	17,1	8,5	198,8
3) davon: Auflösung der Einzelwertberichtigung von Vorräten	0,0	4,8	4,8	0,0
4) davon: Vollauflösung Sonderposten wegen Kernsanierung	0,0	7,6	7,6	0,0
BETRIEBSERTRAG	101,2	119,0	17,8	117,6
BETRIEBSERTRAG ohne Sondereffekt	101,2	108,2	7,0	117,6
Aufwendungen aus Grundstücksbewirtschaftung	59,0	65,7	6,7	-
abzgl. enthaltene Personalkosten (Betriebskosten)	-4,0	-3,6	0,4	-
bereinigter Aufwand Grundstücksbewirtschaftung	55,0	62,1	7,1	112,9
Personalaufwand	15,2	11,9	-3,3	
zzgl. oben enthaltene Personalkosten (Betriebskosten)	4,0	3,6	-0,4	
Personalaufwand gesamt	19,2	15,5	-3,7	80,7
Abschreibungen	20,5	31,7	11,2	154,6
5) davon: Vollabschreibung wegen Kernsanierung	0,0	9,8	9,8	0,0
sonstige betriebliche Aufwendungen	2,8	4,6	1,8	164,3
6) davon: Rückstellung wegen Risikobewertung Bauprojekt	0,0	2,2	2,2	0,0
Steuern	0,0	0,1	0,1	0,0
BETRIEBSAUFWAND	97,5	114,0	16,5	116,9
BETRIEBSAUFWAND ohne Sondereffekt	97,5	102,0	4,5	116,9
BETRIEBSERGEBNIS	3,7	5,0	1,3	135,1
BETRIEBSERGEBNIS ohne Sondereffekt	3,7	6,2	5,7	135,1
FINANZERGEBNIS	2,7	2,6	-0,1	96,3
JAHRESGEWINN	1,0	2,4	1,4	240,0
JAHRESGEWINN ohne Sondereffekt	1,0	3,6	2,6	360,0

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 lag dem Eigenbetrieb nunmehr ein bestandskräftiger Verwaltervertrag zwischen der LPH und dem KIS für seine Tätigkeit der Verwaltung von Grundstücken, welche sich im Finanzvermögen der LPH befinden, vor. Dies führte im Berichtsjahr u. a. zu folgenden, ergebniswirksamen Sondereffekten und folglich zu Planabweichungen:

Zu 1) Eine Regelung des internen Verwaltervertrages ist, dass im Rahmen der mehrjährigen Übertragungsphase der Verwaltungstätigkeit von Grundstücken des Finanzvermögens der LPH die zusätzlichen Aufwendungen des KIS rückwirkend abgerechnet werden. Die Transitionspauschale schlug sich mit 3,5 Mio. Euro ertragswirksam auf den Jahresgewinn zum 31.12.2024 nieder.

Zu 2) In den Vorjahren wurden die Entgelte für die Verwaltungstätigkeit des KIS für Grundstücke, welche sich im Eigentum der LHP befinden, nach dem Niederstwertprinzip kalkuliert und als Bestandserhöhung erfasst. Mit der Vorlage der wirklichen, vertraglichen Vereinbarung ist der Grund für die Kalkulation der Entgelte entfallen. Zum 31.12.2024 musste demzufolge eine Bestandsminderung in Höhe von 5,1 Mio. Euro gebucht werden, welche das Jahresergebnis senkte.

Zu 3) Die in den Jahren 2021 bis 2023 aus Gründen der kaufmännischen Vorsicht gebildete Einzelwertberichtigung auf Vorräte, welche Leistungen betraf, die erbracht wurden, für die jedoch zum Zeitpunkt der Erstellung des jeweiligen Jahresabschlusses noch keine rechtsverbindliche Vereinbarung mit der LHP vorlag, konnte im Berichtsjahr mit 4,8 Mio. Euro ertragswirksam aufgelöst werden.

Weitere Sondereffekte und somit Planabweichungen, welche sich auf das Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2024 auswirkten, waren:

Zu 4 und zu 5) Während der Bauphase der Brandschutzsanierungen des Oberstufenzentrums Johanna Just (OSZ III) wurde durch die Bautellöffnungen erkennbar, dass sich die vorhandene Bausubstanz in vielen Bereichen als sehr schlecht darstellte, so dass das Gebäude kernsaniert werden muss. Eine Aufrechterhaltung der bestehenden Bewertung des Gebäudes war daher nicht mehr vertretbar mit der Folge, dass der Restbuchwert zum 31.12.2024 voll abgeschrieben wurde. Dies wirkte sich ergebnismindernd auf das Jahresergebnis aus. Korrespondierend dazu musste der passivierte, restliche Sonderposten ergebniserhöhend vollständig aufgelöst werden.

Zu 6) Im Jahr 2024 wurde eine Rückstellung zur Risikobewertung des Bauprojekts Dalton-Gymnasium in Höhe von 2,2 Mio. Euro gebildet, welche sich ergebnismindernd auf das Jahresergebnis zum 31.12.2024 auswirkt.

Die Kostenplanung des Projekts beläuft sich mit Stand vom 16.02.2026 auf 101,0 Mio. Euro für die Kostengruppen 100–800 gemäß DIN 276. Das Vorhaben müsste vollständig kreditfinanziert werden.

Durch die hundertprozentige Fremdfinanzierung würden sich die Gesamtprojektkosten einschließlich Finanzierungskosten auf rund 164,0 Mio. Euro erhöhen. Nach Fertigstellung wäre voraussichtlich eine jährliche Mietzahlung der LHP an den KIS in Höhe von 6,9 Mio. Euro zu leisten.

Zudem stellt die Berücksichtigung des Projekts im Wirtschaftsplan 2026 eine erhebliche Herausforderung dar, da die Vorgaben der Kommunalaufsicht einzuhalten sind, was die Kreditgenehmigung gefährden könnte. Bereits im Jahr 2032 – dem geplanten Fertigstellungsjahr des Dalton-Gymnasiums – würden sich allein durch die deutlich steigenden Zins- und Tilgungsaufwendungen aus bestehenden Krediten, dem Kredit für das Dalton-Gymnasium sowie aus planbaren zukünftigen Neuauflagen Mehrbelastungen von rund 25,0 Mio. Euro jährlich gegenüber dem Berichtsjahr für den LHP-Haushalt ergeben.

Dies entspräche nahezu einer Verdreifachung der Zins- und Tilgungsaufwendungen. Vor diesem Hintergrund wird das Bauprojekt als nicht finanzierbar eingestuft. Zusätzlich ist mit weiteren erheblichen Kostensteigerungen, insbesondere im Bereich Personal und Instandhaltung, zu rechnen, die die Mietbelastung weiter erhöhen würden.

Die erfolgreiche Realisierung des Projekts erscheint daher als unwahrscheinlich, weshalb eine entsprechende Risikovorsorge erforderlich wurde.

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

	2024		2023		Veränderung Mio. €
	Mio. €	%	Mio. €	%	
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung LHP	93,2	78,3	73,8	77,4	19,4
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung Dritter	3,4	2,9	3,3	3,5	0,1
Bestandsveränderung LHP	-0,7	-0,6	5,0	5,2	-5,7
Bestandsveränderung Dritter	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
Sonstige betriebliche Erträge LHP	11,3	9,5	6,8	7,1	4,5
Sonstige betriebliche Erträge Dritter	11,6	9,7	6,3	6,6	5,3
Zinsen und ähnliche Erträge	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
Zwischensumme	119,0	100,0	95,4	100,0	23,6
Betriebskosten und Grundsteuer	32,5	27,9	28,1	31,2	4,4
Instandhaltungsaufwand	13,2	11,3	10,7	11,9	2,5
andere Aufwendungen der Bewirtschaftung	16,4	14,1	10,6	11,8	5,8
Personalaufwendungen	15,5	13,3	14,4	16,0	1,1
Abschreibungen	31,7	27,2	20,1	22,3	11,6
Sonstige Aufwendungen LHP	0,9	0,8	2,0	2,2	-1,1
Sonstige Aufwendungen Dritter	3,7	3,2	2,1	2,3	1,6
Zinsen und ähnliche Aufwendungen LHP	0,4	0,3	0,4	0,4	0,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen Dritter	2,3	2,0	1,8	2,0	0,5
Zwischensumme	116,6	100,0	90,2	100,0	26,4
JAHRESGEWINN	2,4		5,2		-2,8

Die Steigerung der Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung LHP um 19,4 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr konnte aus den folgenden buchhalterischen Vorgängen realisiert werden:

ÜBERLEITUNG ANSTIEG UMSÄTZE GEGENÜBER LHP ZUM VORJAHR	Mio. €
Anstieg Umsätze aus Mieten LHP gegenüber Vorjahr (Mietanpassungen und Weiterberechnung zusätzlich angemieteter Büroflächen)	6,9
Nach-Generierung Verwalterentgelte 2020–2023	6,1
Transitionszuschale 2018–2023 laut Verwaltervertrag	3,5
Diverse Weiterberechnungen (Ausbauschädigung Stelzenbau, Asyl und Nutzerwünsche) an die LHP	1,8
erstmalige Generierung Verwalterentgelt 2024 gegenüber der LHP	1,7
Minderung Erträge aus Betriebskostenabrechnungen LHP gegenüber Vorjahr	-0,4
	19,6

Die Erhöhung der Betriebskosten und Grundsteuer nebst Instandhaltungsaufwand um 6,9 Mio. Euro im Vergleich zum Jahr 2023 ergibt sich aus den nachfolgenden buchhalterischen Sachverhalten:

ÜBERLEITUNG ANSTIEG BETRIEBSKOSTEN UND GRUNDSTEUER ZUM VORJAHR	Mio. €
höhere Instandhaltungsaufwendungen (Um-Klassifizierung Investitionen zu Aufwendungen für den Gebäudeunterhalt)	2,5
höhere Fernwärmeaufwendungen**	1,5
höhere Stromaufwendungen	1,2
– darin enthalten: Rückstellung für fehlende Strom-Endabrechnungen 2024	0,7
höhere Unterhaltsreinigungskosten	0,7
höhere Betriebskosten für Anmietungsobjekte	0,6
höhere Wartungskosten	0,2
höhere Unterhaltungskosten Grünanlagen, Bäume	0,2
	6,9

** Senkung des Umsatzsteuersatzes von 19 % auf 7 % für Gaslieferungen über das Erdgasnetz bis 31. März 2024

Durch Neu-Anmietungen nebst Mietanpassungen seitens der Vermieter stiegen im Berichtsjahr die anderen Aufwendungen der Bewirtschaftung im Vergleich zum Vorjahr mithin 5,8 Mio. Euro. Die Zunahme lässt sich wie folgt herleiten:

ÜBERLEITUNG ERHÖHUNG ANDERE AUFWENDUNGEN DER BEWIRTSCHAFTUNG ZUM VORJAHR	Mio. €
ab 11.2023 Anmietung Containeranlage OSZ Johanna Just; Berliner Str. 114 – 115	1,8
ab 03.2024 Anmietung Michael-Ende-Grundschule; Lotte-Loebinger-Str. 1a	1,4
ab 09.2023 Anmietung Grundstück + Containeranlage Schule am Schloss; Esplanade 5	0,8
ab 10.2023 Anmietung Verwaltungsgebäude Jägerallee 23	0,7
ab 01.2024 Anmietung Stelzenbau Edisonallee 10 – 19	0,5
ab 01.2024 Anmietung zusätzlicher Lagerflächen Marquardt; An der alten Kreisstr. 14	0,3
ab 10.2023 Anmietung Verwaltungsgebäude Yorkstr. 22 – 24	0,3
	5,8

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen LHP in Höhe von insgesamt 0,9 Mio. Euro (2023: 2,0 Mio. Euro) sind Kosten für die Inanspruchnahme von Dienstleistungen der LHP für Öffentlichkeitsarbeit, Personal, Abordnung von Beamten, Informationstechnik und Vergabeverfahren von 0,5 Mio. Euro (2023: 0,6 Mio. Euro) und die Pauschalwertberichtigung auf Forderungen in Höhe von 0,4 Mio. Euro (2023: 0,0 Mio. Euro) enthalten. Diese Gewinn- und Verlustposition konnte im Vergleich zum Vorjahr um 1,1 Mio. Euro gemindert werden. Es entfiel die Abwertung von unfertigen Leistungen für noch nicht abgerechnete Dienstleistungen (2024: 0,0 Mio. Euro; 2023: 1,4 Mio. Euro).

Personalaufwand

Im Eigenbetrieb waren nach Köpfen gemäß § 267 Abs. 5 HGB im Jahresdurchschnitt 239,0 (2023: 233,0) Angestellte in Voll- und Teilzeit beschäftigt. Außerdem beschäftigte der KIS zwei Studenten im Bachelor-Dualsystem.

Die Personalaufwendungen betrugen:

Personalkosten	2024	2023
	Mio. €	Mio. €
Löhne, Gehälter, Vergütungen	12,6	11,8
soziale Abgaben	2,9	2,6
- davon Altersversorgung	0,5	0,4
	15,5	14,4

Die Personalkosten sind im Berichtsjahr aufgrund der Zunahme der Beschäftigungsanzahl um durchschnittlich 6 Beschäftigte, von Tarifsteigerungen und von Gehaltsstufenaufstiegen der Beschäftigten um 7,6 % gestiegen. Sie unterschreiten dennoch den Planansatz um 3,7 Mio. Euro. Zum 31.12.2024 blieben 51,26 Stellenanteile unbesetzt.

Nach Vollbeschäftigtenäquivalenten stellt sich die Personalentwicklung im Wirtschaftsjahr 2024 wie folgt dar:

TVÖD BESCHÄFTIGTE NACH VOLLBESCHÄFTIGTENÄQUIVALENTEN	2024		2023	
	Planstellen	davon besetzt	Planstellen	davon besetzt
Werkleitung	6,00	5,72	7,00	4,90
Energiemanagement	6,00	4,92	6,00	3,90
Kaufmännisches Management	29,00	20,78	28,27	21,13
Investitionen	40,00	30,65	40,00	28,83
Immobilienverwaltung	44,03	33,36	43,03	34,59
Facility Management	138,84	119,85	138,84	115,48
Rechnungswesen	12,00	10,56	12,00	10,51
Personal, Organisation und Qualitätsmanagement	4,00	2,77	3,00	1,77
	279,87	228,61	278,14	221,10

Die Unterbesetzung resultiert nicht nur aus teilweisem Fachkräftemangel, sondern auch aus der technischen Nichtnutzbarkeit von freien Vollbeschäftigtenäquivalenten.

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 Revisionssicherheit und Nachvollziehbarkeit aller Vorgänge. Durch die Einbindung der Internen Revision und des Rechnungsprüfungsamtes in die elektronischen Geschäftsprozesse ist gewährleistet, dass die internen Regularien, z.B. im Vergabeprozess, kontinuierlich überwacht und eingehalten werden.

Im Jahre 2024 wurde eine interne Risiko-Berichterstattung eingeführt, bei welcher die Bereiche erkannte Risiken der kaufmännischen Abteilung zur Auswertung und ggf. Berücksichtigung in den Abschlüssen melden.

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

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Chancen ergeben sich insbesondere aus der Fertigstellung laufender Bauprojekte. Dies ermöglicht zusätzliche Mieterlöse sowie eine Stabilisierung und perspektivische Steigerung der Umsatzerlöse. Gleichzeitig kann der Bedarf an Fremd-

anmietung reduziert werden. In Anbetracht des aktuell hohen Bestands der Anlagen im Bau ist in den kommenden Jahren mit der sukzessiven Fertigstellung von Bau-Projekten zu rechnen. Dies dürfte sich positiv auf die Entwicklung der Umsatzerlöse auswirken. Von besonderer Bedeutung ist hierbei die geplante Fertigstellung des Rathauses Potsdam, auch Stadthaus genannt (voraussichtlich 2028).

Die Optimierung der Instandhaltungsprozesse trägt zur langfristigen Sicherung der Nutzbarkeit der Gebäude bei und kann den Umfang grundlegender Sanierungsmaßnahmen reduzieren. Entsprechende Maßnahmen wurden seitens der Werkleitung eingeleitet.

Risiken bei der Umsetzung der Investitionsvorhaben ergeben sich aus Kapazitäts- und Materialengpässen sowie anhaltend hohen bzw. weiter steigenden Baukosten. Bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichtes sind bei einzelnen Maßnahmen, unter anderem der Montessori-Oberschule sowie beim Bauvorhaben am Bildungscampus am Schlaatz, Kostensteigerungen zu verzeichnen/zu erwarten. Die Auswirkungen werden im Rahmen der nächsten Wirtschaftsplanung überprüft und fortgeschrieben. Parallel erfolgt eine laufende Analyse von Einsparpotenzialen. Ferner besteht ein erhöhtes Wagnis von Insolvenzen bei Auftragnehmern.

Ein wesentliches finanzielles Risiko ergibt sich zudem aus der Zins- und Tilgungsbelastung im Zusammenhang mit der Finanzierung von Investitionsmaßnahmen. Besonders bei steigenden Zinsniveaus kann dies zu einer zusätzlichen Belastung der Ertrags- und Liquiditätslage führen. Die Entwicklung wird fortlaufend beobachtet und im Rahmen der Wirtschaftsplanung berücksichtigt.

Weitere Wagnisse resultieren aus der demographischen Entwicklung. Rückläufige Bedarfe können zu geringerer Auslastung bzw. zu Nutzungsanpassungen einzelner Objekte führen. Der KIS verfolgt in solchen Fällen das Ziel, leerstehende Immobilien alternativen, wirtschaftlich tragfähigen Nutzungen zuzuführen. Ist dies nicht möglich, erfolgt eine Verwertung auf Grundlage entsprechender Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen oder eine Vorhaltung für zukünftige Bedarfe der LHP unter Berücksichtigung der Kostenerstattung.

Die demographische Entwicklung sollte den Bedarfsträger LHP auch dazu bewegen, neue Investitionsprojekte zu hinterfragen oder zu reduzieren. Eigens im Kita- und Schulbereich ist mit sinkender Ausnutzung umzugehen. Angesichts sichtbarer Auswirkungen auf die Kinderzahlen muss der weitere Ausbau der Bildungs- und Verwaltungsinfrastruktur mit Augenmaß erfolgen.

Zusätzliche Kostensteigerungen ergeben sich aus tarifbedingten Gehaltsanpassungen, steigenden Sozialabgaben sowie erhöhten Instandhaltungskosten infolge hoher Baupreise nebst eines zunehmenden Technisierungsgrades des Immobilienportfolios. Zur Begrenzung des Kostenanstiegs ist trotz geplanter Erweiterung des Immobilienbestands mittelfristig keine Ausweitung des Stellenplans vorgesehen.

Dem KIS wurde durch die Kommunalaufsicht am 18.12.2025 mitgeteilt, dass verschiedene Nachweise mit Vorlage des Wirtschaftsplans 2026 zu erbringen sind:

- 1) Subsidiarität der Kreditaufnahmen: Es ist zu prüfen, inwieweit zusätzliche Haushaltsmittel der Stadt zur weiteren Reduzierung der steigenden Neuverschuldung des Eigenbetriebes verwendet und dem KIS zur Verfügung gestellt werden können. Ergebnis der Prüfung: Es können im Planungszeitraum keine zusätzlichen Haushaltsmittel zur Verfügung gestellt werden.
- 2) Prinzip der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit gemäß § 14 EigV i.V.m. § 93 Abs. 4 und § 62 Abs. 2 BbgKVerf.: Die Vorbereitung der Investitionsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage einer mit dem Ministerium des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg abgestimmten Checkliste in Verantwortung der Bedarfsträger und wird entsprechend dokumentiert. Die Dokumentation, wird dem Ministerium abstimmungsgemäß zur Verfügung gestellt.
- 3) Berücksichtigung der aktuellen Haushaltssituation der LHP im Zuge der Mittelfristplanung 2026: Wie unter Punkt 2 beschrieben, sind vor Aufnahme einer Maßnahme in die Investitionsplanung des KIS die kommunal- und haushaltsrechtlichen Voraussetzungen anhand einer Checkliste zu prüfen und zu dokumentieren. Teil der Checkliste ist die Prüfung, ob die Folgekosten der Investitionsmaßnahme

und damit auch die an den KIS zu leistenden Miet- und Betriebskostenzahlungen langfristig durch den Haushalt der LHP getragen werden können. Bei einem negativen Prüfungsergebnis kann die Investitionsmaßnahme nicht in die Planung aufgenommen werden.

- 4) Der Eigenbetrieb hat darauf zu achten, dass die Summe aller Zins- und Tilgungsverpflichtungen in der Gegenwart und in Zukunft seine Leistungsfähigkeit nicht übersteigt: In Folge des gestiegenen Zinsniveaus werden die Zinszahlungen insbesondere für Neukredite und bei Umschuldungen weiterhin deutlich ansteigen. Auch die Belastung durch Tilgungszahlungen ist aufgrund des Anstiegs der Kreditaufnahmen ansteigend. Der KIS hat ein laufendes Monitoring der bisherigen und geplanten Kreditverpflichtungen etabliert. Aktuell ist eine stark steigende Finanzierungsbelastung aus Zins und Tilgung im Vergleich zur zurückliegenden Niedrigzinsphase erkennbar. Die Entkoppelung des Marktes vom EZB-Leitzins bestätigt sich mittlerweile auch für den KIS. Die relevanteste Kennzahl („Germany 10-Year Bond Yield“) liegt mittlerweile auf dem Niveau der zweiten Finanzkrise von 2011 und steigt aktuell weiter an. Hier ist ggf. unterjährig der Plan zu aktualisieren und es sind die geplanten Investitionen ggf. neu zu berechnen, da das direkte Auswirkungen auf die zu zahlenden Zinsen hat. Diese Frage ist bedeutsam, da zwischen 2026 und 2032 126 Millionen Euro Umschuldungen von Krediten aus der Niedrigzinsphase notwendig werden, welche sich im gewichteten Durchschnitt bei Zinsen von nur 0,4 % bewegen. Für diese 126 Millionen Euro ist zukünftig mit Zinsen von deutlich oberhalb von 3 % zu rechnen – zusätzlich zur Tilgung.

Für sämtliche Kreditaufnahmen werden zur Steuerung des Anstiegs der finanziellen Belastung verschiedene Instrumentarien geprüft. Aktuell wird auch geprüft, in welchem Umfang ab dem nächsten Wirtschaftsplan die Belastungen über erhöhte Mieten an den Haushalt weitergegeben müssen.

Fazit: Der KIS kann die erheblich steigenden Zins- und Tilgungsverpflichtungen ebenso wie weitere Kostensteigerungen nicht selber tragen, sondern muss diese zwingend an den Haushalt über die Mieten weitergeben.

5) Weitere Maßnahmen und Anpassungen im KIS: Weitere in Zusammenarbeit mit dem Ministerium des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg vereinbarte Maßnahmen und Anpassungen im KIS werden unterjährig dem Ministerium berichtet.

Insbesondere vor dem Hintergrund der von der Kommunalaufsicht geforderten Nachweise stellt der Eigenbetrieb derzeit das geplante Investitions- und damit verbunden auch Refinanzierungsprogramm insgesamt auf den Prüfstand, um mittel- und langfristig unter den geänderten Rahmenbedingungen die satzungsgemäße Aufgabenstellung bestmöglich erfüllen zu können.

Weitere Wagnisse für die Zukunft kommen aus der thermischen Sanierung aufgrund gesetzlicher Anforderungen. In Zukunft ist mit einer neunstelligen Summe an Aufwand für die energetische Sanierung zu rechnen. Seit dem Jahr 2025 liegt dem KIS eine detaillierte Abschätzung dazu vor und wurde im selben Jahr dem Werksausschuss berichtet.

Prinzipiell sollten seitens der Landeshauptstadt Potsdam und des Eigenbetriebes die angewendeten Baustandards hinterfragt werden, um zukünftige Bauvorhaben finanzierbarer zu gestalten. Im Übrigen sollten verstärkt und frühestmöglich neue Modelle bei der Nutzung bestehender Bauten erwogen werden. Dieses könnte teure Neubauten vermeiden.

Angesichts dessen, dass der Kommunaler Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam die hier erwähnten Risiken seit längerem transparent darstellt und gegenüber der LHP kommuniziert hat, wird ein stabiler Geschäftsverlauf auch in den Folgejahren erwartet.

Darüber hinaus 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 entgegen gewirkt. Außerdem werden Wagnisse im Wirtschaftsverkehr durch verstärkte Kontrollen begegnet.

4. VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH DEM ABSCHLUSSSTICHTAG

Nach dem 31.12.2024 haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

5. PROGNOSEBERICHT

Der Wirtschaftsplan für 2025 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung (SVV) am 07.04.2025 und 03.12.2025 beschlossen. Die Genehmigung des Ministeriums des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg für die im Wirtschaftsplan 2025 festgesetzten Gesamtbetrag der Kreditaufnahmen in Höhe von 30,1 Mio. Euro und den im Wirtschaftsplan 2025 festgesetzten und in den Jahren 2025–2028 mit Kreditaufnahmen in Verbindung stehenden Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 33,1 Mio. Euro erfolgte am 18.12.2025.

Die begonnenen Investitionsvorhaben werden soweit fortgesetzt, wie – falls notwendig – erneute Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen eine Fortsetzung nahelegen und eine Umsetzung realistisch, machbar und finanzierbar ist.

Es ist geplant, das Wirtschaftsjahr 2025 mit einem positiven Ergebnis in Höhe von 1,7 Mio. Euro abschließen. Der Gewinn soll beim KIS verbleiben und die Eigenkapitalbasis stärken.

Desgleichen werden in den Folgejahren Überschüsse erwartet.

Potsdam, 16. Juli 2026



B. Richter
Werkleiter

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss des Kommunalen Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam, Potsdam, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, 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 Kommunalen Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 sowie seiner Ertragslage für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risikender 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 DEE00165011.1.1 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 zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 106 Abs. 1 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- Erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Eigenbetriebs bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme des Eigenbetriebs abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Eigenbetriebs zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind

wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Eigenbetrieb seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

■ beurteilen wir 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, den 16. Juli 2026

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



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

Katrin Gütermann

Fotos

Kommunaler Immobilien Service
potsdam.de
Marcel Schliep/ KIS 2.2
Karen Voigt / KIS 2.2
Drohnenfotos Kommunaler Immobilien Service

Gestaltung

ROHLOFF DESIGN

