



**Kommunaler
Immobilien
Service**

GESCHÄFTSBERICHT 2010



INHALT

Grußwort des Oberbürgermeisters	05
Geschichte des KIS	06
Organigramm	09
Projektteil	
Feuerwehr	
Neue Feuerwache Potsdam	12
Schulen	
Hanna von Pestalozza	16
Regenbogenschule	18
Kitas	
Kita Fridolin	20
Jugend	
Lindenpark	22
Sport	
Turnhallen	24
Zahlen und Fakten	
Bilanz	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Finanzplanabrechnung	32
Anhang	34
Anlagennachweis	44
Lagebericht	46
Bestätigungsvermerk	59
Ausblick	60
Impressum	62



**Kommunaler
Immobilien
Service**

GESCHÄFTSBERICHT 2010





Der Kommunale Immobilien Service ist ein Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam und mit ca. 160 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern verantwortlich für die bedarfsgerechte Versorgung aller Verwaltungsteile mit Grundstücken und Gebäuden.



GRUSSWORT

Die Arbeit des Kommunalen Immobilien Service (KIS) ist ein wichtiger Grundpfeiler für eine positive Entwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam. Diese Arbeit gerade für eine wachsende Stadt ist nie erledigt. So ist insbesondere eine ständige Anpassung und Erweiterung der Bildungsinfrastruktur nötig. Und darum kümmert sich der KIS. Doch die Aufgaben des Kommunalen Immobilien Service enden nicht beim Schul- und Kitabau.

So konnte der KIS in diesem Jahr mit der neuen Feuerwache den wichtigsten Funktions-Neubau der vergangenen Jahre in der Landeshauptstadt fertigstellen. Die Feuerwache sieht nicht nur gut aus, sie ist auch ein wahrhaftes Multifunktionsgebäude. Sie bietet Stellplätze für 36 Einsatzfahrzeuge, sie beherbergt Unterkünfte, Sozialeinrichtungen, die moderne Regionalleitstelle und sogar ein Schulungs- und Logistikzentrum für alle Einheiten. Das alles hat 21 Millionen Euro gekostet. Doch das Geld ist gut angelegt, denn die Wache ist für die Sicherheit der Potsdamerinnen und Potsdamer ein Meilenstein.

Der KIS ist mit seinen knapp 160 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zudem verantwortlich für die bedarfsgerechte Versorgung aller Verwaltungsteile mit Grundstücken und Gebäuden. Er übernimmt als Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam die Betreuung des städtischen Immobilienbestandes. Und der Kommunale Immobilien Service sorgt dafür, dass Potsdamer Schulen und Kitas, aber auch Kultur-, Jugend- und Sporteinrichtungen modernisiert und neu gebaut werden können.

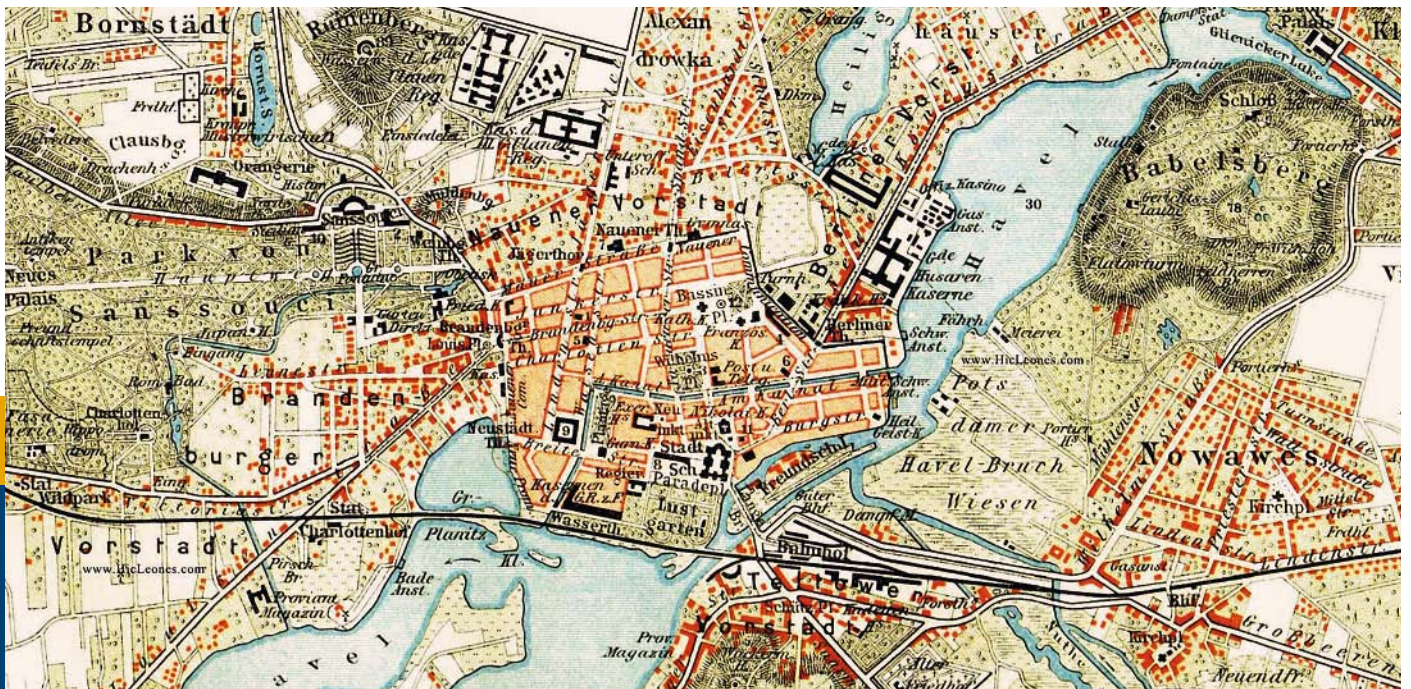


JANN JAKOBS

*Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt Potsdam*

Das lässt sich durch Zahlen belegen. Denn durch den KIS werden wir allein in den Jahren 2010 bis 2013 rund 120 Millionen Euro in die Bildungs- und Kulturinfrastruktur der Landeshauptstadt Potsdam investieren. Somit ist er ein wichtiger Akteur einer nachhaltigen Stadtpolitik, welche die Zukunftsfähigkeit der ständig wachsenden Stadt Potsdam sichern hilft.

Daher freue ich mich außerordentlich, dem Kommunalen Immobilien Service hiermit zu seinem ersten Geschäftsbericht beglückwünschen zu können. Es gibt noch viel zu tun. Es liegen noch viele wichtige Projekte vor uns. Packen wir's gemeinsam an!



Der Kommunale Immobilien Service (KIS) wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Potsdam vom 1. Dezember 2004 mit Wirkung zum 1. Januar 2005 gegründet.



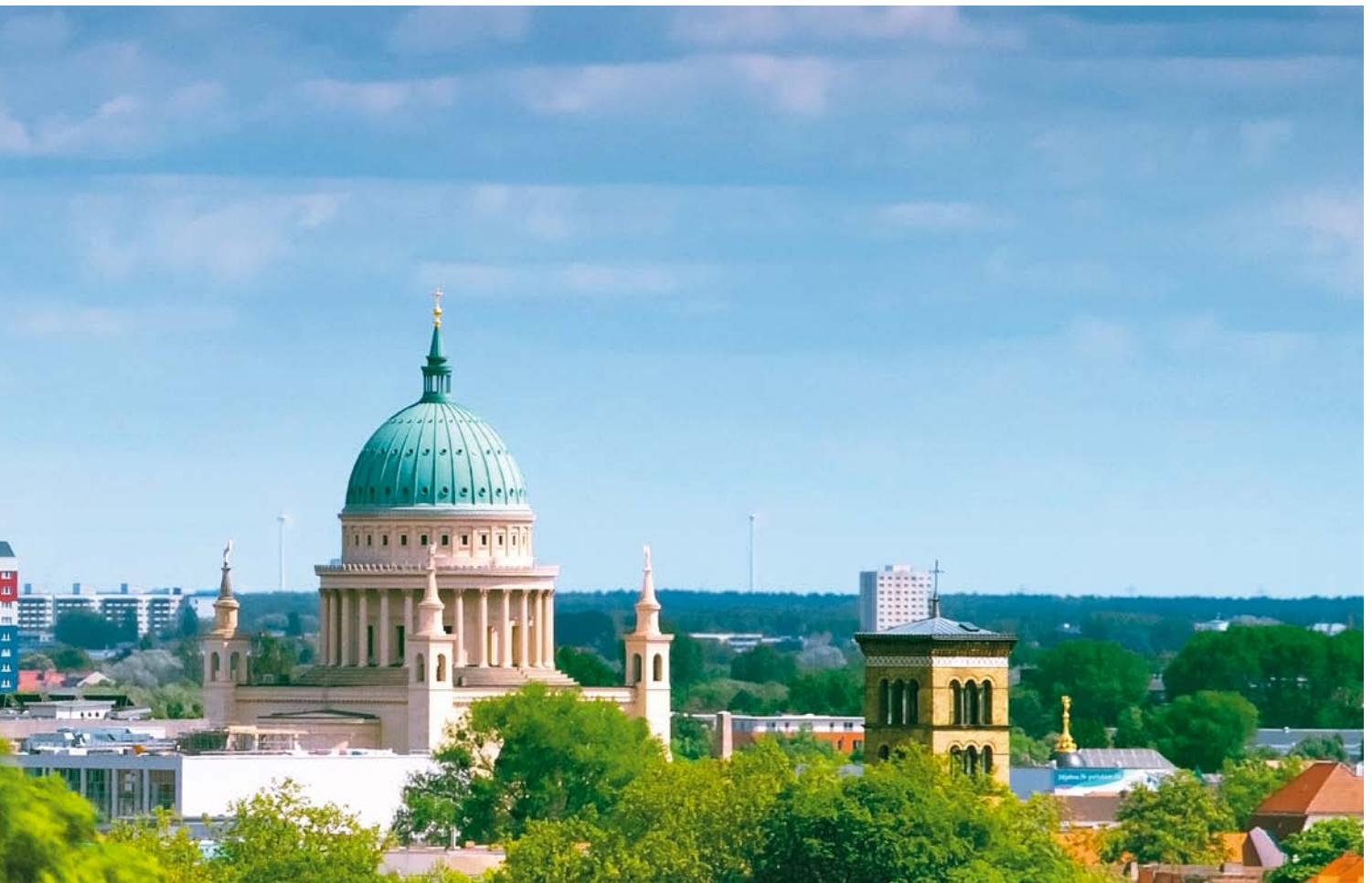
DIE GESCHICHTE

Der Kommunale Immobilien Service (KIS) wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Potsdam vom 1. Dezember 2004 mit Wirkung zum 1. Januar 2005 gegründet (DS 04/SVV/0830 Gründung des Eigenbetriebes „Kommunaler Immobilien Service“).

Mit Gründung des KIS wurden die zuvor in dezentraler Verantwortung liegenden Immobilienaufgaben in einer neuen Organisationsstruktur zentral zusammengefasst. Im Wesentlichen

erfolgte mit Gründung des Eigenbetriebes der Zusammenschluss des ehemaligen Hochbauamtes, des Liegenschaftsamtes, Teilen des Hauptamtes und einzelner Mitarbeiter diverser Fachbereiche und Bereiche, die zuvor Einzelaufgaben bei der Bewirtschaftung der kommunalen Immobilien innehatten.

Die Bündelung der immobilienwirtschaftlichen Kompetenz hatte zum Ziel, eine höhere Kostentransparenz zu schaffen, dem fortschreitenden Vermögensverzehr Einhalt zu gebieten und die spezifischen Kosten für den Betrieb der Immobilien zu senken. Die Konzentration der Ressourcen bildete auch die Grundlage für die Schaffung



eines ganzheitlichen kommunalen Immobilienmanagements, das den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie im Blick hat und über eine Vermieter-Mieter-Struktur bedarfsgerecht den Flächenbedarf der Kommune sichert.

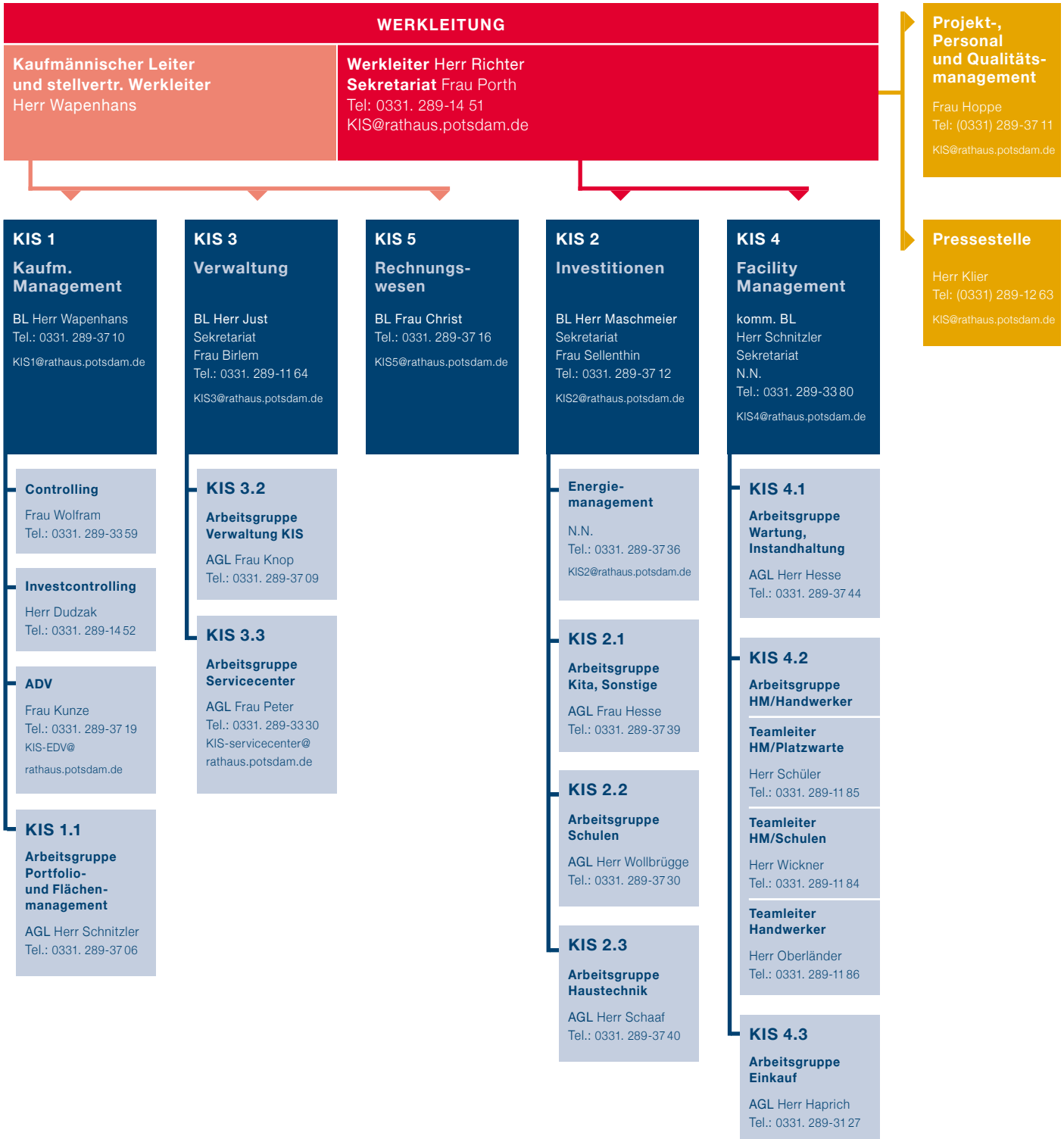
Dem KIS wurde mit Gründung ein Anlagevermögen in Höhe von ca. 327 Mio. Euro als Sondervermögen zugeordnet. Das Anlagevermögen bestand aus über 400 Einzelobjekten (Schulen, Kindertagesstätten, Verwaltungsgebäude, Jugend- und Kultureinrichtungen, Feuerwachen, Sportanlagen). Durch rege Investitionstätigkeit konnte das Anlagevermögen bis 2010 auf ca. 423 Mio. Euro erhöht werden.

Zum Zeitpunkt seiner Gründung beschäftigte der KIS ca. 200 Mitarbeiter. Durch Optimierung vor allem im Bereich der Hausmeisterdienstleistungen sank die Zahl der Mitarbeiter des KIS bis zum Jahr 2010 auf ca. 160 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen, ohne dass es zu einer Einschränkung im Leistungsspektrum vor Ort gekommen ist.

Seit seiner Gründung verfolgt der KIS das Ziel, die Bereitstellung und den Betrieb der kommunalen Immobilien möglichst wirtschaftlich und effizient zu organisieren. ■



STAND: 1. SEPTEMBER 2012





Projekte

Feuerwehr 12



Schulen 16



Kitas 20



Jugend 22



Sport 24





Mit der Inbetriebnahme der neuen Hauptfeuerwache fand eines der bisher größten überwiegend kreditfinanzierten Bauvorhaben des Kommunalen Immobilien Service seinen Abschluss. Die Berufsfeuerwehr erhielt somit ein neues, modernes Zuhause.





POTSDAM HAT EINE NEUE, MODERNE FEUERWACHE

Am 15. Januar 2010 um 14:00 Uhr war es soweit. Oberbürgermeister Jann Jakobs eröffnete die neue Feuer- und Rettungswache Potsdam und die Regionalleitstelle Nordwest-Brandenburg im Beisein von zahlreichen Gästen aus Politik und Gesellschaft. Von hier aus wird die Sicherheit von etwa 500.000 Menschen einer Region koordiniert, die weit über das Potsdamer Stadtgebiet hinausführt und die Landkreise Havelland, Prignitz und Ostprignitz-Ruppin umschließt.

Mit der Inbetriebnahme der neuen Hauptfeuerwache fand eines der bisher größten überwiegend kreditfinanzierten Bauvorhaben des Kommunalen Immobilien Service seinen Abschluss. Die Berufsfeuerwehr erhielt somit ein neues, modernes Zuhause. Besonders die Mitarbeiter der Berufsfeuerwehr und des Rettungsdienstes freut es, jetzt wirklich moderne und standardgemäße Arbeitsplätze zu besitzen.

Die Verantwortung für die Durchführung des Neubauvorhabens lag in den Händen des städtischen Eigenbetriebes Kommunalen Immobilien Service. Als Bauherr und späterer Vermieter hatte der KIS auch die Finanzierung des Projektes zu schultern. Die dafür erforderlichen Kredite, die durch den KIS aufgenommen wurden, werden langfristig über die Mieteinnahmen refinanziert. Ungeachtet des Umfangs, der Dauer und der Komplexität dieses Sonderbauvorhabens ist es dem KIS gelungen, das Projekt im Rahmen des dafür vorgesehenen Budgets abzuschließen.

Insgesamt waren über 40 Firmen, vornehmlich aus den Ländern Brandenburg, Berlin und Sachsen-Anhalt, am Vorhaben beteiligt. >

»Bei unseren Feuerwehrleuten sind Erleichterung, Stolz und Freude spürbar – die neue Feuerwache in der Holzmarktstraße ist ein wahrer Meilenstein für die Gefahrenabwehr in Potsdam.«



WOLFGANG HÜLSEBECK,
Fachbereichsleiter Feuerwehr



Neben den 36 Stellplätzen für Einsatzfahrzeuge beherbergt der Gebäudeteil an der Holzmarktstraße auch die Unterkünfte, Sozialeinrichtungen, die Büros und die moderne Regionalleitstelle. Der andere Gebäudeteil an der Türkstraße ist ausschließlich den Werkstätten, Lager- und Ausbildungsbereichen vorbehalten.

Die neue Wache übernimmt auch die Funktion eines Schulungs- und Logistikzentrums für alle Einheiten. Lagerung, Prüfung, Reparatur und Reinigung von Schläuchen, Atemschutzgeräten und Ausrüstung, Reservehaltung für Großschadenslagen, Atemschutzübungsanlage, Werkstatt für Nachrichtentechnik und Desinfektion von Rettungsfahrzeugen sind nur einige der Funktionen, die für eine ständige Einsatzbereitschaft erforderlich sind.

Für insgesamt ca. 21 Mio. Euro wurden am Standort Holzmarktstraße auf etwa 10.000 Quadratmetern Grundstücksfläche in zwei Gebäudekomplexen moderne Arbeits- und Unterbringungsmöglichkeiten für die Einheiten sowie notwendige Lager- und Werkstattbereiche geschaffen.

Die neue Feuerwache verfügt zudem über moderne Sportstätten, sowohl im Außenbereich als auch in Form eines Kraft- und Fitnessraumes und einer Mehrzweckhalle für den Mannschaftssport. Die Mehrzweckhalle hat darüber hinaus noch eine weitere Funktion. Im Bedarfsfall kann sie eine große Zahl von Menschen zeitweilig sicher unterbringen, und das mit „angeschlossener Feuerwehrlogistik“. So sind Betten und Notverpflegung hier eingelagert, Betreuungskräfte können somit effektiv arbeiten. ■



NEUE FEUERWACHE POTSDAM

GRUSSWORT

GESCHICHTE DES KIS

PROJEKTE

ZAHLEN & FAKTEN

AUSBlick

»Dieses Bauvorhaben war eine der größten Herausforderungen in der Geschichte des KIS. Um so zufriedener sind wir mit dem Ergebnis, denn der imposante Bau der neuen Feuerwache kann sich wirklich sehen lassen.«



BERND RICHTER, *Werkleiter*
Kommunaler Immobilien Service

DETAILS AUF EINEN BLICK

Projektkosten	■ 21 Mio. €
Planungsbeginn	■ 2007
Bauzeit	■ Juli 2007 – Januar 2010
Projektleitung	■ KIS Erich Münkner
Architekt	■ agn – Paul Niederberg- haus & Partner GmbH





Der primäre Fokus der Aktivitäten des Kommunalen Immobilien Service liegt auf der nachhaltigen Sanierung der Schul- und Kitainfrastruktur in der Landeshauptstadt Potsdam.





ERWEITERUNGSBAU GRUNDSCHULE HANNA VON PESTALOZZA

GRUSSWORT

GESCHICHTE DES KIS

PROJEKTE

ZAHLEN & FAKTEN

AUSBLICK

HOLZBAU ERWEITERT DIE HANNA-VON-PESTALOZZA-SCHULE

Die Hanna-von-Pestalozza-Schule befindet sich in Groß Glienicke mitten im grünen Norden der Landeshauptstadt Potsdam und ist umgeben vom Glienicker und vom Sacrower See. Groß Glienicke ist ein Ortsteil der Landeshauptstadt Potsdam und liegt vor den Toren von Berlin-Spandau.

In dieser idyllischen Lage entstand 1998 die neu gebaute zweizügige Grundschule. Im September 2003 wurde die Schule mit einer modernen Einfeldsporthalle ausgestattet. Zwei Jahre später kamen eine Lauf- und Sprunganlage sowie ein Allwetterplatz für den Sportunterricht hinzu.

Die Grundschule Hanna-von-Pestalozza erhielt im April 2010 einen Erweiterungsbau. Dieses neue Gebäude wird gemeinschaftlich von der Schule und dem Hort „Traumzauberbaum“ im Ganztagsbetrieb genutzt. Das als Holzrahmenbau errichtete und holzverkleidete Haus ist atmungsaktiv und passt sich gut in das Schulgelände und in die waldreiche Umgebung ein. Die Baukosten lagen bei knapp einer Million Euro. Der Erweiterungsbau wurde zur Hälfte aus dem bundesweiten Förderprogramm „Zukunft, Bildung und Betreuung“ zur Verfügung gestellt.

Neben den zwölf Klassen-, zwei Fach- und zwei Kursräumen, einem Computerkabinett und einer Aula stehen nun im Ergänzungsbau auf 640 Quadratmetern Fläche eine Bibliothek, zwei Kreativräume, ein Theater- und Entspannungsraum sowie eine Lehrküche zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung. Die Grundschule besuchen ca. 280 Mädchen und Jungen in zwölf Klassen. ■

»Das neue Gebäude verleiht unserer Schule in Kombination mit dem Hort einen für Potsdam einmaligen Campus-Charakter. Wir sind sehr glücklich über den Erweiterungsbau.«

GRIT MEINHOLD, Schulleiterin

DETAILS AUF EINEN BLICK

Projektkosten	■ 974 T€
Planungsbeginn	■ 2008
Bauzeit	■ März 2009 – April 2010
Projektleitung	■ KIS Frau Baecker
Architekt	■ Matthias Wegner



Schwerpunkte im Sanierungsprogramm der Regenbogenschule waren eine Innensanierung insbesondere der Sanitäreanlagen und der Brandschutz.



SANIERUNG REGENBOGENSCHULE

GRUSSWORT

GESCHICHTE DES KIS

PROJEKTE

ZAHLEN & FAKTEN

AUSBLICK

REGENBOGENSCHULE MIT VERBESSERTEM BRANDSCHUTZ

Die Regenbogenschule in Fahrland ist eine Halbtagschule mit eigenem Hort. Im Jahr 2010 wurde die Regenbogenschule mit 627.000 Euro durch den Kommunalen Immobilien Service saniert. Schwerpunkte im Sanierungsprogramm waren eine Innen-sanierung insbesondere der Sanitäranlagen und der Brandschutz. ■

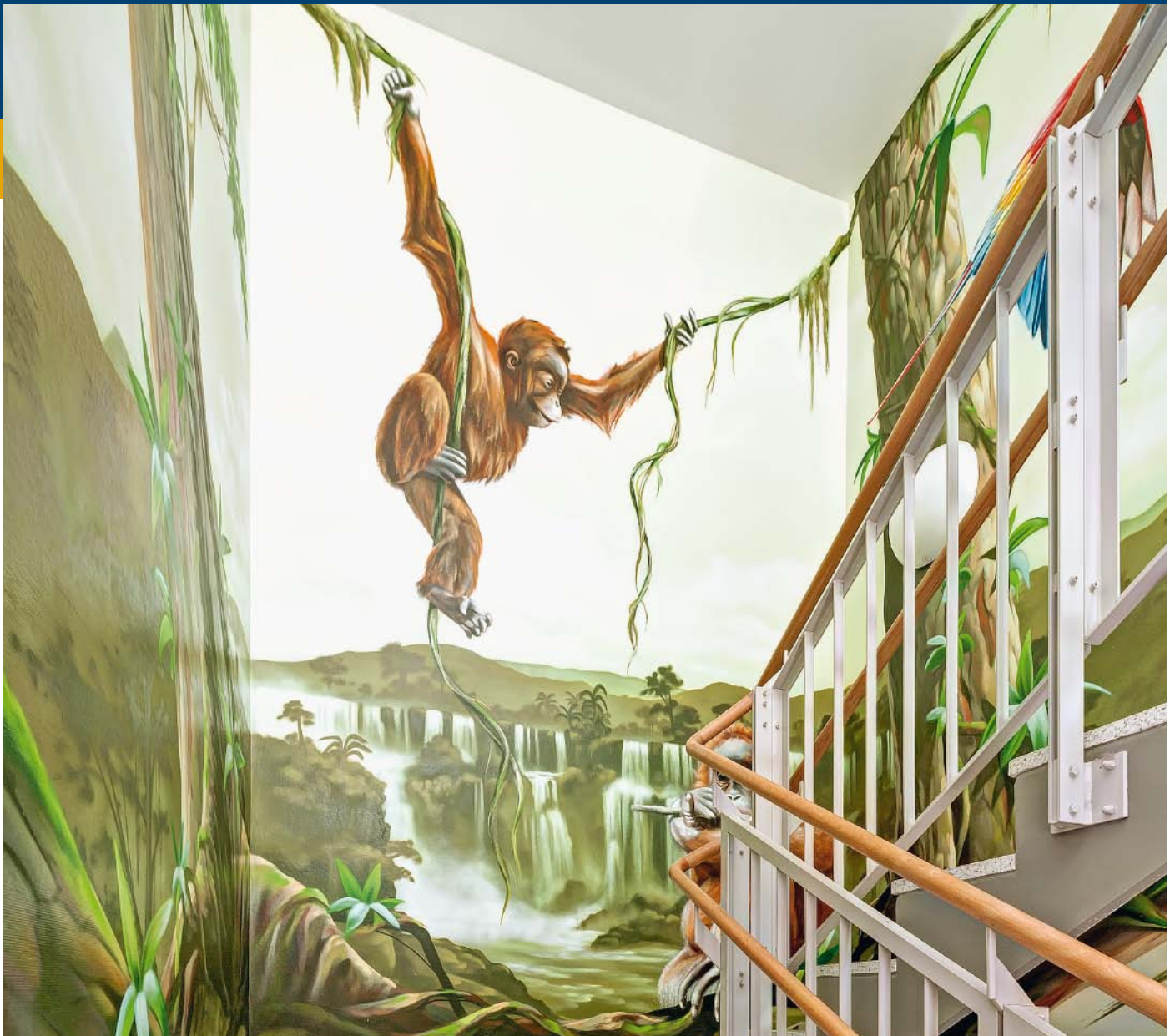
DETAILS AUF EINEN BLICK

Projektkosten	■ 627 T€
Planungsbeginn	■ 2009
Bauzeit	■ März 2009 – November 2010





Im Rahmen der Sanierung der Kita Fridolin wurden die Räume im zuvor stark beschädigten Altbau großzügig neu gestaltet.





KITA FRIDOLIN WURDE ZUR SCHLAFKITA

Die Kita Fridolin in der Alleestraße wurde 2010 komplett saniert. Somit konnten Kinder und Personal nach dem Abschluss der Bauarbeiten aus ihrem Übergangsquartier in der Pappelallee zurück in die Alleestraße ziehen.

Im Rahmen der Sanierung der Kita Fridolin wurden die Räume im zuvor stark beschädigten Altbau großzügig neu gestaltet. Zudem wurde ein Erweiterungsbau mit zweitem Rettungsweg realisiert, das Erdgeschoss mit barrierefreiem Zugang und das Objekt insgesamt mit moderner Gasheizungs-, Elektro-, Brandmelde- und Blitzschutzanlage ausgestattet.

Inbegriffen in die Arbeiten war ein Anbau, in dem Funktionsräume und ein Zimmer für Übernachtungen untergebracht wurden. Dieses Schlafangebot für Kitakinder ist einzigartig für kommunale Kitas in Potsdam. Durch den Anbau konnte auch die Zahl der Kita-Plätze um 18 erhöht werden. Das Landesjugendamt genehmigte mittlerweile 78 Plätze. ■



»Durch diesen Umbau haben sich die Betreuungsbedingungen in der Kita deutlich verbessert. Ich freue mich auch, dass wir hier jetzt Platz für 18 weitere Kinder haben.«

ELONA MÜLLER-PREINESBERGER,
*Beigeordnete für Soziales, Jugend,
Gesundheit, Ordnung und Umweltschutz*

DETAILS AUF EINEN BLICK

Projektkosten ■ 1,3 Mio. €

Bauzeit ■ Juli 2009 – Dezember 2010



Im Jugendclub Lindenpark wurden unter anderem umfassende Maßnahmen zum Brandschutz und für behinderten- und kindergerechte Sanitäranlagen umgesetzt. Die Sanierung des Lindenparks erfolgte aus Mitteln des Konjunkturpakets II.





MODERNISIERUNG JUGENDCLUB LINDENPARK

GRUSSWORT

GESCHICHTE DES KIS

PROJEKTE

ZAHLEN & FAKTEN

AUSBLICK

LINDENPARK MODERNISIERT – DANK KP II

Der Lindenpark ist ein renommiertes Kulturhaus in der Landeshauptstadt Potsdam. Hier können Live-Veranstaltungen wie Konzerte, Partys oder Festivals stattfinden, der Lindenpark bietet zudem Raum für Projekte und Angebote für Kinder und Familien.

Räumlich bietet der Lindenpark einen großen und einen kleinen Veranstaltungsraum, zwei Bandproberäume, sowie ein weitläufiges Außen- gelände u. a. mit großer Open-Air-Bühne, einem Skatepark, einem Spiel- und Basketballplatz und ausreichend Grünflächen zum entspannten Verweilen.

Die Sanierung des Lindenparks wurde aus Mitteln des Konjunkturpakets II umgesetzt. Nach nur acht Wochen Planungs- und Ausschreibungs- phase wurde mit der dringend notwendigen Sanierung der Einrichtung des Jugend- und Kulturzentrums Lindenpark begonnen.

Für insgesamt 661.000 Euro inkl. 100.000 Euro Eigenmittel des Kommunalen Immobilien Service wurden unter anderem der Keller neu abgedichtet, die Sanitäranlagen behinderten- und kinder- gerecht erneuert und erweitert, die Brandschutz- einrichtungen dem aktuellen Standard angepasst, energetische Maßnahmen im Veranstaltungssaal durchgeführt und eine moderne Beleuchtungs- anlage integriert.

Die Sanierungsarbeiten erfolgten in enger Ab- stimmung mit dem Betreiber des Lindenparks, der Stiftung SPI. Ziel war es, die Beeinträchti- gungen für den Spielbetrieb möglichst gering zu halten. ■



DETAILS AUF EINEN BLICK

Projektkosten	■ 661 T€
Planungsbeginn	■ 2008
Bauzeit	■ März 2009 – April 2010



TURNHALLE VOLTAIRE-SCHULE

Es gab in der DDR mehrere Typen von Sporthallen. In Potsdam findet man hauptsächlich die Typen KT 60/MT 90

(kleine Turnhalle/mittlere Turnhalle).

TURNHALLE LENNÉ-SCHULE



TURNHALLE PRIESTERWEG-SCHULE





SANIERUNG VON TURNHALLEN

GRUSSWORT

GESCHICHTE DES KIS

PROJEKTE

ZAHLEN & FAKTEN

AUSBlick

TURNHALLEN ERFOLGREICH SANIERT

An den Turnhallen der Lenné- und der Voltaire-Gesamtschulen erfolgten im Berichtszeitraum umfangreiche wärmedämmende Fassaden- und Dachsanierungen. ■

Mit Eigenmitteln und Mitteln aus dem Konjunkturpaket II wurden die Turnhallen von Priesterweg- und Zeppelin-Grundschule unter Berücksichtigung energetischer Aspekte saniert und zu Mehrfunktionshallen ausgebaut. Neben Schul- und Vereinssport sind die Hallen damit auch für Veranstaltungen der Schulen geeignet. ■



TURNHALLE ZEPPELIN-SCHULE

DETAILS AUF EINEN BLICK

PROJEKTKOSTEN	
Turnhalle Priesterweg-Schule	■ 1,2 Mio. €
Turnhalle Zeppelin-Schule	■ 1,2 Mio. €

DETAILS AUF EINEN BLICK

PROJEKTKOSTEN	
Turnhalle Lenné-Schule	■ 695 T€
Turnhalle Voltaire-Schule	■ 647 T€



BAUARBEITEN AM ALTEN RATHAUS

Zahlen und Fakten

Bilanz	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Finanzplanabrechnung	32
Anhang	34
Anlagennachweis	44
Lagebericht	46
Bestätigungsvermerk	59

BILANZ ZUM 31.12.2010

Aktiva	31.12.2010		31.12.2009	
	€	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u. ä. Rechte u. Werte sowie Lizenzen				
		139.377,14		79.507,05
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- u. a. Bauten	377.356.332,99		359.397.871,31	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	934.075,00		934.075,00	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.792.536,42		4.368.535,13	
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	39.292.932,60		35.339.448,08	
		423.375.877,01		400.039.929,52
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Vorräte				
1. Unfertige Leistungen				
		1.824.000,00		921.400,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	491.339,97		119.485,58	
2. Forderungen gegen LHP	651.058,22		5.775.377,26	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.246.866,41		1.774.916,13	
		2.389.264,60		7.669.778,97
III. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten				
		4.194.684,42		10.210.426,20
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
		29.903,98		32.295,74
SUMME AKTIVA		431.953.107,15		418.953.337,48
TREUHÄNDER FÜR VKIS/FIS		55.460,62		102.984,68

Passiva	31.12.2010		31.12.2009	
	€	€	€	€
A. EIGENKAPITAL				
I. Stammkapital	100.000,00		100.000,00	
II. Rücklagen				
1. Allgemeine Rücklagen	112.917.979,30		114.601.992,34	
2. Gewinnrücklagen	362.195,63		0,00	
III. Gewinn				
1. Gewinnvortrag	2.089.533,31		2.008.943,50	
2. Jahresgewinn	868.281,28		80.589,81	
	116.337.989,52		116.791.525,65	
B. SONDERPOSTEN FÜR ZUSCHÜSSE				
	194.184.093,09		188.335.933,98	
C. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Sonstige Rückstellungen				
	5.647.723,77		5.085.056,92	
D. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 608.080,56	43.234.077,67		33.655.987,45	
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 511.276,59	511.276,59		517.011,74	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 5.334.890,33	5.456.500,42		2.960.773,56	
4. Verbindlichkeiten gegenüber LHP – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 8.716.211,63	65.859.512,96		70.577.648,25	
5. Sonstige Verbindlichkeiten – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 486.292,05	502.232,29		932.127,41	
	115.563.599,93		108.643.548,41	
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
	219.700,84		97.272,52	
SUMME PASSIVA		431.953.107,15		418.953.337,48
TREUHÄNDER FÜR VKIS/FIS		55.460,62		102.984,68

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	01.01.–31.12.2010		01.01.–31.12.2009	
	€	€	€	€
1. UMSATZERLÖSE AUS DER GRUNDSTÜCKSBEWIRTSCHAFTUNG				
a. Mieten und Pachten				
– Mieten und Pachten LHP	12.956.773,76		11.719.744,00	
– Mieten und Pachten Dritte	1.879.633,07		1.637.002,16	
		14.836.406,83		13.356.746,16
b. Nebenkosten				
– Nebenkosten LHP	11.281.480,23		11.928.501,30	
– Nebenkosten Dritte	707.629,21		423.138,95	
		11.989.109,44		12.351.640,25
c. Serviceleistungen		641.731,24		557.401,26
d. Sonstige Erträge aus Bewirtschaftung		138.755,35		537.307,82
UMSATZERLÖSE GESAMT		27.606.002,86		26.803.095,49
2. BESTANDSVERÄNDERUNGEN AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN		902.600,00		–37.130,01
3. ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN		146.188,05		429.135,70
4. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE				
a. Erträge aus Auflösung von SoPo für Zuschüsse	4.516.169,37		4.370.527,03	
b. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	3.923,92		29.944,95	
c. Andere betriebliche Erträge	1.139.800,73		176.658,16	
d. Kostenerstattung und Zuschüsse LHP	365.478,00		314.834,17	
e. Kostenerstattung und Zuschüsse Dritte	370.030,09		314.834,17	
		6.395.402,11		5.206.798,48
5. AUFWENDUNGEN AUS DER GRUNDSTÜCKSBEWIRTSCHAFTUNG				
a. Betriebskosten	–11.149.835,81		–9.988.250,53	
b. Instandhaltungskosten	–2.280.474,51		–2.662.268,90	
c. Andere Aufwendungen der Bewirtschaftung	–1.260.583,77		–1.101.248,54	
		–14.690.894,09		–13.751.767,97
6. PERSONALAUFWAND				
a. Löhne und Gehälter	–5.659.347,91		–5.396.369,82	
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	–1.268.769,12		–1.208.936,93	
		–6.928.117,03		–6.605.306,75

	01.01.–31.12.2010		01.01.–31.12.2009	
	€	€	€	€
7. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN		-7.702.007,26		-7.203.220,91
8. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		-882.263,53		-913.019,23
9. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE		68.792,07		344.209,63
10. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN		-4.006.847,66		-4.152.053,51
11. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		908.855,52		120.740,92
12. SONSTIGE STEUERN		-40.574,24		-40.151,11
13. JAHRESGEWINN		868.281,28		80.589,81
14. GEWINNVORTRAG		2.089.533,31		2.008.943,50
15. BILANZGEWINN		2.957.814,59		2.089.533,31

FINANZPLANABRECHNUNG 2010

Ein- und Auszahlungsarten	Plan	Ist	Abweichungen
	€	€	€
Ergebnis vor a. o. Posten	86.332	868.281	781.949
Saldo der Abschreibungen auf Gegenstände des AV	7.619.335	7.702.007	82.672
Saldo der Sonderposten auf Gegenstände des AV	-4.431.176	-4.516.169	-84.993
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	33.422	562.667	529.245
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des AV	0	-1.082.655	-1.082.655
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-896.000	0	896.000
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, Forderungen sowie anderer Aktiva	2.149.431	4.380.306	2.230.875
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten sowie anderer Passiva	-300.000	402.774	702.774
Saldo der a. o. Posten	0	0	0
MITTELZUFLUSS/-ABFLUSS AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	4.261.344	8.317.211	4.055.867
Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	25.746.100	13.099.931	-12.646.169
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des SAV	777.500	2.270.970	1.493.470
Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	26.523.600	15.370.901	-11.152.699
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-43.196.100	-36.604.926	6.591.174
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	0	-120.835	-120.835
Auszahlung aus Investitionstätigkeit	-43.196.100	-36.725.760	6.470.340
MITTELZUFLUSS/-ABFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-16.672.500	-21.354.859	-4.682.359
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten für Investitionen	15.500.000	10.000.000	-5.500.000
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	20.005	20.005
Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	15.500.000	10.020.005	-5.479.995
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten für Investitionen	-490.546	-421.910	68.636
Auszahlungen an die Gemeinde	-2.592.448	-2.576.189	16.259
Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-3.082.994	-2.998.099	84.895
MITTELZUFLUSS/-ABFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	12.417.006	7.021.906	-5.395.100
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	5.850	-6.015.742	-6.021.592
FINANZMITTELBESTAND AM ANFANG DER PERIODE	677.528	10.210.426	9.532.898
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	683.378	4.194.684	3.511.306

FINANZPLAN

GRUSSWORT

GESCHICHTE DES KIS

PROJEKTE

ZAHLEN & FAKTEN

AUSBLICK



Anhang für das Wirtschaftsjahr 2010

A) ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss 2010 wurde nach den Gliederungsvorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Brandenburg (EigV) und des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt.

Die Ansatz- und Bewertungsvorschriften, die sich aus dem BilMoG ergeben, sind erstmals auf den Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2010 anzuwenden. Eine Anpassung der Vorjahreszahlen im Rahmen der erstmaligen Anwendung ist nach Art. 67 Abs. 8 Satz 2 EGHGB unterblieben.

Entsprechend den neuen HGB-Regelungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erstmalig die Aufwendungen aus der Abzinsung bzw. Aufzinsung von Rückstellungen unter dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ bzw. „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ als sogenannte Davon-Vermerke ausgewiesen.

B) BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

■ Bodenwert:

Bodenfläche multipliziert mit Bodenrichtwert zum 01.01.05 abzüglich Abschlag wegen kommunaler Nutzung

■ Wiederbeschaffungsneuwert 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, Abschlägen für „DDR-typische“ Bauten und Berücksichtigung besonderer baulicher Anlagen, Indizierung des Endwertes NHK 2000 auf den Bewertungsstichtag mittels Baukostenindex des Landes Brandenburg

■ Wiederbeschaffungszeitwert

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

Die Nutzungsdauern der Sachanlagen entsprechen denen der Brandenburgischen Abschreibungstabelle.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 150 € wurden entsprechend § 6 Abs. 2 EStG im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben und gleichzeitig als Abgang dargestellt.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten über 150 bis 1.000 € brutto wurden entsprechend § 6 Abs. 2a EStG im Zugangsjahr in einem Sammelposten zusammengefasst und mit einem Fünftel abgeschrieben.

Aktivierete Eigenleistungen sind zu Anschaffungskosten aktiviert und werden über den Zeitraum ihrer Nutzung abgeschrieben.

Der Bestand an nicht abgerechneten Betriebskosten wurde unter Beachtung des Niederstwertprinzips zu Anschaffungskosten angesetzt.

Der Ansatz der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfolgte zu Nennwerten unter Berücksichtigung vorzunehmender Einzelwertberichtigungen.

Die übrigen Forderungen, sonstigen Vermögensgegenstände sowie die liquiden Mittel wurden zu Nennwerten bilanziert. Darüber hinaus verwaltet der KIS treuhänderisch liquide Mittel der LHP.

Bei der Bildung der Rückstellungen wurde den erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten angemessen Rechnung getragen. Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Langfristige Rückstellungen wurden erstmalig mit den von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten, ihrer Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssätzen der vergangenen sieben Wirtschaftsjahre abgezinst. Der Sonderposten für Investitionszuwendungen wurde in Höhe der geleisteten Zuwendungen für Vermögensgegenstände des Anlagevermögens abzüglich der Auflösung entsprechend der Nutzungsdauer der bezuschussten Vermögensgegenstände ausgewiesen.

Sämtliche Verbindlichkeiten wurden mit ihrem notwendigen Erfüllungsbetrag passiviert.

C) ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Wirtschaftsjahr 2010 ist im Anlagennachweis dargestellt. Die Korrekturspalte zum 01.01.2010 zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten beinhaltet eine ergebnisneutrale Berichtigung zur Bewertung in der Eröffnungsbilanz zum 01.01.2005, indem der im Sachwertverfahren ermittelte Gebäudewert für das Objekt W.-Staab-Str. 10/11 auf die tatsächlichen Herstellungskosten berichtigt wurde.

2. Vorräte

Das Vorratsvermögen besteht aus den zum Stichtag erbrachten, gegenüber den Mietern bzw. Nutzern noch abzurechnenden Betriebs- und Nebenkosten für das Wirtschaftsjahr 2010.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Auf die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 590.352,22 € wurden Einzelwertberichtigungen auf strittige Forderungen von insgesamt 99.012,25 € vorgenommen.

Gegenüber der Landeshauptstadt Potsdam (LHP) bestanden zum 31.12.2010 folgende Forderungen:

Forderungen aus Investitionstätigkeit	463.019,25 €
Forderungen aus Personalkostenerstattung	23.733,28 €
Forderungen aus Umsatzsteuer	2.634,84 €
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	161.670,85 €
	651.058,22 €

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind zum Bilanzstichtag ausgewiesen:

Kapitalwert über die Gebäudenutzung im Rahmen einer	
Erbbaurechtsbestellung entspr. § 13 (1) BewG	1.174.095,49 €
debitorische Kreditoren	20.328,86 €
ausstehende Bankzinsen	3.974,27 €
offene Gutschriften	48.467,79 €
	1.246.866,41 €

Der Kapitalwert aus einer Erbbaurechtsbestellung wird über die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages ausgeglichen. In Anwendung des § 254 HGB wurde die im Vorjahr mit der gleichen Laufzeit unter den Verbindlichkeiten ausgewiesene Differenz zwischen Kapitalwert und Restbuchwert des Gebäudes mit dem aktivierten Kapitalwert saldiert.

Die Laufzeiten der Forderungen gliedern sich wie folgt:

	gesamt	davon mit einer Restlaufzeit von		
		bis zu 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	491	491	0	0
(Vorjahr)	(120)	(120)	0	0
Forderungen gegenüber der LHP	651	651	0	0
(Vorjahr)	(5.775)	(5.775)	0	0
sonstige Vermögensgegenstände	1.247	77	19	1.151
(Vorjahr)	(1.775)	(66)	(26)	(1.683)
	2.389	1.219	19	1.151

4. Eigenkapital

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

Eine bei der LHP durch die Haus- und Grundstücksgesellschaft Werder vorgenommene Kredittilgung führt zu einer Reduzierung der Gesamtverbindlichkeiten der Stadt. Der Anteil der Kreditverbindlichkeiten, welcher auf das an den KIS übertragene Immobilienvermögen entfällt, wurde dadurch ebenfalls reduziert und in Höhe von 20.005,24 € die allgemeine Rücklage erhöhend eingestellt.

Die Erträge aus der erstmalig entsprechend § 253 Abs. 2 HGB bzw. BilMoG zum 01.01.2010 vorgenommenen Abzinsung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten wurden unmittelbar in eine Gewinnrücklage eingestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 04.04.2012 beschlossen, den Jahresgewinn 2009 in Höhe von 80.589,81 € auf neue Rechnung vorzutragen.

5. Sonderposten für Investitionszuwendungen

Die von der LH Potsdam sowie von Dritten für die Durchführung von Investitionen bereitgestellten Zuschüsse und Fördermittel wurden als Sonderposten für Investitionszuwendungen passiviert und entsprechend der Nutzungsdauer der jeweiligen Investitionsobjekte erfolgswirksam aufgelöst:

	Stand 01.01.2010	Umbuchg./ Korrektur 01.01.2010	Zugang	Abgang	Auflösung	Stand 31.12.2010
	€	€	€	€	€	€
Zuwendungen der LHP	84.595.379,20	2.960.249,40	6.250.163,41	0,00	2.294.535,23	91.511.256,78
Sachzuweisungen der LHP	9.704.634,75	0,00	0,00	0,00	139.372,43	9.565.262,32
Sonstige Zuwendungen und Fördermittel	94.035.920,03	-5.109.527,99	6.849.767,62	586.323,96	2.082.261,71	93.107.573,99
	188.335.933,98	-2.149.278,59	13.099.931,03	586.323,96	4.516.169,37	194.184.093,09

Die Sachzuweisungen beinhalten die Gebäudewerte der durch SVV-Beschlüsse unentgeltlich übertragenen Grundstücke Schiffbauergasse 15a und 16. Die Korrekturspalte korrespondiert mit der oben genannten ergebnisneutralen Berichtigung zur Bewertung des Anlagevermögens in der Eröffnungsbilanz zum 01.01.2005.

6. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen Aufwendungen für nicht in Anspruch genommenen Urlaub, Altersteilzeitverpflichtungen, ausstehende Rechnungen für laufenden Aufwand des Wirtschaftsjahres, vertraglich übernommene Zahlungsverpflichtungen bei Unterschreitung von Zweckbindungsfristen, Zinsen auf die Rückführung nicht verbrauchter Fördermittel und den Aufwand für die Erstellung und Prüfung dieses Jahresabschlusses.

Die Entwicklung der Rückstellungen im Wirtschaftsjahr 2010 ist im Rückstellungsspiegel wie folgt dargestellt:

Rückstellungen für	Stand 31.12.2009	Abzinsung i.S. BilMoG	Bestand 01.01.2010	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	Aufzinsung	Bestand 31.12.2010
	€	€	€	€	€	€	€	€
Resturlaub	123.900,00	0,00	123.900,00	123.900,00	0,00	130.600,00	0,00	130.600,00
Altersteilzeitverpflichtung	1.229.757,83	362.195,63	867.562,20	169.324,02	0,00	342.534,56	53.703,51	1.094.476,25
Personalkosten-nachberechnung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.820,00	0,00	13.820,00
Ausstehende Rechnungen	831.019,49	0,00	831.019,49	495.102,80	3.923,92	1.151.656,15	0,00	1.483.648,92
Kaufpreisnachzahlung Schule 14	2.688.363,60	0,00	2.688.363,60	0,00	0,00	0,00	0,00	2.688.363,60
Zinsen auf Rückführung	159.016,00	0,00	159.016,00	0,00	0,00	30.799,00	0,00	189.815,00
Abschluss- und Prüfungskosten	53.000,00	0,00	53.000,00	30.000,00	0,00	24.000,00	0,00	47.000,00
GESAMT	5.085.056,92	362.195,63	4.722.861,29	818.326,82	3.923,92	1.693.409,71	53.703,51	5.647.723,77

Die Ermittlung der Rückstellungen für Altersteilzeit wurde ohne versicherungsmathematisches Gutachten vorgenommen. Lohn- und Gehaltszuwächse wurden berücksichtigt.

7. Verbindlichkeiten

Es bestehen keine durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesicherte Verbindlichkeiten.

Die gegenüber Kreditinstituten ausgewiesenen Verbindlichkeiten in Höhe von 43.234.077,67 € beinhalten Kredite, die in den Vorjahren und im Berichtsjahr zur Durchführung von Investitionen bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg und weiteren Banken aufgenommen wurden.

Gegenüber der LHP bestanden zum 31.12.2010 folgende Verbindlichkeiten:

	€
Zugewiesene Kreditverbindlichkeiten der LHP	59.481.093,33
Fällige Kredittilgungsrate Dezember 2010	1.117.815,61
Rückzuführende Fördermittel aus Bruttoförderungen	2.123.783,41
Überzahlung von Zuschüssen der LHP aus Vorjahren	1.120.743,72
Nicht in Anspruch genommene Zuschüsse	100.878,29
Beiträge für Gebäude- und Inventarversicherung	492.275,37
Erstattete Leasinggebühren	28.199,05
Gutschriften für Vorjahre	28.639,04
Personalkosten	4.065,61
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	129.509,69
Kreditorische Debitoren	103.331,57
Verbindlichkeiten aus Verwaltung Finanzvermögen	1.053.820,21
Lohn- und Kirchensteuer	70.565,09
Abzuführende Umsatzsteuer	4.792,97
	65.859.512,96

Die Laufzeiten der Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

	gesamt		davon mit einer Restlaufzeit		
		bis zu 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre	
	T€	T€	T€	T€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.234	608	3.086	39.540	
(Vorjahr)	(33.656)	(377)	(2.345)	(30.934)	
Vorauszahlungen	511	511	0	0	
(Vorjahr)	(517)	(517)	(0)	(0)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.457	5.335	122	0	
(Vorjahr)	(2.961)	(2.889)	(72)	(0)	
Verbindlichkeiten gegenüber der LHP	65.860	8.716	9.332	47.812	
(Vorjahr)	(70.578)	(11.096)	(8.762)	(50.720)	
Sonstige Verbindlichkeiten	502	486	3	13	
(Vorjahr)	(932)	(379)	(12)	(541)	
	115.564	15.656	12.543	87.365	
	(108.644)	(15.258)	(11.191)	(82.195)	

8. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Hierunter sind überwiegend im Wirtschaftsjahr eingenommene Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 219.700,84 € abgegrenzt, die das Folgejahr betreffen.

D) ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Wirtschaftsjahres 2010 gliedern sich wie folgt:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€
Mieterlöse aus Vermieter-Mieter-Modell mit der LHP	12.956.773,76	11.719.744,00
Mieterlöse aus Vermietung an Dritte	1.879.633,07	1.637.002,16
Erlöse aus Erstattung Nebenkosten durch die LHP	11.281.480,23	11.928.501,30
Erlöse aus Erstattung Nebenkosten durch Dritte	707.629,21	423.138,95
Erlöse aus Vergütung der Bewirtschaftung des Finanzvermögens der LHP	641.731,24	557.401,26
Erlöse aus sonstigen Dienstleistungen	138.755,35	537.307,82
	27.606.002,86	26.803.095,49
Bestandsveränderungen nicht abgerechnete Betriebskosten	902.600,00	-37.130,01

Die Bestandsveränderungen setzen sich zusammen aus der Minderung des Bestandes für nicht abgerechnete Betriebskosten des Vorjahres in Höhe von 518 T€ und aus der Bestandserhöhung um 1.421 T€ für die nicht abgerechneten Betriebskosten im Berichtsjahr.

Die Erlöse aus Erstattung Nebenkosten durch LHP und Dritte enthalten Erlöse aus der Abrechnung von Betriebskosten des Vorjahres, die durch die Bestandsminderung weitestgehend neutralisiert werden.

Die Bestandserhöhung für nicht abgerechnete Betriebskosten im Berichtsjahr ergibt sich aus den Aufwendungen für Betriebskosten, die durch die von der LHP und von Dritten geleisteten Vorauszahlungen nicht gedeckt werden.

2. Andere aktivierte Eigenleistungen

Der Ertragsposition andere aktivierte Eigenleistungen in Höhe von 146.188,05 € stehen Aufwendungen aus Zinsen für Kredite gegenüber, die zur Finanzierung der Errichtung der neuen Hauptfeuerwache aufgenommen wurden.

3. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten u. a. Ertragspositionen, die nicht unmittelbar dem operativen Geschäft zuzuordnen sind. Das betrifft:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten aus Investitionszuwendungen mit der LHP	4.516.169,37	4.370.527,03
Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	3.923,92	29.944,95
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	1.086.705,22	86.143,99
Erträge aus Schadenersatz von Versicherungen und Dritten	53.095,51	90.514,17
Kostenerstattungen der LHP	365.478,00	314.834,17
Kostenerstattungen von Dritten	365.474,65	314.834,17
Kostenerstattung Personalaufwendungen	4.555,44	0,00
	6.395.402,11	5.206.798,48

E) AUFWENDUNGEN AUS DER GRUNDSTÜCKSBEWIRTSCHAFTUNG

Die Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung gliedern sich wie folgt:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€
Betriebskosten mit der LHP	11.149.835,81	9.988.250,53
Instandhaltungskosten	2.280.474,51	2.662.268,90
andere Aufwendungen der Bewirtschaftung	1.260.583,77	1.101.248,54
	14.690.894,09	13.751.767,97

Die Betriebskosten beinhalten gegenüber dem Vorjahr zusätzliche Aufwendungen für vertraglich vereinbarte Umlagen aus den im Berichtsjahr erzielten Energieeinsparergebnissen im Schulbereich in Höhe von insgesamt 322.126,04 € (Vorjahr 344.884,58 €) sowie Betriebskosten der Vorjahre in Höhe von

24.296,80 € (Vorjahr 127.858,11 €). Im Vorjahr wurden diese Positionen noch unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen abgerechnet. Die Umgliederung erfolgte, weil diese Aufwendungen Bestandteil der Betriebskostenabrechnung sind und auch im Planansatz als Betriebskosten berücksichtigt wurden.

F) PERSONALAUFWAND

Die Aufwendungen für Personal betragen im Berichtsjahr 6.928.117,03 € (Vorjahr 6.605.306,75 €). Die Personalkosten beinhalten eine Erhöhung der Rückstellung für Altersteilzeit um 173.210,54 € (Vorjahr 24.243,12 €).

G) ABSCHREIBUNGEN

Die Abschreibungen enthalten lineare Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen in Höhe von 7.702.007,26 € (Vorjahr 7.025.462,34 €).

H) SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

In dieser Position sind neben dem Aufwand des laufenden Geschäftsbetriebes Aufwendungen für vertraglich vereinbarte Dienstleistungen der LHP in Höhe von insgesamt 335.771,00 € (Vorjahr 71.900,00 €).

Die im Vorjahr unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen abgerechneten Aufwendungen für vertraglich vereinbarte Umlagen aus den im Berichtsjahr erzielten Energieeinsparergebnissen im Schulbereich sowie Betriebskosten der Vorjahre (322.126,04 €) wurden umgliedert in die Betriebskosten, da diese Aufwendungen Bestandteil der Betriebskostenabrechnung sind. Eine Anpassung des Vorjahres ist nicht erfolgt.

I) ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Für die von der LHP übernommenen Kredite wurden Zinsen in Höhe von 2.383.828,52 € (Vorjahr 2.522.684,71 €) und für die bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg und anderen Bankinstituten aufgenommenen Kredite wurden Zinsen in Höhe von 1.538.493,00 € (Vorjahr 1.404.760,07 €) gezahlt.

Für nicht zurückgeführte Fördermittel wurden Zinsen in Höhe von 30.807,68 € zurückgestellt.

Weiterhin enthalten die Zinsaufwendungen erstmalig Zinsen aus der Aufzinsung der Rückstellung aus Altersteilzeitverpflichtungen in Höhe von EUR 53.703,51.

J) SONSTIGE ANGABEN

1. Werkleitung

Im Jahr 2010 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 gehören dem Werksausschuss zwölf stimmberechtigte Mitglieder an. Dem Werksausschuss gehörten im Berichtsjahr folgende Mitglieder an:

WERKSAUSSCHUSS

acht Stadtverordnete		
	Mitglieder	Stellvertreter/in
ÜBER DIE FRAKTION DIE LINKE		
	Frau Brigitte Oldenburg	Herr Dr. Hans-Jürgen Scharfenberg
	Herr Rolf Kutzmutz	Herr Dr. Klaus-Uwe Gunold
	Herr Ralf Jäkel	Frau Dr. Sigrid Müller
ÜBER DIE FRAKTION DER SPD		
	Frau Jutta Busch <i>(bis 06.10.10)</i>	Herr Claus Wartenberg
	Frau Anke Michalske-Acioglu <i>(ab 06.10.10)</i>	
	Herr Volker Klamke	Frau Heike Judacz
ÜBER DIE FRAKTION DER CDU/ANW		
	Herr Klaus Rietz	Herr Hans-Wilhelm Dünn
ÜBER DIE FRAKTION VON BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN		
	Herr Peter Schüler <i>(bis 06.10.10)</i>	Herr Andreas Menzel <i>(bis 06.10.10)</i>
	Herr Andreas Menzel <i>(ab 06.10.10)</i>	Herr Peter Schüler <i>(ab 06.10.10)</i>
ÜBER DIE FRAKTION DER FDP/FAMILIENPARTEI		
	Herr Stefan Becker	Herr Björn Teuteberg
zwei sachkundige Einwohner		
	Mitglieder	Stellvertreter/in
	Herr Dr. Wilfried Ruppert <i>Selbstständiger Rechtsanwalt</i>	
	Herr Felix Müller-Stüler <i>Bankkaufmann, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Steuerrecht</i>	
zwei Beschäftigtenvertreter des KIS		
	Mitglieder	Stellvertreter/in
	Herr Gabor Just <i>Bereichsleiter</i>	Herr Hartmut Golz <i>Hausmeister</i>
	Frau Petra Hesse <i>Arbeitsgruppenleiterin</i>	Frau Sabine Seidel <i>Hausmeisterin</i>

3. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Im Rahmen der laufenden Baumaßnahmen hat der KIS zum Bilanzstichtag vertragliche Verpflichtungen aus Bestellungen in Höhe von 12.322 T€ (Vorjahr 12.301 T€).

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 zu gewähren nach Maßgabe ihrer Satzung und entsprechend dem Tarifvertrag über die zusätzliche Altersvorsorge der Beschäftigten des öffentlichen Dienstes. Die Mittel der Kasse werden aufgebracht durch Umlagen, Beiträge, Vermögenserträge und sonstige Einnahmen. 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 983.513 €. Im Jahr 2010 beträgt der Umlagesatz 1,1 % und der Zusatzbeitrag 4%. Die Gesamtaufwendungen des Betriebes für die Zusatzversorgung betragen 198.088,79 € (Vorjahr 178.328,45 €).

4. Beschäftigte

Im Eigenbetrieb waren im Jahresdurchschnitt 168 (Vorjahr 160) Mitarbeiter beschäftigt, davon 166 Angestellte und zwei Beamte.

Beamte, die im Eigenbetrieb verwendet sind, werden gemäß § 18 Abs. 1 EigV im Stellenplan der Landeshauptstadt Potsdam geführt und in der Stellenübersicht des Eigenbetriebes nachrichtlich angegeben.

5. Ergebnisverwendung

Die Werkleitung schlägt vor, den Jahresgewinn des Wirtschaftsjahres 2010 in Höhe von 868.281,28 € (Vorjahr 80.589,81 €) auf neue Rechnung vorzutragen.

Potsdam, 10. August 2012



Bernd Richter
Werkleiter

ANLAGENNACHWEIS FÜR DAS WIRTSCHAFTSJAHR 2010

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Anfangsbestand 01.01.10	Korrektur 01.01.10	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Endbestand 31.12.10
	€	€	€	€	€	€
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE						
EDV-Software	145.942,25	0,00	119.229,05	0,00	1.605,71	266.777,01
	145.942,25	0,00	119.229,05	0,00	1.605,71	266.777,01
GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKSGLEICHE RECHTE MIT GESCHÄFTS-, BETRIEBS- UND ANDEREN BAUTEN						
Grundstücke, bebaut	77.831.720,25	0,00	0,00	-2.708.700,00	0,00	75.123.020,25
Gebäude	644.296.804,20	-2.149.278,59	0,00	-5.779.509,00	27.540.592,97	663.908.609,58
Betriebsvorrichtungen	10.126.330,59	0,00	0,00	0,00	53.957,39	10.180.287,98
Außenanlagen	14.296.014,65	0,00	0,00	0,00	2.398.296,83	16.694.311,48
	746.550.869,69	-2.149.278,59	0,00	-8.488.209,00	29.992.847,19	765.906.229,29
GRUNDSTÜCKE OHNE BAUTEN						
	934.075,00	0,00	0,00	0,00	0,00	934.075,00
	934.075,00	0,00	0,00	0,00	0,00	934.075,00
BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG						
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	6.423.178,43	0,00	1.659.612,37	0,00	562.411,38	8.645.202,18
Technisches Gerät	442.012,14	0,00	3.926,26	0,00	128.221,14	574.159,54
GWG größer 150 bis 1.000 EUR	845.769,45	0,00	242.188,77	0,00	37.862,69	1.125.820,91
GWG bis 150 EUR	0,00	0,00	24.371,37	-24.371,37	0,00	0,00
	7.710.960,02	0,00	1.930.058,77	-24.371,37	728.495,21	10.345.182,63
GELEISTETE ANZAHLUNGEN UND ANLAGEN IM BAU						
	35.339.448,08	0,00	34.676.432,63	0,00	-30.722.948,11	39.292.932,60
	35.339.448,08	0,00	34.676.432,63	0,00	-30.722.948,11	39.292.932,60
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	790.681.295,04	-2.149.278,59	36.725.760,45	-8.512.580,37	0,00	816.745.196,53

Abschreibungen				Restbuchwerte		Kennzahlen	
Anfangsbestand 01.01.10	Zugang	Abgang	Endbestand 31.12.10	31.12.10	31.12.09	durchschnittl. Abschreibungs- satz	durchschnittl. Restbuchwert
€	€	€	€	€	€	%	%
-66.435,20	-60.964,67	0,00	-127.399,87	139.377,14	79.507,05	22,9	52,2
-66.435,20	-60.964,67	0,00	-127.399,87	139.377,14	79.507,05	22,9	52,2
-4.914,50	0,00	0,00	-4.914,50	75.118.105,75	77.826.805,75	0,0	100,0
-380.003.931,81	-5.230.244,52	5.009.551,98	-380.224.624,35	283.683.985,23	264.292.872,39	0,8	42,7
-2.275.249,69	-510.873,11	0,00	-2.786.122,80	7.394.165,18	7.851.080,90	5,0	72,6
-4.868.902,38	-665.332,27	0,00	-5.534.234,65	11.160.076,83	9.427.112,27	4,0	66,8
-387.152.998,38	-6.406.449,90	5.009.551,98	-388.549.896,30	377.356.332,99	359.397.871,31	0,8	49,3
0,00	0,00	0,00	0,00	934.075,00	934.075,00	0,0	100,0
0,00	0,00	0,00	0,00	934.075,00	934.075,00	0,0	100,0
-2.763.860,68	-951.649,22	0,00	-3.715.509,90	4.929.692,28	3.659.317,75	11,0	57,7
-367.103,32	-33.407,91	0,00	-400.511,23	173.648,31	74.908,82	5,8	30,2
-211.460,89	-225.164,19	0,00	-436.625,08	689.195,83	634.308,56	20,0	61,2
0,00	-24.371,37	24.371,37	0,00	0,00	0,00	100,0	0,0
-3.342.424,89	-1.234.592,69	24.371,37	-4.552.646,21	5.792.536,42	4.368.535,13	11,9	56,0
0,00	0,00	0,00	0,00	39.292.932,60	35.339.448,08	0,0	100,0
0,00	0,00	0,00	0,00	39.292.932,60	35.339.448,08	0,0	100,0
-390.561.858,47	-7.702.007,26	5.033.923,35	-393.229.942,38	423.515.254,15	400.119.436,57	0,9	51,9

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2010

1. GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

Organisatorische und rechtliche Struktur

Der Eigenbetrieb Kommunaler Immobilien Service (KIS) ist ein organisatorisch, personell und finanziell gesondertes wirtschaftliches Unternehmen der Landeshauptstadt Potsdam ohne eigene Rechtspersönlichkeit. Die Tätigkeit des Eigenbetriebes gründet sich auf der Kommunalverfassung und der Eigenbetriebsverordnung des Landes Brandenburg und wird bestimmt durch die Betriebssatzung. Organe des Eigenbetriebes sind die Werkleitung, der Werksausschuss, die Stadtverordnetenversammlung und der Oberbürgermeister.

Aufgaben und Geschäftsprozesse

Der Kommunale Immobilien Service (KIS) ist gemäß Betriebsatzung zuständig für die bedarfsgerechte Versorgung aller Organisationseinheiten der Stadtverwaltung Potsdam mit Grundstücken und Gebäuden. Darüber hinaus erbringt der KIS Dienstleistungen für Grundstücke und Gebäude, die sich im Verfügungsbereich von Geschäftsbereichen der Landeshauptstadt Potsdam befinden. Nicht durch den KIS betreut werden Straßen, Grün-, Wald- und Landwirtschaftsflächen, öffentliche Spielplätze und Friedhöfe. Der KIS geht in seiner Arbeit von einem ganzheitlichen, auf den Lebenszyklus der Gebäude gerichteten Ansatz aus. Beginnend mit der Errichtung oder Erweiterung bzw. Sanierung der Gebäude, zeichnet der KIS auch für den Gebäudeunterhalt, die Bewirtschaftung und die Vermietung verantwortlich.

Die für den kommunalen Bedarf langfristig benötigten Immobilien und Liegenschaften wurden dem KIS mit seiner Gründung zum 01.01.2005 bilanziell übergeben. Die Verwaltung und Bewirtschaftung der Gebäude erfolgt auf der Basis eines Mieter-Vermieter-Modells, bei dem mit den Organisationseinheiten der Landeshauptstadt Nutzungsvereinbarungen abgeschlossen werden. Neben den eigenen Gebäuden bewirtschaftet der KIS als Dienstleister im Auftrag der Landeshaupt-

stadt die sich im städtischen Besitz befindlichen Garagen, Klein- und Erholungsgärten sowie weitere nicht kommunal genutzte Liegenschaften. Dazu hat der KIS Dienstleistungsvereinbarungen mit der Landeshauptstadt abgeschlossen.

Neben der Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaften ist der Neu- und Umbau sowie die Sanierung der Immobilien ein wichtiger Schwerpunkt der Tätigkeit des KIS. Die Finanzierung erfolgt aus Eigenmitteln und durchgeleiteten Fördermitteln der Landeshauptstadt sowie aus Eigenmitteln und Kreditmitteln des Eigenbetriebes. Im Rahmen der Investitionstätigkeit erbringt der KIS Projektsteuerungsleistungen. Die Refinanzierung der Kredit- und Eigenmittel des Eigenbetriebes erfolgt nach Abschluss der Bauarbeiten durch eine Neukalkulation der Nutzungsentgelte. Die umfangreichen Bau- und Sanierungsarbeiten haben zu einem Anstieg der Anschaffungs- und Herstellungskosten des Anlagevermögens des KIS von 689.017 T€ bei seiner Gründung zum 01.01.2005 auf 816.745 T€ zum 31.12.2010 (+19 %) geführt. Gleichzeitig hat sich die Qualität des Immobilienbestandes des KIS wesentlich erhöht.

Marktstellung und Wettbewerb

Aufgrund der Spezifik der öffentlichen Aufgabenerfüllung besteht hinsichtlich der kommunalen Nutzung von Gebäuden und Dienstleistungen ein Kontrahierungszwang für die Geschäfts- und Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam. Sofern der Bedarf nicht aus dem eigenen Immobilienportfolio gedeckt werden kann, erwirbt oder mietet der KIS die erforderlichen Flächen und Gebäude entweder auf dem freien Markt oder deckt den zusätzlichen Bedarf durch Neu- bzw. Erweiterungsbauten. Sofern verfügbar, bietet der KIS freien Kita- und Schulträgern seine Immobilien zur Nutzung an. Im Jahr 2010 erzielte der KIS über 90 % seines Umsatzes direkt mit den Organisationseinheiten der Landeshauptstadt. Der Großteil der Erlöse mit Dritten wird mit Mietern erzielt, die in hohem Maße von öffentlichen Zuschüssen abhängig sind (Kultur- und Jugendeinrichtungen, freie Schul- und Kitaträger). Langfristig nicht mehr benötigte Immobilien werden veräußert.

Die Ausstrahlung des KIS auf den Potsdamer Markt für Gewerbeimmobilien kann insgesamt als gering eingeschätzt werden. Lediglich in den Teilmärkten für Immobilien für Kitas und Schulen hat der KIS einen spürbaren Einfluss. Der Anteil im freien Schulbereich liegt bei unter 25 % und im Kitabereich bei unter 50 %. Durch die Investitionstätigkeit des KIS und die Aufträge für die Bewirtschaftung der Immobilien gibt der Eigenbetrieb wichtige Impulse für die lokale und regionale Wirtschaft. Mehr als drei Viertel aller Aufträge des KIS werden an lokale und regionale Unternehmen vergeben. Als öffentlicher Auftraggeber sichert der KIS durch transparente Vergabeverfahren ein Höchstmaß an Wettbewerb und Chancengleichheit für die Marktteilnehmer. Durch eine vorrangig losweise Vergabe von Leistungen erhalten auch mittelständische Unternehmen gute Teilnahmechancen.

Geschäftsverlauf und Investitionstätigkeit

Der Geschäftsverlauf im Jahre 2010 war durch folgende Faktoren geprägt:

Der Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes sah für 2010 Investitionen i. H. v. 43,2 Mio. € (2009: 35,3 Mio. €) vor. Davon entfielen u. a. 24,6 Mio. € auf die Sanierung von Schulgebäuden und 8,6 Mio. € auf Kindertagesstätten. Zur Sicherung der Investitionen waren planmäßig 25,7 Mio. € Zuschussmittel der LHP, davon 13,8 Mio. € durchgeleitete Fördermittel Dritter, 15,5 Mio. € Kreditmittel des KIS und 2,0 Mio. € Eigenmittel des KIS vorgesehen. Durch die Verwendung von Fördermitteln Dritter und die Eigenfinanzierung des KIS wird ein wesentlicher Beitrag zur Entlastung des Finanzhaushaltes der Landeshauptstadt geleistet. In den Jahren 2009–2011 wurde das kommunale Investitionsprogramm durch Fördermittel des Bundes und des Landes aus dem Konjunkturpaket II in Gesamthöhe von 9.538 T€ ergänzt. Der für die Nutzung der Fördermittel erforderliche kommunale Eigenanteil wurde fast vollständig aus Eigenmitteln des KIS aufgebracht.

Kernstück der Investitionstätigkeit des Eigenbetriebes war die Fortsetzung des umfangreichen Programms zur Verbesse-

rung der Bildungsinfrastruktur der Landeshauptstadt. Die dafür eingesetzten Mittel haben sich im Vergleich zum Vorjahr erneut erhöht und betragen 33,3 Mio. € (Vorjahr: 27,6 Mio. €). Auch in den Folgejahren wird die Investitionstätigkeit des KIS durch die Erneuerung und Erweiterung der Bildungsinfrastruktur wesentlich geprägt sein.

Der Neubau der Potsdamer Hauptfeuerwache in der Holzmarktstraße wurde Anfang 2010 abgeschlossen und zur Nutzung übergeben. Die Baumaßnahme im Gesamtumfang von ca. 21 Mio. € wurde 2007 begonnen und ist das erste Großprojekt des KIS, das fast vollständig durch den Eigenbetrieb selbst finanziert wurde. Die Refinanzierung erfolgt über einen langfristigen Nutzungsvertrag mit dem Fachbereich Feuerwehr der Landeshauptstadt.

Im Jahr 2010 wurden weiterhin Baumaßnahmen u. a. in der Kita Fridolin in der Alleestraße, in den Turnhallen der Grundschule am Priesterweg, der Zeppelin-Grundschule und der Gesamtschule P.-J. Lenné abgeschlossen. Umfangreiche Sanierungsarbeiten fanden u. a. in den Objekten Grundschule Hanna von Pestalozza in Groß Glienicke, in der Regenbogenschule in Fahrland, in der Grundschule Am Pappelhain und in der Grundschule Rosa-Luxemburg statt.

Die Sanierung und der Umbau der 1974 errichteten Stadt- und Landesbibliothek in der Potsdamer Mitte zum Bildungsforum wurde nach endgültiger Klärung der Finanzierung und Abwägung alternativer Varianten 2010 in Angriff genommen und soll bis 2013 abgeschlossen sein.

Planmäßig gestaltete sich im Berichtsjahr der Geschäftsverlauf im Bereich des Gebäudemanagements. Bewährt hat sich die 2008 begonnene Umstellung auf dezentrale Nutzungsverträge mit den Organisationseinheiten der Landeshauptstadt. Dies hat zu einer weiteren Ausprägung des Mieter-Vermieter-Modells geführt, bei dem der KIS für die Fach- und Servicebereiche der LHP als unmittelbarer Dienstleistungspartner auftritt. Durch den geplanten Aufbau eines zentralen Servicecenters soll der Dienstleistungscharakter des Eigenbetriebes weiter ausgeprägt werden. Infolge der umfangreichen Sanierungsarbeiten und Kapazitätserweiterungen stiegen die

Mieteinnahmen des KIS im Jahr 2010 um 1.479 T€ gegenüber dem Vorjahr auf 14.836 T€. Die Betriebskosten in Höhe von insgesamt 13.410 T€ (11.989 T€ zzgl. der zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 1.421 T€) stiegen im Vergleich zum Vorjahr (12.352 T€ zzgl. 518 T€) um 4,2%. Der KIS geht davon aus, dass zwar durch die energetische Sanierung eine Kostendämpfung bei den Medienverbräuchen erzielt werden kann, jedoch zusätzliche Kosten durch den zunehmend höheren technischen Standard der Gebäude und durch eine intensivere Nutzung der Gebäude entstehen.

2. ERTRAGSLAGE

Ertrag und Umsatz

Im Jahr 2010 wurden Umsätze in Höhe von insgesamt 27.606 T€ erzielt, die sich wie folgt zusammensetzen:

	2010	2009
	T€	T€
ERLÖSE AUS DER VERMIETUNG UND VERPACHTUNG		
LHP	12.957	11.720
Dritte	1.879	1.637
	14.836	13.357
ERLÖSE AUS ERSTATTUNG BETRIEBSKOSTEN		
LHP	11.281	11.929
Dritte	708	423
	11.989	12.352
ENTGELT FÜR DIE VERWALTUNG DES FINANZVERMÖGENS		
LHP	642	557
Erlöse aus sonst. Dienstleistungen	139	537
	781	1.094
UMSATZERLÖSE GESAMT	27.606	26.803
Bestandsveränderung nicht abgerechneter Betriebskosten	903	-37

Die Erhöhung der Mieterlöse gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus den nach Sanierungs-, Um- und Ausbaumaßnahmen angepassten bzw. neu abgeschlossenen Nutzungsvereinbarungen.

Die Bestandsveränderungen setzen sich zusammen, nachdem die Betriebskostenabrechnung für 2009 erfolgte, aus der Minderung des Bestandes für nicht abgerechnete Betriebskosten des Vorjahres in Höhe von 518 T€ und aus der Bestandserhöhung um 1.421 T€ für die noch nicht abgerechneten Betriebskosten im Berichtsjahr.

Die Erlöse aus der Erstattung von Betriebskosten durch LHP und Dritte enthalten Erlöse aus der Abrechnung von Betriebskosten des Vorjahres, die durch die Bestandsminderung weitestgehend neutralisiert werden. Die Bestandserhöhung für nicht abgerechnete Betriebskosten im Berichtsjahr ergibt sich aus den Aufwendungen für Betriebskosten, die durch die von der LHP und von Dritten geleisteten Vorauszahlungen nicht gedeckt werden.

Die Erhöhung der Erlöse aus Erstattungen für Betriebskosten, die sich nach Hinzurechnung der Bestandsveränderungen gegenüber dem Vorjahr ergibt, resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Preise für Energieträger sowie aus der Erhöhung der Betriebskosten um die Aufwendungen für Gebäude und Inventarversicherung (335 T€), die im Vorjahr noch durch die LHP getragen und damit für den KIS nicht ergebniswirksam wurden.

Die Erträge aus anderen aktivierten Eigenleistungen in Höhe von 146 T€ beinhalten wie im Vorjahr (429 T€) die Aktivierung von Zinsaufwendungen, die entsprechend der Kreditanspruchnahme mit der Errichtung der neuen Hauptfeuerwache während der Bauphase angefallen sind und die über den Zeitraum der Nutzungsdauer der Hauptfeuerwache abgeschrieben werden. Da die Bauphase zu Beginn des Jahres abgeschlossen wurde, sind die aktivierungsfähigen Zinsen entsprechend niedriger.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind mit 6.395 T€ (Vorjahr 5.207 T€) gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 1.188 T€ gestiegen. Ursache dafür sind hauptsächlich die enthaltenen Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen in Höhe von 1.087 T€ (Vorjahr 86 T€).

Die Erhöhung der Erträge aus der Auflösung von Sonderposten aus Investitionszuschüssen auf 4.516 T€ (Vorjahr 4.371 T€) ergeben sich aus den für die im Berichtsjahr abgeschlossenen Investitionsmaßnahmen geflossenen Zuschüsse.

Weiterhin sind Erträge aus Kostenerstattungen in Höhe von 735 T€ (Vorjahr 630 T€) enthalten.

Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 14.691 T€ (Vorjahr 13.752 T€) setzen sich zusammen aus Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten für vermietete Objekte (11.150 T€), Instandhaltungsaufwendungen (2.280 T€) und anderen Aufwendungen der Bewirtschaftung (1.261 T€). Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr ist, wie bereits oben genannt, auf die Preisentwicklung insbesondere der Energieträger sowie die Übernahme der Kosten für Gebäude- und Inventarversicherung, die bis zum Vorjahr von der LHP getragen wurde, zurückzuführen.

Gegenüber dem Vorjahr erfolgte eine Umgliederung der vertraglich vereinbarten Umlagen aus Energieeinsparergebnissen im Schulbereich in Höhe von insgesamt 322 T€ aus den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in die Betriebs- und Nebenkosten, da diese wie bereits in den Vorjahren in die Betriebskostenabrechnung einfließen.

Personalaufwand

Im Eigenbetrieb waren im Jahresdurchschnitt 168 (Vorjahr 160) Mitarbeiter beschäftigt, davon 166 Angestellte und 2 Beamte. Die Erhöhung der Mitarbeiterzahl war insbesondere zur Bewältigung des zunehmenden Bau- und Sanierungsvolumens erforderlich.

	2010	2009
	T€	T€
PERSONALKOSTEN		
Löhne, Gehälter, Vergütungen	5.659	5.396
soziale Abgaben	1.269	1.209
Altersversorgung	198	178
	6.928	6.605

Die Personalkosten enthalten eine Erhöhung der Altersteilzeitrückstellung in Höhe von 173 T€ (Vorjahr 24 T€).

Abschreibungen

Die linearen Abschreibungen in Höhe von 7.702 T€ (Vorjahr 7.025 T€) betreffen im Wesentlichen Gebäude, außerdem Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Software. Die im Berichtsjahr abgeschlossenen Investitionen führen zu einer weiteren Erhöhung der Abschreibungen gegenüber dem Vorjahr.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In dieser Position sind die Aufwendungen des laufenden Geschäftsbetriebes erfasst.

Die Aufwendungen für vertraglich vereinbarte Umlagen bzw. Ausschüttungen aus den im Berichtsjahr erzielten Energieeinsparergebnissen im Schulbereich in Höhe von insgesamt 322 T€ (Vorjahr 345 T€) wurden im Unterschied zum Vorjahr in die Betriebs- und Nebenkosten umgegliedert.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich zusammen aus Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit der Weiterbelastung der Kreditzinsen durch die LHP entsprechend der dem KIS zugeordneten Bankverbindlichkeiten in Höhe von 2.384 T€ (Vorjahr 2.523 T€), Zinsaufwendungen in Höhe von 1.538 T€ (Vorjahr 1.405 T€) für die durch den KIS aufgenommenen Investitionskredite und Zinsen in Höhe von 31 T€, die für die Rückführung von nicht verbrauchten Fördermitteln zurückgestellt wurden.

Entsprechend § 253 Abs. 2 HGB erfolgte eine Abzinsung der Rückstellung für Altersteilzeit in Höhe von 54 T€.

Den Zinsaufwendungen von insgesamt 4.007 T€ stehen Zinserträge in Höhe von 69 T€ (Vorjahr 344 T€) aus der Anlage zeitweiliger Liquiditätsüberschüsse gegenüber.

Planabweichungen

Im Vergleich zum Wirtschaftsplan ergeben sich folgende Abweichungen:

	Plan 2010	Ist 2010	Abweichung	Erfüllung
	T€	T€	T€	%
Umsatzerlöse und Bestandsveränderung	27.525	28.509	984	103,6
sonstige betriebliche Erträge einschl. aktivierte Eigenleistungen	6.022	6.541	519	108,6
darunter: Auflösung Sonderposten	4.431	4.516	85	101,9
BETRIEBSERTRAG	33.547	35.050	1.503	104,5
Aufwendungen aus Grundstücksbewirtschaftung	16.171	0	-16.171	0,0
abzgl. enthaltene Personalkosten (Betriebskosten)	-2.169	0	2.169	0,0
bereinigter Aufwand Grundstücksbewirtschaftung	14.002	14.691	689	104,9
Personalaufwand	5.042	0	-5.042	0,0
zzgl. oben enthaltene Personalkosten (Betriebskosten)	2.169	0	-2.169	0,0
PERSONALAUFWAND GESAMT	7.211	6.928	-283	96,1
Abschreibungen	7.619	7.702	83	101,1
sonstige betriebliche Aufwendungen	412	882	470	214,1
Steuern	0	41	41	0,0
BETRIEBSAUFWAND	29.244	30.244	1.000	103,4
BETRIEBSERGEBNIS	4.303	4.806	503	111,7
FINANZERGEBNIS	-4.217	-3.938	279	93,4
JAHRESGEWINN	86	868	782	1.009,3

Die über den Plan erzielten Betriebserträge resultieren im Wesentlichen aus Erträgen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 1.087 T€ sowie der Weiterberechnung der gestiegenen Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten im Rahmen der Grundstücksbewirtschaftung.

Die Überschreitung im Betriebsaufwand beinhaltet neben den Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung eine Überschreitung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Diese ist insbesondere verursacht durch erhöhte Beratungsleistungen, die im Zusammenhang mit der Organisationsuntersuchung zur Optimierung der Prozesse und Strukturen des KIS erforderlich waren, sowie durch die Umsetzung der im Berichtsjahr abgeschlossenen Dienstleistungsvereinbarungen mit der LHP über die Vergütung der Leistungen der Servicebereiche Personal, Recht und Informationstechnik.

Da der für 2010 geplante Investitionskredit erst in 2011 aufgenommen wurde, konnte eine Unterschreitung der geplanten Zinsaufwendungen um 279 T€ erzielt werden.

Ergebnis

Der Jahresgewinn 2010 beträgt 868 T€ (Vorjahr 81 T€) gegenüber dem im Wirtschaftsplan geplanten Jahresgewinn von 86 T€. Die Überschreitung des geplanten Jahresergebnisses beträgt 782 T€ und ist im Wesentlichen auf Buchgewinne aus den Grundstücksverkäufen zurückzuführen.

Um die weiterhin bestehenden Risiken aus der Bewirtschaftung der Liegenschaften, die sich aus Verkehrssicherungspflichten und dem bestehenden Instandhaltungs- und Sanierungsstau ergeben, sowie bestehenden und zukünftigen Kreditverpflichtungen Rechnung zu tragen, soll gemäß Wirtschaftsplan 2010 der Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorgetragen werden.

3. FINANZLAGE

Die Realisierung des Finanzplanes ist in der Finanzplanabrechnung dargestellt. Der mit 4.056 T€ über dem Plan liegende Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit ergibt sich hauptsächlich aus der Auszahlung der bereits im Vorjahr abgerufenen Zuschüsse und Fördermittel in Höhe von 5.535 T€ durch die LHP.

Für die Investitionsausgaben in Höhe von 36.726 T€ wurden auf den Bilanzstichtag bezogen 4.682 T€ weniger Zuschüsse eingenommen und 5.500 T€ weniger Kredite beansprucht, d.h. es wurden zur Zwischenfinanzierung mehr Eigenmittel eingesetzt als geplant. Dadurch konnte der Aufwand an Fremdzinsen gesenkt werden. Das Finanzergebnis weist insbesondere durch geringere Zinszahlungen ein um 279 T€ besseres Ergebnis als geplant aus.

Der im Berichtsjahr aufgenommene Investitionskredit in Höhe von 10.000 T€ basiert auf der Kreditermächtigung im Wirtschaftsplan 2009. Die für 2010 geplanten Investitionskredite in Höhe von 15.500 T€ wurden in 2011 aufgenommen.

Insgesamt ergibt sich damit eine Minderung des Finanzmittelbestandes um 6.016 T€. Aufgrund des hohen Anfangsbestandes liegt der Finanzmittelbestand dennoch um 3.511 T€ über dem Plan.

4. VERMÖGENSLAGE

Entwicklung Anlagevermögen

Wesentlicher Bestandteil des Anlagevermögens sind Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten mit einem Buchwert in Höhe von 378.290 T€ (Vorjahr 360.332 T€) in der im Anlagespiegel dargestellten Zusammensetzung sowie geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau in Höhe von 39.293 T€ (Vorjahr 35.339 T€).

Im Berichtsjahr wurden Investitionen in Höhe von 36.726 T€ vorgenommen, davon 33.946 T€ (Vorjahr 28.262 T€ T€) für Baumaßnahmen an Gebäuden und Liegenschaften und 2.780 T€ für Ausstattungen. Damit wurde der im Wirtschaftsplan enthaltene Investitionsplan in Höhe von 43.196 T€ um 6.470 T€ unterschritten. Es handelt sich dabei um Baumaßnahmen, die in Abstimmung mit der LHP erst in den Folgejahren begonnen bzw. die erst in den Folgejahren beendet werden.

Die zum 01.01.10 im Bau befindlichen Maßnahmen wurden im Berichtsjahr wie folgt fortgeführt:

	Bestand Anlagen im Bau 01.01.2010	Zugang im Berichtszeitraum	Aktivierung abgeschlossene Maßnahmen	Bestand Anlagen im Bau 31.12.2010
	€	€	€	€
OBJEKTGRUPPE				
Schule	9.810.769	20.665.171	-7.031.112	23.444.828
Sport	0,00	33.103	0	33.103
Kita	3.080.422	4.252.486	-1.550.723	5.782.185
Jugend	1.018.489	1.383.124	-678.196	1.723.417
Kultur	1.877.736	4.908.966	1.024	6.787.726
Feuerwehr	19.167.726	3.043.681	-21.115.898	1.095.508
Grünflächenstützpunkte	40.710	385.456	0	426.167
Verwaltung	343.596	4.447	-348.043	0
GESAMT	35.339.448	34.676.433	-30.722.948	39.292.933

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

	T€
Neubau Hauptfeuerwache, Holzmarktstraße	21.116
Kita Fridolin, Alleestraße 11	1.295
Turnhalle Grundschule am Priesterweg (20), O.-Meißter-Str. 2-4	1.256
Turnhalle Zeppelin-Grundschule (23), Haeckelstraße 72-74	1.219
Grundschule Hanna von Pestalozza (6), Hechtsprung 14-16	974
Turnhalle Gesamtschule P.-J. Lenné (38), Am Humboldttring 15	695
JC Lindenpark, Stahnsdorfer Str. 76/78	661
Turnhalle Voltaire-Gesamtschule (9), Lindenstraße 32/33	647
Regenbogenschule (7), Ketziner Str. 31c	627

Mit der Inbetriebnahme der neuen Hauptfeuerwache fand eines der bisher größten überwiegend kreditfinanzierten Bauvorhaben seinen Abschluss. Die auf dem erschlossenen Grundstück befindlichen zwei Gebäudeteile schließen Wagenhalle, Unterkünfte, Mehrzweckhalle, Büros, Leitstelle mit zehn Leitstellenarbeitsplätzen, Werkstatt, Lager, Übungsstrecke und Tankstelle ein.

Im Rahmen der Sanierung der Kita Fridolin wurden die Räume im zuvor stark beschädigten Altbau großzügig neu gestaltet, ein Erweiterungsbau mit zweitem Rettungsweg realisiert, das Erdgeschoss mit barrierefreiem Zugang und das Objekt insgesamt mit moderner Gasheizungs-, Elektro-, Brandmelde- und Blitzschutzanlage ausgestattet.

Mit Konjunktur- und Eigenmitteln wurden die Turnhallen von Priesterweg- und Zeppelin-Grundschule unter Berücksichtigung energetischer Aspekte saniert und zu Mehrfunktionshallen ausgebaut. Neben Schul- und Vereinssport sind die Hallen damit auch für Veranstaltungen der Schulen geeignet.

Die Grundschule Hanna von Pestalozza erhielt einen Erweiterungsbau, in dem u. a. auch der Hort untergebracht werden kann.

Wärmedämmende Fassaden- und Dachsanierungen erfolgten an den Turnhallen der Lenné- und der Voltaire-Gesamtschule, Verbesserung von Brandschutz und Sanitär waren Schwerpunkt der Sanierungsarbeiten in der Regenbogenschule sowie im Jugendclub Lindenspark.

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

	T€
Grundschule Am Pappelhain (45) als Bestandteil des Campus Stern	4.597
Grundschule Rosa Luxemburg (19), Burgstraße 23	3.847
Goetheschule (21/31), Kopernikusstraße	2.261
Zeppelin-Grundschule (23), Haeckelstraße 72–74	2.224
Grundschule Bruno H. Bürgel (16), K.-Liebknecht-Str. 29	1.370
Schule, Schilfhof 23	1.260
Förderschule 42, Bisamkiez 107–111	1.178
Kita Spatzenhaus, Sonnentaustraße 2–4	1.611
Kita R.-Baberske-Straße 6/8	1.377
Neubau Kita Storm-/Haeckelstraße	1.095
JC Off Line, M.-v.-Mirbach-Straße 11–13	1.723
Stadt- und Landesbibliothek, Am Kanal 47	2.379
Naturkundemuseum, Breite Straße 11	1.354
Altes Rathaus, Am Alten Markt	1.321

Folgende Abgänge aus dem Anlagevermögen waren zu verzeichnen:

Zur Realisierung der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet Potsdamer Mitte wurden das Grundstück Am Alten Markt entsprechend dem bereits durch die SVV getroffenen Beschluss vom 04. Juni 2008 und das Grundstück der ehemaligen Hauptfeuerwache in der W.-Seelenbinder-Str. entsprechend SVV-Beschluss vom 01.09.10 dem Sondervermögen des KIS entnommen und in das Treuhandvermögen des Sanierungsträgers Potsdam übertragen.

Die katholische Marienschule in der Domstraße 14 wurde durch den bisherigen Mieter bzw. Träger, das Erzbistum Berlin, käuflich erworben und wird weiterhin dauerhaft als Schule genutzt und ausgebaut.

Die stark sanierungsbedürftige ehemalige Außenstelle der VHS in der Sauerbruchstraße 14, die trotz mehrjähriger Bemühungen keiner dauerhaften Nutzung zugeführt werden konnte, wurde an einen privaten Nutzer verkauft.

Der Kita-Träger Spatzennest e.V. hat ein Teilgrundstück auf dem Gelände der Grundschule Hanna Pestalozza erworben mit der vertraglichen Verpflichtung zur Errichtung eines Gebäudes ausschließlich für die Kinderbetreuung.

Die Korrekturspalte zum 01.01.2010 zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten beinhaltet eine Berichtigung der Bewertung in der Eröffnungsbilanz zum 01.01.2005, indem der im Sachwertverfahren ermittelte Gebäudewert für den Nikolaisaal, W.-Staab-Str. 10/11, auf die tatsächlichen Herstellungskosten berichtigt wurde. Das Objekt wurde bereits seit mehreren Jahren bei der LHP als Betrieb gewerblicher Art (BgA) geführt. In der Steuerbilanz des BgA sind die tatsächlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der abziehbaren Vorsteuer ausgewiesen. Nachdem im Berichtsjahr die Abrechnung des BgA Nikolaisaal von der LHP an den KIS übertragen wurde, sind die Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie die darauf entfallenden Zuschüsse erfolgsneutral korrigiert worden.

Entwicklung Eigenkapital und Sonderposten für Zuschüsse

Das Eigenkapital betrug zu Beginn des Wirtschaftsjahres 116.792 T€. Die Kapitalausstattung kann als angemessen bezeichnet werden. Durch die unentgeltliche Grundstücksübertragung an die Landeshauptstadt Potsdam sank das Eigenkapital geringfügig zum Ende des Wirtschaftsjahres auf 116.338 T€. Per 31.12.2010 beträgt die Eigenkapitalquote 26,9 %, unter Berücksichtigung der Sonderposten aus Investitionszuwendungen 71,9 %.

Die Werkleitung schlägt entsprechend der Festlegung im Wirtschaftsplan 2010 vor, den Jahresgewinn aus 2010 zur Stärkung der Eigenkapitalbasis auf neue Rechnung vorzutragen. Ein Beschluss darüber liegt noch nicht vor.

Die Erträge aus der erstmalig entsprechend § 253 Abs. 2 HGB bzw. BilMoG zum 01.01.2010 vorgenommenen Abzinsung von langfristigen Rückstellungen wurden unmittelbar in eine Gewinnrücklage eingestellt.

Die Entnahme der Grundstücke für das Sanierungsgebiet Potsdamer Mitte zugunsten des Treuhandvermögens des Sanierungsträgers Potsdam mindert die allgemeine Rücklage um 1.704 T€.

Damit wird zum Abschlussstichtag beim KIS ein Eigenkapital von insgesamt 116.338 T€ ausgewiesen.

	Stand 01.01.2010	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2010
	€	€	€	€
Stammkapital	100.000,00	0,00	0,00	100.000,00
Allgemeine Rücklagen	114.601.992,34	20.005,24	-1.704.018,28	112.917.979,30
Gewinnrücklagen	0,00	362.195,63	0,00	362.195,63
Gewinnvortrag	2.008.943,50	80.589,81	0,00	2.089.533,31
Jahresgewinn	80.589,81	868.281,28	-80.589,81	868.281,28
	116.791.525,65	1.331.071,96	-1.784.608,09	116.337.989,52

Die von der LHP zur Finanzierung der Investitionsmaßnahmen bereitgestellten Zuschüsse und Fördermittel (s. Anhang) in Höhe von insgesamt 13.100 T€ (Vorjahr 12.218 T€) wurden als Sonderposten eingestellt, der korrespondierend zu den Abschreibungen auf die begünstigten Vermögensgegenstände aufgelöst wird.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen Aufwendungen für nicht in Anspruch genommenen Urlaub, Altersteilzeitverpflichtungen, ausstehende Rechnungen für laufenden Aufwand des Wirtschaftsjahres, vertraglich übernommene Zahlungsverpflichtungen bei Unterschreitung von Zweckbindungsfristen, Zinsen auf die Rückführung nicht verbrauchter Fördermittel und den Aufwand für die Erstellung und Prüfung dieses Jahresabschlusses. Die Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen ist im Anhang dargestellt.

Die Erhöhung der sonstigen Rückstellungen auf 5.648 T€ (Vorjahr 5.085 T€) ist überwiegend auf die höhere Zuführung zur Rückstellung für ausstehende Rechnungen zurückzuführen, die für die Jahresabrechnungen für Medienverbräuche zu erwarten waren.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten von insgesamt 115.564 T€ beinhalten langfristige Verbindlichkeiten, die sich zusammensetzen aus dem mittel- und langfristigen Anteil der dem Eigenbetrieb im Rahmen der Gründung zugeordneten Bankverbindlichkeiten der LHP in Höhe von insgesamt 59.481 T€ sowie der gegenüber der Investitionsbank des Landes Brandenburg und anderen Banken bestehenden Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 43.234 T€.

5. NACHTRAGSBERICHT

Im Jahr 2011 traten im Bestand der Grundstücke folgende Veränderungen ein:

Am Kuckucksruf 12

Nach Verlagerung des Grünflächenstützpunktes wurde das Objekt an die Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft e. G. verkauft, die dieses für soziale Zwecke nutzen möchte.

Sternstraße 63

Das leer stehende sanierungsbedürftige Objekt, in dem sich früher der Jugendclub Off Line befand, wurde der Independent Living – Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung in Potsdam gGmbH verkauft.

Fritz-Lang-Straße 15

Für die ISS International Schiller Schools Foundation gGmbH wurde ein Erbbaurecht an der in freier Trägerschaft geführten Schule bestellt mit der Verpflichtung, das Objekt ausschließlich für schulische Zwecke zu nutzen. Die aufstehenden Gebäude wurden durch die Gesellschaft käuflich erworben.

In Vorbereitung auf bevorstehende Sanierungs-, Aus- und Umbaumaßnahmen am Humboldt-Gymnasium und dem Campus Kurfürstenstraße hat der KIS ein angrenzendes Grundstück in der H.-Mann-Allee 103 gekauft und ein Erbbaurecht am angrenzenden Grundstück Kurfürstenstraße 52 erworben.

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2011 wurde in der SVV der LHP vom 06. April 2011 beschlossen und am 05.08.2011 durch die Kommunalaufsicht bestätigt.

6. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Risikomanagement

Das Projektcontrolling bei Investitionen, die laufende Budgetüberwachung im Gebäudemanagement, die Quartalsberichterstattung zum Geschäftsverlauf sowie die Liquiditäts- und Kreditüberwachung sind die wesentlichen Instrumente zum rechtzeitigen Erkennen von Risiken und zur Steuerung der Prozesse durch die Werkleitung.

Die Werkleitung und die Bereichsleitungen erhalten monatliche Auswertungen zur Kostenentwicklung und einen Plan-Ist-Vergleich. Durch eine personelle Verstärkung im Investitionscontrolling konnte ein wichtiger Schritt zur Verbesserung des Risikomanagements im Investitionsbereich gemacht werden. Schrittweise ist geplant, hier ein umfassendes und systematisches Controllingsystem aufzubauen.

In Umsetzung der im Jahr 2010 abgeschlossenen externen Organisationsuntersuchung wurde Ende 2010 damit begonnen, die Organisationsstruktur des KIS effizienter zu gestalten. Wichtige Eckpunkte der neuen Organisation des KIS sind die Bündelung des technischen Gebäudemanagements, einschließlich aller gewerblichen Mitarbeiter, in einem separaten Bereich, die Schaffung eines zentralen Einkaufs für alle VOL-Beschaffungen und eines zentralen Servicecenters, die Anbindung des kaufmännischen Gebäudemanagements an die kaufmännische Leitung und die Einrichtung neuer Stabsstellen für Portfoliomanagement, Qualitätsmanagement und juristische Beratung.

Weiterhin wurde mit der Umsetzung der Empfehlung begonnen, die für die Arbeit des KIS erforderliche IT-Infrastruktur, insbesondere die derzeit genutzten IT-Verfahren einer Evaluierung zu unterziehen und in Hinblick auf die zukünftigen Anforderungen zu überprüfen. Die Umsetzung dieser Empfehlung erfolgt ebenfalls in den Jahren 2012 und 2013.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Der trotz umfangreicher Sanierungsarbeiten in den letzten Jahren nach wie vor vorhandene Investitionsstau in Verbindung mit wachsenden Anforderungen an die brandschutztechnische Sicherheit und an die sanitären und energetischen Standards von Gebäuden stellt ein nicht unerhebliches Risiko für den Eigenbetrieb dar. Aufgrund der hohen Dringlichkeit und Unabweisbarkeit liegt der Fokus beim Abbau des Sanierungsstaus auf der Bildungsinfrastruktur. Die dafür erforderlichen Aufwendungen von ca. 172 Mio. € für den Zeitraum 2007 bis 2013 sind in der mittelfristigen Finanzplanung berücksichtigt. Dadurch wird es möglich sein, den Sanierungsrückstand der Prioritätsstufe 1 (sicherheitsrelevante Mängel und Aufrechterhaltung der Nutzungsfähigkeit) bis 2014 abzubauen.

Zur Erfüllung der satzungsgemäßen Aufgabe, die für die kommunalen Zwecke notwendigen Gebäude und Liegenschaften in ausreichendem Maße bereitzustellen, ist es aufgrund der positiven demographischen Entwicklung der Landeshauptstadt Potsdam erforderlich, die bestehenden Kapazitäten, wo dies möglich ist, zu erweitern bzw. neue Kapazitäten zu schaffen. Dafür sind zusätzliche Finanzmittel erforderlich.

Ungeachtet dessen besteht auch nach 2014 ein nicht unerheblicher Investitionsbedarf bei Schul- und Kitagebäuden. Dieser Bedarf ergibt sich u. a. auch aus den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und der Umsetzung der 2006 beschlossenen UN-Konvention über die Rechte von Menschen mit Behinderungen (Inklusion). Hier bestehen nicht unerhebliche Kostenrisiken bei der erforderlichen Nachrüstung von Bestandsgebäuden. Weitere Kostenrisiken gibt es in Zusammenhang mit den noch nicht abgeschlossenen Untersuchungen zur Beseitigung von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg sowie aus Auflagen des Denkmalschutzes bei der für Potsdam typischen hohen Anzahl historischer kommunaler Gebäude.

Ein weiteres Risiko besteht neben der Bildungsinfrastruktur im Zustand der Verwaltungsgebäude der Landeshauptstadt. Durch die Konzentration der Finanzmittel auf die Verbesserung der Bildungsinfrastruktur können jedoch derzeit notwendige Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen nicht im erforderlichen Umfang getätigt werden. Der KIS arbeitet derzeit in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt an der Detaillierung und Umsetzung einer Gesamtkonzeption für die Weiterentwicklung des Verwaltungscampus.

Im Rahmen der wirtschaftlichen Leistungskraft des Eigenbetriebes in Verbindung mit der städtischen Haushaltslage wurde seitens des Eigenbetriebs ein Kreditprogramm aufgelegt, um eine größere Kontinuität und Sicherheit in der Finanzierung der Umsetzung der Prioritätenliste zu bringen. Die Umsetzung dieses Finanzierungsprogramms setzt die Refinanzierung der Investitionen durch die jährlichen Mietzahlungen der Nutzer voraus. Aus diesem Grund erfolgt die Aufstellung des Wirtschaftsplanes grundsätzlich in enger Abstimmung mit der Mittelfristplanung der Landeshauptstadt und berücksichtigt deren wirtschaftliche Leistungsfähigkeit. Darüber hinaus unterliegt die Aufnahme der Kredite zur Finanzierung des Investitionsprogramms der jährlichen Genehmigung durch die Kommunalaufsicht. Neben dem planmäßigen Abbau der bei Gründung des Eigenbetriebes im Jahr 2005 übernommenen Altkredite der Landeshauptstadt (64 % des Altkreditbestandes) ist es allerdings in den nächsten Jahren unvermeidbar, neue Kredite aufzunehmen, wodurch sich der Verschuldungsgrad schrittweise erhöhen wird. Dadurch wird sich in den nächsten Jahren das Verhältnis von Eigen- zu Fremdkapital weiter zugunsten des Fremdkapitals verschieben. Ungeachtet dessen geht die Werkleitung davon aus, dass die Eigenkapitalausstattung des Eigenbetriebes sich auch weiterhin auf einem hohen und ausreichenden Niveau bewegen wird. Mit Sicht auf die durch die Kreditaufnahmen steigenden Belastungen durch Zinsen und Tilgungen wirken sich die derzeit günstigen Kreditkonditionen kostendämpfend aus. Langfristig besteht ein derzeit quantitativ nicht einzuschätzendes Zinsänderungsrisiko für den Eigenbetrieb. Für die mittelfristig erforderlichen Kreditaufnahmen geht die Werkleitung von einem weiterhin günstigen Zinsumfeld aus.

7. PROGNOSEBERICHT

Zur Sicherung der satzungsgemäßen Aufgaben und Ziele des Eigenbetriebes ist ein weiterer Ausbau des Mieter-Vermieter-Modells erforderlich. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund sinkender investiver Schlüsselzuweisungen an die Landeshauptstadt und sinkender Einnahmen aus Immobilienveräußerungen und den dadurch sinkenden Baukostenzuschüssen der LHP an den KIS erforderlich.

Im Rahmen seiner Zielsetzung, der wirtschaftlichen Optimierung der städtischen Immobilienverwaltung, wird der KIS auch in den Folgejahren mit dazu beitragen, dass die Ziele des Haushaltssicherungskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam erreicht werden.

Das Wirtschaftsjahr 2011 wird mit einem geplanten Ergebnis in Höhe von 103 T€ abschließen. Entsprechend den Wirtschaftsplänen 2011 und 2012 werden auch für die Folgejahre Überschüsse erwartet.

Potsdam, 10. August 2012



Bernd Richter
Werkleiter

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Kommunalen Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam, Potsdam, für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter des Eigenbetriebs. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Wirtschaftsjahrstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Eigenbetriebs sowie die Er-

wartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

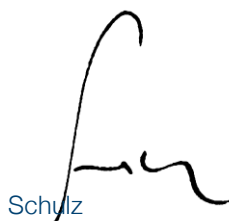
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchprüfung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

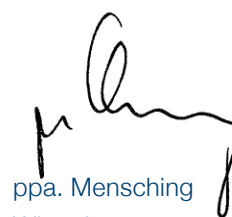
Berlin, 27. September 2012

BDO

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Schulz
Wirtschaftsprüfer



ppa. Mensching
Wirtschaftsprüfer



In den Jahren 2010 bis 2013 wird der KIS für Schulen, Horte und Kitas insgesamt mehr als 120 Mio. Euro ausgeben.



AUSBLICK

Mit der Neuen Feuerwache haben wir soeben einen der wichtigsten Funktionsbauten der Landeshauptstadt Potsdam fertiggestellt. Doch es bleibt keine Zeit, den Erfolg zu genießen und die Hände in den Schoß zu legen.

Denn schon warten neue Großprojekte auf den Kommunalen Immobilien Service. In den nächsten Jahren werden wir zwei der wichtigsten Leitprojekte der neuen Potsdamer Mitte fertigstellen: den neuen Standort des Potsdam Museums im Alten Rathaus und das Bildungsforum am Standort der Stadt- und Landesbibliothek.

Durch die Zusammenführung von Potsdam Museum und Potsdam Forum im Gebäudeensemble Altes Rathaus wird eine moderne, zeitgemäße Kultur- und Bildungseinrichtung neuen Typs entstehen, welche die Funktion eines Museums und Funktionen eines Veranstaltungshauses integriert. Der traditionsreiche Gebäudekomplex aus Altem Rathaus, Knobelsdorff-Haus und Verbindungsbau wird wie kein anderes Gebäude Potsdams die wechselvolle Geschichte der Stadt repräsentieren.

Schon wenig später wird am Ort der ehemaligen Stadt- und Landesbibliothek das neue Bildungsforum entstehen. Das Bildungsforum wird dann nicht nur die Bibliothek, sondern auch die Volkshochschule „Albert Einstein“ aufnehmen. Mit der Kombination aus Bibliothek und Volkshochschule sowie einer weiteren wissenschaftlichen Nutzung in einem Haus wird die Voraussetzung für eine Schlüsseleinrichtung in der Potsdamer Bildungslandschaft geschaffen. Das Bildungsforum findet seinen Platz in der neuen Mitte direkt am Platz der Einheit.

Und natürlich werden wir auch in den nächsten Jahren verstärkt in die Schul- und Kitainfrastruktur der Landeshauptstadt investieren. Allein in den Jahren 2010 bis 2013 werden wir für Schulen, Horte und Kitas insgesamt mehr als 120 Mio. Euro ausgeben. Denn Potsdam benötigt als wachsende Stadt eine hervorragende Bildungsinfrastruktur. Und der Kommunale Immobilien Service wird alles tun, damit wir dieses ehrgeizige Ziel auch erreichen. ■



Kommunaler Immobilien Service

IMPRESSUM

IMPRESSUM

Herausgeber

Kommunaler Immobilien Service Potsdam
Hegelallee 6–10 | Haus 1
14467 Potsdam
www.kis-potsdam.de
kis@kis-potsdam.de

Verantwortlich

Werkleiter Bernd Richter

Redaktion

Markus Klier (v.i.S.d.P.), Hansjörg Wapenhans

Lektorat

Jan Brunzlow, Hartmut Schönfuß

Fotos

Bildwerk Michael Miltzow, iStock,
Reiner Becker Architekten
iStockphoto

Gestaltung

Rohloff Design

Druck

Brandenburgische Universitätsdruckerei



