



**Kommunaler  
Immobilien  
Service**

## **GESCHÄFTSBERICHT 2011**



---

## INHALT

<b>Grußwort des Oberbürgermeisters</b> .....	03
<b>Organigramm</b> .....	05
<b>Projektteil</b>	
<b>Konjunkturpaket II</b> .....	08
KP II-Projekte des KIS im Schulbereich .....	10
KP II-Projekte des KIS im KITA-Bereich .....	14
KP II-Projekte des KIS für Turnhallen im Rahmen des Ganztagschulprogramms .....	16
KP II-Projekte des KIS im Kulturbereich .....	18
<b>Campus Am Stern</b> .....	20
<b>Naturkundemuseum</b> .....	24
<b>Zahlen und Fakten</b>	
Bilanz .....	28
Gewinn- und Verlustrechnung .....	30
Finanzplanabrechnung .....	32
Anhang .....	34
Anlagennachweis .....	44
Lagebericht .....	46
Bestätigungsvermerk .....	59
<b>Geschichte des KIS</b> .....	60
<b>Ausblick</b> .....	62
Impressum .....	64

## GRUSSWORT

Als Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Potsdam ist es mir anlässlich des neuen KIS-Geschäftsberichts 2011 eine Freude, auf die Erfolge des Kommunalen Immobilien Service im selben Jahr zurückzublicken.

Das Jahr 2011 war gekennzeichnet durch intensive Anstrengungen der Landeshauptstadt Potsdam, die Bildungsinfrastruktur in der Stadt nachhaltig zu verbessern. Natürlich hatte der Kommunale Immobilien Service hier einen besonders wichtigen Part. Über 33,2 Millionen Euro hat der KIS in diesem Jahr für Schulen, Kitas und Horte ausgegeben. An allen Ecken der Stadt wurde an Schul- und Kitastandorten gebaut. Die Einrichtungen wurden nach den neuesten Energiestandards saniert. Auch der Brandschutz in den Schulen, Horten und Kitas wurde verbessert.

Es ist dem Kommunalen Immobilien Service gelungen, 11,1 Millionen Euro aus dem Konjunkturpaket II und dem Ganztagschulprogramm für diese Arbeiten einzusetzen und alle Sanierungen fristgemäß in der Förderperiode abzuschließen. Das ist ein großer Erfolg.

Besonders gefreut habe ich mich über den Abschluss der Arbeiten an den Schulgebäuden am „Campus Am Stern“. Hier entstand in den letzten Jahren mit dem Leibniz-Gymnasium, der Grundschule am Pappelhain und der Musikschule „Johann Sebastian Bach“ ein Bildungscampus, der sich wahrlich nicht zu verstecken braucht.



**JANN JAKOBS**

*Oberbürgermeister  
der Landeshauptstadt Potsdam*

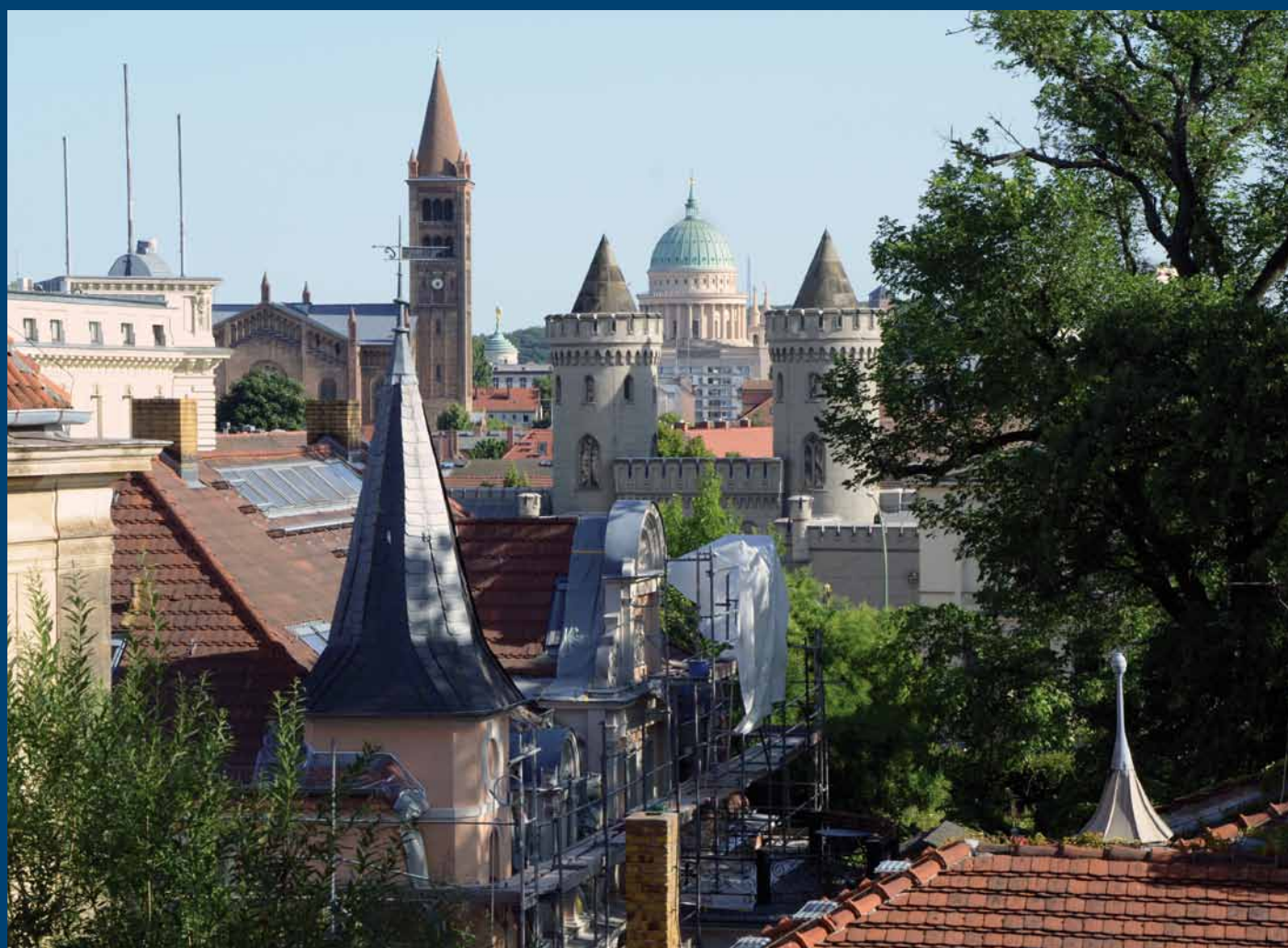
Auch die nächsten Jahre werden große Herausforderungen für den KIS bereithalten. Das Potsdam Museum wird im Jahr 2012 in das vom KIS komplett sanierte Alte Rathaus ziehen, ein Jahr später werden wir hoffentlich das Bildungsforum eröffnen, das dann ebenfalls in der Regie des Kommunalen Immobilien Service komplett neu gestaltet worden ist. Zwei echte Highlights in der neu entstehenden neuen Mitte unserer schönen Landeshauptstadt.

Ich freue mich schon auf die nächsten Herausforderungen und Projekte. Packen wir's an. ■





Über 33,2 Millionen Euro hat der KIS allein im Jahr 2011 für Schulen, Kitas und Horte ausgegeben. An allen Ecken der Stadt wurde an Schul- und Kitastandorten gebaut.



# KOMMUNALER IMMOBILIEN SERVICE ORGANIGRAMM

- GRUSSWORT
- PROJEKTE
- ZAHLEN & FAKTEN
- GESCHICHTE DES KIS
- AUSBLICK

STAND: 1. SEPTEMBER 2012





V.L.N.R. LANDTAG, NIKOLAIKIRCHE, ALTES RATHAUS UND DIE ALTE FAHRT



# Projekte

<b>Konjunkturpaket II</b> .....	08
KP II-Projekte / Schulbereich .....	10
KP II-Projekte / KITA-Bereich .....	14
KP II-Projekte / Turnhallen .....	16
KP II-Projekte / Kulturbereich .....	18
<b>Campus Am Stern</b> .....	20
<b>Naturkundemuseum</b> .....	24



Der Kommunale Immobilien Service investierte insgesamt 11,1 Millionen Euro im Rahmen des Konjunkturpakets II.





## **SCHNELL UND EFFEKTIV UMGESETZT – KIS-INVESTITIONEN IM RAHMEN DES KONJUNKTURPAKETS II**

Mit dem im Januar 2009 von der Bundesregierung beschlossenen „Pakt für Beschäftigung und Stabilität in Deutschland zur Sicherung der Arbeitsplätze, Stärkung der Wachstumskräfte und Modernisierung des Landes“ (Konjunkturpaket II) wurde auch in der Landeshauptstadt Potsdam dank der Unterstützung des Landes Brandenburg ein Konjunkturprogramm aufgelegt. Im Rahmen der Maßnahmen zum Konjunkturpaket II wurden in der Landeshauptstadt Potsdam bis zum Jahresende 2011 im Rahmen des Konjunkturprogramms insgesamt 20 Vorhaben umgesetzt.

Im Einzelnen wurden in Potsdam 59 Millionen Euro an KP II-Mitteln von Bund, Land und Landeshauptstadt Potsdam in Projekte des Kommunalen Immobilien Service, des Klinikums Ernst von Bergmann, der Pro Potsdam GmbH, der Stadtwerke und des Bereichs Stadtentwicklung und Bauen investiert. Die Investitionen kamen heimischen Unternehmen zugute. Rund 84 Prozent der Aufträge gingen an Firmen aus der Region Berlin-Brandenburg.

Der Kommunale Immobilien Service investierte insgesamt 11,1 Millionen Euro im Rahmen des Konjunkturpakets II. Der KIS setzte diese Mittel für Sanierungen in den Bereichen Schulinfrastruktur, Kita/Hort-Erweiterungen, für Sanierungen von Turnhallen und Kultureinrichtungen ein. Zum 15.11.2011 waren 100 % der Mittel abgerufen. ■

**FARBKONZEPT  
LUDWIG-RENN-GRUNDSCHULE**





Die Mittel aus der KP II-Förderung wurden zum großen Teil für die energetische Sanierung von Potsdamer Schulen verwendet.





## GESAMTSCHULE PETER JOSEPH LENNÉ

Nach nur viermonatiger Bauzeit, erschwert durch den Fund einer Torflinse und einer Bombe, fand am 25. August 2011 der durch das Konjunkturprogramm II finanzierte Bauabschnitt für den Erweiterungsbau der Gesamtschule Peter Joseph Lenné seinen Abschluss. Das Bildungsministerium des Landes Brandenburg hat den Anbau mit 945.000 Euro aus dem Zukunftsinvestitionsgesetz gefördert. Die Landeshauptstadt Potsdam und der Kommunale Immobilien Service steuerten nochmal knapp 800.000 Euro hinzu.

Es entstand ein zweigeschossiger, barrierefreier Erweiterungsbau für die Gesamtschule mit sechs Klassenräumen und sechs Gruppenräumen sowie Sanitäreanlagen. Der Bau hat eine Nutzfläche von 760 m<sup>2</sup>. ■

## ZEPPELIN-GRUNDSCHULE

Für die energetische Sanierung der Gebäudehülle und für Sanitärstrangsanierung der Zeppelin-Grundschule wurden aus Mitteln des Konjunkturpakets II Fördermittel in Höhe von 1.306.300 Euro zur Verfügung gestellt.

Es wurden an der Grundschule die Dachdämmung und Dacheindeckung sowie die Fenster entsprechend der EnEV-Anforderungen erneuert. Zudem wurden Raffstore-Anlagen mit Tageslichtsteuerung eingebaut. Die Fassade wurde mit einem Wärmedämmverbundsystem entsprechend den EnEV-Anforderungen versehen. Der Sanitärbereich wurde mit wassersparenden Armaturen versehen. ■

### DETAILS AUF EINEN BLICK

Gesamtkosten	1.720.000 €
davon KP II	945.000 €
Untersuchung auf Kampfmittel	■ Feb./März 2011
Baubeginn (vorbereitende Maßnahmen)	■ März 2011
Bombenentschärfung	■ 6. April 2011
Bohrpfahlgründung	■ Mai 2011
Fertigstellung Erweiterter Rohbau	■ Oktober 2011
Richtfest	■ 25. August 2011
Abrechnung der Fördermittel	■ Mai 2011
Beginn Innenausbau	■ November 2011
Fertigstellung Gesamtbauvorhaben	■ Mai 2012
Einweihung	■ 1. Juni 2012

### DETAILS AUF EINEN BLICK

Gesamtkosten	1.768.000 €
davon KP II	1.306.300 €
Maßnahmebeginn (Beginn Planungsleistungen)	■ August 2009
Maßnahmeende	■ September 2011





Zu den im Konjunkturpaket II geförderten Schulprojekten gehörten die Gesamtschule Peter Joseph Lenné, die Ludwig-Renn-Grundschule, die Zeppelin-Grundschule und der Schulstandort Schilfhof.





## ERWEITERUNGSBAU DER LUDWIG-RENN-GRUNDSCHULE

Im Rahmen der KP II-Förderung wurde der Schul-erweiterungsbau energetisch aufgewertet. Hierzu wurden nach der gültigen EnEV energetische Maß-nahmen umgesetzt wie die Ausbildung des Voll-wärmeschutzes an der Gebäudehülle, die Installation energiesparender Armaturen im Sanitärbereich und die Errichtung von Ausbauelementen im Heizungs-system. Ziel war die nachhaltige Verbesserung des energetischen Zustandes des Gebäudes. ■

## SCHULSTANDORT SCHILFHOF

Für die energetische Sanierung der Gebäudehülle und für die Sanitärstrangsanierung wurden durch das Konjunkturpaket II Fördermittel in Höhe von 2.440.358 Euro zur Verfügung gestellt.

Es wurden am Schulgebäude die Dachdämmung und Dacheindeckung sowie die Fenster entspre-chend der EnEV-Anforderungen erneuert. Zudem wurden Raffstore-Anlagen mit Tageslichtsteuerung eingebaut. Die Fassade wurde mit einem Wärme-dämmverbundsystem entsprechend den EnEV-An-forderungen versehen. Der Sanitärbereich wurde mit wassersparenden Armaturen ausgestattet. Schließ-lich wurde eine Flurerweiterung zur Verbesserung der Rettungswegsituation angebaut. ■

### DETAILS AUF EINEN BLICK

Gesamtkosten	2.863.800 €
davon KP II	586.270 €
Maßnahmebeginn (Beginn Planungsleistungen)	■ August 2009
Maßnahmeende	■ September 2011

### DETAILS AUF EINEN BLICK

Gesamtkosten	4.746.000 €
davon KP II	2.440.358 €
Maßnahmebeginn (Beginn Planungsleistungen)	■ August 2009
Maßnahmeende	■ November 2011



Der eingeschossige Ersatzneubau der Kita Stormstraße wurde auf dem Schulgelände der Zeppelin-Grundschule erstellt.

Der kombinierte Hort-/Kita-Standort Weberspatzen wurde in der Zeit von Juli 2009 bis März 2011 saniert und erweitert.







## KITA WEBERSPATZEN

Der kombinierte Hort-/Kita-Standort Weberspatzen wurde in der Zeit von Juli 2009 bis März 2011 saniert und erweitert. Die Inbetriebnahme erfolgte im Juni 2011.

Kern der Arbeiten an der Kita Weberspatzen war die energetische Sanierung des kombinierten Hort-/Kita-Standortes. Schwerpunkte waren dabei die Hüllensanierung des denkmalgeschützten Vorderhauses und der Remise sowie die bauliche Erweiterung durch den eingeschossigen Verbinder. Im Zusammenhang mit der energetischen Sanierung waren brandschutztechnische Maßnahmen zur Ertüchtigung des 1. und 2. Rettungsweges, die Herrichtung der Sanitäreanlagen und die Neugestaltung der Außenanlagen erforderlich. Das Vorderhaus (Kolonistenhaus) war aufgrund von Schwammbefall stark sanierungsbedürftig. Es wurde auf eine Schwammsanierung aus Wirtschaftlichkeitsgründen verzichtet, stattdessen wurde entschieden, einen Teilabriss von Innen- und Außenwänden sowie vom Dachstuhl vorzunehmen.

Aus denkmalpflegerischer Sicht handelt es sich bei dem Vorderhaus um ein für die Babelsberger Siedlungsstruktur typisches Kolonistenhaus (Einzeldenkmal). Das eingeschossige „Weberhaus“ wurde 1752 erbaut und gehörte zu den 210 Kolonistenhäusern von Nowawes. Der Ersteigentümer war der Kattunfabrikant Joseph Smetana aus Böhmen. Das Haus wurde zuletzt in den 90er-Jahren des vorigen Jahrhunderts saniert. Die Gaubenkubatur ist angelehnt an die typische Gaubenform des Weberviertels. Die Remise wurde in Kubatur und Fassadengestaltung denkmalgerecht saniert. Der neue Verbinder-Bau und das rückwärtige Treppenhaus schließen an den Westgiebel der Remise an. ■

### DETAILS AUF EINEN BLICK

Gesamtkosten	958.000 €
davon KP II	950.000 €

## KITA STORMSTRASSE

Vom Juli 2009 bis zum Januar 2011 wurde der eingeschossige Ersatzneubau einer Kita auf dem Schulgelände der Zeppelin-Grundschule in der Haeckelstraße erstellt. Es handelte sich um ein Ausweichobjekt für eine wirtschaftlich nicht mehr sanierungsfähige Einrichtung.

Nach der Aufgabenstellung des Jugendamtes der Landeshauptstadt Potsdam wurde für 50 Kleinkinder (0–3 Jahre) und 80 Hortkinder, also insgesamt 130 Kinder gebaut. Besonderes Augenmerk wurde auf die Berücksichtigung aktueller energetischer Standards gelegt, der Rohbau des Ersatzneubaus wurde in Holzrahmenbauweise errichtet. Auch die Außenanlagen in der Nähe der Bahntrasse wurden neu gestaltet. ■

### DETAILS AUF EINEN BLICK

Gesamtkosten	1.216.500 €
davon KP II	1.216.500 €



Auch die Turnhallen der Priesterwegschule und der Zeppelin-Grundschule wurden dank KP II-Mitteln saniert.

# KP II-PROJEKTE DES KIS FÜR TURNHALLEN IM RAHMEN DES GANZTAGSSCHULPROGRAMMS

GRUSSWORT

**PROJEKTE**

ZAHLEN & FAKTEN

GESCHICHTE DES KIS

AUSBLICK



## TURNHALLE GRUNDSCHULE AM PRIESTERWEG

## TURNHALLE ZEPPELIN-GRUNDSCHULE

DETAILS AUF EINEN BLICK	
Gesamtkosten	1.313.500 €
davon KP II	803.000 €
Maßnahmen	■ Herrichtung und Umgestaltung

DETAILS AUF EINEN BLICK	
Gesamtkosten	1.312.500 €
davon KP II	802.000 €
Maßnahmen	■ Herrichtung und Umgestaltung



SPORTHALLE ZEPPELIN-GRUNDSCHULE





Die Gesamtinvestitionen im Rahmen des Konjunkturpakets II belaufen sich im Kulturbereich auf knapp 1,9 Mio. Euro.





## LINDENPARK

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

Für insgesamt 661.000 Euro wurden unter anderem der Keller neu abgedichtet, die Sanitäranlagen behinderten- und kindergerecht erneuert und erweitert, die Brandschutzeinrichtungen dem aktuellen Standard angepasst, energetische Maßnahmen im Veranstaltungssaal durchgeführt und eine moderne Beleuchtungsanlage integriert. ■

DETAILS AUF EINEN BLICK	
Gesamtkosten	661.000 €
davon KP II	650.000 €
Maßnahmebeginn	■ Juni 2009
Maßnahmeende und Inbetriebnahme	■ Juli 2011

## KULTURHAUS BABELSBERG

Für die energetische Sanierung des Kulturhaus Babelsberg wurden im Rahmen des KP II-Programms 1,2 Millionen Euro investiert. Es wurden hierfür Fenster saniert und eine Wärmedämmung im Dachgeschoss eingebracht. Das gesamte Objekt wurde brandschutztechnisch ertüchtigt. Die Elektro- und Heizungsanlage wurde komplett neu installiert. Außerdem wurden die Räume durch Aufarbeitung der Türen, Fußböden und Wandoberflächen ebenso wie das Haupttreppenhaus denkmalgerecht saniert. Das Parkett im Ratssaal wurde verlegt. Durch den Anbau eines hofseitigen Außenaufzugs über alle Geschosse wurde das Objekt behindertengerecht erschlossen. ■

DETAILS AUF EINEN BLICK	
Gesamtkosten	1.200.000 €
davon KP II	1.200.000 €
Maßnahmebeginn (Beginn Planungsleistungen)	■ Juli 2009
Maßnahmeende und Inbetriebnahme	■ Januar 2011

**»Der eine oder andere hatte schon geunnt, Potsdam würde es nicht schaffen. Aber heute kann ich sagen: Wir haben unsere Aufgaben erfüllt. Die gesamten Mittel aus dem Konjunkturprogramm II sind für Schulen, Sportstätten und Lärmminde- rung von Straßen verbaut worden. Ich danke dem Land, insbesondere dem Finanzministerium, für die Unterstützung.«**

**JANN JAKOBS**  
OBERBÜRGERMEISTER





Die Arbeiten an den Schulgebäuden am Campus Am Stern begannen 2007 mit der umfassenden Sanierung des Leibniz-Gymnasiums und endeten im Herbst 2011 mit der Fertigstellung der Städtischen Musikschule „Johann Sebastian Bach“.







## CAMPUS AM STERN

Im Oktober 2011 wurden die Arbeiten an den Schulbauten des Campus Am Stern erfolgreich abgeschlossen. Nach den umfassenden Sanierungen des Leibniz-Gymnasiums in den Jahren 2007 bis 2009 und der Grundschule Am Pappelhain von 2009 bis Sommer 2010 wurde im September auch das Haus 2 der Städtischen Musikschule „Johann Sebastian Bach“ fertiggestellt. Damit erstrahlt der Campus nun auch in einheitlichem Licht. Immerhin sind seit 2007 Investitionen am Campus-Stern von 11,2 Millionen Euro getätigt worden.

Mit dem Abzug der Baumaschinen und dem Einzug der Musikschule wird das Ergebnis eines Planungs- und Bauprozesses sichtbar, der 2004 begann. Damals stellten Architekturstudenten der

Fachhochschule Potsdam ihre Visionen zur baulichen Entwicklung des Campus aus. Ein attraktives und umfassendes Bildungs- und Freizeitangebot sollte als wesentliche Voraussetzung für ein familienfreundliches Umfeld her. In dem Arbeitskreis waren Stadtverordnete, die Stadtverwaltung, der Kommunale Immobilien Service, der Arbeitskreis StadtSpuren der Wohnungsunternehmen, der Entwicklungsbeauftragte Stadtkontor, die FH Potsdam sowie Einrichtungen und Initiativen aus dem Stadtteil vertreten.

Die Bauarbeiten für den Campus begannen 2007 mit der umfassenden Sanierung des Leibniz-Gymnasiums durch den Kommunalen Immobilien Service. Neben den umfangreichen Sanierungs- und Baumaßnahmen war die Bestückung der drei Schulen mit Photovoltaik-Anlagen ein wesentlicher Teil des Gesamtprojektes. Auf dem Leibniz-Gymnasium und der Grundschule Am Pappelhain sind die Anlagen bereits installiert, die Musikschule folgt Ende dieses Jahres.

Parallel zu den Baumaßnahmen wurde auf dem Sportgelände der Trainingsplatz als Kunstrasenplatz neu angelegt und es entstanden die ersten Spielflächen im Freizeitband. Die Arbeiten am Leibniz-Gymnasium konnten 2009 abgeschlossen werden. Im gleichen Jahr begannen die Arbeiten an der Grundschule Am Pappelhain, die 2010 ihre neuen Räume beziehen konnte. Der Schulhof wurde im Sommer 2011 fertiggestellt. Nach dem Abschluss der Arbeiten an der Musikschule wurde bis November 2012 die Turnhalle der Grundschule vom Kommunalen Immobilien Service gebaut.







Die Schulen des Campus haben deutlich an Attraktivität gewonnen, wie sich bereits an den Anmeldezahlen für das Leibniz-Gymnasium gezeigt hat. Viele Eltern lassen sich offenbar von der Verbindung von Bildungs-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten an einem Standort, der Nähe zu weiteren Betreuungseinrichtungen im Stadtteil sowie der Weiterentwicklung der Schulprofile überzeugen. Mit der jetzt hinzugekommenen Musikschule ergeben sich weitere Chancen für Kooperationen und zusätzliche Angebote.

Die Landeshauptstadt Potsdam investiert allein in den Jahren 2010 bis 2013 insgesamt mehr als 120 Mio. Euro in die Potsdamer Bildungsinfrastruktur. Am Standort Campus Am Stern wurden durch den Kommunalen Immobilien Service das Leibniz-Gymnasium mit 4,6 Mio. Euro, die Grundschule Am Pappelhain mit 4,25 Mio. Euro und die Städtische Musikschule „Johann Sebastian Bach“ mit 2,35 Mio. Euro grundlegend saniert. ■

**»Am Schulstandort Campus Am Stern kann man exemplarisch sehen, was man alles aus DDR-Schulen vom Typ ›Erfurt‹ herausholen kann. Das soll uns so erstmal einer nachmachen.«**



**BERND RICHTER**, Werkleiter  
Kommunaler Immobilien Service

Oberbürgermeister Jann Jakobs bei der Feierstunde:

**»Der Schulstandort Campus Am Stern ist von besonderer Bedeutung für Potsdam und das gesamte umliegende Quartier. Es wird sich erweisen, dass diese Investitionen in die Bildungsinfrastruktur die Landeshauptstadt nachhaltig zukunftsfähiger machen. Da freut es mich besonders, wenn das Leibniz-Gymnasium schon jetzt deutlich gestiegene Anmeldungen aufweist. Das zeigt, dass wir auf dem richtigen Weg sind.«**

#### DETAILS AUF EINEN BLICK

Gesamtkosten	11.200.000 €
davon für Leibniz-Gymnasium	4.600.000 €
davon für Grundschule Am Pappelhain	4.250.000 €
davon für Musikschule „Johann Sebastian Bach“	2.350.000 €





Für die umfangreiche Sanierung des Naturkundemuseums waren Planungsphase und Bauzeit von einem Jahr extrem knapp kalkuliert.





## NATURKUNDEMUSEUM

Im Mai 2011 wurden die Außenanlagen des Naturkundemuseums fertiggestellt. Somit war die im November 2009 mit der Bauplanung begonnene Sanierung des Museums abgeschlossen. Die Gesamtinvestitionen lagen bei 1,76 Mio. Euro, inkl. 160.000 Euro für Ausstattung.

Das Gebäude wurde denkmalschutzgerecht saniert und mit modernen Lüftungs- und brand-schutztechnischen Anlagen ausgestattet. Dazu war auch eine Stabilisierung der Gebäudestatik erforderlich.

Umfangreiche technische Ausstattung:

- Flüssigkeitenmagazin mit Gaslöschanlage
- Präparationswerkstatt mit OP-Tisch
- komplexe Lüftungsanlage
- brandschutztechn. Gebäudeverbund (Brandmeldeanlage) mit Breite Str. 13
- neue Regalsysteme für Bibliothek und Skelettsammlung

Die Planungsphase und Bauzeit von einem Jahr waren für eine derartige Sanierung extrem kurz kalkuliert. ■

### Bauhistorie

- Erbauungsjahr: 1769
- erheblicher Kriegsschaden: 1945
- Wiederaufbau/Komplettumbau: 1978
- Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben für museumstechnische Nutzung: 2003
- Bauliche Umsetzung der Sanierung: ab November 2009
- Stuck entspricht der Fassadenansicht von 1899
- Profilierung der straßenseitigen Fenster in Gestaltung des 19. Jahrhunderts
- Außenanlagen Hofseite: z. T. historische Pflastermaterialien und -verlegearten.

DETAILS AUF EINEN BLICK	
Gesamtkosten	1.760.000 €
Maßnahmebeginn (Beginn Planungsleistungen)	■ November 2009
Maßnahmeende	■ November 2010
Inbetriebnahme	■ Dezember 2010
Fertigstellung Außenanlagen	■ Mai 2011



EINGANGSHALLE



CAMPUS KURFÜRSTENSTRASSE



# Zahlen und Fakten

# BILANZ ZUM 31.12.2011

Aktiva	31.12.2011		31.12.2010	
	€	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u. ä. Rechte u. Werte sowie Lizenzen				
		<b>80.556,64</b>		<b>139.377,14</b>
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- u. a. Bauten	406.011.774,06		377.356.332,99	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.013.575,00		934.075,00	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.868.849,24		5.792.536,42	
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	34.676.754,03		39.292.932,60	
		<b>447.570.952,33</b>		<b>423.375.877,01</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				
<b>I. Vorräte</b>				
1. Unfertige Leistungen				
		<b>1.285.000,00</b>		<b>1.824.000,00</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	214.205,96		491.339,97	
2. Forderungen gegen LHP	1.601.736,22		651.058,22	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.744.486,80		1.246.866,41	
		<b>3.560.428,98</b>		<b>2.389.264,60</b>
<b>III. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten</b>				
		<b>8.716.626,61</b>		<b>4.194.684,42</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>				
		<b>78.224,59</b>		<b>29.903,98</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>		<b>461.291.789,15</b>		<b>431.953.107,15</b>
<b>TREUHÄNDER FÜR VKIS/FIS</b>		<b>1.804.136,25</b>		<b>55.460,62</b>

Passiva	31.12.2011		31.12.2010	
	€	€	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>				
<b>I. Stammkapital</b>	100.000,00		100.000,00	
<b>II. Rücklagen</b>				
1. Allgemeine Rücklagen	112.980.350,84		112.917.979,30	
2. Gewinnrücklagen	362.195,63		362.195,63	
<b>III. Gewinn</b>				
1. Gewinnvortrag	2.957.814,59		2.089.533,31	
2. Jahresgewinn	170.721,79		868.281,28	
	<b>116.571.082,85</b>		<b>116.337.989,52</b>	
<b>B. SONDERPOSTEN FÜR ZUSCHÜSSE</b>				
	<b>214.588.289,57</b>		<b>194.184.093,09</b>	
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>				
1. Sonstige Rückstellungen				
	<b>5.390.986,12</b>		<b>5.647.723,77</b>	
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 783.715,57	58.011.637,14		43.234.077,67	
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 478.427,41	478.427,41		511.276,59	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 3.705.472,69	3.845.901,77		5.456.500,42	
4. Verbindlichkeiten gegenüber LHP – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 7.257.097,89	62.134.960,14		65.859.512,96	
5. Sonstige Verbindlichkeiten – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 203.503,34	203.503,34		502.232,29	
	<b>124.674.429,80</b>		<b>115.563.599,93</b>	
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>				
	<b>67.000,81</b>		<b>219.700,84</b>	
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>461.291.789,15</b>		<b>431.953.107,15</b>	
<b>TREUHÄNDER FÜR VKIS/FIS</b>	<b>1.804.136,25</b>		<b>55.460,62</b>	



# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

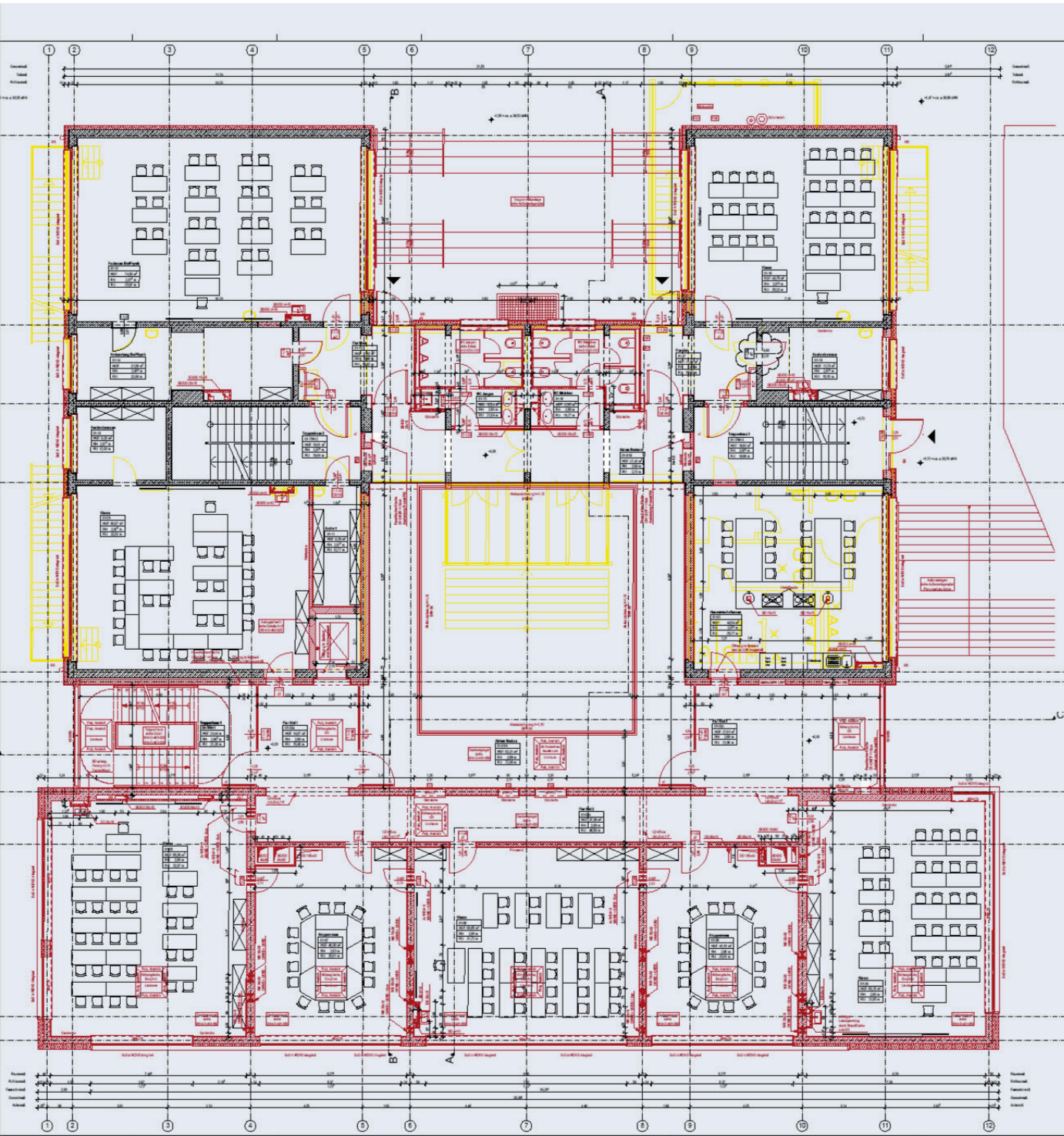
	01.01.–31.12.2011		01.01.–31.12.2010	
	€	€	€	€
<b>1. UMSATZERLÖSE AUS DER GRUNDSTÜCKSBEWIRTSCHAFTUNG</b>				
a. Mieten und Pachten				
– Mieten und Pachten LHP	14.495.103,23		12.956.773,76	
– Mieten und Pachten Dritte	1.746.169,07		1.879.633,07	
		<b>16.241.272,30</b>		<b>14.836.406,83</b>
b. Nebenkosten				
– Nebenkosten LHP	12.515.121,63		11.281.480,23	
– Nebenkosten Dritte	697.057,86		707.629,21	
		<b>13.212.179,49</b>		<b>11.989.109,44</b>
c. Serviceleistungen		<b>673.664,24</b>		<b>641.731,24</b>
d. Sonstige Erträge aus Bewirtschaftung		<b>83.417,76</b>		<b>138.755,35</b>
<b>UMSATZERLÖSE GESAMT</b>		<b>30.210.533,79</b>		<b>27.606.002,86</b>
<b>2. BESTANDSVERÄNDERUNGEN AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN</b>		<b>- 539.000,00</b>		<b>902.600,00</b>
<b>3. ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN</b>		<b>0,00</b>		<b>146.188,05</b>
<b>4. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE</b>				
a. Erträge aus Auflösung von SoPo für Zuschüsse	4.664.935,89		4.516.169,37	
b. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	7.790,02		3.923,92	
c. Andere betriebliche Erträge	444.912,48		1.139.800,73	
d. Kostenerstattung und Zuschüsse LHP	372.677,35		365.478,00	
e. Kostenerstattung und Zuschüsse Dritte	365.474,64		370.030,09	
		<b>5.855.790,38</b>		<b>6.395.402,11</b>
<b>5. AUFWENDUNGEN AUS DER GRUNDSTÜCKSBEWIRTSCHAFTUNG</b>				
a. Betriebskosten	-10.773.018,88		-11.149.835,81	
b. Instandhaltungskosten	-2.172.624,57		-2.280.474,51	
c. Andere Aufwendungen der Bewirtschaftung	-1.475.870,65		-1.260.583,77	
		<b>-14.421.514,10</b>		<b>-14.690.894,09</b>
<b>6. PERSONALAUFWAND</b>				
a. Löhne und Gehälter	-6.003.620,55		-5.659.347,91	
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.342.928,75		-1.268.769,12	
		<b>-7.346.549,30</b>		<b>-6.928.117,03</b>

	01.01.–31.12.2011		01.01.–31.12.2010	
	€	€	€	€
<b>7. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN</b>		-8.321.569,91		-7.702.007,26
<b>8. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN</b>		-861.694,44		-882.263,53
<b>9. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE</b>		121.457,90		68.792,07
<b>10. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN</b>		-4.475.205,35		-4.006.847,66
<b>11. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		222.248,97		908.855,52
<b>12. SONSTIGE STEUERN</b>		-51.527,18		-40.574,24
<b>13. JAHRESGEWINN</b>		170.721,79		868.281,28
<b>14. GEWINNVORTRAG</b>		2.957.814,59		2.089.533,31
<b>15. BILANZGEWINN</b>		3.128.536,38		2.957.814,59

# FINANZPLANABRECHNUNG 2011

Ein- und Auszahlungsarten	Ist 2010	Plan 2011	Ist 2011
	€	€	€
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	868.281	102.739	170.722
Abschreibungen Anlagevermögen	7.702.007	8.328.207	8.321.570
Abschreibungen/Zuschreibungen zum Sonderposten	-4.516.169	-4.677.275	-4.664.936
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	562.667	0	-256.738
Verluste/Gewinne aus Anlagenabgängen	-1.082.655	0	-307.235
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	-896.000	0
Zunahme/Abnahme der Vorräte/Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übriger Aktiva	4.380.306	2.098.539	-680.484
Zunahme/Abnahme der der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstiger Verbindlichkeiten sowie Passiva <sup>1</sup>	402.774	-3.517.157	-3.559.245
Ein-/Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0	0	0
<b>MITTELZUFLUSS/-ABFLUSS AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>	<b>8.317.211</b>	<b>1.439.053</b>	<b>-976.346</b>
Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	13.099.931	27.389.341	25.261.048
Einzahlungen aus Abgängen Sachanlagen	2.270.970	1.950.000	730.735
<b>Summe Einzahlungen aus Investitionstätigkeit</b>	<b>15.370.901</b>	<b>29.339.341</b>	<b>25.991.783</b>
Auszahlungen für Investitionen Sachanlagen	-36.604.925	-47.564.341	-33.067.718
Auszahlungen für Investitionen immaterieller Vermögensgegenstände	-120.835	0	-5.523
<b>Summe Auszahlungen Investitionstätigkeit</b>	<b>-36.725.760</b>	<b>-47.564.341</b>	<b>-33.073.241</b>
<b>MITTELZUFLUSS/-ABFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>-21.354.859</b>	<b>-18.225.000</b>	<b>-7.081.458</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	10.000.000	16.165.000	-15.500.000
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	20.005	0	62.371
<b>Summe Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>10.020.005</b>	<b>16.165.000</b>	<b>15.562.371</b>
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-421.910	-490.546	-722.440
Auszahlungen an die Gemeinde	-2.576.189	-2.337.792	-2.260.184
<b>Summe Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-2.998.099</b>	<b>-2.828.338</b>	<b>-2.982.624</b>
<b>MITTELZUFLUSS/-ABFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>7.021.906</b>	<b>13.336.662</b>	<b>12.579.747</b>
Einzahlungen aus der Auflösung von Liquiditätsreserven	0	0	0
Auszahlungen an Liquiditätsreserven	0	0	0
<b>SALDO AUS DER INANSPRUCHNAHME VON LIQUIDITÄTSRESERVEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES</b>	<b>-6.015.742</b>	<b>-3.449.285</b>	<b>4.521.943</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	10.210.426	4.194.684	4.194.684
<b>FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE</b>	<b>4.194.684</b>	<b>745.399</b>	<b>8.716.627</b>





GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS LUDWIG-RENN-GRUNDSCHULE

# Anhang für das Wirtschaftsjahr 2011

## A) ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss 2011 wurde nach den Gliederungsvorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Brandenburg (EigV) und des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt.

## 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

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.

Die Nutzungsdauer der Sachanlagen entsprechen denen der Brandenburgischen Abschreibungstabelle.

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.

Der Sonderposten für Investitionszuwendungen wurde in Höhe der geleisteten Zuwendungen für Vermögensgegenstände des Anlagevermögens abzüglich der Auflösung entsprechend der Nutzungsdauer der bezuschussten Vermögensgegenstände ausgewiesen.

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 mit den von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten ihrer Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Markzinssätzen abgezinst.

Sämtliche Verbindlichkeiten wurden mit ihrem notwendigen Erfüllungsbetrag passiviert.

## C) ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### 1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Wirtschaftsjahr 2011 ist im Anlagennachweis dargestellt.

Die bei der Sachwertermittlung berücksichtigten Minderungen für Bauschäden und Baumängel, für die bis zum Jahr 2011 durch die Aktivierung von abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen eine Wertaufholung erfolgte, wurden im Anlagespiegel erfolgsneutral aufgelöst und als Korrekturbetrag zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie zu den kumulierten Abschreibungen ausgewiesen. Im Jahr 2011 erfolgt einmalig eine kumulative Auflösung für die Jahre 2005 bis 2011, ab dem Jahr 2012 erfolgt die Auflösung entsprechend der jeweiligen Jahresscheibe.

### 2. Vorräte

Das Vorratsvermögen besteht aus den zum Stichtag erbrachten, gegenüber den Mietern bzw. Nutzern noch abzurechnenden Betriebs- und Nebenkosten für das Wirtschaftsjahr 2011.

### 3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Auf die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 312.202,50 € wurden Einzelwertberichtigungen auf strittige Forderungen von insgesamt 97.996,54 € vorgenommen.

Gegenüber der Landeshauptstadt Potsdam (LHP) bestanden zum 31.12.2011 folgende Forderungen:

Forderungen aus Investitionstätigkeit	1.452.322,70 €
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	149.047,04 €
Forderungen aus Umsatzsteuer	366,48 €
	<b>1.601.736,22 €</b>

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind zum Bilanzstichtag ausgewiesen:

Kapitalwert über die Gebäudenutzung im Rahmen einer Erbbaurechtsbestellung entspr. § 13 BewG	1.170.043,35 €
debitorischer Kreditoren	522.764,10 €
ausstehender Bankzinsen	41.434,46 €
offener Gutschriften	10.244,89 €
	<b>1.744.486,80 €</b>

Der Kapitalwert aus einer Erbbaurechtsbestellung wird über die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags ausgeglichen. In Anwendung des § 254 HGB wurde die mit der gleichen Laufzeit bestehende passive 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	214	214	0	0
(Vorjahr)	(491)	(491)	0	0
Forderungen gegenüber der LHP	1.602	1.602	0	0
(Vorjahr)	(651)	(651)	0	0
sonstige Vermögensgegenstände	1.744	579	19	1.146
(Vorjahr)	(1.247)	(77)	(19)	(1.151)
	<b>3.560</b>	<b>2.395</b>	<b>19</b>	<b>1.146</b>
	<b>(2.389)</b>	<b>(1.219)</b>	<b>(19)</b>	<b>(1.151)</b>

#### 4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Zahlungen im Berichtsjahr, die Aufwendungen des Folgejahres betreffen.

#### 5. Eigenkapital

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

Mit der unentgeltlichen Übertragung eines Erbbaurechts und eines zugehörigen Teilgrundstücks durch SVV-Beschluss von der LHP an den KIS erhöht sich die allgemeine Rücklage um den Bodenwert in Höhe 50.700,00 € zuzüglich 1,00 € für das Erbbaurecht.

Eine bei der LHP durch die Haus- und Grundstücksgesellschaft Werder vorgenommene Kredittilgung führt zu einer Reduzierung der Gesamtkreditverbindlichkeiten. Der Kreditanteil, welcher auf das an den KIS übertragene Immobilienvermögen entfällt, wurde dadurch ebenfalls reduziert und in Höhe von 11.670,54 € in die allgemeine Rücklage eingestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.01.2013 beschlossen, den Jahresgewinn aus 2010 in Höhe von 868.281,28 € auf neue Rechnung vorzutragen.

#### 6. Sonderposten für Investitionszuwendungen

Die von der LHP und 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.

	Buchwert 01.01.2011	Zugang	Abgang	Auflösung	Buchwert 31.12.2011
	€	€	€	€	€
Zuwendungen der LHP	91.511.256,78	17.068.790,30	191.915,49	2.309.451,09	106.078.680,50
Sachzuweisungen der LHP	9.565.262,32	168.216,04		142.736,75	9.590.741,61
Sonstige Zuwendungen und Fördermittel	93.107.573,99	8.024.041,52		2.212.748,05	98.918.867,46
	<b>194.184.093,09</b>	<b>25.261.047,86</b>	<b>191.915,49</b>	<b>4.664.935,89</b>	<b>214.588.289,57</b>

Der Zugang Sachzuweisungen beinhaltet den Gebäudewert des durch SVV-Beschluss unentgeltlich übertragenen Erbbaurechts für das Objekt Gutenbergstraße 67.

## 7. 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.

<b>Rückstellungen für</b>	Stand 31.12.2010	Inanspruch- nahme	Auflösung	Aufzinsung	Bestand 31.12.2011
	€	€	€	€	€
Resturlaub	130.600,00	130.600,00	0,00	146.600,00	146.600,00
Altersteilzeitverpflichtung	1.094.476,25	0,00	0,00	221.969,75	1.316.446,00
Personalkostennachberechnung	13.820,00	13.820,00	0,00	6.550,00	6.550,00
Ausstehende Rechnungen	1.483.648,92	1.190.938,90	7.790,02	621.831,52	906.751,52
Kaufpreinsnachzahlung ehem. Schule 14	2.688.363,60	0,00	0,00	0,00	2.688.363,60
Zinsen auf Rückführung Förderm	189.815,00	0,00	0,00	89.460,00	279.275,00
Abschluss- und Prüfungskosten	47.000,00	23.000,00	0,00	23.000,00	47.000,00
<b>GESAMT</b>	<b>5.647.723,77</b>	<b>1.358.358,90</b>	<b>7.790,02</b>	<b>1.109.411,27</b>	<b>5.390.986,12</b>

Die Bewertung der Rückstellung für Verpflichtungen aus Altersteilzeitverträgen erfolgte durch ein versicherungsmathematisches Gutachten auf der Grundlage der Richttafeln 2005 G von K. Heubeck und unter Anwendung des von der Deut-

schen Bundesbank veröffentlichten maßgeblichen Rechnungszinssatzes bei einer angenommenen Restlaufzeit von fünfzehn Jahren.

Auf eine Aufstockung der Rückstellung für die Kaufpreisnachzahlung für die ehem. Schule 14 (Zinsanteil) wurde im Jahr 2011 verzichtet, da nach Einschätzung der Werkleitung eine Vorsorge in ausreichendem Umfang getroffen wurde.

## 8. Verbindlichkeiten

Es bestehen keine durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesicherte Verbindlichkeiten.

Die gegenüber Kreditinstituten ausgewiesenen Verbindlichkeiten in Höhe von € 58.011.637,14 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 31.12.11 folgende Verbindlichkeiten:

	€
Zugewiesene Kreditverbindlichkeiten der LHP	57.220.908,73
Rückzuführende Fördermittel aus Bruttoförderungen	2.283.384,68
Überzahlung von Zuschüssen der LHP aus Vorjahren	1.120.743,72
nicht in Anspruch genommene Zuschüsse	254.759,05
Beiträge für Gebäude- und Inventarversicherung	499.253,94
in Anspruch genommene vertraglich vereinbarte Dienstleistungen	318.973,04
sonstige Verbindlichkeiten	29.474,61
Gutschriften für Vorjahre	164.108,82
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	62.607,53
Verbindlichkeiten aus Verwaltung Finanzvermögen	52.029,19
Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuer	88.086,70
Verbindlichkeiten aus umsatzsteuerlicher Organschaft	40.630,13
	<b>62.134.960,14</b>

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	58.012	784	4.102	53.126
(Vorjahr)	(43.234)	(608)	(3.086)	(39.540)
Vorauszahlungen	478	478	0	0
(Vorjahr)	(511)	(511)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.846	3.707	139	0
(Vorjahr)	(5.457)	(5.335)	(122)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber der LHP	62.135	7.257	9.134	45.744
(Vorjahr)	(65.860)	(8.716)	(9.332)	(47.812)
Sonstige Verbindlichkeiten	203	188	3	12
(Vorjahr)	(502)	(486)	(3)	(13)
	<b>124.674</b>	<b>12.414</b>	<b>13.378</b>	<b>98.882</b>
	<b>(115.564)</b>	<b>(15.656)</b>	<b>(12.543)</b>	<b>(87.365)</b>



## 9. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Hierunter sind überwiegend im Wirtschaftsjahr eingenommene Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 67.000,81 € abgegrenzt, die das Folgejahr betreffen.

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

#### 1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Wirtschaftsjahres 2011 gliedern sich wie folgt:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€
Mieterlöse aus Vermieter-Mieter-Modell mit der LHP	14.495.103,23	12.956.773,76
Mieterlöse aus Vermietung an Dritte	1.746.169,07	1.879.633,07
Erlöse aus Erstattung Nebenkosten durch die LHP	12.515.121,63	11.281.480,23
Erlöse aus Erstattung Nebenkosten durch Dritte	697.057,86	707.629,21
Erlöse aus Vergütung der Bewirtschaftung des Finanzvermögens der LHP	673.664,24	641.731,24
Erlöse aus sonstigen Dienstleistungen	83.417,76	138.755,35
	<b>30.210.533,79</b>	<b>27.606.002,86</b>
Bestandsveränderungen nicht abgerechnete Betriebskosten	- 539.000,00	902.600,00

Die Bestandsveränderung setzt sich zusammen aus der Minderung des Bestandes für nicht abgerechnete Betriebskosten des Vorjahres in Höhe von 1.424 T€ und aus der Bestandserhöhung um 885 T€ für die nicht abgerechneten Be-

triebskosten im Berichtsjahr. Die Summen der 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. Sonstige betriebliche Erträge

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

	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten aus Investitionszuwendungen mit der LHP	4.664.935,89	4.516.169,37
Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	7.790,02	3.923,92
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	311.160,70	1.086.705,22
Erträge aus Schadenersatz von Versicherungen und Dritten	133.751,78	53.095,51
Kostenerstattungen der LHP	372.677,35	365.478,00
Kostenerstattungen von Dritten	365.474,64	365.474,65
Kostenerstattung Personalaufwendungen	0,00	4.555,44
	<b>5.855.790,38</b>	<b>6.395.402,11</b>

### 3. Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung gliedern sich wie folgt:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€
Betriebskosten	10.773.018,88	11.149.835,81
Instandhaltungskosten	2.172.624,57	2.280.474,51
andere Aufwendungen der Bewirtschaftung	1.475.870,65	1.260.583,77
	<b>14.421.514,10</b>	<b>14.690.894,09</b>

Die anderen Aufwendungen der Bewirtschaftung beinhalten Mieten, Pachten, Erbbauzinsen und Leasinggebühren für in Nutzung befindliche Fremdojekte.

### 4. Personalaufwand

Die Aufwendungen für Personal betragen im Berichtsjahr 7.346.549,30 € (Vorjahr: 6.928.117,03 €). Die Personalkosten beinhalten eine Erhöhung der Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen um 221.969,75 € (Vorjahr: 173.210,54 €) auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens.

### 5. Abschreibungen

Die Abschreibungen enthalten lineare Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen in Höhe von 8.321.569,91 € (Vorjahr: 7.702.007,26 €).

### 6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Neben dem Aufwand des laufenden Geschäftsbetriebes sind in dieser Position Aufwendungen für vereinbarte Dienstleistungen der LHP in Höhe von 323.793,04 € (Vorjahr: 335.771,00 €) enthalten.

### 7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Für die von der LHP übernommenen Kredite wurden Zinsen in Höhe von 2.262.792,74 € (Vorjahr: 2.383.828,52 €) und für die bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg und anderen Bankinstituten aufgenommenen Kredite wurden Zinsen in Höhe von 2.122.952,61 € (Vorjahr: 1.538.493,00 €) gezahlt.

Für nicht zurückgeführte Fördermittel wurden Zinsen in Höhe von 89.460,00 € (Vorjahr: 30.807,68 €) zurückgestellt.

## E) SONSTIGE ANGABEN

### 1. Werkleitung

Im Jahr 2011 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:

WERKSAUSSCHUSS

<b>acht Stadtverordnete</b>		
	Mitglieder	Stellvertreter/in
<b>ÜBER DIE FRAKTION DIE LINKE</b>		
	Frau Brigitte Oldenburg <i>(bis 28.2.2011)</i>	Herr Dr. Hans-Jürgen Scharfenberg <i>(bis 28.2.2011)</i>
	Herr Dr. Hans-Jürgen Scharfenberg <i>(ab 1.3.2011)</i>	Herr Peter Kaminski <i>(ab 1.3.2011)</i>
	Herr Rolf Kutzmutz	Herr Dr. Klaus-Uwe Gunold
	Herr Ralf Jäkel	Frau Dr. Sigrid Müller
<b>ÜBER DIE FRAKTION DER SPD</b>		
	Frau Anke Michalske-Acioglu	Herr Claus Wartenberg
	Herr Volker Klamke	Frau Heike Judacz
<b>ÜBER DIE FRAKTION DER CDU / ANW</b>		
	Herr Klaus Rietz	Herr Hans-Wilhelm Dünn
<b>ÜBER DIE FRAKTION DER BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN</b>		
	Herr Andreas Menzel	Herr Peter Schüler
<b>ÜBER DIE FRAKTION FDP / FAMILIENPARTEI</b>		
	Herr Stefan Becker	Herr Björn Teuteberg
<b>zwei sachkundige Einwohner</b>		
	Mitglieder	Stellvertreter/in
	Herr Dr. Wilfried Ruppert <i>Selbstständiger Rechtsanwalt</i>	
	Herr Felix Müller-Stüler <i>Bankkaufmann, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Steuerrecht</i>	
<b>zwei Beschäftigtenvertreter des KIS</b>		
	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 21.277 T€ (Vorjahr 12.322 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 1.041.479 € (Vorjahr: 983.513 €). Im Jahr 2011 beträgt der Umlagesatz 1,1 % und der Zusatzbeitrag 4 %. Die Gesamtaufwendungen des Betriebes für die Zusatzversorgung betragen 210.554,63 € (Vorjahr 198.088,79 €).

### 4. Beschäftigte

Im Eigenbetrieb waren im Jahresdurchschnitt 173 (Vorjahr 168) Mitarbeiter beschäftigt, davon 171 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 2011 in Höhe von 170.721,79 € (Vorjahr 868.281,28 €) auf neue Rechnung vorzutragen.

Potsdam, 15. Mai 2013



Bernd Richter  
Werkleiter

## ANHANG

GRUSSWORT

PROJEKTE

**ZAHLEN & FAKTEN**

GESCHICHTE DES KIS

AUSBLICK



GRUNDSCHULE AM PAPPELHAIN

# ANLAGENNACHWEIS FÜR DAS WIRTSCHAFTSJAHR 2011

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Anfangsbestand 01.01.11	Zugang	Korrektur Sanierungs- stau	Abgang	Um- buchungen	Endbestand 31.12.11
	€	€	€	€	€	€
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE</b>						
EDV-Software	266.777,01	5.523,27	0,00	0,00	0,00	272.300,28
	<b>266.777,01</b>	<b>5.523,27</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>272.300,28</b>
<b>GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKS- GLEICHE RECHTE MIT GESCHÄFTS-, BETRIEBS- UND ANDEREN BAUTEN</b>						
Grundstücke, bebaut	75.123.020,25	327.526,71	0,00	-323.900,00	-1.079.500,00	74.047.146,96
Gebäude	663.908.609,58	168.216,04	-51.373.219,00	-5.832.486,00	35.714.964,15	642.586.084,77
Betriebsvorrichtungen	10.180.287,98	0,00	0,00	0,00	221.638,37	10.401.926,35
Außenanlagen	16.694.311,48	0,00	-166.666,00	0,00	891.077,37	17.418.722,85
	<b>765.906.229,29</b>	<b>495.742,75</b>	<b>-51.539.885,00</b>	<b>-6.156.386,00</b>	<b>35.748.179,89</b>	<b>744.453.880,93</b>
<b>GRUNDSTÜCKE OHNE BAUTEN</b>	934.075,00	0,00	0,00	0,00	1.079.500,00	2.013.575,00
	<b>934.075,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.079.500,00</b>	<b>2.013.575,00</b>
<b>BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG</b>						
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	8.645.202,18	162.181,64	0,00	-456.510,59	0,00	8.350.873,23
Technisches Gerät	574.159,54	2.008,52	0,00	-28.000,00	0,00	548.168,06
GWG größer 150 bis 1.000 EUR	1.125.820,91	175.681,97	0,00	0,00	0,00	1.301.502,88
GWG bis 150 EUR	0,00	20.601,45	0,00	-20.601,45	0,00	0,00
	<b>10.345.182,63</b>	<b>360.473,58</b>	<b>0,00</b>	<b>-505.112,04</b>	<b>0,00</b>	<b>10.200.544,17</b>
<b>GELEISTETE ANZAHLUNGEN UND ANLAGEN IM BAU</b>	39.292.932,60	32.211.501,32	0,00	0,00	-36.827.679,89	34.676.754,03
	<b>39.292.932,60</b>	<b>32.211.501,32</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-36.827.679,89</b>	<b>34.676.754,03</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN GESAMT</b>	<b>816.745.196,53</b>	<b>33.073.240,92</b>	<b>-51.539.885,00</b>	<b>-6.661.498,04</b>	<b>0,00</b>	<b>791.617.054,41</b>



Abschreibungen					Restbuchwerte		Kennzahlen	
Anfangsbestand 01.01.11	Zugang	Korrektur Sanierungs- stau	Abgang	Endbestand 31.12.11	31.12.11	31.12.10	durchschnittl. Abschreibungs- satz	durchschnittl. Rest- buchwert
€	€	€	€	€	€	€	%	%
-127.399,87	-64.343,77	0,00	0,00	-191.743,64	80.556,64	139.377,14	23,6	29,6
<b>-127.399,87</b>	<b>-64.343,77</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-191.743,64</b>	<b>80.556,64</b>	<b>139.377,14</b>	<b>23,6</b>	<b>29,6</b>
-4.914,50	-166,42	0,00	0,00	-5.080,92	74.042.066,04	75.118.105,75	0,0	100,0
-380.224.624,35	-5.686.988,03	51.373.219,00	5.540.969,81	-328.997.423,57	313.588.661,20	283.683.985,23	0,9	48,8
-2.786.122,80	-575.096,44	0,00	0,00	-3.361.219,24	7.040.707,11	7.394.165,18	5,5	67,7
-5.534.234,65	-710.814,49	166.666,00	0,00	-6.078.383,14	11.340.339,71	11.160.076,83	4,1	65,1
<b>-388.549.896,30</b>	<b>-6.973.065,38</b>	<b>51.539.885,00</b>	<b>5.540.969,81</b>	<b>-338.442.106,87</b>	<b>406.011.774,06</b>	<b>377.356.332,99</b>	<b>0,9</b>	<b>54,5</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.013.575,00	934.075,00	0,0	100,0
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.013.575,00</b>	<b>934.075,00</b>	<b>0,0</b>	<b>100,0</b>
-3.715.509,90	-978.683,39	0,00	456.510,59	-4.237.682,70	4.113.190,53	4.929.692,28	11,7	49,3
-400.511,23	-24.587,90	0,00	28.000,00	-397.099,13	151.068,93	173.648,31	4,5	27,6
-436.625,08	-260.288,02	0,00	0,00	-696.913,10	604.589,78	689.195,83	20,0	46,5
0,00	-20.601,45	0,00	20.601,45	0,00	0,00	0,00	100,0	0,0
<b>-4.552.646,21</b>	<b>-1.284.160,76</b>	<b>0,00</b>	<b>505.112,04</b>	<b>-5.331.694,93</b>	<b>4.868.849,24</b>	<b>5.792.536,42</b>	<b>12,6</b>	<b>47,7</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34.676.754,03	39.292.932,60	0,0	100,0
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>34.676.754,03</b>	<b>39.292.932,60</b>	<b>0,0</b>	<b>100,0</b>
<b>-393.229.942,38</b>	<b>-8.321.569,91</b>	<b>51.539.885,00</b>	<b>6.046.081,85</b>	<b>-343.965.545,44</b>	<b>447.651.508,97</b>	<b>423.515.254,15</b>	<b>1,1</b>	<b>56,5</b>

# Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2010

## 1. GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

### Organisatorische und rechtliche Struktur

Der Eigenbetrieb Kommunaler Immobilien Service (KIS) ist ein zum 01.01.2005 gegründetes und 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 Betriebsatzung. 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 bzw. mit den Nutzern Vereinbarungen abgeschlossen werden.

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 in zunehmendem Maße 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. Durch die umfangreichen Bau- und Sanierungsarbeiten hat sich die Qualität des Immobilienbestandes des KIS für die Nutzer spürbar 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 2011 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, Kitaträger). Der Anteil der Erlöse mit Mietern, die nicht direkt oder indirekt kommunale Aufgaben erfüllen, ist gering. Langfristig nicht mehr benötigte Immobilien werden veräußert und die damit verbundenen Veräußerungserlöse werden für die Verbesserung der Bestandsgebäude eingesetzt.

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 mittelständische 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. Im Rahmen des durch die Landeshauptstadt regelmäßig veröffentlichten Vergabeberichts sowie auf seiner Homepage berichtet der KIS über erfolgte Vergaben öffentlicher Aufträge.

## Geschäftsverlauf und Investitionstätigkeit

Der Geschäftsverlauf im Jahre 2011 war durch folgende Faktoren geprägt:

Der Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes sah für 2011 Investitionen i. H. v. 47.564 T€ (2010: 43.196 T€) vor. Davon entfielen u. a. 26.463 T€ auf die Sanierung von Schulgebäuden und 6.880 T€ auf Kindertagesstätten. Zur Sicherung der Investitionen waren planmäßig 27.389 T€ Zuschussmittel der LHP, davon 4.325 T€ durchgeleitete Fördermittel aus dem Konjunkturpaket II und 9.016 T€ sonstige Fördermittel (u. a. für das Bildungsforum und das Alte Rathaus), sowie 16.165 T€ Kreditmittel des KIS und 4.010 T€ 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.

Kernstück der Investitionstätigkeit des Eigenbetriebes war die Fortsetzung des umfangreichen Programms zur Verbesserung der Bildungsinfrastruktur der Landeshauptstadt. Mit 33.068 T€ für Schulen, Kitas und Horte wurden 2011 vergleichbar viele Mittel wie 2010 bereitgestellt. Auch in den Folgejahren wird die Investitionstätigkeit des KIS durch die Er-

neuerung und Erweiterung der Bildungsinfrastruktur wesentlich geprägt sein. Ca. 74 % der Investitionsmittel des KIS sind dafür in der investiven Mittelfristplanung 2011 bis 2014 vorgesehen.

Einer der Schwerpunkte der Investitionstätigkeit war 2011 der Abschluss der Bauprojekte, die mit Bundes- und Landesmitteln aus dem Konjunkturpaket II in den Jahren 2009–2011 gefördert wurden. Insgesamt betrafen dies 20 Projekte mit einem Bauvolumen von 11.080 T€. Der darin enthaltene kommunale Eigenanteil i. H. v. ca. 1.412 T€ wurde durch den KIS aufgebracht. Größte Einzelprojekte waren Sanierungsarbeiten im Kulturhaus Babelsberg und in der Zeppelin-Grundschule sowie Kita-Neubauten in der Haeckelstraße und in der Karl-Liebnecht-Straße. Durch Erweiterungsbauten an der Grundschule Ludwig Renn in Eiche und an der Gesamtschule Peter Joseph Lenné in Babelsberg wurde ein besseres Lernumfeld geschaffen.

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. Das Gebäude soll zukünftig neben der Bibliothek auch der Volkshochschule ein neues Domizil geben. Ergänzt werden soll das Bildungsangebot durch eine Repräsentanz der Potsdamer wissenschaftlichen Einrichtungen.

Neben der Investitionstätigkeit ist das Gebäudemanagement der zweite wichtige Schwerpunkt der Tätigkeit des Eigenbetriebes. Der KIS tritt als Generalanmieter und Generalvermieter für die Fach- und Servicebereiche der Landeshauptstadt als unmittelbarer Dienstleister auf. Dazu werden im Rahmen des Mieter-Vermieter-Modells mit den jeweiligen Bereichen dezentrale Nutzungsverträge abgeschlossen. Die Refinanzierung der investierten Eigenmittel erfolgt dabei über entsprechend kalkulierte Mieten. Im Jahr 2011 stiegen die Mieteinnahmen des KIS, vor allem auf Grund der umfangreichen Sanierungsarbeiten und Kapazitätserweiterungen, auf 16.241 T€ gegenüber 14.836 T€ im Jahr 2010. Die Betriebskosten i. H. v. insgesamt 14.097 T€ (13.212 T€ zzgl. der zum

Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten Betriebskosten i. H. v. 885 T€) stiegen im Berichtszeitraum um 5,1 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum an. Der KIS geht davon aus, dass zwar durch die energetische Sanierung eine Kostendämpfung bei den Medienverbräuchen in den Bestandsgebäuden erzielt werden kann. Jedoch werden die Betriebskosten durch den zunehmend höheren technischen Standard der Gebäude, durch eine intensivere Nutzung der Gebäude und die Erweiterungen des Gebäudebestandes weiterhin ansteigen.

## 2. ERTRAGSLAGE

### Ertrag und Umsatz

Im Jahr 2011 wurden Umsätze in Höhe von insgesamt 30.210 T€ (Vorjahr 27.606 T€) erzielt, die sich wie folgt zusammensetzen:

	2011	2010
	T€	T€
<b>ERLÖSE AUS DER VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>		
LHP	14.495	12.957
Dritte	1.746	1.879
	<b>16.241</b>	<b>14.836</b>
<b>ERLÖSE AUS ERSTATTUNG BETRIEBSKOSTEN</b>		
LHP	12.515	11.281
Dritte	697	708
	<b>13.212</b>	<b>11.989</b>
<b>ENTGELT FÜR DIE VERWALTUNG DES FINANZVERMÖGENS</b>		
der LHP	674	642
Erlöse aus sonst. Dienstleistungen	83	139
	<b>757</b>	<b>781</b>
<b>UMSATZERLÖSE GESAMT</b>	<b>30.210</b>	<b>27.606</b>
Bestandsminderung für abgerechneten Betriebskosten der Vorjahre	-1.424	-518
Bestandserhöhung für nicht abgerechnete Betriebskosten des Berichtsjahres	885	1.421
Bestandsveränderung	-539	903

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



Die Erlöse aus der Erstattung von Betriebskosten durch LHP und Dritte enthalten perioden-fremde Erlöse aus der Abrechnung von Betriebskosten der Vorjahre, 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 sonstigen betrieblichen Erträge sind mit 5.856 T€ (Vorjahr 6.395 T€) gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 539 T€ gesunken. Ursache dafür ist hauptsächlich die geringeren Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen in Höhe von 311 T€ (Vorjahr 1.087 T€). Die Erhöhung der Erträge aus der Auflösung von Sonderposten aus Investitionszuschüssen auf 4.665 T€ (Vorjahr 4.516 T€) ergeben sich aus den zugewiesenen Zuschüssen für die im Berichtsjahr fertiggestellten Investitionsmaßnahmen.

Weiterhin sind Erträge aus Kostenerstattungen in Höhe von 738 T€ (Vorjahr 735 T€) enthalten, die im Wesentlichen zur Finanzierung der Leasingaufwendungen für die Karl-Förster-Grundschule je zur Hälfte von der LHP und dem Sanierungsträger Bornstedter Feld gezahlt werden.

## Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 14.421 T€ (Vorjahr 14.691 T€) setzen sich zusammen aus Sachaufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten für vermietete Objekte (10.773 T€), Instandhaltungsaufwendungen (2.173 T€) und anderen Aufwendungen der Bewirtschaftung (1.476 T€).

Ein wesentlicher Grund für die Unterschreitung ist die gegenüber dem Vorjahr mildere Wintersaison, die zu einem geringeren Fernwärmeverbrauch geführt hat.

## Personalaufwand

Im Eigenbetrieb waren im Jahresdurchschnitt 173 (Vorjahr 168) Mitarbeiter (Vollzeit- und Teilzeitbeschäftigte) beschäftigt, davon 171 Angestellte und 2 Beamte. Die Erhöhung der Mitarbeiterzahl war hauptsächlich zur Umsetzung der Empfehlungen der im Jahr 2010 abgeschlossenen externen Organisationsuntersuchung erforderlich.

	2011	2010
	T€	T€
<b>PERSONALKOSTEN</b>		
Löhne, Gehälter, Vergütungen	6.004	5.659
soziale Abgaben	1.343	1.269
– davon Altersversorgung	211	198
	<b>7.347</b>	<b>6.928</b>

Die Personalkosten enthalten eine Erhöhung der Altersteilzeitrückstellung in Höhe von 222 T€ (Vorjahr 173 T€).

## Abschreibungen

Die linearen Abschreibungen in Höhe von 8.322 T€ (Vorjahr 7.702) 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. Enthalten sind u. a. Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Dienstleistungen der LHP für Personal, Informationstechnik sowie Rechts, Versicherungs- und Grundstückswesen in Höhe von insgesamt 324 T€ (Vorjahr: 336 T€).

## Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich zusammen aus Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit der Weiterbelastung der Kreditzinsen durch die LHP entsprechend der dem KIS zugeordneten Bankverbindlichkeiten (Altkredite) in Höhe von 2.263 T€ (Vorjahr 2.384 T€), Zinsaufwendungen in Höhe von 2.123 T€ (Vorjahr 1.538 T€) für die durch den KIS aufgenommenen Investitionskredite und Zinsen in Höhe von 89 T€, die für die Rückführung von nicht verbrauchten Fördermitteln zurückgestellt wurden.

Den Zinsaufwendungen von insgesamt 4.475 T€ (Vorjahr: 4.007 T€) stehend Zinserträge in Höhe von 121 T€ (Vorjahr 69 T€) aus der Anlage zeitweiliger Liquiditätsüberschüsse gegenüber.

## Planabweichungen

Im Vergleich zum Wirtschaftsplan ergeben sich folgende Abweichungen:

	Plan 2011	Ist 2011	Abweichung	Erfüllung
	T€	T€	T€	%
Umsatzerlöse und Bestandsveränderung	29.704	29.672	-32	99,9
sonstige betriebliche Erträge	6.304	5.856	-448	92,9
darunter: Auflösung Sonderposten	4.677	4.665	-12	99,7
<b>BETRIEBSERTRAG</b>	<b>36.008</b>	<b>35.528</b>	<b>-480</b>	<b>98,7</b>
Aufwendungen aus Grundstücksbewirtschaftung	16.901	0	0	0,0
abzgl. enthaltene Personalkosten (Betriebskosten)	-2.209	0	0	0,0
bereinigter Aufwand Grundstücksbewirtschaftung	14.692	14.421	-271	98,2
Personalaufwand	5.208	0	0	0,0
zzgl. oben enthaltene Personalkosten (Betriebskosten)	2.209	0	0	0,0
Personalaufwand gesamt	7.417	7.346	-71	99,1
Abschreibungen	8.328	8.322	-6	99,9
sonstige betriebliche Aufwendungen	739	862	123	116,6
Steuern	0	51	51	0,0
<b>BETRIEBSAUFWAND</b>	<b>31.176</b>	<b>31.003</b>	<b>-173</b>	<b>99,4</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS</b>	<b>4.832</b>	<b>4.525</b>	<b>-307</b>	<b>93,6</b>
<b>FINANZERGEBNIS</b>	<b>-4.729</b>	<b>-4.354</b>	<b>375</b>	<b>92,1</b>
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>103</b>	<b>171</b>	<b>68</b>	<b>166,0</b>

Ursachen für die Unterschreitung des geplanten Betriebsertrages sind die Unterschreitung der Erträge aufgrund nicht aktivierter Eigenleistungen und Überschreitung der sonstigen betrieblichen Aufwendung wegen zusätzlicher Beratungsleistungen zur Umsetzung der Ergebnisse der Organisationsuntersuchung zur Optimierung der Prozesse und Strukturen des KIS.

Das bessere Finanzergebnis wurde erzielt, da der für 2011 geplante Investitionskredit erst im Folgejahr aufgenommen wurde.

## Ergebnis

Der Jahresgewinn 2011 beträgt 171 T€ (Vorjahr 868 T€) gegenüber dem im Wirtschaftsplan geplanten Jahresgewinn von 103 T€. Die Überschreitung des geplanten Jahresergebnisses beträgt 68 T€ und ist im hohen Maße auf das gute Finanzergebnis zurückzuführen. Das hohe Ergebnis des Vorjahres war in erster Linie durch Buchgewinne aus Grundstücksveräußerungen bedingt.

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 2011 der Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorgetragen werden.

## 3. FINANZLAGE

Die Realisierung des Finanzplanes ist in der Finanzplanabrechnung dargestellt. Der um 7.971 T€ über dem Plan liegende Finanzmittelbestand ist im Wesentlichen auf die Unterschreitung der geplanten Auszahlungen aus Investitionstätigkeit um 14.491 T€ zurückzuführen. Bestandsmindernd wirkt der Abbau der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die Zunahme der Forderungen u. a. für ausstehende Zuschüsse.

## 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 408.025 T€ (Vorjahr 378.290 T€) in der im Anlagespiegel dargestellten Zusammensetzung sowie geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau in Höhe von 34.677 T€ (Vorjahr 39.293 T€).

Im Berichtsjahr wurden Investitionen in Höhe von 33.073 T€ vorgenommen, davon 32.212 T€ (Vorjahr 33.946 T€) für Baumaßnahmen an Gebäuden und Liegenschaften, 496 T€ für den Erwerb von Grundstücken und 360 T€ für Ausstattungen. Damit wurde der im Wirtschaftsplan enthaltene Investitionsplan in Höhe von 47.564 T€ um 14.491 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.

## Baumaßnahmen

Die zum 01.01.11 im Bau befindlichen Maßnahmen wurden im Berichtsjahr wie folgt fortgeführt:

	Bestand Anlagen im Bau 01.01.2011	Zugang im Berichtszeitraum	Aktivierung abgeschlossene Maßnahmen	Bestand Anlagen im Bau 31.12.2011
	€	€	€	€
<b>OBJEKTGRUPPE</b>				
Schule	23.444.828	16.790.370	-23.523.866	16.711.331
Sport	33.103	8.573	-41.675	0
Kita	5.782.185	7.200.777	-4.861.798	8.121.164
Jugend	1.723.417	166.857	-1.890.274	0
Kultur	6.787.726	6.726.620	-4.252.725	9.261.621
Feuerwehr	1.095.508	420.697	-1.272.323	243.882
Grünflächenstützpunkte	426.167	135.611	-561.778	0
Verwaltung	0	761.998	-423.241	338.756
<b>GESAMT</b>	<b>39.292.933</b>	<b>32.211.501</b>	<b>-36.827.680</b>	<b>34.676.754</b>

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

	T€
Grundschule Am Pappelhain (45) einschl. Musikschule	6.312
Schilfhofschule, Schilfhof 23	4.210
Grundschule Rosa Luxemburg (19), Burgstraße 23	3.984
Zeppelingrundschule (23), Haeckelstraße 72-74	3.346
Goetheschule (21/31), Kopernikusstraße	2.275
Grundschule Bruno H. Bürgel (16), K.-Liebknecht-Str. 29	1.532
Förderschule 42, Bisamkiez 107-111	1.217
Kita R.-Baberske-Straße 6/8	1.442
Neubau Kita Storm-/Haeckelstraße	1.210
JC Off Line, M.-v.-Mirbach-Straße 11-13	1.884
Naturkundemuseum, Breite Straße 11	1.577
Gedenkstätte Lindenstraße 54-55	1.406
Kulturhaus Babelsberg, K.-Liebknecht-Str. 135	1.194



Nach dem Leibniz-Gymnasium von 2007 bis 2009 ist mit der Grundschule Am Pappelhain und der Städtischen Musikschule Johann Sebastian Bach die umfassende Sanierung des Schulstandortes Campus am Stern erfolgreich abgeschlossen worden. Die noch ausstehende Sanierung der Turnhalle soll 2012 erfolgen.

Mit der Sanierung des halben Bestandsgebäudes, Neubau eines Flurvorbau mit größerem Eingangsbereich und barrierefreiem Zugang in alle Geschosse ist die Schilfhofschule gerüstet für die Aufnahme der Schüler der Grundschule am Priesterweg, deren Schule in den kommenden Jahren zur Stadteilschule Drewitz ausgebaut wird.

An der Luxemburg-Grundschule wurde der erste Teil des ehemaligen DDR-Schulbaus komplett saniert. Mit dem zweiten Teil, der Mittel- und Längstrakt, neuen Flurvorbau und Aufzug einschließt, wurde begonnen.

Am Schulstandort Haeckelstraße wurden zunächst der Teil der Zeppelingrundschule und der Fachraumtrakt der Gesamtschule saniert. In einem zweiten begonnen Bauabschnitt erfolgt für die Gesamtschule bzw. für das geplante Gymnasium die umfassende Sanierung des verbleibenden Bestandsgebäudes und die Errichtung eines zweigeschossigen Anbaues.

Zu Beginn des Jahres erfolgten die letzten Arbeiten im Rahmen der Teilsanierung der Goetheschule mit Schwerpunkt Brandschutz, Sanitär und Fachkabinette. Da entsprechend einer vorgenommenen Untersuchung die Durchführung im Rahmen eines ÖPP-Verfahrens mit keinem wirtschaftlichen Vorteil verbunden ist, wird die weitere Sanierung des über 100 Jahre alten Schulstandortes durch den KIS ab 2013 erfolgen

An der Bürgel-Schule erfolgten Sanierungsmaßnahmen, insbesondere zur Verbesserung der sanitären und brandschutztechnischen Bedingungen sowie der Abriss des früheren Toilettenhauses, um Platz für Container zu schaffen, die bis zur Errichtung des Erweiterungsbaues provisorisch für den Unterricht genutzt werden.

In der Förderschule 42 erfolgten ebenfalls Sanierungsmaßnahmen zur Verbesserung von Brandschutz und Sanitär.

Zu Beginn des Jahres wurden in der Kita Benjamin Blümchen, R.-Baberske-Str. 6/8, die Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich Brandschutz, Sanitär und energiesparender Faktoren abgeschlossen. Der Kita-Neubau in der Storm-/Haeckelstraße wird zunächst als Ausweichquartier für andere Kita-Sanierungen genutzt.

Der neu errichtete Jugendclub Off Line bietet Jugendlichen ideale Bedingungen für sportliche Aktivitäten, Ausübung ihrer Hobbys und Förderung ihrer Talente mit dem Schwerpunkt Musik. Der Computerraum soll gleichzeitig Proberaum werden. Der Fitnessraum ist ausgestattet mit Ausdauer- und Kraftgeräten. Die günstige Lage gegenüber dem Sportplatz der Steuben-Gesamtschule bietet gute Möglichkeiten für ein abwechslungsreiches Programm von Sportveranstaltungen.

Mit Beginn des Jahres wurde das sanierte und denkmalgerecht ausgebaute Funktionsgebäude des Naturkundemuseums in Betrieb genommen. Magazin, Technik und Präparationswerkstatt zogen aus den bis dahin genutzten Räumen der Hebbelstraße 1 in die Breite Straße 11. Die Fassade und der Dachstuhl wurden mit Hilfe alter Ansichten wieder auf den historischen Stand gebracht. Im Inneren wurde das Gebäude für den Schwerlastbetrieb ertüchtigt und mit der nötigen technischen Voraussetzungen wie Kühltechnik, Belüftung und Brandschutz ausgestattet.

Am Objekt Gedenkstätte Lindenstraße 54/55t wurden notwendigen Sanierungsmaßnahmen vorgenommen und damit die Voraussetzungen für die geplante Dauerausstellung geschaffen.

Die Teilsanierung des Kulturhauses Babelsberg umfasst den Einbau eines Aufzuges für den behindertengerechten Zugang, eine Brandmeldeanlage, die denkmalgerechte Sanierung des Treppenhauses und energiesparende Maßnahmen.

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

	T€
Grundschule Ludwig Renn (2), Kaiser-Friedrich-Str. 15a	3.366
Grundschule Am Griebnitzsee (33), Domstraße 14b	2.267
Gesamtschule Peter Josef Lenné (38), Humboldtring 15	1.605
Oberschule Pierre de Coubertin (39), Gagarinstr. 5–7	1.542
Gesamtschule/Gymnasium 32, Haeckelstraße 72/74	1.106
Oberschule Theodor Fontane (51), Zum Teufelssee 4	1.008
Kita Spatzenhaus, Sonnentastraße 2–4	2.089
Neubau Kita Baumschule, Geschwister-Scholl-Str. 33b	1.268
Kita Märchenland, Paul-Wegener-Str. 2–4	1.263
Stadt- und Landesbibliothek, Am Kanal 47	6.310
Altes Rathaus, Am Alten Markt	2.951

In der Ludwig-Renn-Grundschule wird das alte Schulgebäude saniert und ein Erweiterungsbau errichtet. Die Grundschule Am Griebnitzsee wird komplett saniert einschließlich der Außen- und Sportanlagen. Die Lenné-Gesamtschule erhält einen Erweiterungsbau zur Schaffung zusätzlicher Unterrichtsräume. An der Coubertin-Oberschule erfolgt u. a. eine energetische Hüllensanierung. Die Fontane-Oberschule wird brandschutztechnisch saniert und erhält eine wärmedämmende neue Fassade.

Für den zweigeschossigen Neubau der Kita Baumschule, die nach Fertigstellung Kita- und Hortkinder aufnehmen wird, wurde das alte Gebäude abgerissen.

Von besonderer Bedeutung ist der komplette Umbau der Stadt- und Landesbibliothek zum „Bildungsforum“, in das neben der Bibliothek auch die Volkshochschule einziehen wird, und der damit zwei wichtige Bildungseinrichtungen in zentraler Lage vereint. Ein weiteres Objekt der neuen Potsdamer Mitte ist die Sanierung des Alten Rathauses und dessen Umbau zum Potsdam-Museum.

### Sonstige Zugänge

Angesichts des steigenden Bedarfs an Kapazitäten für die kommunale Bildungsinfrastruktur wurden dem KIS durch SVV-Beschluss das Erbbaurecht am Grundstück Gutenbergstraße 67 sowie das darauf befindliche Schulgebäude (168 T€), und ein benachbartes Teilgrundstück in der Hebbelstraße 2 (51 T€) unentgeltlich übertragen. Das ehemals an die Universität Potsdam vermiete Schulgebäude wurde bereits durch den KIS hergerichtet und als Ausweichobjekt für die Eisenhardt-Grundschule und Hort genutzt, mit deren Sanierung am Standort Kurfürstenstraße ebenfalls begonnen wurde.

Zur Erweiterung des Schulstandortes Kurfürstenstraße bzw. zur Errichtung eines Schulgebäudes wurde das Erbbaurecht an einem bisher angemieteten Grundstück erworben.

## Abgänge

Folgende Abgänge aus dem Anlagevermögen waren zu verzeichnen:

Nach Verlagerung des Grünflächenstützpunktes wurde das Objekt am Kuckucksruf 12 an die Potsdamer Wohnungsbau-genossenschaft e. G. verkauft, die dieses für soziale Zwecke nutzen möchte.

Der leer stehende sanierungsbedürftige ehemalige Jugendclub Off Line, Sternstraße 63 wurde an die Independent Living – Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung in Potsdam gGmbH verkauft.

Für die ISS International Schiller Schools Foundation gGmbH wurde ein Erbbaurecht an der in freier Trägerschaft geführten Schule in der Fritz-Lang-Straße 15 bestellt mit der Verpflichtung, das Objekt weiterhin ausschließlich für schulische Zwecke zu nutzen. Die aufstehenden Gebäude wurden durch die Gesellschaft käuflich erworben.

## Entwicklung Eigenkapital und Sonderposten für Zuschüsse

Das Eigenkapital betrug zu Beginn des Wirtschaftsjahres 116.338 T€. Die Kapitalausstattung kann als angemessen bezeichnet werden. Durch den Bodenwert der unentgeltlichen Grundstücksübertragung und den erzielten Jahresüberschuss stieg das Eigenkapital zum Ende des Wirtschaftsjahres auf 116.571 T€. Per 31.12.2011 beträgt die Eigenkapitalquote 25,3 %, unter Berücksichtigung der Sonderposten aus Investitionszuwendungen 71,8 %.

Die Werkleitung schlägt entsprechend der Festlegung im Wirtschaftsplan 2011 vor, den Jahresgewinn aus 2011 wie auch in den vergangenen Jahren zur Stärkung der Eigenkapitalbasis auf neue Rechnung vorzutragen.

	Stand 01.01.2011	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2011
	€	€	€	€
Stammkapital	100.000,00	0,00	0,00	100.000,00
Allgemeine Rücklagen	112.917.979,30	62.371,54	0,00	112.980.350,84
Gewinnrücklagen	362.195,63	0,00	0,00	362.195,63
Gewinnvortrag	2.089.533,31	868.281,28	0,00	2.957.814,59
Jahresgewinn	868.281,28	170.721,79	-868.281,28	170.721,79
	<b>116.337.989,52</b>	<b>1.101.374,61</b>	<b>-868.281,28</b>	<b>116.571.082,85</b>

Die von der LHP zur Finanzierung der Investitionsmaßnahmen bereitgestellten Zuschüsse und Fördermittel (s. Anhang) in Höhe von insgesamt 25.261 T€ (Vorjahr 13.100 T€) wurden als Sonderposten eingestellt, der korrespondierend zu den Abschreibungen auf die begünstigten Vermögensgegenstände aufgelöst wird. Darin enthalten sind 168 T€ Sachzuweisungen der LHP für die unentgeltliche Übertragung des Schulgebäudes Gutenbergstraße 67.

## 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.

Der Rückgang der sonstigen Rückstellungen auf 5.391 T€ (Vorjahr 5.648 T€) ist überwiegend auf die geringere Zuführung zur Rückstellung für ausstehende Rechnungen zurückzuführen, die für die Jahresabrechnungen für Medienverbräuche, insbesondere Fernwärme, zu erwarten waren.

## Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten von insgesamt 124.674 T€ beinhalten langfristigen 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 57.221 T€ sowie der gegenüber der Investitionsbank des Landes Brandenburg und anderen Banken bestehenden Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 58.012 T€.

## 5. NACHTRAGSBERICHT

Für den geplanten Ausbau des Schulstandortes in der Heinrich-Mann-Alle 103 wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung mit Wirkung zum 01.01.2012 ein benachbartes Grundstück mit einer Gesamtfläche von 6.132 m<sup>2</sup> unentgeltlich an den KIS übertragen.

Die SVV beschließt zum 20.06.2012, dass die bisher vom KIS verwalteten zum Finanzvermögen der LHP gehörenden Objekte ab 01.07.2012 durch die Städtische Gesellschaft Pro

Potsdam verwaltet werden. Ausgenommen sind Straßen, Grün- und Werbeflächen, die zukünftig durch den Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen der LHP verwaltet werden, und kommunal genutzte Objekte und Erbbaurechtsverträge, über deren Zuordnung zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden soll. Sechs der zehn Mitarbeiter, die für diesen Bereich beim KIS tätig waren, werden von der LHP übernommen, vier verbleiben beim KIS und werden mit anderen Aufgaben betreut.

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2012 wurde in der SVV der LHP vom 04. April 2012 beschlossen und am 30.08.2012 durch die Kommunalaufsicht bestätigt.

Am 30.01.2013 stellte die SVV den Jahresabschluss 2010 des KIS fest, entlastete die Werkleitung für das Jahr 2010 und fasste den Beschluss, den Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen.

## 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. Zunehmende Bedeutung erlangt die Analyse und die Steuerung des Immobilienportfolios des KIS.

Die Werkleitung und die Bereichsleitungen erhalten monatliche Auswertungen zur Kostenentwicklung und einen Plan-Ist-Vergleich. Nach personeller Verstärkung im Bereich Investitionscontrolling wurde eine Dienstanweisung für das Investitionscontrolling erarbeitet und 2012 verabschiedet. Damit konnte ein weiterer wichtiger Schritt in Richtung des Aufbaus eines umfassenden und systematischen Controlling-systems abgeschlossen werden.



Das Geschäftsjahr 2011 stand im Zeichen der Umsetzung der Empfehlungen der externen Organisationsuntersuchung. Im Rahmen einer Veränderung der Aufbauorganisation des KIS erfolgte die Konzentration 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. Die organisatorischen Veränderungen wurden Anfang 2012 abgeschlossen. Die Veränderungen dienen vor allem einer größeren Transparenz und Effizienz von Entscheidungsprozessen. Die Stabsstellen für das Portfolio- und Qualitätsmanagement sind ein wichtiger Baustein im Risikomanagementsystem des KIS.

Zur Verbesserung der Prozessabläufe innerhalb des KIS wurden im Geschäftsjahr 2011 auch die Vorarbeiten zur Einführung neuer IT-Verfahren insbesondere für das Gebäudemanagement abgeschlossen, die 2012 in eine europaweite Ausschreibung für ein neues IT-System mündete. Das neue IT-System soll ab 2014 betriebsbereit sein.

## 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. Auf Grund der hohen Dringlichkeit und Unabweisbarkeit liegt der Fokus beim Abbau des Sanierungsstaus auf der Bildungsinfrastruktur. Im Bereich der Schulen und Kitas soll der Sanierungsrückstand der Prioritätsstufe 1 (sicherheitsrelevante Mängel und Aufrechterhaltung der Nutzungsfähigkeit) bis 2014 beseitigt sein. In zunehmendem Maße rücken jedoch auch die anderen vom KIS verwalteten Gebäude, insbesondere die Turnhallen und die Verwaltungsgebäude in den Fokus. In den nächsten Jahren

werden zur Aufrechterhaltung der Nutzung in diesen Gebäuden zusätzliche Investitionsmittel bereitgestellt werden müssen, die zu einer höheren Mietbelastung des städtischen Haushalts führen werden.

Zur Erfüllung der satzungsgemäßen Aufgabe, die für die kommunalen Zwecke notwendigen Gebäude und Liegenschaften in ausreichendem Maße bereitzustellen, ist es auf Grund der positiven demographischen Entwicklung der Landeshauptstadt Potsdam erforderlich, die bestehenden Kapazitäten, wo dies möglich ist, zu erweitern bzw. neue Kapazitäten zu schaffen. Der Bedarf an neuen Kapazitäten im Bereich der Schulen wird derzeit im Rahmen der Überarbeitung der Schulentwicklungsplanung ermittelt. Auch dafür werden umfangreiche zusätzliche Finanzmittel erforderlich sein.

Neben den oben genannten Faktoren ergibt sich ein hoher Investitionsbedarf in den nächsten Jahren 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.

Während in den vergangenen Jahren die Landeshauptstadt dem KIS Investitionszuschüsse im umfangreichen Maße zur Verfügung stellen konnte, wird sich der Umfang dieser Zuschüsse in den kommenden Jahren deutlich verringern. Dies bedeutet, dass das Investitionsprogramm des KIS in noch höherem Maße als bisher aus Kreditmitteln des Eigenbetriebes zu finanzieren ist. Dadurch werden die Belastungen des kommunalen Haushalts in Form von steigenden Mieten in den kommenden Jahren weiter steigen. Mit Sicht auf die durch die Kreditaufnahmen steigenden Belastungen durch Zinsen und Tilgungen wirken sich die derzeitigen günstigen Kreditkonditionen kostendämpfend aus. Langfristig besteht ein derzeit quantitativ nicht einzuschätzendes Zinsänderungsrisiko für

den Eigenbetrieb. Für die mittelfristig erforderlichen Kreditaufnahmen geht die Werkleitung jedoch von einem weiterhin günstigen Zinsumfeld aus.

---

## 7. PROGNOSEBERICHT

---

Zur Sicherung der satzungsgemäßen Aufgaben und Ziele des Eigenbetriebes soll das Mieter-Vermieter-Modell weiter ausgebaut werden. 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. Wie in zahlreichen anderen Kommunen, kann es angesichts der oben genannten Herausforderungen und der begrenzten Ressourcen in Zukunft auch in Potsdam wieder zu einem Werteverzehr des Immobilienbestandes kommen.

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 2012 wird mit einem geplanten Ergebnis in Höhe von ca. 52,6 T€ abschließen. Auch in den Folgejahren werden Überschüsse erwartet.

Potsdam, 15. Mai 2013



Bernd Richter  
Werkleiter

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Finanzrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Kommunalen Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam, Potsdam, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen in der Betriebssatzung sowie der Eigenbetriebsverordnung des Landes Brandenburg liegen in der Verantwortung des Werkleiters 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 sowie § 106 BbgKVerf 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 Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Eigenbetriebes sowie die Erwartungen 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 des Intendanten sowie die Würdigung der Gesamtdar-

stellung 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 Bestimmungen der Betriebssatzung sowie der Eigenbetriebsverordnung des Landes Brandenburg und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchprüfung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 11. Juni 2013

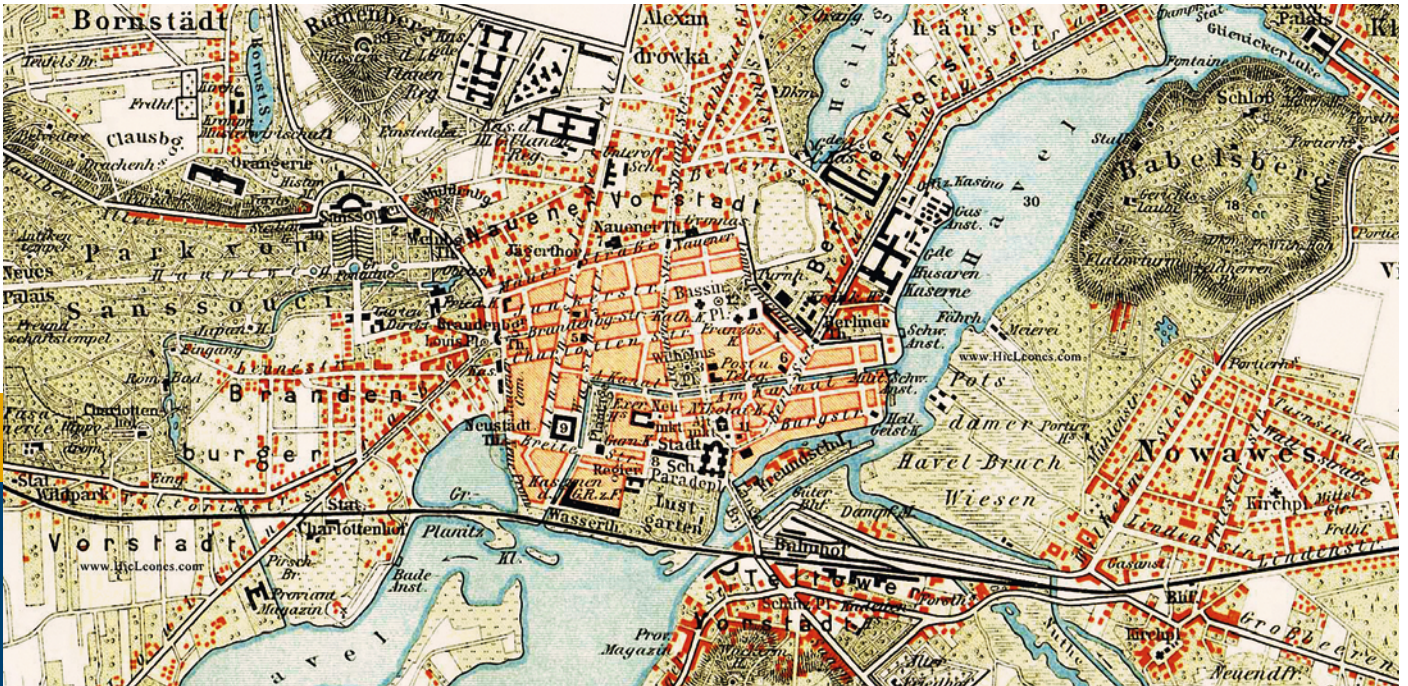
PricewaterhouseCoopers  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Klaus Rabolt  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Dr. Uwe Schlein  
Wirtschaftsprüfer





Die wichtigsten KIS-Projekte der vorangegangenen Jahre waren die Fertigstellung des Hans Otto Theaters, der Bau der Neuen Feuerwache und die Fertigstellung der Schulgebäude am Campus Am Stern.





## 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.

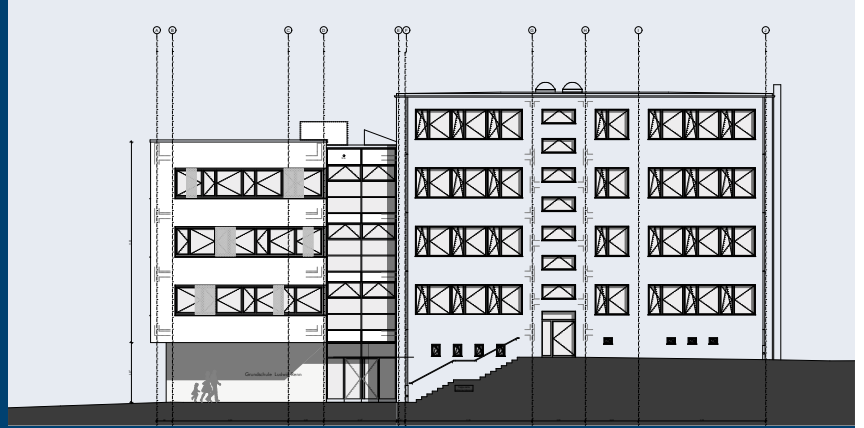
Die Bündelung der immobilienwirtschaftlichen Kompetenz hatte zum Ziel, eine höhere Kostentransparenz zu schaffen, dem fortschreitenden Vermögensverzehr Einhalt zu gebieten und die spezifischen Kosten für den Betrieb der Immobilien zu senken. Die Konzentration der Ressourcen bildete auch die Grundlage 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 450 Mio. Euro erhöht werden.

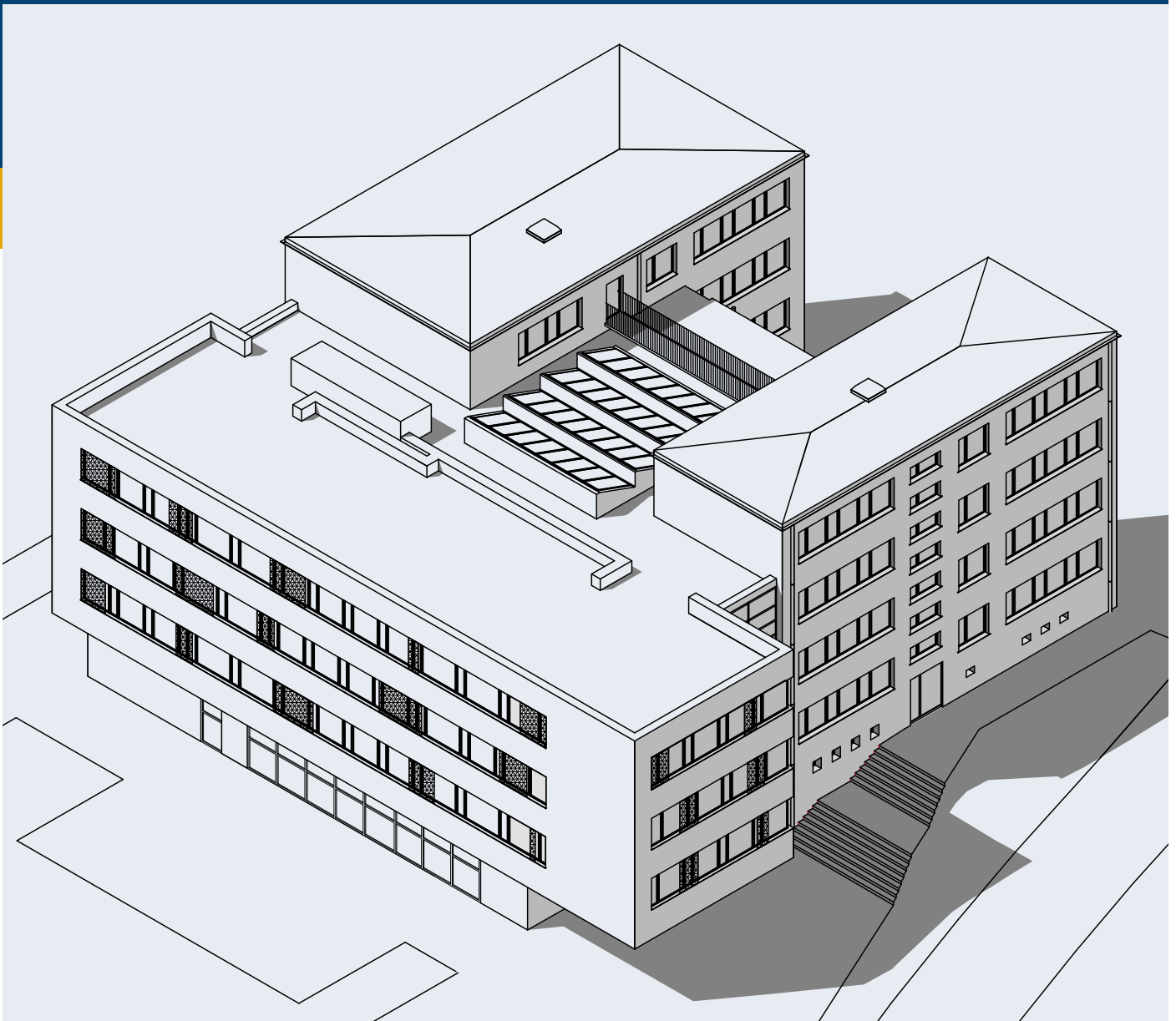
Zum Zeitpunkt seiner Gründung beschäftigte der KIS ca. 200 Mitarbeiter. Durch Optimierung vor allem im Bereich der Hausmeisterdienstleistungen sank die Zahl der Mitarbeiter des KIS bis zum Jahr 2010 auf ca. 160 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, ohne dass es zu einer Einschränkung im Leistungsspektrum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

Die wichtigsten Investitionsprojekte des KIS waren in den vorangegangenen Jahren neben dem Investitionsprogramm zum Ausbau der Bildungsinfrastruktur die Fertigstellung des Hans Otto Theaters im Jahr 2006, der Bau der Neuen Feuerwache in den Jahren 2007 bis 2009 und die Fertigstellung der Schulgebäude des Campus Am Stern im Jahr 2011.

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



Unser primärer Fokus der Aktivitäten liegt wie schon in den letzten Jahren auf der nachhaltigen Sanierung der Schul- und Kitainfrastruktur.



## AUSBLICK

Auch im nächsten Jahr werden wir unsere Investitionen in die Bildungsinfrastruktur und in den Kulturstandort Potsdam weiter ausbauen.

Kernpunkt des Jahresprogramms 2012 ist neben dem Schul- und Kitainvestitionsprogramm die Fertigstellung des Potsdam Museums am Standort Altes Rathaus ab August 2012. Insgesamt sieht die Investitionsplanung für das kommende Jahr Gesamtinvestitionen von 39,8 Mio. EUR vor.

Unser primärer Fokus der Aktivitäten liegt wie schon in den letzten Jahren auf der nachhaltigen Sanierung der Schul- und Kitainfrastruktur. Hier werden wir im folgenden Jahr 29,6 Mio. Euro investieren, verteilt auf 24,3 Mio. Euro im Schulbereich und 5,3 Mio. Euro für Kindertagesstätten und Horte.

Die wichtigsten Projekte des kommenden Schulinvestitionsprogramms sind die Investitionen in den Campus Kurfürstenstraße mit 9,8 Mio. Euro, die Sanierung und Schulerweiterung des Gymnasiums Haeckelstraße mit 3,1 Mio. Euro, der Umbau der Grundschule am Priesterweg zur Stadtteilschule mit insgesamt 6 Mio. Euro sowie der Planungsbeginn für die Gesamtschule im Bornstedter Feld.

Der Kommunale Immobilien Service nimmt auch in Zukunft seine Verantwortung ernst, mit dazu beizutragen, dass die wachsende Landeshauptstadt Potsdam weiterhin eine attraktive, lebenswerte Kommune gerade auch für junge Familien bleiben wird. ■



ALTES RATHAUS



# Kommunaler Immobilien Service

---

## IMPRESSUM

### IMPRESSUM

#### Herausgeber

Kommunaler Immobilien Service Potsdam  
Hegelallee 6–10 | Haus 1  
14467 Potsdam  
[www.kis-potsdam.de](http://www.kis-potsdam.de)  
[kis@kis-potsdam.de](mailto: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, Barbara Plate,  
Landeshauptstadt Potsdam, iStock,  
Galandi Schirmer | Architekten + Ingenieure, Berlin

#### Gestaltung

Rohloff Design

#### Druck

Druckhaus Berlin-Mitte GmbH





