



**Berliner
Stadtgüter**

Natürlich gute Gründe!



2025

Geschäftsbericht

Inhaltsverzeichnis

Geschäftsbericht

- 4 Vorwort der Geschäftsführerin
- 7 Vorwort des Aufsichtsratsvorsitzenden
- 11 „Die Strategie wächst wie ein Myzel in unser Unternehmen.“ – Annabella Jakab über den Strategieprozess
- 14 „Doppelte Ernte und mehr Biodiversität auf einer Fläche“ – Thomas K. Müller über das Agri-PV-Projekt in Selchow

Lagebericht

- 19 A. Zur Gesellschaft
- 26 B. Wirtschaftsbericht
- 32 C. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung und Ausblick
- 36 D. Berliner Corporate Governance Kodex
- 37 Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex

Jahresabschluss und Kennzahlen

- 40 Bilanz
- 42 Gewinn- und Verlustrechnung
- 43 Kapitalflussrechnung
- 44 Entwicklung des Anlagenvermögen
- 47 Kennzahlen mit 5-Jahresübersicht
- 48 Gleicher Lohn für gleiche Arbeit

Anhang zum Jahresabschluss

- 49 Anhang
- 57 Bestätigungsvermerk
- 62 Eigentum der Berliner Stadtgüter GmbH
- 64 Impressum

Geschäftsbericht

The background of the page is composed of several overlapping geometric shapes. A large, dark teal shape occupies the lower-left and central portions of the page. To its right and above, there are several lighter olive-green shapes, including a large triangle in the top right and several smaller polygons and rectangles. The overall effect is a modern, abstract design with sharp angles and a limited color palette.

Vorwort der Geschäftsführerin

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Berliner Stadtgüter sind eines der ältesten Landesunternehmen Berlins. Unsere Aufgaben sind vielfältig. Wir vermieten und verpachten Flächen für Landwirtschaft, regenerative Energieerzeugung, Gewerbe und private Nutzung. Wir planen und realisieren Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und sind für das Management belasteter Rieselfelder zuständig. Auch im Jahr 2025 haben wir diesen anspruchsvollen Auftrag erfolgreich erfüllt.

Wir sind einer der großen Flächeneigentümer in Brandenburg und bewirtschaften rund 17.000 Hektar. Die Landwirtschaft ist das bedeutendste Erbe der Berliner Stadtgüter. Rund 85 Prozent unserer Flächen haben wir an Landwirt:innen verpachtet. Angesichts von zunehmendem Flächendruck und Nutzungskonkurrenzen gewinnt die Mehrfachnutzung von Böden an Bedeutung. Ein innovativer Ansatz ist die Agri-Photovoltaik, die die landwirtschaftliche Nutzung mit der Erzeugung erneuerbarer Energien verbindet. Im September 2025 haben wir gemeinsam mit unseren Projektpartner:innen den Baustart für unser erstes Agri-PV-Projekt gefeiert. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der rund 70 Hektar erfolgt – wie von uns angestrebt – ökologisch. Thomas K. Müller, der bei uns den Bereich der erneuerbaren Energien verantwortet, erklärt auf den Folgeseiten, warum dieses Projekt ein bundesweites Leuchtturmprojekt ist.

Neben innovativen Projekten wie der Agri-Photovoltaik bauen wir auch unser bestehendes Engagement im Bereich erneuerbare Energien weiter aus. Wir betreiben eigene Photovoltaikanlagen auf Dächern, stellen Flächen für die Erzeugung von grünem Strom bereit und ermöglichen den Anbau nachwachsender Rohstoffe. Im Jahr 2025 wurde zudem mit dem Bau von zwei neuen Windenergieanlagen auf Flächen der Berliner Stadtgüter begonnen. Damit leisten wir einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der regionalen Klimabilanz.

Die Einnahmen von Vermietung und Verpachtung bilden das wirtschaftliche Fundament unserer Gesellschaft. Ein Großteil unserer Verträge – sowohl für gewerbliche und private Nutzung als auch für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung – ist langfristig angelegt und schafft stabile Erträge. Neben 17.000 Hektar Fläche gehören über 300 Gebäude zu unserem Bestand. Auch in diesem Jahr haben wir umfangreich in die Sanierung und den Erhalt dieser Liegenschaften investiert. So stabilisieren und verbessern wir die Ertragssituation und sichern den Werterhalt der Gebäude. Wo immer möglich, erhalten wir die historische Bausubstanz und gestalten das Umfeld naturnah um.

Unser Geschäftsfeld der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben wir im Berichtsjahr weiter ausgebaut. Wir bieten Kompensationsmaßnahmen als Komplettleistung an. Planung, Herstellung, die Koordination mit Behörden und lokalen Naturschützer:innen sowie die langfristige Pflege kommen aus einer Hand – ein attraktives Angebot für Vorhabenträger:innen. Im Jahr 2025 konnten wir 14 neue Verträge abschließen und die für Kompensationsmaßnahmen gebundene Fläche um weitere 29 Hektar auf insgesamt 1.033 Hektar erhöhen.

Im Juli 2025 führten wir Britta Behrendt, damalige Staatssekretärin Klimaschutz und Umwelt, sowie Mitarbeiterinnen aus der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt über ausgewählte Kompensationsflächen, um unser breites Maßnahmen-Portfolio vorzustellen. Wir besitzen große Flächen und können so unterschiedliche Einzelaktionen an einem Ort bündeln. In diesen sogenannten Flächenpools verbinden wir einzelne Naturschutzmaßnahmen, sodass sich ökologische Effekte verstärken. 2025 haben wir die Vermarktung unseres neuen Flächenpools in Stolpe gestartet. Mit diesem Pool können wir erstmals auch nördlich von Berlin einen großen Maßnahmenverbund anbieten.

Der verantwortungsvolle Umgang mit belasteten Rieselfeldern ist ein fester Bestandteil unserer Unternehmensgeschichte. Seit 2020 forschen wir gemeinsam mit der Humboldt-Universität zu Berlin und der Technischen Universität Berlin an geeigneten Bodenzusätzen zur Immobilisierung von Schadstoffen. Zum Abschluss des Projektes stellten wir im Mai und Juni 2025 Vertreter:innen von Boden- und Naturschutzbehörden Forschungsergebnisse auf den Rieselfeldern in Wandsdorf vor. In einem Folgeprojekt legen wir den Fokus jetzt auf die standortindividuelle Anwendung von Eisenhydroxid sowie die angepasste Grünlandpflege. Neben der Immobilisierung von Schwermetallen rechnen wir zusätzlich mit der Einsparung von CO₂. Die Reduktion von Treibhausgasen ist auch ein zentraler Bestandteil unserer Moorstrategie, die wir 2025 weiterentwickelt haben.

Um unsere Aufgaben weiterhin so erfolgreich zu bewältigen, haben wir 2025 einen umfangreichen Strategieprozess gestartet. Wie wir die Strategiearbeit konzipiert haben, davon berichtet Annabella Jakab, Referentin der Geschäftsführung, auf den folgenden Seiten.

Das Geschäftsjahr 2025 schließen wir erneut mit einem positiven Ergebnis ab. Mein herzlicher Dank gilt allen Mitarbeitenden, die zu diesem Erfolg beigetragen haben. Ebenso danke ich unseren Partner:innen – insbesondere den Pächter:innen sowie unseren Auftraggebern und Auftragnehmern – für die vertrauensvolle Zusammenarbeit. Gemeinsam werden wir auch kommende Herausforderungen erfolgreich bewältigen.



Katrin Stary
Geschäftsführerin



PS: Unsere Webseite hat einen Refresh verpasst bekommen! Schauen Sie vorbei und entdecken Sie auf der neuen Karte [Vor Ort](#) ausgewählte Projekte.

Vorwort des Aufsichtsratsvorsitzenden

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Berliner Stadtgüter gehören zu den traditionsreichsten Landesunternehmen Berlins. Seit mehr als 150 Jahren übernehmen sie Verantwortung für Flächen, Immobilien und Landschaftsräume, die für die Entwicklung der Hauptstadt und ihres Umlandes von besonderer Bedeutung sind. Ihre Aufgaben haben sich im Laufe der Zeit verändert. Geblieben ist ihr öffentlicher Auftrag: Flächen verantwortungsvoll zu entwickeln, nachhaltig zu bewirtschaften und für künftige Generationen zu erhalten.

Heute reichen die Aufgaben der Gesellschaft weit über die klassische Grundstücksverwaltung hinaus. Sie vermietet und verpachtet Flächen sowie historische Gebäude, entwickelt Landschaftsräume ökologisch weiter, stellt Flächen für Infrastrukturvorhaben und Ausgleichsmaßnahmen bereit, saniert Altlasten und schafft Voraussetzungen für den Ausbau erneuerbarer Energien. Darüber hinaus unterstützt sie die regionale Landwirtschaft und trägt wesentlich zur nachhaltigen Entwicklung der Metropolregion Berlin-Brandenburg bei.

Wer über Flächen entscheidet, entscheidet immer auch über Zukunft – über Infrastruktur, Landwirtschaft, Naturschutz, Energieversorgung und die Lebensqualität kommender Generationen. Gerade vor dem Hintergrund des Klimawandels, wachsender Flächenkonkurrenzen und steigender Anforderungen an eine nachhaltige Entwicklung gewinnt diese Verantwortung weiter an Bedeutung. Die Berliner Stadtgüter verbinden dabei wirtschaftliches Handeln mit ökologischer und gesellschaftlicher Verantwortung und schaffen so die Grundlage für Entwicklungen, die weit über den Horizont eines einzelnen Geschäftsjahres hinausreichen.

Wie eng wirtschaftliches Handeln und nachhaltige Entwicklung miteinander verbunden sind, zeigen die Projekte der Gesellschaft. Einen besonderen Schwerpunkt bildet der Moorschutz. Wiedervernässte Moorflächen gehören zu den wirksamsten natürlichen Kohlenstoffspeichern und leisten einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz sowie zur Förderung der Biodiversität. Mit dem Moorschutzkonzept und den darauf aufbauenden Projekten wurden wichtige Voraussetzungen geschaffen, um diese Potenziale künftig noch besser zu nutzen.

Im Rahmen der jährlichen Informationstour des Aufsichtsrates konnten wir uns hiervon vor Ort ein Bild machen. Der Besuch des ökologisch bewirtschafteten Kranichhofs im Havelland zeigte eindrucksvoll, wie sich nachhaltige Landwirtschaft, wirtschaftliche Nutzung und der Erhalt wertvoller Lebensräume sinnvoll miteinander verbinden lassen. Ebenso interessant war der Besuch der Pilotflächen für den Reisanbau in Linum, auf denen neue Wege einer klimaangepassten Landwirtschaft erprobt werden.

Gemeinsam mit den Bewirtschaftern entwickelt die Gesellschaft darüber hinaus ein Moorprojekt in Ribbeckshorst. Durch gezielte wasserbauliche Maßnahmen sollen die Voraussetzungen für eine Wiedervernässung geschaffen werden. Wissenschaftlich begleitet, entstehen dort Erkenntnisse, die auch für weitere Vorhaben des Klima- und Naturschutzes von Bedeutung sein werden.

Ein weiteres zukunftsweisendes Vorhaben ist das erste Agri-Photovoltaik-Projekt auf Flächen der Berliner Stadtgüter. Auf rund 70 Hektar werden erneuerbare Energieerzeugung, landwirtschaftliche Nutzung und Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität miteinander verbunden. Gerade in einer Region mit hohem Flächendruck zeigt dieses Projekt, wie unterschiedliche Nutzungsansprüche verantwortungsvoll zusammengeführt werden können.

Auch wirtschaftlich war das Geschäftsjahr 2025 erfolgreich. Die Gesellschaft hat ihre vielfältigen Aufgaben erneut mit hoher Professionalität erfüllt und ein erfreuliches Jahresergebnis erzielt. Dieser Erfolg ist vor allem das Verdienst der Geschäftsführerin Katrin Stary sowie aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die sich mit großem Engagement, hoher Fachkompetenz und Verantwortungsbewusstsein für das Unternehmen einsetzen. Ihnen gilt mein herzlicher Dank. Ebenso danke ich meinen Kolleginnen und Kollegen im Aufsichtsrat für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit.

Öffentliche Unternehmen tragen eine besondere Verantwortung. Sie müssen wirtschaftlich erfolgreich sein und zugleich langfristig im Interesse des Gemeinwohls handeln. Ihr Auftrag erschöpft sich nicht darin, gute Jahresergebnisse zu erzielen. Sie schaffen zugleich Werte, die sich nicht allein in Zahlen ausdrücken lassen: Sie sichern Handlungsspielräume für die öffentliche Hand, übernehmen Verantwortung für natürliche Lebensgrundlagen und gestalten Entwicklungen, deren Wirkung oft erst Jahre oder Jahrzehnte später sichtbar wird.

Die Berliner Stadtgüter stehen in besonderer Weise für dieses Verständnis. Sie bewirtschaften nicht nur Flächen. Sie übernehmen Verantwortung für Räume, die das Gesicht der Hauptstadtregion dauerhaft prägen. Diese Aufgabe verlangt wirtschaftliche Vernunft, langfristiges Denken und die Bereitschaft, unterschiedliche Interessen miteinander zu verbinden.

Ich bin überzeugt, dass die Berliner Stadtgüter dafür auch künftig gut aufgestellt sind. Sie verbinden Tradition mit Innovationsbereitschaft und leisten damit einen wichtigen Beitrag für die nachhaltige Entwicklung Berlins und Brandenburgs.

Ich lade Sie herzlich ein, sich auf den folgenden Seiten ein Bild von der Entwicklung der Berliner Stadtgüter GmbH im Geschäftsjahr 2025 zu machen und wünsche Ihnen eine anregende Lektüre.



Prof. Dr. Hans-Jörg Schmedes
Vorsitzender Aufsichtsrat





„Die Strategie wächst wie ein Myzel in unser Unternehmen.“

Unsere Umwelt verändert sich und damit auch die Einflüsse auf die Berliner Stadtgüter. 2025 starteten wir einen umfassenden Strategieprozess, um aktuelle Themen, Herausforderungen und Trends zu reflektieren und in die Geschäftsfelder einzubinden. Annabella Jakab, Referentin der Geschäftsführerin, im Gespräch über den Strategieprozess.

Warum jetzt die Entscheidung für die gemeinsame Strategiearbeit?

Annabella Jakab: Die Stadtgüter haben eine über 150-jährige Unternehmensgeschichte. Über all diese Zeit hinweg war es ständig notwendig, sich strategisch neu auszurichten. Als Organisation haben wir uns diesen Veränderungen immer gestellt. Diese Veränderungs- und Anpassungsfähigkeit bildet das Rückgrat der Stadtgüter. Vielfältige innere und äußere Faktoren haben uns jetzt dazu veranlasst, unsere Strategiearbeit zu professionalisieren. Wir haben strategische Handlungsfelder identifiziert, die durch wirtschaftliche, infrastrukturelle, gesellschaftliche und personelle Veränderungen sowie durch den Klimawandel beeinflusst werden, und daraus unsere prioritären strategischen Ziele erarbeitet.

Wir sind ein sehr vielseitiges Unternehmen und müssen auch scheinbar widersprüchliche Aufgaben intern bearbeiten. Um der Komplexität unseres Unternehmens und unserer Aufgaben gerecht zu werden und eine Balance zwischen den unterschiedlichen Anforderungen zu finden, haben wir uns entschieden, einen umfassenden Strategieprozess zu beginnen.



Annabella Jakab

Referentin der Geschäftsführerin

Wie sah und sieht der Prozess aus?

Annabella Jakab: Strategiearbeit entfaltet ihre Wirkung stets im Zusammenspiel des Gesamtsystems. Am Anfang haben wir unsere Unternehmensvision und -mission, Unternehmenswerte und Handlungsfelder bestimmt. Wir haben mit Umfeld- und Trendanalysen begonnen und die für uns relevanten Themen identifiziert. Dabei handelt es sich sowohl um Themen, die in unserem Unternehmen bereits seit Langem eine Rolle spielen, als auch um solche, von denen wir wissen, dass sie heute und in Zukunft von hoher Relevanz sein werden. Diese Themen haben wir analysiert und unsere strategischen Ziele formuliert. Die strategischen Ziele haben wir anschließend ausgearbeitet, priorisiert und mit Maßnahmen unterfüttert.

Was ist das Besondere an der Strategiearbeit der Stadtgüter?

Annabella Jakab: In der ersten Phase haben wir nur im Führungskreis gearbeitet, um die Themen und Strategieziele sehr fokussiert und kanalisiert auf unseren Gesellschaftsvertrag abzustimmen.

Nachdem wir das Grundgerüst aufgestellt hatten, haben wir die Belegschaft zu einem interaktiven, zweitägigen Workshop eingeladen. Dort konnten unsere Mitarbeitenden die strategischen Ziele mit Leben füllen. Wir haben den Workshop auf die Ziele fokussiert, von denen wir wussten, dass sie auf starke Resonanz bei den Mitarbeitenden stoßen. Es war uns wichtig, die Mitarbeitenden abzuholen und fachlich einzubinden. So haben wir wertvollen Input bekommen, konnten auf Bedenken eingehen und blinde Flecken erkennen. Gemeinsam haben wir erste praxisnahe und konkrete Maßnahmen entwickelt.

Diesem co-kreativen und iterativen Ansatz bleiben wir treu. Wir versuchen zudem, die Arbeit auf möglichst viele interdisziplinäre Schultern zu verteilen. Die Mitarbeitenden haben immer wieder die Möglichkeit sich einzubringen, und es gibt regelmäßige Updates in unserem neu gestalteten Marktplatz, dem zentralen Begegnungsort im Unternehmen.

Wir bearbeiten viele Themen, die das ganze Unternehmen betreffen und haben so einen Ansatz gefunden, noch stärker bereichsübergreifend zusammenzuarbeiten. Im letzten Jahr haben wir unsere Räumlichkeiten umgebaut. Durch den neuen Marktplatz und offene Arbeitsinseln können sich jetzt größere Projektgruppen parallel treffen und gemeinsam an Themen arbeiten. Die neuen Räume passen gut zu der Notwendigkeit, Themen bereichsübergreifend anzugehen und sachbezogen neue Teams zu bilden. Die angestoßenen Veränderungen der letzten Jahre fangen an ineinanderzugreifen.

Mit dem neuen Steuerungssystem können wir Themen, wie z. B. die Entwicklung unserer Böden, bearbeiten, die im hochtourigen Alltagsgeschäft zu kurz kommen.

Gibt es erste Ergebnisse?

Annabella Jakab: Ja. Erste strategische Ziele haben wir bereits abgeschlossen, darunter zum Beispiel die Erneuerung unserer IT-Landschaft. Wir haben bereichsübergreifende Projektarbeitsgruppen geschaffen und zahlreiche Ziele, z. B. die Weiterentwicklung unserer Portfolio-Strategie oder auch die Anpassung unseres ERP-Systems, gestartet. Wir sind gut im Strategiealltag angekommen und ich bin dankbar, dass viele engagiert mitmachen.

Wie geht es weiter?

Annabella Jakab: Wir haben uns bewusst dafür entschieden, unsere strategischen Ziele auf eine Timeline zu setzen. So bleibt es für alle bearbeitbar und übersichtlich und wir können unsere Vision strukturiert umsetzen. Wir gehen davon aus, dieses Jahr weitere Ziele abzuschließen und mit neuen Zielen zu beginnen. Der Strategieentwicklungsprozess hat etwa ein Jahr gedauert, für die Umsetzung der aktuell definierten Ziele nehmen wir uns bis Ende 2027 Zeit. Einige der Themen werden uns selbstverständlich auch darüber hinaus in unseren Strategie-Klausuren und Reviews beschäftigen.

Die Strategie wächst wie ein Myzel in unser Unternehmen und verändert es. Mitarbeitende sind an der Arbeit beteiligt, damit verbindet die Strategie das Team stärker mit unserer Vision und damit auch mit dem Gesellschaftszweck. Dadurch erhalten auch kontroverse Themen Räume und können sich weiterentwickeln.

So sind wir der Komplexität unseres Unternehmens gewachsen und gut gerüstet, auch die nächsten 150 Jahre erfolgreich zu meistern.

Vielen Dank für das Gespräch!

„Doppelte Ernte und mehr Biodiversität auf einer Fläche“

Mit einem gut besuchten Spatenstich wurde im September 2025 der Baubeginn des ersten Agri-PV-Projektes der Berliner Stadtgüter gefeiert. Das Leuchtturmprojekt entsteht auf 70 Hektar Fläche im Ortsteil Selchow, Gemeinde Schönefeld. Es ist eines der größten Agri-PV-Projekte Deutschlands mit Ackerbau. Thomas K. Müller im Gespräch über Agri-Photovoltaik auf Stadtgüterflächen.

Die Stadtgüter engagieren sich seit über 25 Jahren im Bereich der erneuerbaren Energien. Rund 50 Windenergie- und Photovoltaikanlagen stellen 170 Megawatt Leistung für die Erzeugung von grünem Strom zur Verfügung, weitere 15 Windenergie- und PV-Anlagen sind in Planung und Genehmigung. Warum jetzt auch Agri-PV?

Thomas K. Müller: Unser Gesellschaftszweck sieht u. a. die Förderung der regionalen Landwirtschaft vor. Gleichzeitig möchten wir einen Beitrag zur Verbesserung der regionalen Klimabilanz leisten und sichere, saubere Energie fördern. Eine Überplanung und Überbauung landwirtschaftlicher Fläche mit konventioneller Freiflächen-Photovoltaik verträgt sich nicht mit unserem Gesellschaftszweck.

Die Agri-PV hat für uns ein strategisch wichtiges Türchen geöffnet. Jetzt lassen sich auf einer Fläche Landwirtschaft und PV kombinieren. Aus dem „entweder oder“ wird ein „sowohl als auch“, bei unserem Projekt noch ergänzt durch eine naturschutzfachliche Komponente. Deshalb ist Agri-PV so relevant für uns. Vor einiger Zeit haben wir angefangen, nach einer passenden Stadtgüterfläche zu suchen.



Thomas K. Müller

Bereichsleiter Vermietung
und Verpachtung

Und wurden, bei 17.000 Hektar Flächeneigentum, rasch fündig?

Thomas K. Müller: Nein, es war herausfordernd. Als wir auf die Fläche in Selchow aufmerksam wurden, waren wir ziemlich begeistert, denn sie eignete sich außerordentlich gut. Die Lage ist klasse, es gibt eine Stromleitung am Rand der Fläche, die Größe passt.

Wie gestaltete sich die Suche nach einem passenden Landwirt?

Thomas K. Müller: Auch das war nicht einfach. Landwirtschaftliche Flächen in dieser Größenordnung werden selten angeboten. Wir hatten deshalb mit vielen Bewerbern gerechnet und lagen mit dieser Einschätzung ordentlich daneben. Unser Eindruck war, dass viele Landwirte noch Berührungsängste mit dieser recht neuen Technologie haben. Wir hatten uns zudem einen ökologisch wirtschaftenden Landwirt gewünscht.

Schließlich hat es aber doch geklappt. Wir freuen uns sehr, mit dem Choriner Ökolandwirt Sven Geelhaar genau den richtigen Pächter gefunden zu haben. Herr Geelhaar, Landgut Geelhaar, ist der innovationsfreudige Partner, den wir uns gewünscht haben und mit dem wir unkompliziert und vertrauensvoll zusammenarbeiten.

Die Anlage hat einige Besonderheiten. Welche sind das?

Thomas K. Müller: Es ist eine sogenannte Trackeranlage. Das bedeutet, dass die Solarmodule in einer Höhe von rund 3,50 Metern aufgebaut sind und im Laufe des Tages von Ost nach West der Sonne nachgeführt werden. So kann der maximale Ertrag erzielt werden. Die Anlage produziert auch vormittags und nachmittags Strom, wenn die Strompreise an den Börsen besonders attraktiv sind.

Wir haben von Anfang an Wert darauf gelegt, dass die Abstände zwischen den Modulreihen besonders groß sind, damit der Landwirt gut wirtschaften kann. Der Abstand beträgt jetzt elf Meter. So können zum Beispiel auch Sonderkulturen in mehreren Reihen gepflanzt und mit spezieller Technik bearbeitet und geerntet werden. Was ich noch ergänzen möchte: die PV-Anlage nimmt nur zehn Prozent der landwirtschaftlichen Fläche in Anspruch. Bei Agri-PV sind bis zu 20 Prozent möglich. Auch hier ist die Anlage besonders.

Die Biodiversität auf der Fläche soll gefördert werden. Welche Maßnahmen sind geplant?

Thomas K. Müller: Unter den Modulreihen werden Blühstreifen angelegt. Das ist wichtig für Bestäuber. Vorher wurde auf der Fläche Mais angebaut, die Fläche wird also sehr viel vielfältiger. Gepflanzt werden auch Feldgehölze und Bäume. Hier wird ein Anteil von 10 Prozent angestrebt. Neben den Maßnahmen zur Steigerung der Biodiversität wird das Projekt übrigens auch von Begleitforschung flankiert.

Mit welcher Leistung der Anlage ist zu rechnen?

Thomas K. Müller: Wir rechnen mit 48 Megawatt Peak Leistung. Die Anlage wird Grünstrom für bilanziell rund 16.500 Haushalte erzeugen und jährlich etwa 21.500 Tonnen CO₂ einsparen.

Wann wird sie in Betrieb genommen?

Thomas K. Müller: Gemeinsam mit unserem Projektpartner, der Elysium Solar GmbH, planen wir die Inbetriebnahme für die zweite Jahreshälfte 2026.

Gibt es weitere Pläne für Agri-PV auf Stadtgüterflächen?

Thomas K. Müller: Ja. Wir möchten in den kommenden Jahren weitere Agri-PV-Projekte etablieren. Für uns ist die Mehrfachnutzung einer Fläche optimal. Die doppelte Ernte aus grünem Strom und idealerweise biologisch produzierten regionalen Lebensmitteln hat uns überzeugt und begeistert uns nachhaltig.

Vielen Dank für das Gespräch!



Lagebericht



A. Zur Gesellschaft

A.1 Gesellschaftszweck

Die Berliner Stadtgüter Gesellschaft mit beschränkter Haftung (nachfolgend auch „Berliner Stadtgüter GmbH“), deren alleiniger Gesellschafter das Land Berlin ist, bewirtschaftet zum Stichtag 31. Dezember 2025 16.736 ha gesellschaftseigener Grundstücke im Berliner Umland. Wir verwalten darüber hinaus für das Land Berlin auf Grund eines Geschäftsbesorgungsvertrages weitere 3,4 ha (Stichtag 31. Dezember 2025). Innerhalb des Berliner Stadtgebietes verfügen wir über keinen Grundbesitz.

Unsere Aufgabe ist die wertschöpfende Nutzung der Flächen unter Berücksichtigung landschaftskultureller, wirtschaftlicher und ökologischer Ziele. Im Vordergrund stehen dabei gemäß Gesellschaftsvertrag die Freiflächensicherung und Siedlungsbegrenzung in unmittelbarer Umgebung der deutschen Hauptstadt. Wir wirken sowohl durch wirtschaftliche als auch ökologische Maßnahmen an der nachhaltigen Entwicklung der Landwirtschaft und des ländlichen Raumes im Berliner Umland mit.

Daneben gilt es, die aus der ursprünglichen Nutzung resultierenden ökologischen Belastungen der Böden zu kontrollieren und schrittweise zu reduzieren. Die Aufgaben der Berliner Stadtgüter GmbH gehen damit über das übliche Aufgabenspektrum einer gewerblichen Immobilien-gesellschaft hinaus.

Die Geschäftstätigkeiten unserer Gesellschaft umfassen:

- die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken mit und ohne Gebäude zur landwirtschaftlichen, gewerblichen und privaten Nutzung,
- die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- die Verpachtung von Grundstücken zur Erzeugung von erneuerbaren Energien,
- die Aufwertung bebauter und unbebauter Grundstücke und landwirtschaftlicher Flächen durch geeignete wirtschaftliche und ökologische Maßnahmen,
- Risikomanagement und -begrenzung für belastete Rieselfelder sowie Altlastensanierung.

Als Eigentümerin von 16.736 ha Grund und Boden im Land Brandenburg, insbesondere im engeren Verflechtungsraum, sind wir ein Ansprechpartner der Landkreise und Umlandgemeinden bei Fragen der Entwicklung des ländlichen Raumes. Wir orientieren uns an den Ergebnissen der gemeinsamen Landesplanung.

A.2 Historie

Die Berliner Stadtgüter GmbH ist eines der traditionsreichsten landeseigenen Unternehmen Berlins. Vor mehr als 150 Jahren, am 6. März 1873, fassten die Berliner Stadtverordneten den Beschluss, ein Kanalisationssystem zu bauen. Die Abwässer der schnell wachsenden Metropole sollten im Berliner Umland verrieselt und über die landwirtschaftliche Nutzung dieser Rieselfelder zugleich die Versorgung der Stadtbevölkerung mit Agrarprodukten verbessert werden. Ab 1874 begann das Land Berlin in großem Umfang landwirtschaftliche Flächen anzukaufen. Für die Verwaltung und den Betrieb der Rieselfeldanlagen wurde im Oktober 1922 die Berliner Stadtgüter GmbH gegründet.

Die heutige Berliner Stadtgüter GmbH ist nach vielfachen Veränderungen – auch infolge der deutschen Teilung – aus dieser Gesellschaft hervorgegangen.

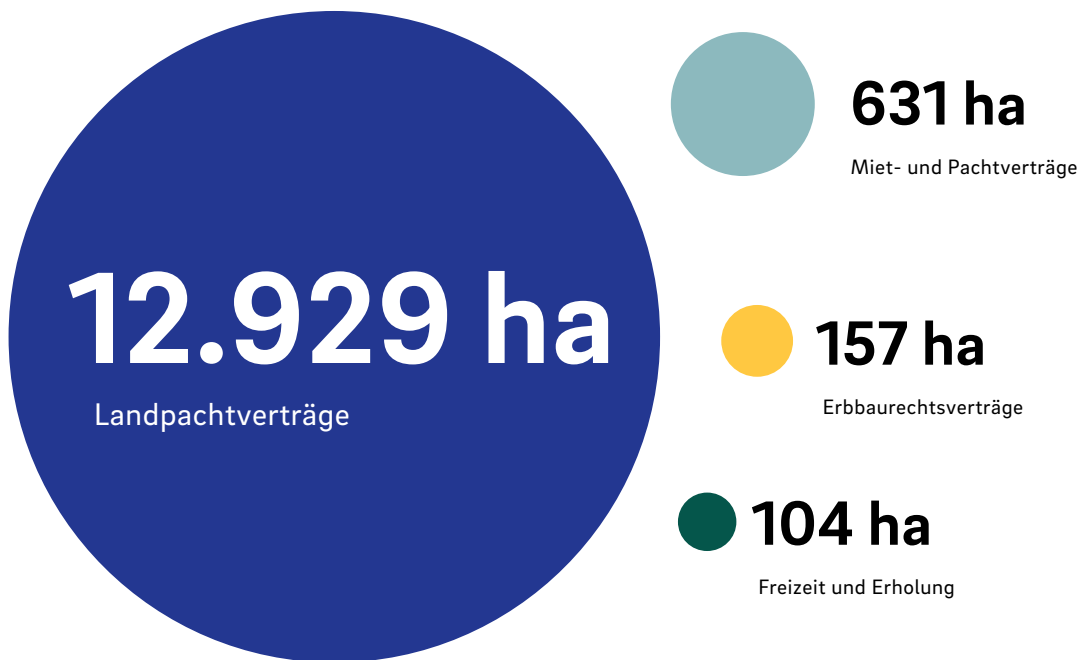
A.3 Geschäftstätigkeit

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft umfasst die Bewirtschaftung und Verwaltung der 16.736 ha gesellschaftseigenen Flächen sowie der 3,4 ha Treuhandvermögen. Dazu gehören neben Landwirtschafts- und Gewerbeflächen auch Freizeit- und Erholungsgrundstücke sowie Jagd- und Fischereigebiete.

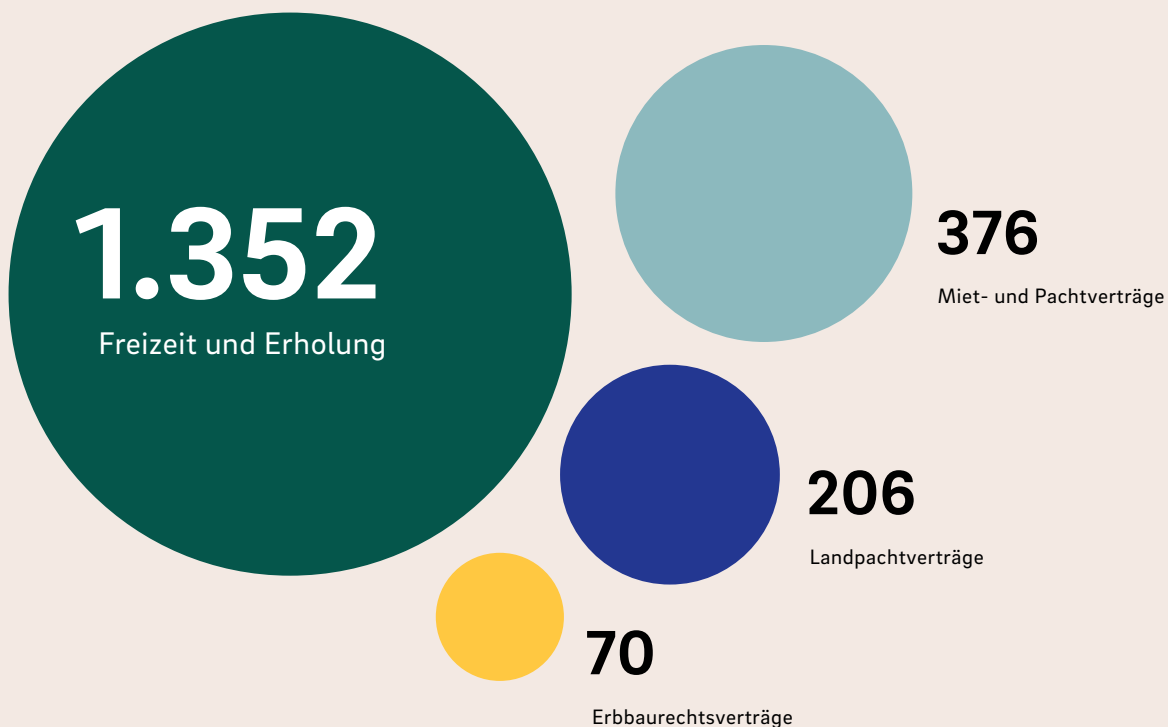
Ziel sind der Erhalt und die nachhaltige Entwicklung der Landwirtschaft und des ländlichen Raumes sowie die Freiflächensicherung und Siedlungsbegrenzung im Umfeld der Metropole Berlin.

***Die Berliner Stadtgüter GmbH ist eines
der traditionsreichsten landeseigenen
Unternehmen Berlins.***

Fläche je Vertragsart*



Anzahl der Verträge je Vertragsart*



*Stand 31.12.2025; ohne A & E-Maßnahmen, Gestattungs- und Nutzungsverträge, Bauerlaubnisverträge, sowie Jagd- und Fischereiverträge.

A.3.1 Vermietung und Verpachtung

Die wesentlichen Ertragsquellen unserer Gesellschaft sind Einnahmen aus der Vermietung und Verpachtung. Zum 31. Dezember 2025 bestanden über alle Geschäftsfelder hinweg insgesamt 2.715 verschiedene aktive Verträge, darunter 762 gewerbliche und private Pacht-, Miet-, Gestattungs- und Nutzungsverträge, 206 Landpachtverträge, 1.352 Verträge über Freizeit- und Erholungsgrundstücke, Gärten, Garagen, Stellplätze und Stege, 163 Bauerlaubnisverträge sowie 70 Erbbaurechtsverträge.

Die überwiegend langfristig abgeschlossenen Verträge zur privaten und gewerblichen Nutzung sowie zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung verzeichnen eine relativ gleichbleibende, stabile Entwicklung.

Der gesellschaftseigene Gebäudebestand weist ein hohes Durchschnittsalter auf. Dem Erhalt und der Sicherung dieses Gebäudebestandes widmen wir, unter Beachtung betriebswirtschaftlicher Kriterien, besondere Aufmerksamkeit. Durch kontinuierliche Sanierungs- und Investitionsmaßnahmen stabilisieren und verbessern wir die Ertragssituation und sichern den Werterhalt des Gebäudebestands.

Durch das Betreiben von gesellschaftseigenen Photovoltaikanlagen auf geeigneten Gebäudedächern und die Verpachtung von Flächen für das Betreiben von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien sowie die Bereitstellung von Flächen für nachwachsende Rohstoffe leisten wir einen Beitrag zur Verbesserung der regionalen Klimabilanz.

A.3.2 Umwelt und Natur

Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatz- sowie Aufforstungsmaßnahmen)

Die Planung und Umsetzung naturnaher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen) im Sinne der gesetzlichen Eingriffs-Ausgleichs-Regelung für Eingriffe in Natur und Landschaft haben wir als eigenständiges gewerbliches Geschäftsfeld etabliert. Die Realisierung, die Sicherung und die dauernde Pflege von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind eine wesentliche Aufgabe der Gesellschaft. Auftraggeber sind Träger von überörtlichen Infrastrukturmaßnahmen, Kommunen oder Projektentwickler. Nach Herstellung der zur Erreichung der Kompensationsziele notwendigen Maßnahmen und deren Abnahme durch die Fachbehörden übernimmt die Gesellschaft die fachkundige Unterhaltungspflege für den Zeitraum der Vertragsbindung. Auch im Anschluss verbleiben die dann ökologisch aufgewerteten Flächen im Eigentum und damit in der Verantwortung der Berliner Stadtgüter GmbH.

Bei den Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich der Naturschutz- und Waldgesetze haben wir die Pflanz- und Pflegearbeiten der letzten Jahre fortgesetzt und weitere Verträge abgeschlossen. Die Etablierung von Flächenpools, die Kompensationsmaßnahmen im größeren räumlichen Zusammenhang bündeln, hat sich als Vermarktungsvorteil erwiesen und das Geschäftsfeld gestärkt. Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Maßnahmen in Flächenpools konnten wir im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 14 Verträge (davon 4 Erweiterungen bestehender Verträge) mit einem Auftragsvolumen von 3.091 T€ auf einer Fläche von 29 ha abschließen.

Die Gesamtvertragsanzahl beträgt nunmehr 264 mit einer Fläche von 1.033 ha.

Unter Abzug der bereits beendeten Verträge (für Entsiegelungen, Aufforstungen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Ende der Vertragslaufzeit), auf deren Flächen jeweils die Natur wieder die Verantwortung übernommen hat, verbleiben aktuell 129 aktive Verträge mit einer Gesamtfläche von 821 ha.

Darüber hinaus werden auf geeigneten Flächen Kompensationsmaßnahmen in Vorleistung erbracht. Die Vorleistung beinhaltet die fachplanerische Konzeption, an ausgewählten Standorten erstreckt sie sich auch auf die Herstellung.

Die in Vorleistung angelegten Aufforstungsflächen sind nahezu vollständig vermarktet, das heißt, an Kompensationspflichtige vertraglich gebunden oder für in Planung befindliche Bauvorhaben reserviert.

Altlasten

In den vergangenen Jahren sind weitere Altlastenprobleme aus der übernommenen maroden Gebäudesubstanz durch Abrissmaßnahmen sowie – bei wirtschaftlich gegebenen Möglichkeiten – durch gezielte Investitionsmaßnahmen der Gesellschaft beseitigt worden. Weiterhin bestehen Risiken vor allem in den besonders belasteten Rieselfeldflächen. Der sachgerechte Umgang mit rund 5.500 ha ehemaliger Rieselfeldflächen, davon rund 2.000 ha nicht umgestaltete Rieselfelder, ist eine dauerhafte und komplexe Aufgabe der Stadtgüter, sie wird zukünftig weiter an Bedeutung zunehmen. Für notwendige Bodenuntersuchungen und Sanierungen der Einlassbereiche und Schlamm-trockenplätze bestehen bilanzielle Rückstellungen in Höhe von 3.289 T€. Weitere Maßnahmen auf den Rieselfeldern müssen aus dem Ergebnis der Gesellschaft gedeckt werden.

Im Jahr 2025 wurden keine Erhaltungskalkungen vorgenommen. Zunächst werden Bodenuntersuchungen durchgeführt, um zu entscheiden, ob die Rieselfeldböden aktuell mit Erhaltungskalkungen in ihren pH-Werten zu stabilisieren sind. Der Zustand durch die in den Jahren zuvor durchgeführten Gesundungskalkungen soll erhalten oder verbessert werden.

Parallel wurden die Forschungsversuche mit Eisenhydroxid zur Schwermetallbindung auf hoch belasteten Rieselfeldern fortgesetzt. Die bestehende Forschungskooperation endete im Mai 2025 und mündete in der Konzeption eines vertiefenden Forschungsprojektes, das den Fokus auf die standortindividuelle Anwendung von Eisenhydroxid und die angepasste Grünlandpflege legen wird. Ein Vorteil neben einer langfristigen Immobilisierung der Schwermetalle liegt in der Einsparung von CO₂, welches bei den bisher durchgeführten, nur kurzfristig wirkenden Kalkungsmaßnahmen freigesetzt wird.

Jagd und Fischerei

Die Jagd ist weit mehr als nur ein Kulturgut. Das untrennbar mit dem Grundeigentum verknüpfte Jagdrecht stellt nicht nur ein Recht, sondern auch eine Pflicht dar. Die Jagd dient dem Erhalt beziehungsweise der Steuerung der Biotop- und Wildtierressourcen, schafft einen angepassten, artenreichen und gesunden Wildtierbestand und schützt die Land- und Forstwirtschaft. Für die aktuell bewirtschafteten 42 Eigenjagdbezirke mit einer Fläche von ca. 17.118 ha Eigentums- und Angliederungsflächen hat die Berliner Stadtgüter GmbH aktuell 36 Jagdpachtverträge abgeschlossen. In sechs Eigenjagdbezirken wird die Jagd aus betrieblichen Gründen über zeitlich befristete, entgeltpflichtige Jagderlaubnisscheine organisiert.

Darüber hinaus werden 11 Fischereipachten mit einer Fläche von ca. 147 ha betreut.

***Die Etablierung von Flächenpools,
die Kompensationsmaßnahmen im größeren
räumlichen Zusammenhang bündeln,
hat sich als Vermarktungsvorteil erwiesen
und das Geschäftsfeld gestärkt.***





B. Wirtschaftsbericht

B.1 Geschäftsverlauf

Im Berichtsjahr hat die Berliner Stadtgüter GmbH einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.125 T€ (Vorjahr 3.016 T€) erwirtschaftet, das Betriebsergebnis¹ betrug 1.800 T€ (Vorjahr 2.227 T€). Die Erträge aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 9.504 T€ (Vorjahr 9.204 T€) konnten im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen gehalten werden. Die im Vergleich zum Vorjahr erhöhten Erlöse aus Erbbaurechten sind auf Zinsanpassungen und Neuabschlüsse zurückzuführen. Die Erträge aus Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Höhe von 1.176 T€ (Vorjahr 622 T€) liegen über dem Vorjahresniveau, weil mehr Leistungen in diesem Geschäftsfeld zur Abrechnung gebracht werden konnten. Für das Berichtsjahr ergeben sich Buchgewinne aus Anlagenabgängen von 549 T€ (Vorjahr 1.271 T€).

Die Erlöse aus den Verkäufen gesellschaftseigener Grundstücke sind gemäß den vertraglichen Vereinbarungen aus den Einbringungsverträgen zur Hälfte an das Land Berlin abzuführen. Dem Land Berlin sind dadurch im Jahr 2025 außerhalb der Gewinnabführung 103 T€ (Vorjahr 399 T€) zugeflossen.

Im Jahresergebnis 2025 unserer Gesellschaft ist ein neutrales Ergebnis² in Höhe von 333 T€ (Vorjahr 926 T€) enthalten. Die in dieses Ergebnis einfließenden Erträge und Aufwendungen sind aufgrund der Struktur der Berliner Stadtgüter GmbH weder unerwartet noch zufällig, der Zeitpunkt des Eintritts ist jedoch nicht einschätzbar.

Die laufenden Instandhaltungen und Instandsetzungen, notwendigen Beräumungen, Altlastensicherungen auf Rieselfeldern sowie Entsorgungen und Sanierungen auf gesellschaftseigenen Grundstücken werden durch Erträge des operativen Geschäfts ermöglicht. Diese Maßnahmen tragen zur Grundstücksaufwertung bei. Für die laufende Gebäudeinstandsetzung haben wir 530 T€ (Vorjahr 547 T€) aufgewendet.

Die Berliner Stadtgüter GmbH erhält keine Zuschüsse des Landes Berlin.

1. Das Betriebsergebnis ist definiert als Differenz zwischen Betriebsleistung (Umsatzerlöse und Bestandsveränderung) und Betriebsaufwand (Material-, Personalaufwand, Abschreibungen, sonstige betrieblicher Aufwand abzüglich sonstiger betrieblicher Erträge).
2. Das neutrale Ergebnis ist definiert als Differenz zwischen periodenfremden Umsatzerlösen und sonstigen neutralen betrieblichen Erträgen sowie neutralen Aufwendungen.

Die Berliner Stadtgüter GmbH erhält keine Zuschüsse des Landes Berlin.

B.2 Personal

Im Geschäftsjahr 2025 wurden im Jahresdurchschnitt 52,5 Mitarbeitende, drei Auszubildende und 1,25 Praktikanten (einschl. FÖJ) beschäftigt. Darüber hinaus wurden sieben Werkstudierende sowie ehemalige Mitarbeitende als geringfügig Beschäftigte eingesetzt.

Zum Ende des Kalenderjahres 2025 wurden vier Auszubildende für den Ausbildungsberuf Immobilienkaufmann/-frau beschäftigt.

Die Berliner Stadtgüter GmbH ist Einsatzstelle für das Freiwillige Ökologische Jahr (FÖJ) und bietet Plätze für Werkstudierende und Praktika an.

Für die Qualifizierung der Arbeitnehmenden haben wir 53 T€ aufgewendet.

B.3 Ertragslage

Die Berliner Stadtgüter GmbH erwirtschaftete im Berichtsjahr Gesamterträge in Höhe von 13.158 T€. Davon entfallen auf die Umsatzerlöse 11.930 T€, auf sonstige betriebliche Erträge 1.319 T€, auf sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 135 T€ vermindert um Bestandsveränderungen aus unfertigen Leistungen 226 T€.

Diesen Erträgen stehen Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von 2.367 T€ sowie Personalkosten in Höhe von 4.270 T€ gegenüber. Die Gewinn- und Verlustrechnung weist Abschreibungen von 1.074 T€ und sonstige betriebliche Aufwendungen von 2.842 T€ aus. Zinsen und ähnliche Aufwendungen betragen -9 T€. Die Aufwendungen für betriebliche Steuern belaufen sich auf 337 T€, die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag liegen bei 134 T€.

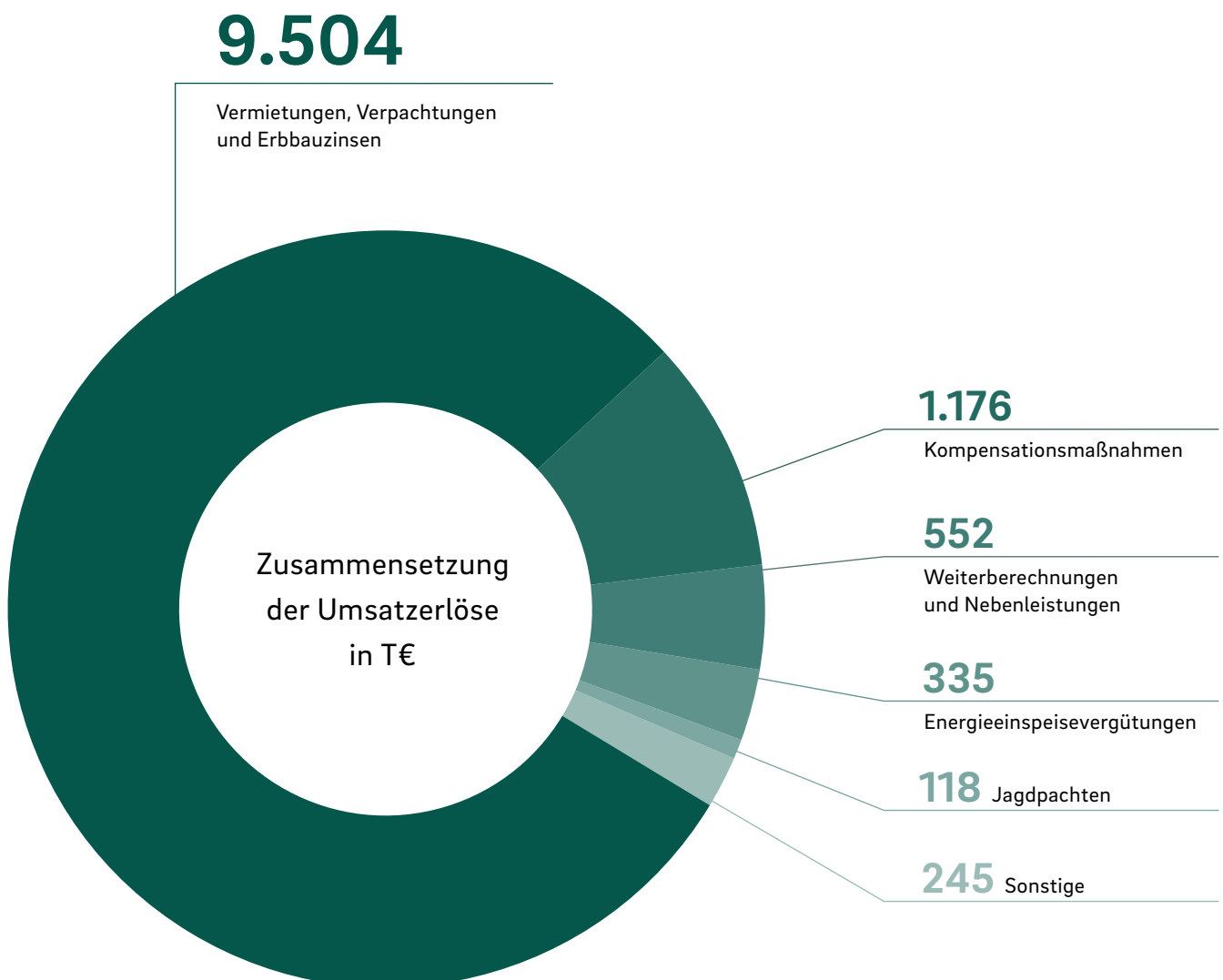
Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2025 in Höhe von 11.930 T€ liegen über dem Vorjahresniveau (10.900 T€).



Unsere Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen (in T€):

Die Vermietung und Verpachtung in Höhe von 9.504 T€ (Vj. 9.204 T€) trug auch 2025 als Hauptgeschäftsfeld zu einer stabilen Ertragssituation bei. Die Erträge aus Vermietungen und Verpachtungen an zum größten Teil gewerbliche Vertragspartner lagen bei 5.344 T€. Durch langfristige Verträge im Bereich der Verpachtung von landwirtschaftlichen Flächen wurden im Geschäftsjahr 1.795 T€ erzielt. Die übrigen Erträge dieses Geschäftsfeldes resultieren im Wesentlichen aus Erbbaurechten (1.713 T€) und Freizeit- und Erholungsgrundstücken (652 T€).

Die Umsatzerlöse aus Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 1.176 T€ (Vorjahr 622 T€) ergeben sich aus Abnahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Höhe von 437 T€ auf Flächen von insgesamt 8,7 ha, von Maßnahmen aus Flächenpools in Höhe von 347 T€ auf Flächen von 17,0 ha und von Ersatzaufforstungen in Höhe von 392 T€ auf 17,7 ha. Die behördlich abgenommenen Maßnahmen gehen in die vertraglich vereinbarte Unterhaltungspflege über. Zum anderen wurden 400 T€ aus großflächigen Pflegeleistungen im Zuge von Infrastruktur- und Wohnungsbauprojekten der Region, unter anderem aus einem Ausgleichsvertrag mit der Groth Gruppe für das Wohnungsbauvorhaben Neu Lichterfelde sowie mit der Flughafen Berlin Brandenburg GmbH, realisiert.



Von unseren 20 gesellschaftseigenen Photovoltaikanlagen haben 17 Anlagen in das Stromnetz eingespeist und insgesamt 1.050.548 kWh Strom erzeugt.

Durch die 20 gesellschaftseigenen Photovoltaikanlagen, von denen im Geschäftsjahr 2025 17 Anlagen in das Stromnetz eingespeist haben, wurden insgesamt 1.050.548 kWh Strom erzeugt. Von dieser genannten Gesamtleistung wurden 15.510 kWh am Ort der Erzeugung verbraucht und weiterberechnet. Weitere 28.177 kWh der Gesamtleistung wurden bis Jahresende durch den Versorger noch nicht abgerechnet. Daher beläuft sich die abgerechnete Einspeisevergütung für diese Anlagen auf 335 T€.

Der im Vergleich zum Vorjahr um 582 T€ gestiegene Personalaufwand ist auf die 2025 vereinbarten tariflichen Erhöhungen der Entgelte, einer tariflich verhandelten Einmalzahlung zurückzuführen und liegt darin begründet, dass sich die durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten erhöht hat.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr um 225 T€ auf 2.842 T€ gestiegen (Vj. 2.617 T€).

B.4 Vermögenslage

Die Vermögenslage der Berliner Stadtgüter GmbH ist im Wesentlichen von den Bilanzpositionen Anlagevermögen und flüssige Mittel geprägt. Die Berliner Stadtgüter GmbH verfügt zum 31.12.2025 über ein Anlagevermögen in Höhe von 71.989 T€. Der weit überwiegende Teil wird durch Grundstücke dargestellt, die im Wesentlichen das Land Berlin in das Eigentum der Berliner Stadtgüter GmbH eingebracht hat. Diese Grundstücke können nur mit der Zustimmung des Landes beziehungsweise mit Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin belastet oder veräußert werden.

Das Eigenkapital ist um 1.125 T€ auf 76.827 T€ gestiegen. Diese Steigerung ergibt sich vor allem durch das Jahresergebnis von 2.125 T€, dem eine Gewinnausschüttung für 2024 in Höhe von 1.000 T€ gegenübersteht. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 78,3 % (Vorjahr 78,7 %).

Die Passivseite ist im Wesentlichen durch die Rückstellungen für die Altlastensanierungen (4.911 T€) und Unterhaltungspflege (2.517 T€) sowie erhaltene Anzahlungen (4.717 T€) und passive Rechnungsabgrenzungsposten für Einzahlungen, die Erträge zukünftiger Geschäftsjahre betreffen (6.569 T€), geprägt.

B.5 Finanzlage

Die Berliner Stadtgüter GmbH verfügt über ausreichende finanzielle Mittel, um den voraussichtlichen Zahlungsverpflichtungen aus eigener Kraft nachkommen zu können.

Die flüssigen Mittel sind um 559 T€ gesunken. Zum Bilanzstichtag waren flüssige Mittel in Höhe von 22.835 T€ vorhanden, die zur Deckung der Verbindlichkeiten, Pensionsrückstellungen sowie der sonstigen Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten kurz- und mittelfristig gebunden sind. Die Finanzierung der immobilienbezogenen Rückstellungen in Höhe von 4.929 T€ sowie weiterer sonstiger Rückstellungen in Höhe von 3.129 T€ ist sichergestellt.

Die Berliner Stadtgüter GmbH hat sich gegenüber Vertragspartnern zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Pflegeleistungen verpflichtet. Die finanziellen Mittel (Anzahlungen und Vorauszahlungen) sind für diese Zwecke vertraglich gebunden und betrugen zum Bilanzstichtag 4.717 T€.

Die Liquidität der Berliner Stadtgüter GmbH ist in Anbetracht der gegenüberstehenden Verpflichtungen angemessen.

B.6 Prognose

Das im Vorjahr geplante Jahresergebnis von 1.053 T€ wurde um 1.072 T€ überschritten. Die wesentlichen Ursachen hierfür waren Ertragsüberschreitungen im Bereich Vermietung und Verpachtung und verminderte Personalaufwendungen sowie sonstige Aufwendungen im Vergleich zu den geplanten Werten.

Für das Kalenderjahr 2026 plant die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 742 T€. Eine abgestimmte kurz- und mittelfristige Wirtschaftsplanung bis 2030 (bestehend aus Erfolgs-, Investitions-, Personal-, Finanz- und Liquiditätsplanung) sieht mittelfristig stabile Umsätze und positive Jahresergebnisse im Durchschnitt von 1.800 T€ vor. Die Ertragsquellen sind mittel- und langfristig weitgehend ertragsstabil sowie marktorientiert ausgerichtet.



C. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung und Ausblick

C.1 Risiken

C.1.1 Marktrisiken

Die Vielzahl der Verträge und die inhaltliche Breite der Nutzungszwecke führt im Bereich Vermietung und Verpachtung zu einer erheblichen Risikostreuung. Bei Neuabschlüssen legen wir Wert darauf, die Ausfallrisiken möglichst gering zu halten. Es verbleibt das allgemeine Marktrisiko für dieses Segment. Die Risiken des Immobiliensektors und die Entwicklungen im landwirtschaftlichen Bereich werden beobachtet.

C.1.2 Insolvenzen

Insolvenzen von Mieter:innen und Pächter:innen bergen für die Berliner Stadtgüter GmbH ein Risiko von Ertragsausfällen und langwierigen juristischen Auseinandersetzungen. Vor Abschluss neuer Verträge führen wir zur Minimierung dieser Risiken in der Regel Bonitätsabfragen durch und unterziehen die Geschäftskonzepte einer Plausibilitätsprüfung. Darüber hinaus werden Sicherheiten verlangt und ein effektives Forderungsmanagement durchgeführt.

C.1.3 Altlasten

Der erhebliche Anteil von durch Kontaminationen belasteten gesellschaftseigenen Grundstücken birgt ein hohes Kostenrisiko. Soweit die Risiken erkennbar waren, haben wir unter Beachtung der geltenden Rechtslage durch die Bildung entsprechender Rückstellungen Vorsorge getroffen. Zur Sicherung und Gefahrenabwehr sind darüber hinaus liquide Eigenmittel einzusetzen.

Bisher nicht passivierte Risiken für die Berliner Stadtgüter GmbH könnten sich auf Grund möglicher europäischer Richtlinien zur Einrichtung von Altlastenkatastern oder aus Änderungen zum Bodenschutzgesetz ergeben.

C.1.4 Risikomanagement

Das Risikomanagement der Berliner Stadtgüter GmbH beinhaltet die Risikoerfassung, die Risikobewertung, die Maßnahmenplanung und das Risikocontrolling. In den in der Regel wöchentlich stattfindenden Bereichsleitersitzungen wird über Risiken gegenüber der Geschäftsführung berichtet. Ein effektives Risikomanagement wird gewährleistet. Die Risiken werden erfasst und ihrer Höhe nach, unter Berücksichtigung der Eintrittswahrscheinlichkeit, bewertet. Auf Grundlage einer Risikomatrix werden sie eingeordnet und nach den Prioritäten der Risikobewältigung und der Dringlichkeit der Gegenmaßnahmen klassifiziert. Die Meldung an die Geschäftsführung erfolgt sofort und an den Aufsichtsrat im Rahmen der regelmäßigen Quartalsberichterstattung. Das Risikomanagementsystem der Berliner Stadtgüter GmbH wurde im Jahr 2025 grundlegend überarbeitet, es soll 2026 umgesetzt werden.

C.2 Chancen

C.2.1 Erweiterung der Vermietungs- und Verpachtungstätigkeit

Mittel- und langfristig wird weiterhin von einer stabilen wirtschaftlichen Lage im Vermietungs- und Verpachtungsbereich ausgegangen. Während im Bereich der Büro- und Einzelhandelsimmobilien zwischenzeitlich eine Verlangsamung der Geschäftsentwicklung zu beobachten ist, bleibt die Nachfrage nach den gewerblichen und landwirtschaftlichen Immobilien der Berliner Stadtgüter auf einem hohen Niveau stabil. Es wird davon ausgegangen, dass weiterhin auch Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien nachgefragt werden. Die Nachfragen können zwar nur im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten bedient werden. Es werden kontinuierlich Potentialflächen geprüft.

C.2.2 Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

Die Inanspruchnahmen landwirtschaftlicher Flächen sowie von Natur- und Waldflächen für infrastrukturelle und andere Baumaßnahmen im Berliner Umland nehmen weiterhin zu. Dies führt zu einem entsprechenden Bedarf an Kompensationsflächen. Für unsere Gesellschaft sehen wir darüber hinaus auch Potenziale in der Flächenbereitstellung und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen für innerstädtische Eingriffe, die innerhalb der Stadtgrenzen Berlins nicht ausgeglichen werden können. Um dem wachsenden Bedarf an Kompensationsmaßnahmen ohne Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen gerecht zu werden, werden Kompensationsmaßnahmen an ausgewählten Standorten mit den landwirtschaftlichen Pächter:innen und den Naturschutzbehörden entwickelt. Ziel ist die hochwertige, naturschutzfachliche Aufwertung von größeren Flächenarealen unter Einbeziehung der landwirtschaftlichen Betriebe auch durch sogenannte produktionsintegrierte Maßnahmen (PIK).

Unser gegenwärtiger Auftragsbestand ist über einen längeren Zeitraum abuarbeiten und wird durch Neuabschlüsse von Verträgen auf einem entsprechenden Niveau gehalten und erhöht. Mit der Entwicklung von Poolflächen sind wir in der Lage, schnell auf angefragte Kompensationsbedarfe zu reagieren. Hoher Regelungs- und länderübergreifender Abstimmungsbedarf besteht vor allem hinsichtlich der dem Artenschutz dienenden Kompensationsmaßnahmen, insbesondere für Zauneidechsen und Feldlerchen. In welchem Umfang wir hier das Land Berlin unterstützen können, hängt ganz wesentlich von den behördlichen Prozessen ab.

Unser Ziel ist eine sinnvolle, wirtschaftliche, die Wertschöpfung steigernde Nutzung und Nachnutzung unserer Eigentumsflächen, insbesondere der ehemaligen Rieselfelder.

C.2.3 Erneuerbare Energien

Für unsere Gesellschaft liegen im Bedarf an Flächen für den Ausbau erneuerbarer Energien auch weitere Chancen für eine ökologische und ökonomische Entwicklung. Die Berliner Stadtgüter GmbH stellt Flächen für den Betrieb von Windkraft- und Flächenphotovoltaikanlagen sowie zur Anpflanzung energetisch verwertbarer Biomasse bereit.

Auf 18 für Dachphotovoltaik geeigneten Dächern hat die Gesellschaft bereits Anlagen realisiert. Der beschleunigte Ausbau des Portfolios von Dachphotovoltaikanlagen in Zusammenarbeit mit einer weiteren Landesgesellschaft Berlins ist geplant. In 2025 wurde mit dem Bau der in der Gemeinde Schönefeld auf ca. 70 ha Ackerfläche geplanten sogenannte Agri-PV-Anlage begonnen. Auf den Rieselfeldern entlang der Bundesautobahnen 113 und 10 wird zusätzlich auf einer Fläche von rund 22 ha eine konventionelle Freiflächen-PV-Anlage geplant. Ebenso wurden in 2025 die Gespräche für eine weitere Agri-PV-Anlage (ca. 45 ha, ca. 37 MW) in der Gemeinde Hoppegarten aufgenommen.

Unser Ziel ist dabei eine sinnvolle, wirtschaftliche, die Wertschöpfung steigernde Nutzung beziehungsweise Nachnutzung der Eigentumsflächen, insbesondere der ehemaligen Rieselfelder. Die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen gestaltet sich jedoch trotz der Energiestrategien der Länder Brandenburg und Berlin nicht einfach, sondern langwierig. Insbesondere die planungsrechtlichen Vorgaben wirken dabei beschränkend.

Die Gesellschaft ist als Flächeneigentümerin von den Regionalplänen aller fünf Regionalen Planungsgemeinschaften des Landes Brandenburg betroffen. Die jeweiligen fachlichen Teilpläne zur Windenergienutzung setzen den Rahmen für die Nutzung von Stadtgutflächen für die Erzeugung von Windenergie.

Die Errichtung weiterer Freiflächenphotovoltaikanlagen hängt wesentlich von der Schaffung von Baurecht auf kommunaler Ebene ab, auch wenn im Baugesetzbuch zwischenzeitlich entlang von Autobahnen und Bahntrassen Privilegierungstatbestände geschaffen wurden.

Der Ausbau der erneuerbaren Energien erfolgt innerhalb eines Spannungsfeldes von Interessenkonflikten, sowohl allgemein gesamtgesellschaftlich als auch bezogen auf die Realisierung von einzelnen konkreten Projekten.



D. Berliner Corporate Governance Kodex

Der „Berliner Corporate Governance Kodex“ (kurz: BCGK) ist für die Beteiligungsunternehmen des Landes Berlin verbindlich anzuwenden, wenn Berlin die Mehrheit der Anteile hält und die Gesellschaft hinsichtlich ihrer Aufgabe oder ihrer wirtschaftlichen Bedeutung für Berlin von Interesse sind.

Auf der Grundlage der Vorgaben des Gesellschafters und des Beschlusses des Aufsichtsrates wurde am 19. März 2026 eine Entsprechenserklärung zum BCGK abgegeben.

Berlin, 31. März 2026

Berliner Stadtgüter Gesellschaft mit beschränkter Haftung



Katrin Stary

Geschäftsführerin

Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex

Erklärung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats der Berliner Stadtgüter GmbH zur Anwendung des Berliner Corporate Governance Kodex

Der Senat von Berlin hat beschlossen, den „Berliner Corporate Governance Kodex“ bei den Beteiligungsunternehmen des Landes Berlin anzuwenden, an denen Berlin die Mehrheit der Anteile hält.

Geschäftsführung und Aufsichtsrat der Berliner Stadtgüter GmbH erklären, dass den vom Senat von Berlin am 29. Oktober 2024 neu gefassten Empfehlungen des Berliner Corporate Governance Kodex freiwillig und in sinngemäßer Weise entsprochen wurde.

Diese Entsprechenserklärung wird dem Gesellschafter Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Finanzen, durch Schreiben vom 19. März 2026 zugänglich gemacht.

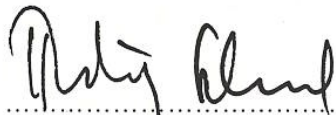
Abweichungen von den Empfehlungen des Berliner Corporate Governance Kodex:

- Punkt 2.1. Rn. 29: Die Geschäftsführung besteht nur aus einer Geschäftsführerin.
(Begründung: Aufgrund der Größe der Gesellschaft ist ein zweiter Geschäftsführer, eine zweite Geschäftsführerin nicht erforderlich.)
- Punkt 2.2. Rn. 32: Für Mitglieder der Geschäftsführung wurde keine Altersgrenze festgelegt.
(Begründung: Die Geschäftsführerin wurde durch den Aufsichtsrat in der Sitzung am 24. November 2022 ab dem 16. Juli 2023 für die Dauer von fünf Jahren wiederbestellt. Während dieser Zeit erreicht die Geschäftsführerin das gesetzliche Renteneintrittsalter nicht.)
- Punkt 2.3. Rn. 38: Die Gesellschaft erfüllt ihre gesetzlichen Pflichten in Bezug auf die Nachhaltigkeitsberichterstattung.
(Begründung: Die Gesellschaft ist bisher nicht zur Nachhaltigkeitsberichterstattung verpflichtet. Vom Land Berlin ist festgelegt worden, dass aufgrund der weiterhin bestehenden Rechtsunsicherheit die Landesunternehmen über das Format der Nachhaltigkeitsberichterstattung für das Geschäftsjahr 2025 selbst entscheiden oder auf einen Bericht verzichten, sofern sie nicht zur Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)-Berichterstattung bereits verpflichtet sind.)
- Punkt 2.3. Rn. 40: Das Unternehmen ist kein Mitglied im Arbeitgeberverband.
(Begründung: Aufgrund der Größe der Gesellschaft ist eine Mitgliedschaft im Arbeitgeberverband nicht erforderlich. Die Gesellschaft hat einen Haustarifvertrag.)
- Punkt 3.5. Rn. 65: Der Aufsichtsratsvorsitzende wird nicht vom Aufsichtsrat aus seiner Mitte gewählt.
(Begründung: Gemäß § 8 Absatz (7) des Gesellschaftsvertrages der Berliner Stadtgüter GmbH ist Vorsitzende bzw. Vorsitzender des Aufsichtsrates das Mitglied der für Wirtschaft zuständigen Senatsverwaltung.)
- Punkt 3.5 Rn. 68 bis 71: Der Aufsichtsrat hat keine Ausschüsse gebildet.
(Begründung: Aufgrund der Größe der Gesellschaft und des Aufsichtsrates ist die Bildung von Ausschüssen nicht erforderlich.)

- Punkt 3.5. Rn. 75: Bei der D&O-Versicherung ist für den Aufsichtsrat kein Selbstbehalt vorgesehen.
(Begründung: Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten keine Vergütung. Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 244 € pro Sitzung.)

Berlin, den 19. März 2026

Für den Aufsichtsrat



Prof. Dr. Hans-Jörg Schmedes

Geschäftsführung



Katrin Stary

Jahresabschluss und Kennzahlen



Ende des Geschäftsjahres:	31. Dezember 2025
Beginn des Geschäftsjahres:	01. Januar 2025
Berichtsjahr:	2025
Vorjahresende:	31. Dezember 2024
Währung klein:	€
Währung groß:	T€

Bilanz

Aktiva

	31.12.2025 €	31.12.2025 €	31.12.2024 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
EDV-Software		274.076,65	251.376,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und Bauten	66.813.979,07		63.994.117,71
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00		0,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	819.314,00		774.838,00
4. Dauerkulturen	115.464,00		124.601,00
5. Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau	1.634.506,98		2.152.094,97
		69.383.264,05	67.045.651,68
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	0,51		0,51
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	2.331.700,00		2.259.600,00
		2.331.700,51	2.259.600,51
		71.989.041,21	69.556.628,19
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.928.905,82	2.154.502,11
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	565.814,15		706.686,41
2. Forderungen gegen das Land Berlin	179.803,33		190.098,85
3. Sonstige Vermögensgegenstände	585.263,17		135.069,11
		1.330.880,65	1.031.854,37
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		22.834.458,75	23.393.434,14
		26.094.245,22	26.579.790,62
C. Rechnungsabgrenzungsposten		37.542,55	31.256,04
		98.120.828,98	96.167.674,85

Bilanz

Passiva

	31.12.2025 €	31.12.2025 €	31.12.2024 €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	10.150.000,00		10.150.000,00
II. Kapitalrücklage	29.241.965,84		29.241.964,84
III. Gewinnvortrag	35.310.233,86		33.294.312,65
IV. Jahresüberschuss	2.125.026,46		3.015.921,21
		76.827.226,16	75.702.198,70
B. Rückstellungen			
I. Rückstellungen für Pensionen	368.828,00		394.611,00
II. Steuerrückstellungen	0,00		426.788,00
III. Sonstige Rückstellungen	8.059.071,01		7.638.772,11
		8.427.899,01	8.460.171,11
C. Verbindlichkeiten			
I. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	4.716.726,24		3.655.748,69
davon Restlaufzeit bis 1 Jahr: 3.510.338,17 € (Vj. 2.223.049,97 € davon Restlaufzeit größer 1 Jahr: 1.206.388,07 € (Vj. 1.432.698,71 €)			
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.017.426,10		803.039,73
davon Restlaufzeit bis 1 Jahr: 1.017.426,10 € (Vj. 803.039,73 €)			
III. Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Berlin	170.194,03		478.430,56
davon Restlaufzeit bis 1 Jahr: 170.194,03 € (Vj. 478.430,56 €)			
IV. Sonstige Verbindlichkeiten	392.289,57		544.468,89
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 € (Vj. 0,00 €) davon aus Steuern 77.539,25 € (Vj. 71.480,88 €) davon Restlaufzeit bis 1 Jahr: 392.289,57 € (Vj. 544.468,89 €)			
		6.296.635,94	5.481.687,87
D. Rechnungsabgrenzungsposten		6.569.067,87	6.523.617,17
		98.120.828,98	96.167.674,85

Gewinn- und Verlustrechnung

	2025 €	2025 €	2024 €
1. Umsatzerlöse		11.929.913,35	10.899.828,97
2. Verminderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen		-225.596,29	-31.298,39
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.318.765,53	1.829.283,29
		13.023.082,59	12.697.813,87
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs-, und Betriebsstoffe	-116.265,76		-110.314,09
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-2.251.161,06		-2.061.073,24
		-2.367.426,82	-2.171.387,33
5. Personalaufwand			
a) Gehälter	-3.494.868,52		-3.025.242,23
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 45.856,81 € (Vj. 41.053,03 €)	-775.476,68		-662.782,81
		-4.270.345,20	-3.688.025,04
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.074.406,66	-993.759,81
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-2.841.658,44	-2.616.678,69
		2.469.245,47	3.227.963,00
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	135.359,89		129.877,33
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-8.752,79		-7.136,47
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen € 6.933,00 (Vj. € 7.126,00)		126.607,10	122.740,86
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-134.250,25	-259.516,20
11. Ergebnis nach Steuern		2.461.602,32	3.091.187,66
12. Sonstige Steuern		-336.575,86	-75.266,45
13. Jahresüberschuss		2.125.026,46	3.015.921,21

Kapitalflussrechnung

	2025 TEUR	2024 TEUR
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis	2.125	3.016
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.074	994
Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens	-72	-125
Zunahme (-) der Rückstellungen	-32	-845
Gewinne (-) aus Anlageabgängen	-547	-1.132
Abnahme (+)/Zunahme(-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-80	550
Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	969	2.546
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.437	5.004
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	588	3.302
Auszahlung für Investitionen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	-91	-169
Sachanlagevermögen	-3.384	-3.879
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.887	-746
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einstellung in die (+)/Auszahlung aus der Kapitalrücklage (-)	0	2
Gewinnausschüttung an das Land Berlin	-1.000	-1.000
Erlösauskehr aus Grundstücksverkäufen an das Land Berlin	-109	-399
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.109	-1.397
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1–3)	-559	2.861
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	23.393	20.532
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	22.834	23.393
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel = Finanzmittelfonds am Ende der Periode	22.834	23.393

Entwicklung des Anlagenvermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2025 €
	1.1.2025 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
EDV-Software	931.033,23	90.919,80	0,00	27.902,11	1.049.855,14
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und Bauten	72.901.296,55	2.061.111,17	39.135,57	1.657.031,94	76.580.304,09
2. Technische Anlagen und Maschinen	67.673,97	0,00	0,00	0,00	67.673,97
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.895.993,51	151.813,82	238.418,19	0,00	1.809.389,14
4. Dauerkulturen	182.724,83	0,00	0,00	0,00	182.724,83
5. Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau	2.152.094,97	1.171.463,59	4.117,53	-1.684.934,05	1.634.506,98
	77.199.783,83	3.384.388,58	281.671,29	-27.902,11	80.274.599,01
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	50.392,76	0,00	0,00	0,00	50.392,76
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	2.500.000,00	0,00	0,00	0,00	2.500.000,00
	2.550.392,76	0,00	0,00	0,00	2.550.392,76
	80.681.209,82	3.475.308,38	281.671,29	0,00	83.874.846,91

	Kumulierte Abschreibungen				
	1.1.2025 €	Zugänge €	Abgänge €	Zuschreibungen €	31.12.2025 €
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
EDV-Software	679.657,23	96.121,26	0,00	0,00	775.778,49
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und Bauten	8.907.178,84	861.810,58	2.664,40	0,00	9.766.325,02
2. Technische Anlagen und Maschinen	67.673,97	0,00	0,00	0,00	67.673,97
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.121.155,51	107.337,82	238.418,19	0,00	990.075,14
4. Dauerkulturen	58.123,83	9.137,00	0,00	0,00	67.260,83
5. Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	10.154.132,15	978.285,40	241.082,59	0,00	10.891.334,96
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	50.392,25	0,00	0,00	0,00	50.392,25
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	240.400,00	0,00	0,00	72.100,00	168.300,00
	290.792,25	0,00	0,00	72.100,00	218.692,25
	11.124.581,63	1.074.406,66	241.082,59	72.100,00	11.885.805,70

	Buchwerte	
	31.12.2025 €	31.12.2024 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
EDV-Software	274.076,65	251.376,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	66.813.979,07	63.994.117,71
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	819.314,00	774.838,00
4. Dauerkulturen	115.464,00	124.601,00
5. Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau	1.634.506,98	2.152.094,97
	69.383.264,05	67.045.651,68
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	0,51	0,51
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	2.331.700,00	2.259.600,00
	2.331.700,51	2.259.600,51
	71.989.041,21	69.556.628,19

Kennzahlen mit 5-Jahresübersicht

		2025	2024	2023	2022*	2021*
Umsatzerlöse	T€	11.930	10.900	12.634	10.744	9.205
Verpachtete Flächen	ha	16.736	16.745	16.742	16.732	16.558
Gesamtleistung	T€	11.925	10.952	12.592	10.935	10.355
Materialaufwand	T€	2.367	2.171	3.021	2.307	1.882
von Gesamtleistung	%	20	20	24	21	20
Personalaufwand**	T€	4.035	3.688	3.372	3.107	3.035
von Gesamtleistung	%	34	34	27	28	29
Gesamtleistung je Mitarbeiter	T€	225	224	268	238	230
Betriebsergebnis	T€	1.800	2.227	3.755	3.234	2.787
von Gesamtleistung	%	15	20	30	30	29
Jahresergebnis	T€	2.125	3.016	4.519	2.887	3.370
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	T€	3.437	5.004	3.817	3.100	3.399
von Gesamtleistung	%	29	46	30	28	33
Investitionen	T€	3.475	4.048	3.560	2.772	7.610
von den Abschreibungen	%	324	407	417	227	1.051
Immaterielle Vermögensgegenstände	T€	91	169	82	27	96
Sachanlagen	T€	3.384	3.879	3.478	2.745	6.514
Finanzanlagen	T€	0	0	0	0	1.000
Abschreibungen	T€	1.074	994	853	1.223	724
Immaterielle Vermögensgegenstände	T€	96	85	43	40	33
Sachanlagen	T€	978	909	810	712	605
Finanzanlagen	T€	0	0	0	471	86
Eigenkapital	T€	76.827	75.702	73.684	70.165	68.230
vom Gesamtkapital	%	78	79	79	78	77
Eigenkapitalrentabilität	%	3	4	6	4	4

* Quelle: Prüfungsberichte der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

** ohne betriebsneutrale Personalaufwendungen

Gleicher Lohn für gleiche Arbeit

Anteil der Geschlechter* in den tariflichen Entgeltgruppen Stichtag: 31.12.2025

Übersicht 1. A	Anfangsgehalt (gezahlt bis sechs Monate)	Gehaltsspannen				
Entgeltgruppe	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer	
			Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
1	/	13,69 € – 19,36 €				
2	13,69	14,16 € – 22,60 €	1	2%	1	2%
3	13,99	14,57 € – 25,38 €	3	6%	2	4%
4	15,43	15,90 € – 27,80 €	6	12%	1	2%
5	17,05	17,63 € – 30,06 €	4	8%	10	19%
6	18,79	19,36 € – 33,47 €	5	10%	2	4%
7	20,81	21,97 € – 36,65 €	8	15%	1	2%
8	23,12	26,01 € – 40,23 €	3	6%	2	4%
9	26,59	ab 30,29 €	1	2%	1	2%
AT		frei verhandelbar	1	2%		
Summe Mitarbeitende (Gesamt: 52)			32	61,54%	20	38,46%

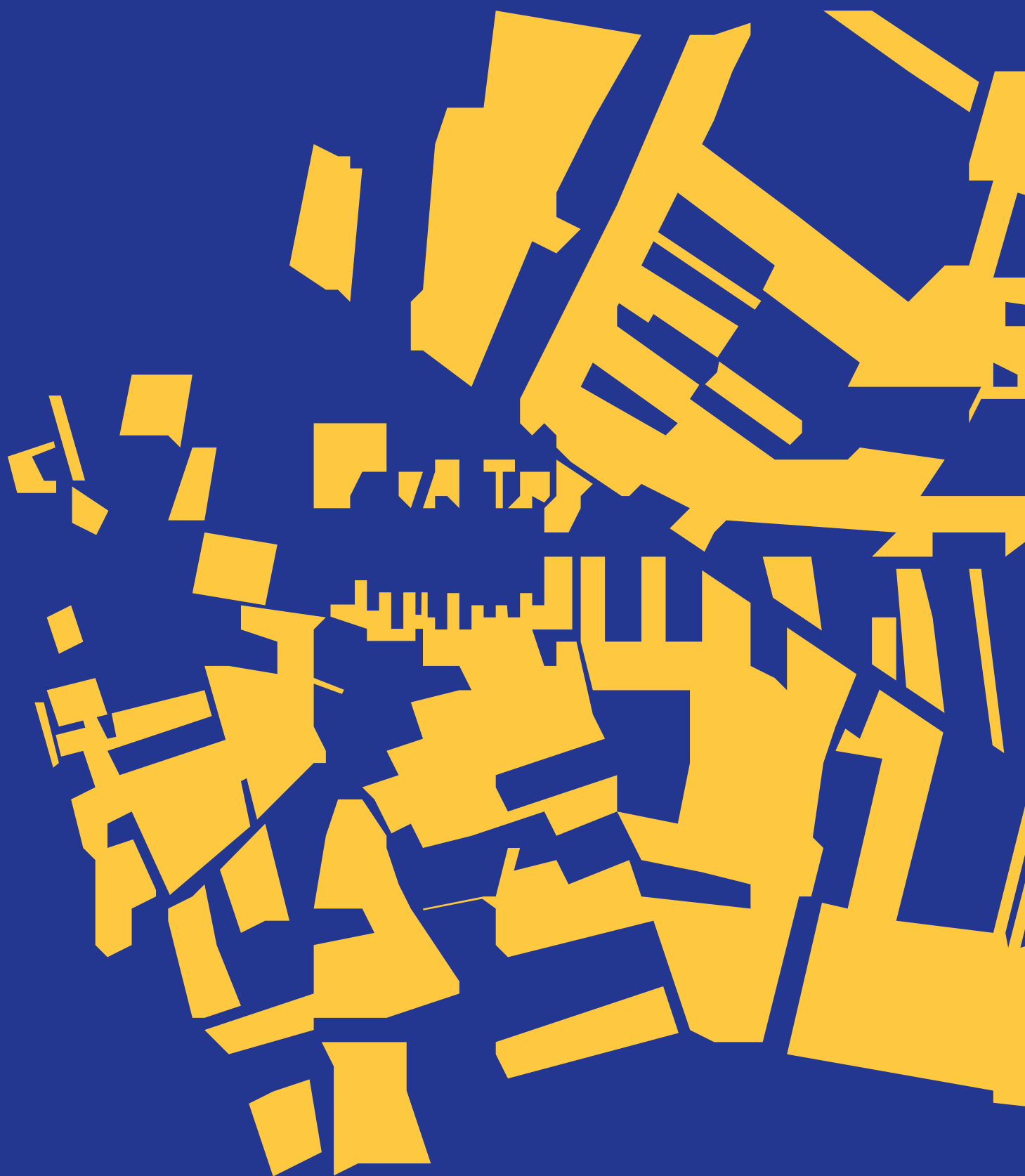
Übersicht Stundenlohn	Frauen	Männer
Gesamtdurchschnitt des haustariflichen Stundenlohns pro Geschlecht* (kumuliert über alle Entgeltgruppen)	28,81 €	27,85 €

Anteil der Geschlechter in der Führungsebene

Führungsebene	Anteil Frauen		Anteil Männer		Gesamt	
	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
Geschäftsführung	1	10%	0	0%	1	10%
Bereichsleitung	2	20%	2	20%	4	40%
Stabsstelle Geschäftsführung	4	40%	1	10%	5	50%
Summe	7	70%	3	30%	10	100%

* Keine Einträge für Divers, daher hier nicht aufgeführt.

Anhang zum Jahresabschluss



1. Allgemeine Angaben

Sitz der Berliner Stadtgüter Gesellschaft mit beschränkter Haftung (nachfolgend auch „Berliner Stadtgüter GmbH“) ist Berlin. Die Gesellschaft ist unter der Nummer HRB 41575 B im Register des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg eingetragen.

Der Jahresabschluss der Berliner Stadtgüter GmbH wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften für Kaufleute (§§ 242 ff. HGB) und den ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften (§§ 264 ff. HGB) und nach den Regelungen des GmbHG aufgestellt. Entsprechend der Regelung des Gesellschaftsvertrages ist der Jahresabschluss nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufzustellen. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Zur besseren Klarheit wurde die Bilanzgliederung gemäß § 266 Abs. 2 und 3 HGB um die Posten Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Berlin ergänzt. Die Berliner Stadtgüter GmbH erfüllt erstmals 2025 die Größenkriterien einer mittelgroßen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 2 HGB. Die Rechtsfolgen der Merkmale treten nur ein, wenn sie an den Abschlußstichtagen von zwei aufeinanderfolgenden Geschäftsjahren überschritten werden.

Bewertungs- und Bilanzierungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses sind unverändert die folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend:

Die Bewertung des **Anlagevermögens** erfolgt zu Anschaffungs-/Herstellungskosten einschließlich Anschaffungsnebenkosten nach Abzug von Skonti und sonstigen Minderungen. Die Bewertung der vom Land Berlin eingebrachten Grundstücke erfolgt entsprechend der im Spaltungs- und Übernahmevertrag vom 29. August 2001 und der in den Einbringungsverträgen angesetzten Werte dieser Grundstücke.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden, soweit abnutzbar, nach den betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern linear abgeschrieben. Die betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern liegen für immaterielle Vermögensgegenstände zwischen 3 und 6 Jahren, bei Gebäuden und baulichen Anlagen zwischen 10 und 50 Jahren, bei technischen Anlagen und Maschinen zwischen 5 und 10 Jahren, bei anderen Anlagen und der Betriebs- und Geschäftsausstattung zwischen 3 und 20 Jahren sowie bei Dauerkulturen bei 20 Jahren. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert bis zu 800 € werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Bei voraussichtlich dauernden Wertminderungen werden die Gegenstände des Anlagevermögens auf den niedrigeren beizulegenden Wert außerplanmäßig abgeschrieben.

Die Finanzanlagen werden mit den Anschaffungskosten angesetzt und sowohl bei voraussichtlich dauernder als auch temporärer Wertminderung mit dem niedrigeren beizulegenden Wert am Abschlussstichtag bewertet. Zuschreibungen aufgrund des Wertaufholungsgebots werden bis zu den ursprünglichen Anschaffungskosten vorgenommen, wenn die Gründe für die dauernde Wertminderung nicht mehr bestehen.

Die **unfertigen Leistungen** setzen sich aus den noch nicht abgenommenen Leistungen aus Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Ersatzaufforstungen zusammen. Die Bewertung erfolgt zu Herstellungskosten, in diese werden die Materialeinzelkosten, die Fertigungseinzelkosten sowie angemessene Teile der Fertigungsgemeinkosten einbezogen. Abschreibungen werden vorgenommen, um diese mit einem niedrigeren beizulegenden Wert anzusetzen, der sich am Abschlussstichtag ergibt.

Eine Gewinnrealisierung bei langfristigen Aufträgen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Ersatzaufforstungen erfolgt mit Abnahme der Teilleistungen. Die noch anfallenden Leistungen für die Unterhaltspflege werden unter den sonstigen Rückstellungen erfasst.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennbetrag bewertet, bestehende Risiken werden durch Einzel- und Pauschalwertberichtigungen berücksichtigt.

Der **Kassenbestand** und die **Guthaben bei Kreditinstituten** werden zum Nennbetrag bewertet.

Im **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden die vor dem Bilanzstichtag geleisteten Zahlungen abgegrenzt, die Aufwand für Folgejahre darstellen.

Durch unterschiedliche Bewertungen in Handels- und Steuerbilanz ergeben sich **aktive latente Steuern**, die aufgrund des Ausweiswahlrechtes nicht bilanziert werden.

Im Einzelnen bestehen Bewertungsunterschiede bei den Grundstücken im Anlagevermögen, bei Rückstellungen und bei der möglichen Berücksichtigung steuerlicher Verlustvorträge. Der zur Berechnung der latenten Steuern verwendete Ertragssteuersatz beträgt 30 %.

Die Bewertung der **Pensionsrückstellungen** erfolgt nach den anerkannten Grundsätzen der Versicherungsmathematik mittels der so genannten Projected-Unit-Credit-Methode. Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die „Heubeck-Richttafeln 2018 G“ ohne Modifikationen verwendet. Als Rechnungszinssatz wurden 2,06 %, als Rententrend pro Jahr 1,00 % zugrunde gelegt. Der Aufwand aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen wird in Höhe von 7 T€ (Vj. 7 T€) im Zinsaufwand erfasst. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zum 31. Dezember 2025 beträgt 3 T€. Dieser Bewertungsgewinn unterliegt einer Ausschüttungssperre.

Die Bewertung der **Steuerrückstellungen** und der **sonstigen Rückstellungen** erfolgt zum Erfüllungsbetrag. Die sonstigen Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Schätzung gebildet, einschließlich zukünftiger Kosten- und Preissteigerungen. Langfristige Rückstellungen werden gemäß § 252 Abs. 2 HGB abgezinst.

Erhaltene Anzahlungen sind zum Nennwert angesetzt und betreffen Anzahlungen auf unfertige Leistungen vermindert um die darin enthaltene Umsatzsteuer.

Verbindlichkeiten werden zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Im **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden vor dem Bilanzstichtag vereinnahmte Zahlungen für Pflegeverträge aus dem Bereich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Nennbetrag abgegrenzt, die Erträge in Folgejahren darstellen.

Treuhänderisch verwaltete Miet- und Pachtkautionen in Höhe von 2.455 T€ (Vj. 829 T€) werden nicht bilanziell ausgewiesen.

Die Gesellschaft verwaltet für das Land Berlin Grundstücke u. a. in Kleinmachnow und Selchow. Diese Grundstücke stehen im Eigentum des Landes Berlin und werden somit nicht in der Bilanz der Berliner Stadtgüter GmbH erfasst. Die Wertermittlung für diese Grundstücke erfolgte auf der Basis von durchschnittlichen Einbringungswerten. Der Buchwert dieser Grundstücke liegt bei 36 T€ (Vj. 37 T€).

2. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist in dem als Anlage zum Anhang beigefügten Anlagenachweis dargestellt.

Die Finanzanlagen in Höhe von 2.332 T€ (Vj. 2.260 T€) enthalten zwei Wertpapierdepots bei der Berliner Sparkasse und der Deutschen Bank AG, denen drei Anleihen zugeordnet sind, sowie die auf den Erinnerungswert von 0,51 € abgeschriebenen Geschäftsanteile von 51 % am Stammkapital von 105 T€ an der Landhandels- und Dienste GmbH i. L., Mittenwalde. Bei den Wertpapierdepots wurden entsprechend der Werte zum Stichtag Zuschreibungen vorgenommen.

Im Rahmen einer verlustfreien Bewertung wurde auf **unfertige Leistungen** aus Ersatzaufforstungen eine Abwertung in Höhe von 221 T€ vorgenommen. Grundlage der verlustfreien Bewertung waren Schätzungen der bis zu den Abnahmen voraussichtlich noch anfallenden Kosten.

Sämtliche **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die **Forderungen gegen den Gesellschafter** (Land Berlin) beinhalten wie im Vorjahr sonstige Forderungen.

Die Erhöhung der **Kapitalrücklage** resultiert aus der Aufnahme von zwei Gebäuden zum Erinnerungswert in das Anlagevermögen (EUR 1,00).

Die **sonstigen Rückstellungen** betragen 8.059 T€ (Vj. 7.639 T€) und betreffen vor allem:

- mit 4.911 T€ (Vj. 4.780 T€) den Immobilienbereich nach § 249 Abs. 2 HGB a. F., unter anderem für Untersuchungs- und Entsorgungskosten auf Teilflächen der Rieselfelder, für Abriss, Entsorgung und Verkehrssicherheit,
- mit 2.517 T€ (Vj. 2.441 T€) Unterhaltungspflege für abgenommene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Ersatzaufforstungen.

Die Restlaufzeiten der erhaltenen **Anzahlungen auf Bestellungen** verteilen sich wie folgt:

	31. Dezember 2025 T€	Vorjahr T€
bis 1 Jahr	3.510	2.223
über 1 Jahr	1.206	1.433
davon über 5 Jahre	0	0

Die weiteren **Verbindlichkeiten** haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter (Land Berlin) beinhalten wie im Vorjahr sonstige Verbindlichkeiten aus Erlösauskehr.

3. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** setzen sich wie folgt zusammen:

	2025 T€	Vorjahr T€
Mieten und Pachten	9.504	9.204
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	1.176	622
Weiterberechnungen und Nebenleistungen	552	499
Erneuerbare Energien	335	303
Jagdpachten	118	140
Sonstige	245	132
	11.930	10.900

In den sonstigen betrieblichen Erträgen von insgesamt 1.319 T€ (Vj. 1.829 T€) sind **neutrale Erträge** in Höhe von 1.054 T€ (Vj. 1.630 T€) enthalten. Diese betreffen Buchgewinne aus Anlagenabgängen und sonstige Erträge aus Grundstücksverkäufen (858 T€), die Auflösung von Rückstellungen (109 T€), Zuschreibungen auf Finanzanlagen (72 T€) sowie die Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen (11 T€).

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von insgesamt 2.842 T€ (Vj. 2.617 T€) sind neutrale Aufwendungen in Höhe von 262 T€ (Vj. 621 T€) enthalten. Diese betreffen im Geschäftsjahr die Erlösauskehr aus Grundstücksverkäufen (103 T€), Entschädigungen (109 T€), Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen (43 T€), Spenden (5 T€) und Verluste aus Anlagenabgängen (2 T€).

4. Sonstige Angaben

Wesentliche Ereignisse von besonderer Bedeutung, die zwischen dem Ende des Geschäftsjahrs und der Aufstellung des Abschlusses eingetreten sind (Nachtragsbericht)

Aufgrund des Todes eines Pensionsberechtigten im Februar 2026 wird es im Jahresabschluss 2026 zu einer wesentlichen Auflösung der Pensionsrückstellung kommen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus dem laufenden Mietvertrag für die Geschäftsräume der Gesellschaft sowie aus anderen Dauerschuldverhältnissen bestehen zum Bilanzstichtag sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 1.983 T€ (Vj. 1.900 T€) mit Laufzeiten von bis zu vier Jahren. Gegenüber dem Land Berlin bestehen aus den Einbringungsverträgen Verpflichtungen zur unentgeltlichen Bereitstellung und gegebenenfalls Übertragung von Flächen für Infrastrukturmaßnahmen. Darüber hinaus bestehen aufschiebend bedingte Verpflichtungen zur unentgeltlichen Übertragung nicht betriebsnotwendiger Grundstücke an das Land Berlin sowie eine 50%ige Beteiligung des Landes Berlin an den Erträgen aus dem Verkauf von eingebrachten Grundstücken.

Abschlussprüferhonorar

Das mit dem Abschlussprüfer **vereinbarte Gesamthonorar** für das Geschäftsjahr 2025 beträgt 20 T€ (Vj. 20 T€) und betrifft ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.

Mitarbeiter:innen

Im Jahresdurchschnitt 2025 wurden 52,5 Angestellte (Vj. 49 Angestellte) und 3 Auszubildende (Vj. 2 Auszubildende) beschäftigt. Sämtliche Arbeitnehmer:innen sind in der Verwaltung tätig.

Organbezüge

Aufsichtsratsmitglieder

Prof. Dr. Hans-Jörg Schmedes,

Vorsitzender – Abteilungsleiter Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Berlin

Beate Profé,

stellvertretende Vorsitzende – Abteilungsleiterin Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin

Tilman Peters,

Referatsleiter Senatskanzlei, Berlin

Harald Fuchs,

Referatsleiter Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin

Prof. Dr. Anna Maria Häring,

Hochschullehrerin an der Hochschule für nachhaltige Entwicklung, Eberswalde

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten pro Sitzung jeweils eine Aufwandsentschädigung von 244 €, soweit auf die Zahlung nicht verzichtet wurde. Die Aufwandsentschädigungen der Mitglieder des Aufsichtsrates beliefen sich im Jahr 2025 auf insgesamt 3.416 €.

Geschäftsführung

Zur alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführerin wurde Frau Katrin Stary, Berlin, bestellt und wurde nicht von den Beschränkungen des §181 BGB befreit.

Die **Gesamtbezüge der Geschäftsführung** im Geschäftsjahr 2025 betrugen 213 T€. In diesen Vergütungen sind variable Vergütungsbestandteile in Höhe von 44 T€ enthalten.

Gewinnverwendungsvorschlag

Als **Ergebnisverwendungsvorschlag** schlägt die Geschäftsführung vor, wie in der Haushaltsplanung des Landes Berlin 2023/2024 vorgesehen, von dem Jahresüberschuss in Höhe von 2.125 T€ eine Gewinnausschüttung in Höhe von 1.000 T€ vorzunehmen und 1.125 T€ auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, 31. März 2026

Berliner Stadtgüter Gesellschaft mit beschränkter Haftung



Katrin Stary

Geschäftsführerin



Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Berliner Stadtgüter Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Berliner Stadtgüter Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Berliner Stadtgüter Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die Geschäftsführung ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist die Geschäftsführung verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

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

Außerdem ist die Geschäftsführung verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist die Geschäftsführung verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung oder ergänzender International Standards on Auditing (ISA) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von der Geschäftsführung angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von der Geschäftsführung dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von der Geschäftsführung angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerkes erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von der Geschäftsführung dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von der Geschäftsführung zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Schöneiche bei Berlin, 22. Mai 2026

Wilding GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dirk Peter Wilding

Wirtschaftsprüfer



Eigentum der Berliner Stadtgüter GmbH

Gemeinde	Fläche BSG (ha)	Gemeinde- fläche
Ahrensfelde	14,94	5.791
Bernau bei Berlin	1.115,38	10.413
Biesenthal	128,42	6.088
Blankenfelde-Mahlow	397,45	5.514
Breddin	1.011,91	4.500
Dallgow-Döberitz	279,70	6.651
Falkensee	0,13	4.324
Fehrbellin	120,58	27.032
Fredersdorf-Vogelsdorf	59,96	1.642
Groß Köris	1,01	6.898
Großbeeren	2.809,69	5.187
Hohen Neuendorf	402,97	4.852
Hoppegarten	251,11	3.195
Kleinmachnow	0,77	1.191
Königs Wusterhausen	307,49	9.598
Kremmen	2,10	20.946
Leegebruch	0,14	645
Ludwigsfelde	928,84	10.994
Lychen	9,14	11.191
Marienwerder	27,90	4.032
Mittenwalde	990,45	9.905
Mühlenbecker Land	270,43	5.261
Münchehofe	0,46	6.227
Nauen	266,20	26.807

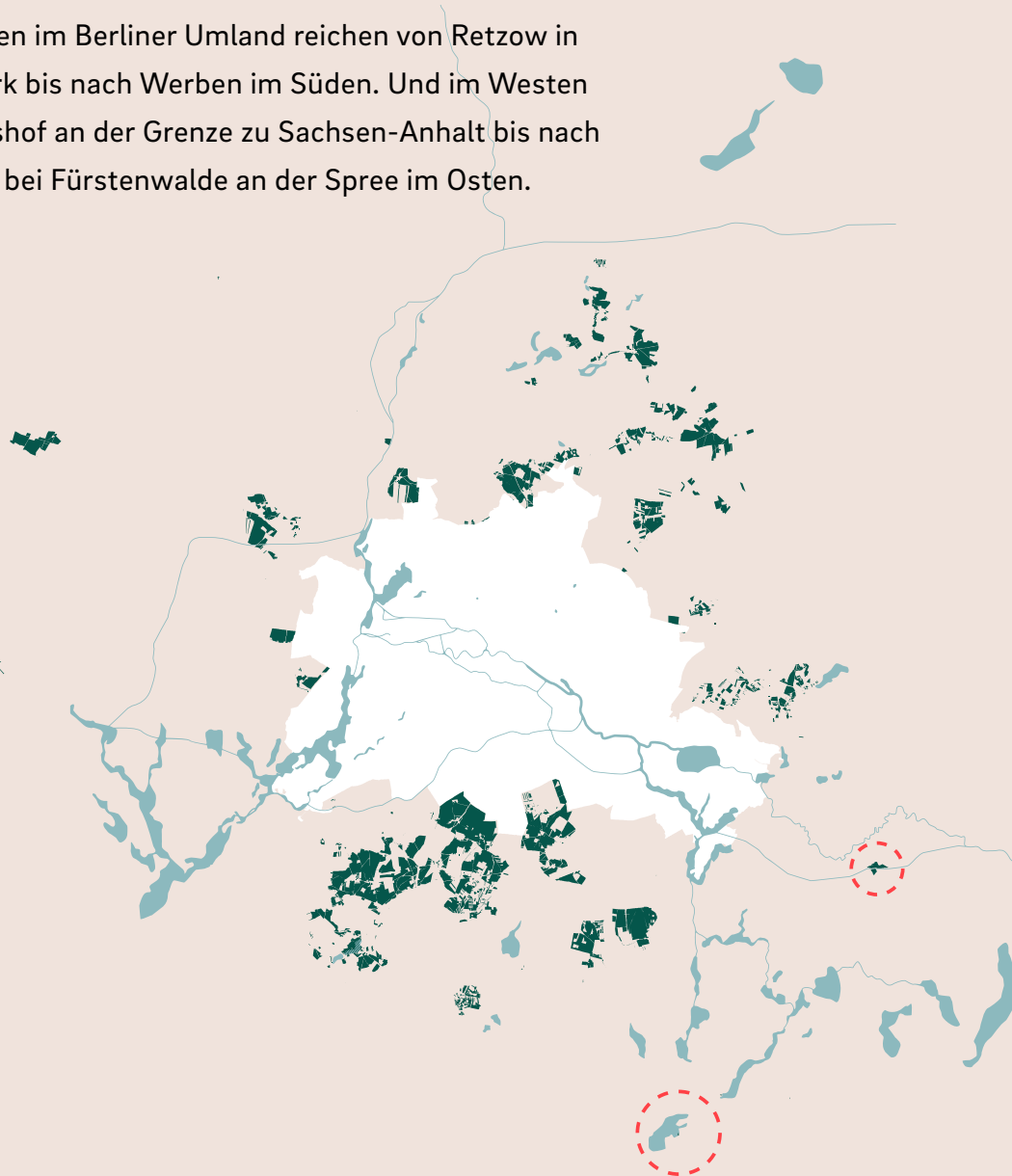
Gemeinde	Fläche BSG (ha)	Gemeinde- fläche
Neuenhagen bei Berlin	14,95	1.959
Neustadt (Dosse)	25,58	7.587
Nuthetal	123,44	4.802
Panketal	37,84	2.583
Paulinenaue	51,26	3.160
Päwesin	7,95	2.367
Potsdam	93,85	18.818
Rangsdorf	32,32	3.377
Rüdersdorf bei Berlin	383,18	7.033
Rüdnitz	249,84	1.391
Schönefeld	1.416,63	8.158
Schöneiche bei Berlin	143,89	1.672
Schönwalde-Glien	692,33	9.735
Schulzendorf	0,15	909
Spreenhagen	71,25	13.694
Stahnsdorf	1.535,04	4.944
Sydower Fließ	0,16	3.238
Teltow	257,87	2.158
Teupitz	1,95	4.815
Trebbin	0,02	12.631
Wandlitz	1.623,45	16.277
Werneuchen	349,84	11.692
Zossen	219,22	18.030
Havelberg (Sachsen-Anhalt)	7,05	14.912
Gesamtergebnis	16736,23	

Datenquellen:

LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg), Datenquelle der Gemeinde Havelberg: Internetseite der Gemeinde (Havelberg.de).

Unsere Flächen in Brandenburg

Unsere Flächen im Berliner Umland reichen von Retzow in der Uckermark bis nach Werben im Süden. Und im Westen von Joachimshof an der Grenze zu Sachsen-Anhalt bis nach Spreenhagen bei Fürstenwalde an der Spree im Osten.



Impressum

Berliner Stadtgüter GmbH • Frankfurter Allee 73 C • 10247 Berlin
www.berlinerstadtgueter.de

Gestaltung: buerodespraesidenten.de

Fotos: Berliner Stadtgüter GmbH und INES fotografie Berlin

