

20 23

GESCHÄFTSBERICHT

BERLINER STADTGÜTER – GESELLSCHAFT
MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG, BERLIN

Inhaltsverzeichnis

Geschäftsbericht

- 4 Vorwort der Geschäftsführerin
- 7 Vorwort der Aufsichtsratsvorsitzenden
- 9 „Berlins grüner Schatz“ – Festjahr 150 Jahre Berliner Stadtgüter
- 14 Zwischen Gutshof und Taubenhaus – Gebäude mit Geschichte für zeitgemäße Nutzungen

Lagebericht

- 19 A. Zur Gesellschaft
- 26 B. Wirtschaftsbericht
- 33 C. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung und Ausblick
- 38 D. Berliner Corporate Governance Kodex
- 39 Entprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex

Jahresabschluss und Kennzahlen

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

Anhang zum Jahresabschluss

- 50 Anhang
- 58 Bestätigungsvermerk und Gesellschafterbeschluss
- 64 Eigentum der BERLINER STADTGÜTER GmbH
- 66 Impressum

Geschäftsbericht

Vorwort der Geschäftsführerin

2023 war ein besonderes Jahr für uns: Die Berliner Stadtgüter feierten ihren 150. Geburtstag. Wir haben das Jubiläumsjahr genutzt, um an die spannende Geschichte der Berliner Stadtgüter zu erinnern. Im Oktober feierten wir mit 260 Gästen im Berliner Radialsystem. Einen Rückblick auf das Festjahr finden Sie auf den folgenden Seiten.

Zu unserem Erbe gehört eine große Zahl landwirtschaftlicher Gebäude. Ehemalige Gutsgebäude, Stallungen oder Scheunen weisen nicht nur ein hohes Durchschnittsalter, sondern auch einen hohen Instandhaltungsrückstand auf. Und sie sind nicht einfach zu vermieten. Auch in diesem Jahr haben wir umfangreich in die Sanierung und den Substanzerhalt dieser Liegenschaften investiert. Sanierungsschwerpunkte waren die großen Gewerbehöfe in Kleinziethen und Schönerlinde, beides ehemalige Gutshöfe. Insgesamt konnten wir rund 30 wichtige Bauprojekte realisieren. Thomas K. Müller, Bereichsleiter Vermietung und Verpachtung, gibt in diesem Jahresbericht Einblicke ins Thema. Neben den Baumaßnahmen zum Substanzerhalt haben wir unzählige Miet- und Pachtverträge verhandelt und abgeschlossen.

Das mit Unterstützung der Berliner Stadtwerke entwickelte Klimaschutzkonzept hat erwartungsgemäß die energetische Sanierung des Gebäudebestandes als wichtiges Handlungsfeld ermittelt. 2023 haben wir geprüft, wie wir Klimaschutzmaßnahmen im (heizbaren) Gebäudebestand planen und realisieren können, 2024 gehen wir in die Umsetzung. Dabei stellt uns der sehr heterogene Gebäudebestand vor große Herausforderungen.

Im vergangenen Jahr wurden drei neue Windenergieanlagen (WEA) auf Flächen der BSG in Betrieb genommen. Darunter auch die mit 6,8 MW Leistung stärkste Anlage in Danewitz. Damit drehen sich aktuell 45 WEA auf Stadtgüterflächen. Weitere 16 WEA sind in der Planung oder Umsetzung. Unser Leuchtturm-Agri-Photovoltaik-Projekt im Landkreis Dahme-Spreewald haben wir weiter voran gebracht. In der Gemeinde wurde der Bebauungsplan beschlossen, 2024 wird die Suche nach einem Landwirt/einer Landwirtin für die ca. 70 Hektar große Fläche gestartet und die Tracker-Agri-PV-Anlage errichtet.

Wir verfügen über jahrzehntelange Erfahrungen im Bereich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Schwerpunkte sind u. a. Offenlandpflegen, Hecken- und Baumpflanzungen, Entsiegelungen, Trockenbiotope sowie Lebensräume für geschützte Arten. Wir bieten Komplettleistungen von der Planung und Herstellung über die behördliche Abnahme bis zur langfristigen Pflege an und arbeiten dabei mit Naturschutzbehörden und lokalen Naturschützer:innen zusammen. 2023 schlossen wir Verträge über rund 20 ha Kompensationsmaßnahmen ab.

Im Flächenpool Ragow-Deutsch Wusterhausen konnten wir ein 17 ha großes Teilstück vermarkten. Dies ist doppelt erfreulich, da dort die Eingriffe, die im Zusammenhang mit der oben erwähnten PV-Anlage entstehen, ausgeglichen werden – somit nicht nur der Eingriff, sondern auch der Ausgleich auf unseren Flächen erfolgt.

Unsere Böden sind der „grüne Schatz“ des Unternehmens. Der verantwortungsbewusste, nachhaltige und zukunftsorientierte Umgang mit dieser (endlichen) Ressource ist uns ein wichtiges Anliegen. Die Böden sind Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft und so überlebensnotwendig für unsere wichtigsten Partner:innen, die Landwirt:innen. Um verlässlich und nachhaltig produzieren zu können, braucht es fruchtbare, gesunde Böden.

Eine Sonderrolle nehmen organische Böden und Moorböden ein. Letztere sind gerade beim Klimaschutz sehr wichtig. 2023 haben wir die Projektstelle Moor- und Bodenschutzstrategie geschaffen und besetzt. Die neue Mitarbeiterin wird u. a. degradierte Moorstandorte identifizieren und Vorschläge für die angepasste Bewirtschaftung dieser Böden erarbeiten. Ende des Jahres wurden hierfür erste Grundwassermessstellen gesetzt. Aus den Daten zum Wasserstand werden wir die Möglichkeiten der Vernässung ableiten können.

Der sachgerechte Umgang mit belasteten Rieselfeldern gehört zu unserem Gesellschaftszweck. Auf den Rieselfeldern in Wansdorf forschen die BSG mit der Humboldt-Universität zu Berlin und der Technischen Universität Berlin. In dem Forschungsprojekt soll ein Verfahren zur Phytostabilisierung mit Hilfe von Pflanzenarten und schwermetallimmobilisierenden Bodenzusätzen entwickelt werden. 2023 gelang die Einarbeitung von Eisenhydroxid, mit dem die Schadstoffbindung im Oberboden auf drei Rieselfeldtafeln erprobt wird. Damit geht nach Labor- und Feldversuchen der Test auf Praxistauglichkeit in die Fläche. Die Einsaat von Blümmischungen bescherte im August blühende Wiesen und lässt auf eine nachhaltige Aufwertung von Boden und Lebensraum für Insekten hoffen.

Als „hidden champion“ hat uns der Regierende Bürgermeister von Berlin, Kai Wegner, in seinem Grußwort bei unserem Festakt bezeichnet. 2023 haben wir uns der Öffentlichkeit nicht nur mit einer umfangreichen digitalen Jubiläumsausstellung, sondern auch mit Veranstaltungen auf unseren Flächen vorgestellt: Erstmals haben wir uns im Juni mit zwei Angeboten am Langen Tag der StadtNatur beteiligt. Im Juli eröffneten wir das Infoportal „Historische Schäferei Rüdersdorf“. Zur Veranstaltung mit Schäfermeister Arno Laube und der Interessengemeinschaft Schäferei Rüdersdorf e.V. kamen weit über 100 Interessierte, die sich mit Begeisterung an Mitmachaktionen beteiligten und die Chance nutzten, die Berliner Stadtgüter kennenzulernen und mit Brandenburgs ältestem Wanderschäfer ins Gespräch zu kommen.

Der Tagesspiegel bezeichnete die Berliner Stadtgüter in seinem Jubiläumsportrait als eines „der vielfältigsten“ Berliner Landesunternehmen. Trotz Inflation und steigender Kosten haben wir auch im Jahr 2023 in einem breiten Geschäftsbereich erfolgreich gewirtschaftet. Das Geschäftsjahr konnten wir erneut mit einem positiven Ergebnis abschließen. Mein herzlicher Dank gilt allen Mitarbeiter:innen, die zum Erfolg des Unternehmens beigetragen haben.

Auch bei unseren Partner:innen, insbesondere den Pächter:innen, Auftragnehmenden und Auftraggebenden, möchte ich mich für die kooperative, spannende und erfolgreiche Zusammenarbeit bedanken. Das Team der BERLINER STADTGÜTER GmbH freut sich darauf, die zukünftigen Herausforderungen gemeinsam mit Ihnen zu meistern.



Katrin Stary
Geschäftsführerin
BERLINER STADTGÜTER GmbH



Vorwort der Aufsichtsratsvorsitzenden

Mit ihren 150 Jahren gehören die Berliner Stadtgüter zu den ältesten Unternehmen unserer Stadt. Die Geschichte der Stadtgüter ist so wechselhaft wie die Geschichte Berlins und dass es die Berliner Stadtgüter heute noch gibt, ist alles andere als eine Selbstverständlichkeit. Ich freue mich deshalb umso mehr über das eindrucksvolle Jubiläum und den heutigen Erfolg des Unternehmens.

Die BERLINER STADTGÜTER GmbH (BSG) ist eine wichtige, kompetente und verlässliche Partnerin für die umsichtige Entwicklung der Metropolregion. Im Fokus stehen dabei laut Gesellschaftsvertrag die Freiflächensicherung und Siedlungsbegrenzung in der unmittelbaren Umgebung Berlins. Als Eigentümerin von rund 17.000 Hektar spielt die BSG eine wesentliche Rolle, wenn es um das gemeinsame Ziel Berlins und Brandenburgs geht, die Freiräume zwischen den Siedlungsachsen langfristig zu erhalten. Bei ihren Tätigkeiten hat die Gesellschaft ökonomische, landschaftskulturelle und ökologische Ziele im Blick.

Hitzesommer, ausgeprägte Trockenphasen oder Starkregenereignisse zeigen deutlich, dass grüne Infrastruktur heute von herausragender Bedeutung ist. Eine Schlüsselrolle beim Klimaschutz kommt den Mooren zu. In Brandenburg liegen etwa 15 Prozent der Moorflächen Deutschlands. Auch zu den Flächen der BSG zählen (ehemalige) Moorflächen. 2023 haben die Berliner Stadtgüter das Thema Moor- und Bodenschutz deutlich gestärkt.

Auch heute wird der weitaus größte Teil der Stadtgüterflächen landwirtschaftlich genutzt. Wir brauchen sie, um die Landwirtschaft in unmittelbarer Umgebung Berlins zu erhalten und zu fördern. 2023 bestanden 215 insbesondere langfristige Landpachtverträge. Die BSG bietet Verträge zu fairen Konditionen. Als verlässlicher Partner setzt sich das Unternehmen für die regionale Wertschöpfung in der Land- und Ernährungswirtschaft ein und ermöglicht auch innovative Projekte. So gehört zu den Pächtern der Berliner Stadtgüter auch Europas nördlichster Reisbauer. Beim Festakt zum 150. Geburtstag der Stadtgüter berichtete der Landwirt im Rahmen der Podiumsdiskussion „Berlins grüner Schatz – Potenziale, Konkurrenzen, Visionen?“ über den Reisanbau und darüber, wie essenziell ein unterstützender Verpächter ist.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind ein wichtiges und weiter wachsendes Geschäftsfeld der BSG. Die Stadtgüter bieten Komplettleistungen aus einer Hand an: Planung, Realisierung, Sicherung und die dauernde Pflege. Immer mehr Auftraggebende wissen das zu schätzen. So erhöhte sich die Gesamtvertragszahl in diesem Bereich auf 250 Verträge mit einer Fläche von 951 Hektar. Flächenpools bündeln die Kompensationsmaßnahmen in einem größeren räumlichen Zusammenhang. Sie haben sich als echter Vermarktungsvorteil erwiesen. Mit diesem Geschäftsfeld ermöglicht die BSG Berlin und Brandenburg wichtige Projekte des Wohnungsbaus und der Infrastruktur. Zugleich verbessert sie durch die vielfältigen Maßnahmen, wie zum Beispiel Baumpflanzungen, Entwicklung artenreicher Wiesen und Nahrungs- und Bruthabitate für Feldlerchen, die ökologische Qualität vieler Flächen. Es entstehen neue Lebensräume für seltene oder bedrohte Tiere und Pflanzen. Damit leistet das Berliner Unternehmen einen wichtigen Beitrag für die Artenvielfalt und die Erhaltung der über viele Jahrhunderte gewachsenen Kulturlandschaft vor den Toren der Stadt.

Über die Erledigung dieses breiten Aufgabenspektrum im Sinne des Gesellschaftsvertrages und der Ziele des Gesellschafters lässt sich der Aufsichtsrat regelmäßig berichten und hat sich dabei von der erfolgreichen Umsetzung überzeugen können.

Ihre Aufgaben haben die Mitarbeitenden der BSG auch 2023 wie gewohnt zu unserer vollsten Zufriedenheit erfüllt. Das Team hat darüber hinaus ein sehr erfreuliches positives Jahresergebnis erwirtschaftet.

Der Geschäftsführerin Katrin Stary und ihren Mitarbeitenden möchte ich auch im Namen des gesamten Aufsichtsrates für die sehr gute Zusammenarbeit und für das gezeigte Engagement danken.

Auf den folgenden Seiten erhalten Sie einen Einblick in die Geschäftstätigkeit der BSG im Jahr 2023.

Viel Freude beim Lesen wünscht Ihnen



Heidrun Rhode-Mühlenhoff
Vorsitzende Aufsichtsrat
BERLINER STADTGÜTER GmbH



„Berlins grüner Schatz“ – Festjahr 150 Jahre Berliner Stadtgüter



2023 war ein besonderes Jahr für die BERLINER STADTGÜTER. Das Unternehmen feierte seinen 150. Geburtstag. Eine Entscheidung der Berliner Stadtverordneten markiert die Geburtsstunde des Unternehmens: Am 6. März 1873 fassten die Abgeordneten den Beschluss, ein innovatives 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. Es entstand ein revolutionäres Abwassersystem, das Berlin zu einer der saubersten Städte der Zeit machen und die Gesundheit der Bewohner:innen deutlich verbessern sollte.



Im Festjahr 2023 veröffentlichten die BERLINER STADTGÜTER eine digitale Ausstellung und eine umfangreiche Buchpublikation zu ihrer Geschichte. Das Landesunternehmen lud Interessierte zum Besuch auf Stadtgüterflächen ein und feierte den Geburtstag mit einem Festakt am historischen Ort, dem Berliner Pumpwerk 5, dem heutigen Kulturzentrum „Radialsystem“.

Veranstaltungen und Portal „Stadtgüter (er-)leben!“

Im Juni 2023 lud die BERLINER STADTGÜTER GmbH Berliner:innen und Brandenburger:innen zum Besuch auf zwei besondere Flächen ein. Die Veranstaltungen fanden im Rahmen des Langen Tag der StadtNatur statt. Rund 30 Interessierte nahmen am Spaziergang zum Mauerbienchen nach Großziethen und an einer Führung über den Löwenzahnpfad teil. Die Bienenerlebniswiese Mauerbienchen und der Naturlehrpfad rund um die Schönerlinder Teiche sind nur zwei der neun Infoportale rund um Berlin, die die Berliner Stadtgüter in den vergangenen Jahren eingerichtet haben. Diese Infoportale stellen vielfältige Stadtgüter-Projekte für Region und Landwirtschaft, für Natur und Landschaft, für Klimaschutz und nachhaltige Entwicklung vor. Zum Portal gehört neben dem Mauerbienchen und dem Löwenzahnpfad auch der Denkmalpfad in Großbeeren. Im Juli 2023 wurde ein weiteres Portal feierlich eröffnet. Der Infopunkt und Rastplatz „Historische Schäferei Rüdersdorf“ informiert über die Wanderschäferei mit Schäfer und Hütehund und den Lebensraum Offenlandschaft. Zur Eröffnung mit Brandenburgs ältestem Wanderschäfer Arno Laube erschienen rund 100 Interessierte. Seit 2023 stellt das Portalsystem „Stadtgüter (er-)leben!“ die neun Projekte auch online vor.

www.berlinerstadtgueter.de/erleben



Ausstellung „Berlins grüner Schatz. 150 Jahre Berliner Stadtgüter“

Ab September 2023 konnten Neugierige mit einer Ausstellung in 150 Jahre Stadt- und Stadtgütergeschichte eintauchen. Die umfangreiche virtuelle Ausstellung „Berlins grüner Schatz. 150 Jahre Berliner Stadtgüter“ zeigt mit zahlreichen historischen Fotos und Dokumenten sowie kurzen Texten die spannende Geschichte der Stadtgüter. Hörstücke von Friedhelm Maria Leistner, eingesprochen von Mitarbeitenden der Berliner Stadtgüter, lassen die Stadtgütergeschichte lebendig werden. In den kurzen Erzählungen des Berliner Künstlers kommen fiktive Zeitzeug:innen zu Wort, die von ihren Erlebnissen, ihrem Alltag und ihren Sorgen in 150 Jahren wechselvoller Stadtgütergeschichte berichten.

www.geschichte-berlinerstadtgueter.de



Festakt im Radialsystem

Im Oktober 2023 feierten die BERLINER STADTGÜTER mit rund 260 Gästen im Radialsystem. Der **Regierende Bürgermeister von Berlin** eröffnete den Festakt mit einem Grußwort. Bürgermeister Kai Wegner erinnerte an die bewegte Geschichte der Stadtgüter und beglückwünschte den „hidden champion“ zur wirtschaftlich seit langem erfolgreichen Arbeit und riet eindrücklich zur Reise durch die digitale Stadtgütergeschichte.



Der **Brandenburger Minister für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz** unterstrich in seinem Grußwort die Verantwortung der Stadtgüter für die Lebensmittelerzeugung, die Region, die Beschäftigten und Menschen vor Ort und den nachhaltigen Umgang mit den Ackerflächen. Minister Axel Vogel lobte das Engagement der Stadtgüter im Bereich Naturschutz und wies beispielhaft auf die Entwicklung des Areals rund um Schönerlinde und das Naturschutzgebiet Schönerlinder Teiche hin sowie auf Projekte der Umweltbildung wie das Mauerbienen in Großziethen.

Die **Geschäftsführerin der BERLINER STADTGÜTER GmbH** zeichnete die historische Entwicklung der Stadtgüter nach. Katrin Stary betonte, dass das Unternehmen seine Gestaltungschancen genutzt und sich insbesondere für den Erhalt von Landwirtschaft und Freiflächen in unmittelbarer Nähe der Metropole eingesetzt habe und einsetze. Sie skizzierte das breite Aufgabenspektrum der Stadtgüter, dankte aktuellen und ehemaligen Mitarbeitenden und verwies auf die enge und erfolgreiche Zusammenarbeit zwischen Berlin und Brandenburg.



Im anschließenden **Podiumsgespräch** diskutierten Dr. Severin Fischer (Staatssekretär für Wirtschaft, Energie und Betriebe), Katrin Stary (Geschäftsführerin BERLINER STADTGÜTER GmbH), Guido Leutenegger (Biodiversitäts-Landwirt in Brandenburg), Maximilian Wonke (Bürgermeister Gemeinde Panketal, Barnim) und Dr. Annette Piorr (Leibniz-Zentrum für Agrarlandschaftsforschung (ZALF) e. V.) über „Berlins grüner Schatz – Potenziale, Konkurrenzen, Visionen?“. Max Moor, Autor, Moderator und ehemaliger Landwirt, moderierte das Gespräch.

Im Rahmen des Festaktes wurde die umfangreiche **Publikation „Berlins grüner Schatz. 150 Jahre Berliner Stadtgüter“** vorgestellt. Das Buch kann im Downloadbereich der Webseite gelesen und heruntergeladen werden.

www.berlinerstadtgueter.de/unternehmen/downloads



Anlässlich des Jubiläums berichtete eine Reihe von Medien über die BSG. **Beiträge, Portraits und Interviews** erschienen u. a. in rbb Fernsehen, Tagesspiegel, tageszeitung die taz, Bauernzeitung, Berliner Wirtschaft und im Magazin Biorama.

Die Geschichte der BERLINER STADTGÜTER ist eng mit der Metropolregion und ihren Bewohner:innen verknüpft. In ihrem Jubiläumsjahr konnten die Stadtgüter diese Geschichte neu vermitteln oder wieder in Erinnerung rufen.



Zwischen Gutshof und Taubenhaus – Gebäude mit Geschichte für zeitgemäße Nutzungen

Interview mit Thomas K. Müller

Zum Erbe aus rund 150 Jahren Landwirtschaft gehören auch zahlreiche Gebäude. Die BERLINER STADTGÜTER GmbH investiert in die Sanierung und Modernisierung des breit gefächerten Immobilienportfolios aus Lagerflächen, Werkstatthallen, Stallungen, Produktions- und Büroräumen. Einige ehemalige Gutshöfe werden heute nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Hier vermieten wir an Gewerbetreibende. Gewerbehöfe, beispielsweise in Kleinziethen und Schönerlinde, bieten vielfältige Lager-, Büro- und Produktionsräume. Thomas K. Müller, Bereichsleiter Vermietung und Verpachtung, im Gespräch über besondere Sanierungsobjekte mit viel Geschichte.

Der gesellschaftseigene Gebäudebestand weist ein hohes Durchschnittsalter auf. Wie würden Sie die Spezifika des Bestandes und seinen Zustand beschreiben?

Wichtig ist erst einmal festzustellen, dass es in unserem Bestand keine Standardimmobilie gibt. Jedes Gebäude ist individuell, obwohl sich die Gebäude in der Regel eine Geschichte teilen, also eine landwirtschaftliche Historie. Und was die Gebäude auch gemeinsam haben, ist ein spürbarer Instandhaltungsrückstand, der vorhanden war, als die Gebäude zum Zeitpunkt der Restitution in unser Eigentum gekommen sind. Aus dieser Kombination – Alter, Zustand, Individualität der Gebäude – ergeben sich für uns natürlich große Herausforderungen, denen wir uns sehr erfolgreich gestellt haben.

In den letzten Jahren wurde umfangreich in die Sanierung der Gebäude investiert. Wo lagen die Schwerpunkte im Jahr 2023?

Schwerpunkte waren auch 2023 unsere großen Gewerbehöfe in Kleinziethen und Schönerlinde, beides ehemalige Gutshöfe. Wir haben aber natürlich auch Maßnahmen an Einzelobjekten durchgeführt, um das Portfolio zu optimieren. 2023 haben wir um die 30 größere Bauprojekte realisiert und daneben noch im Wert von über 260.000 Euro Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt.

Im Gewerbehof Kleinziethen, der aus rund 20 Gebäuden besteht, haben wir zum Beispiel Dach- und Fassadensanierungen durchgeführt. Wir haben dem Standort ein attraktives Erscheinungsbild gegeben, mit einheitlicher Fassadenfarbe und Logo. An vielen Stellen haben wir auch im Bereich der technischen Gebäudeausstattung saniert und instand gesetzt. Aber wir haben auch Sanitäranlagen saniert, Verkehrswege befestigt, Optimierungen im Grünflächenbereich vorgenommen, die ja wichtig sind, um Lebendigkeit zu erhalten.

Die historische Gebäudesubstanz bringt besondere Herausforderungen mit sich?

Uns liegt sehr viel daran, den historischen Charakter der Baulichkeiten und Gebäudeensembles zu erhalten. Viele unserer Gebäude stehen zudem unter Denkmalschutz. In Kleinziethen gibt es beispielsweise ein historisches Taubenhhaus. Es war klar, dass wir das nicht einfach vermietet bekommen, aber es war uns wichtig, das Gebäude zu erhalten. Oder unser Speicher im ehemaligen Gutshof Schönerlinde. Das ist ein ehemaliger Getreidespeicher, ein wunderschönes Gebäude, für das wir jetzt den richtigen Mieter suchen. Es ist an vielen Stellen ein Spagat, unsere Geschichte zu bewahren und die Objekte trotzdem gewinnbringend zu vermieten. Eine besondere Herausforderung ist im Übrigen auch, dass die Gebäude ja oft in eine ganz neue Nutzung übergehen. Wenn ein Gebäude, das 80 Jahre lang ein Pferdestall war, zum Wohnhaus werden soll, ist das eine Herausforderung. Ich bin froh, dass ich ein Team habe, das sich mit solchen Besonderheiten auskennt.



Die Instandsetzung des Gebäudebestands soll verstärkt mit der energetischen Modernisierung verbunden werden. Was wurde hier bereits in Angriff genommen, was ist geplant?

Wir haben ein Klimaschutzkonzept, das seit Anfang 2023 u. a. Grundlage unserer Sanierungsmaßnahmen ist. Wir haben 2023 geprüft, wie wir Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebestand planen und realisieren können. Dabei haben wir uns natürlich auf die beheizten Gebäude, auf Dämmung und Heizung, fokussiert. 2024 gehen wir in die Umsetzung.

Gibt es neben der Sanierung auch Neubauten?

Ja, die Berliner Stadtgüter bauen auch. Das ist allerdings die Ausnahme. 2010 und 2020 gab es jeweils ein Neubauprojekt. Derzeit bauen wir in Siethen eine Halle mit gut 700 m² Grundfläche, insgesamt sechs Lager- und Werkstatt-einheiten und zwei Büroeinheiten. Ich freue mich, das wird eine tolle Aufwertung des Gewerbehofes in Siethen. Wir stecken hier mitten in der Bauphase, arbeiten mit Holzständerbauweise, integrieren eine Luft-Wärmepumpe und eine Dach-Photovoltaikanlage und planen, im Sommer 2024 fertig zu werden.

Die ehemaligen Stadtgüter sind komplexe Gebäudeensembles. Die sanierten Gebäude sind trotzdem gut vermietet?

Ja, unsere Bestände sind in der Regel vollvermietet. Wir bieten Gewerbetreibenden eine Heimat, die zu diesen Konditionen an anderer Stelle gar nicht mehr unterkommen. Gerade kleine Gewerbebetriebe brauchen Flächen wie unsere, um ihren Betrieb halten und führen zu können. Die Gentrifizierung in Berlin betrifft ja nicht nur Wohnungen, sondern auch Gewerbeimmobilien. Wir bieten für Gewerbetreibende, aber auch für Landwirte attraktive und betriebswichtige Gebäude wie z. B. Scheunen oder Ställe. Und wir legen Wert auf Kontinuität, auf langfristige und verlässliche Partnerschaften. Frei werdende Gebäude stehen also in der Regel nur sehr kurz leer und finden dann zügig neue Mieter.

Thomas K. Müller
Bereichsleiter Vermietung und Verpachtung
BERLINER STADTGÜTER GmbH





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 2023 16.742 ha gesellschaftseigener Grundstücke im Berliner Umland. Wir verwalten darüber hinaus für das Land Berlin auf Grund eines Geschäftsbesorgungsvertrages weitere 4 ha (Stichtag 31. Dezember 2023). 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 Immobiliengesellschaft 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 16.742 ha Grund und Boden im Land Brandenburg, insbesondere im engeren Verflechtungsraum, sind wir eine Ansprechpartnerin für die Landkreise und Umlandgemeinden bei Fragen der Entwicklung des ländlichen Raumes. Wir orientieren uns an den Ergebnissen der Gemeinsamen Landesplanung.

Unsere Aufgabe ist die wertschöpfende Nutzung der Flächen unter Berücksichtigung landschaftskultureller, wirtschaftlicher und ökologischer Ziele.

A.2 Historie

Die BERLINER STADTGÜTER GmbH ist eines der traditionsreichsten landeseigenen Unternehmen Berlins. Vor über 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.

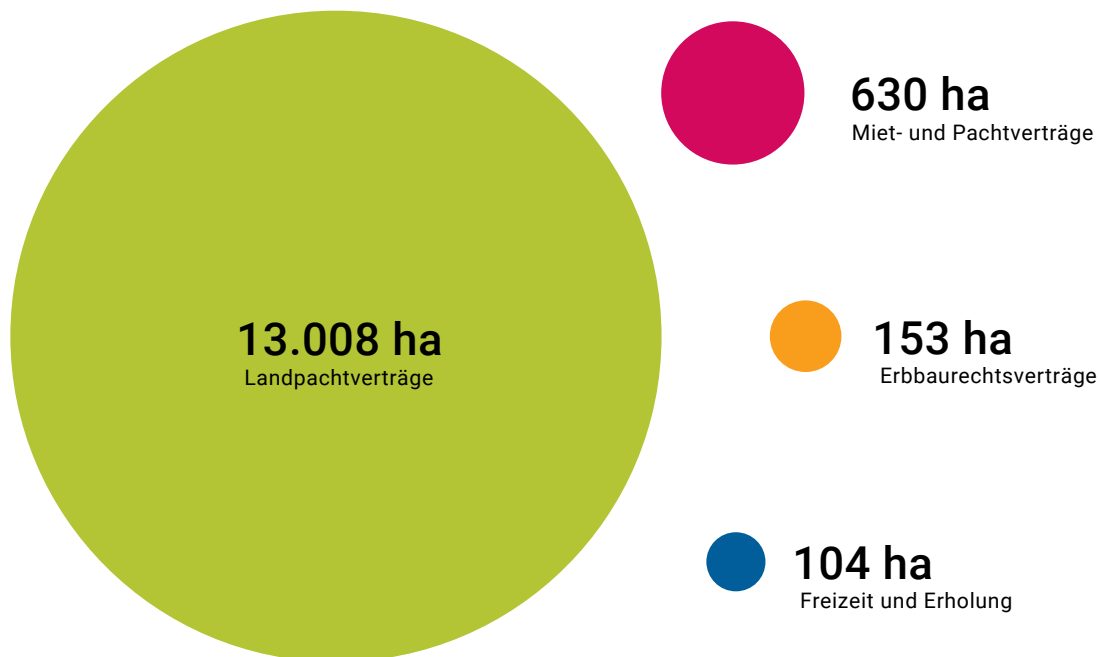
Die heutige BERLINER STADTGÜTER GmbH ist nach vielfachen Veränderungen – auch infolge der deutschen Teilung – aus dieser Gesellschaft hervorgegangen.

A.3 Geschäftstätigkeit

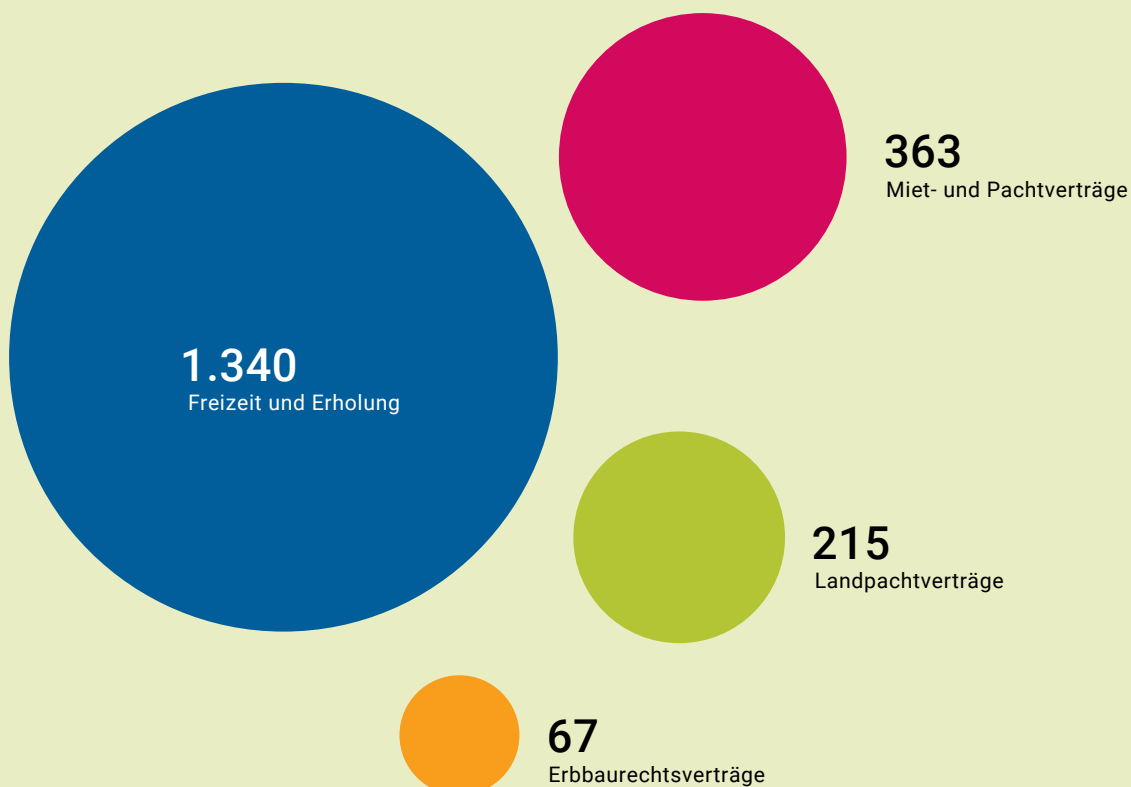
Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft umfasst die Bewirtschaftung und Verwaltung der 16.742 ha gesellschaftseigenen Flächen sowie der 4 ha Treuhandvermögen. Dazu gehören neben Landwirtschafts- und Gewerbeflächen auch Freizeit- und Erholungsgrundstücke sowie Jagd- und Fischereigebiete.

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

Fläche je Vertragsart*



Anzahl der Verträge je Vertragsart*



*Stand 31.12.2023; 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 2023 bestanden über alle Geschäftsfelder hinweg insgesamt 2.661 verschiedene aktive Verträge, darunter 705 gewerbliche und private Pacht-, Miet-, Gestattungs- und Nutzungsverträge, 215 Landpachtverträge, 1.340 Verträge über Freizeit- und Erholungsgrundstücke, Gärten, Garagen, Stellplätze und Stege, 170 Bauerlaubnisverträge sowie 67 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. Die Auftraggebenden sind Träger:innen 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 2023 insgesamt drei Verträge mit einem Auftragsvolumen von 839 T€ auf einer Fläche von 18 ha abschließen. Darüber hinaus wurde durch Nachträge für fünf bereits bestehende Verträge ein zusätzliches Auftragsvolumen von 327 T€ auf einer zusätzlichen Fläche von 2 ha generiert.

Die Gesamtvertragsanzahl erhöht sich dadurch kumulativ auf 250 mit einer Fläche von 951 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 126 aktive Verträge mit einer Gesamtfläche von 778 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 Altlastenprobleme aus der übernommenen maroden Gebäudesubstanz durch Abrissmaßnahmen sowie – bei wirtschaftlich gegebenen Möglichkeiten – durch gezielte Investitionsmaßnahmen der Gesellschaft zu einem großen Teil beseitigt worden. Weiterhin bestehen Risiken vor allem in den besonders belasteten Rieselfeldflächen. Der sachgerechte Umgang mit rund 5.485 ha ehemaliger Rieselfeldflächen, davon ca. 1.965 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 3.032 T€. Weitere Maßnahmen auf den Rieselfeldern müssen aus dem Ergebnis der Gesellschaft gedeckt werden.

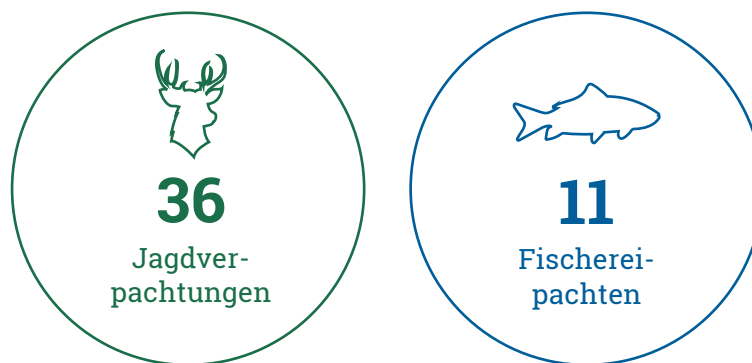
Im Jahr 2023 wurden keine Erhaltungskalkungen vorgenommen. Zunächst sollen 2024 Bodenuntersuchungen durchgeführt werden, um zu entscheiden, ob die Rieselfeldböden aktuell mit Erhaltungskalkungen in ihren ph-Werten zu stabilisieren sind. Der Zustand durch die in den Jahren zuvor durchgeführten Gesundungskalkungen soll erhalten oder verbessert werden.

Parallel wurden die Forschungsversuche mit Eisenhydroxid zur Schwermetallbindung auf hoch belasteten Rieselfeldern fortgesetzt. Ein Vorteil neben einer langfristigen Immobilisierung der Schwermetalle liegt in der Einsparung von CO₂, das 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. In 2023 konnten erfolgreich zwei neue Eigenjagdbezirke angemeldet und direkt bejagt werden. Für die nun 42 Eigenjagdbezirke mit einer Fläche von ca. 17.036 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 Jagderlaubnisscheine organisiert.

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





B. Wirtschaftsbericht

B.1 Geschäftsverlauf

Im Berichtsjahr hat die BERLINER STADTGÜTER GmbH einen Jahresüberschuss in Höhe von 4.519 T€ (Vorjahr 2.887 T€) erwirtschaftet, das Betriebsergebnis¹ betrug 3.755 T€ (Vorjahr 3.234 T€). Die Erträge aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 9.371 T€ (Vorjahr 8.294 T€) konnten im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen durch die Erlöse aus den Umsatzpachten von Windenergieanlagen wegen erhöhter Einspeisepreise gesteigert werden. Die Erträge aus Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Höhe von 2.057 T€ (Vorjahr 1.268 T€) stiegen im Wesentlichen durch die erhöhte Abrechnung von Leistungen. Für das Berichtsjahr ergeben sich Buchgewinne aus Anlagenabgängen von 1.362 T€ (Vorjahr 337 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 2023 außerhalb der Gewinnabführung 1.441 T€ (Vorjahr 99 T€) zugeflossen. Die Erlösauskehr für einen Tauschvertrag mit der 50Hertz GmbH wurde aufgrund vorher fehlender genehmigungsrechtlicher Voraussetzungen erst im Jahr 2023 vorgenommen.

Im Jahresergebnis 2023 unserer Gesellschaft ist ein neutrales Ergebnis² in Höhe von 1.090 T€ (Vorjahr 332 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.

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 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 272 T€ (Vorjahr 255 T€) aufgewendet.

Die BERLINER STADTGÜTER GmbH erhält keine Zuschüsse des Landes Berlin.

B.2 Personal

Im Geschäftsjahr 2023 wurden im Jahresdurchschnitt 47 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, drei Auszubildende, ein Praktikant (FÖJ) sowie ein Student im dualen System beschäftigt. Darüber hinaus wurde eine Werksstudierendenstelle besetzt. Im Jahresdurchschnitt sind zusätzlich drei Aushilfskräfte beschäftigt worden.

Zum Ende des Kalenderjahres 2023 wurden vier Auszubildende beschäftigt. Darunter zwei Auszubildende für den Ausbildungsberuf Immobilienkaufmann/-frau, ein Auszubildender für den Ausbildungsberuf Kaufmann für Bürokommunikation und ein Bachelorstudent der Betriebswirtschaftslehre (Spezialisierungsrichtung Immobilienwirtschaft).

Die BERLINER STADTGÜTER GmbH ist Einsatzstelle für das Freiwillige Ökologische Jahr (FÖJ) und bietet Plätze für Werksstudierende und Praktika an.

Für die Qualifizierung der Arbeitnehmer:innen haben wir 39 T€ aufgewendet.



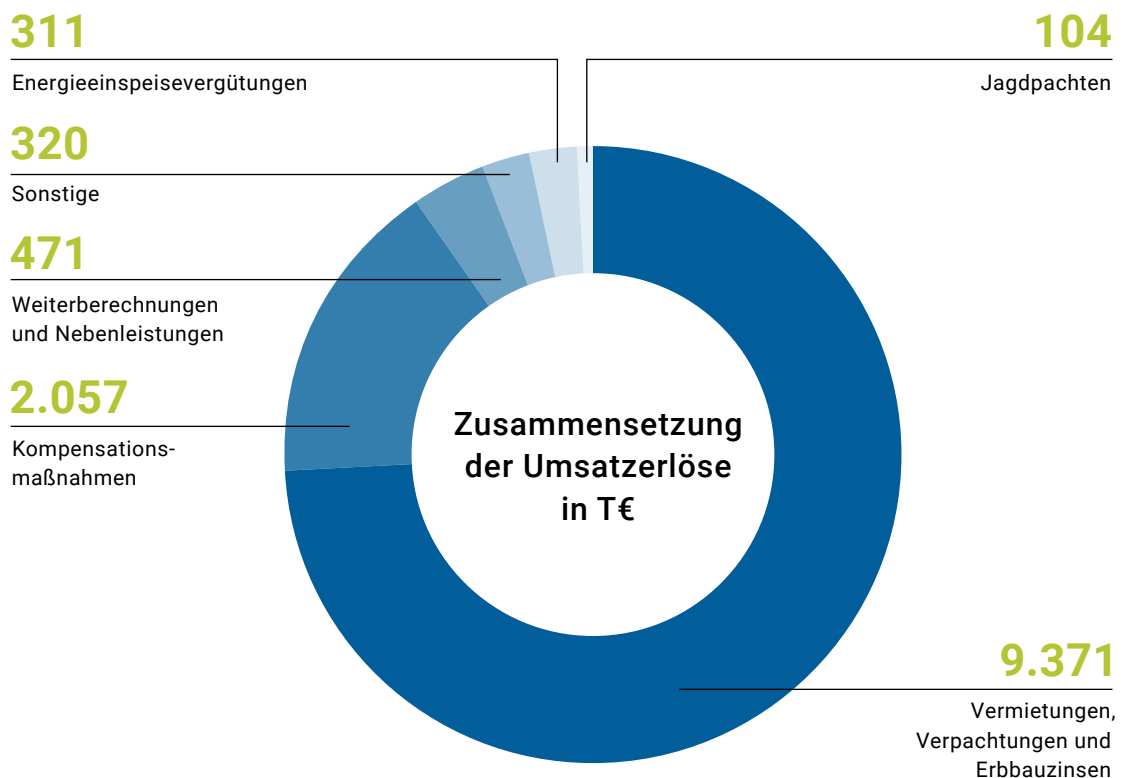
B.3 Ertragslage

Die BERLINER STADTGÜTER GmbH erwirtschaftete im Berichtsjahr Gesamterträge in Höhe von 16.440 T€. Davon entfallen auf die Umsatzerlöse 12.634 T€, auf sonstige betriebliche Erträge 3.696 T€, auf sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 151 T€ vermindert um Bestandsveränderungen aus unfertigen Leistungen 42 T€.

Diesen Erträgen stehen Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von 3.021 T€ sowie Personalkosten in Höhe von 3.371 T€ gegenüber. Die Gewinn- und Verlustrechnung weist Abschreibungen von 853 T€ und sonstige betriebliche Aufwendungen von 4.121 T€ aus. Zinsen und ähnliche Aufwendungen betragen -9 T€. Die Aufwendungen für betriebliche Steuern belaufen sich auf 76 T€, die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag liegen bei 469 T€.

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2023 in Höhe von 12.634 T€ liegen über dem Vorjahresniveau (10.744 T€). Bereinigt um periodenfremde Effekte sind die Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr um 630 T€ bzw. 10,4 % gestiegen.

Unsere Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:



Die **Vermietung und Verpachtung** in Höhe von 9.371 T€ (Vj. 8.294 T€) trug auch 2023 als Hauptgeschäftsfeld zu einer stabilen Ertragssituation bei. Die Erträge aus Vermietungen und Verpachtungen an zum größten Teil gewerbliche Vertragspartner lagen bei 5.645 T€. Durch langfristige Verträge im Bereich der Verpachtung von landwirtschaftlichen Flächen wurden im Geschäftsjahr 1.712 T€ erzielt. Die übrigen Erträge dieses Geschäftsfeldes resultieren im Wesentlichen aus Erbbaurechten (1.371 T€) und Freizeit- und Erholungsgrundstücken (621 T€). Gegenüber dem Vorjahr haben wir die Erträge durch gesteigerte Umsatzpachten wegen erhöhter Einspeisepreise und durch Anpassungen von Verträgen im Vertragsbestand sowie durch Neuabschlüsse gesteigert.

Die Vermietung und Verpachtung in Höhe von 9.371 T€ trug auch 2023 als Hauptgeschäftsfeld zu einer stabilen Ertragssituation bei.

Die Umsatzerlöse aus **Kompensationsmaßnahmen** in Höhe von 2.057 T€ (Vorjahr 1.268 T€) ergeben sich zum einen aus Abnahmen von Maßnahmen aus Flächenpools in Höhe von 869 T€ und von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Höhe von 545 T€ auf einer Fläche von insgesamt 10 ha. Die behördlich abgenommenen Maßnahmen gehen in die vertraglich vereinbarte Unterhaltungspflege über. Zum anderen wurden 643 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.

Durch die 16 gesellschaftseigenen Photovoltaikanlagen auf geeigneten Gebäudedächern wurden 2023 insgesamt 982.907 kWh Strom erzeugt, von denen 951.980 kWh in das öffentliche Stromnetz eingespeist und 13.599 kWh direkt am Ort der Erzeugung verbraucht und weiterberechnet wurden. Die **Energieeinspeisevergütung** beläuft sich auf 311 T€.

Der im Vergleich zum Vorjahr um 265 T€ gestiegene Personalaufwand liegt in bereits 2022 vereinbarten tariflichen Erhöhungen der Entgelte, einer tariflich verhandelten Einmalzahlung sowie darin begründet, dass sich die Anzahl der Beschäftigten temporär verändert hat.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr um 2.276 T€ auf 4.121 T€ gestiegen (Vj. 1.836 T€). Dies ist im Wesentlichen auf erhöhte Entschädigungsleistungen für Pachtflächenherausgaben (+ 953 T€) und erhöhte Erlösauskehrungen an das Land Berlin (+ 1.342 T€) zurückzuführen.

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 31.12.2023 über ein Anlagevermögen in Höhe von 68.548 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 3.519 T€ auf 73.684 T€ gestiegen. Diese Steigerung ergibt sich vor allem durch das Jahresergebnis von 4.519 T€, dem eine Gewinnausschüttung für 2022 in Höhe von 1.000 T€ gegenübersteht. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 79,4 % (Vorjahr 77,6 %).

Die Passivseite ist im Wesentlichen durch die Rückstellungen für die Altlastensanierungen (5.539 T€) und Unterhaltungspflege (2.570 T€) sowie erhaltene Anzahlungen (3.759 T€) und passive Rechnungsabgrenzungsposten für Einzahlungen, die Erträge zukünftiger Geschäftsjahre betreffen (4.890 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 785 T€ gesunken. Das ergibt sich im Wesentlichen aus der erhöhten Investitionstätigkeit, den erfolgten Grundstückszukäufen der Gesellschaft sowie der Erlösauskehr aus Grundstücksverkäufen an das Land Berlin.

Zum Bilanzstichtag waren flüssige Mittel in Höhe von 20.532 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 5.539 T€ sowie weiterer sonstiger Rückstellungen in Höhe von 2.991 T€ ist sichergestellt.

Die BERLINER STADTGÜTER GmbH hat sich gegenüber Vertragspartner:innen zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Pflegeleistungen verpflichtet. Die finanziellen Mittel (Anzahlungen und Vorauszahlungen) sind für diese Zwecke vertraglich gebunden und betragen zum Bilanzstichtag 3.759 T€.

Die Liquidität der BERLINER STADTGÜTER GmbH ist in Anbetracht der gegenüberstehenden Verpflichtungen angemessen.

B.6 Prognose

Das im Vorjahr geplante Jahresergebnis von 1.134 T€ wurde um 3.385 T€ überschritten. Die wesentlichen Ursachen hierfür waren Ertragsüberschreitungen in den Bereichen Vermietung und Verpachtung und verminderte Personalaufwendungen und sonstige Aufwendungen im Vergleich zu den geplanten Werten.

Für das Kalenderjahr 2024 plant die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.119 T€. Eine abgestimmte kurz- und mittelfristige Wirtschaftsplanung bis 2028 (bestehend aus Erfolgs-, Investitions-, Personal-, Finanz- und Liquiditätsplanung) sieht mittelfristig stabile Umsätze und positive Jahresergebnisse zwischen 1.000 T€ und 2.000 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 gesellschafts-eigenen 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 Risiko-erfassung, 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.

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 jedoch nur im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten bedient werden.

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 Pächtern und den Naturschutzbehörden entwickelt. Ziel ist die hochwertige, naturschutzfachliche Aufwertung von größeren Flächenarealen unter Einbeziehung der landwirtschaftlichen Betriebe auch durch sogenannte produktionsintegrierte Maßnahmen (PIK).

Zusätzliche Potenziale sehen wir in der Kompensation von Eingriffen, die innerhalb der Stadtgrenzen Berlins nicht ausgeglichen werden können.

Unser gegenwärtiger Auftragsbestand ist über einen längeren Zeitraum abzuarbeiten und wird durch Neuabschlüsse von Verträgen auf einem entsprechenden Niveau gehalten. 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.

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 16 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 der Gemeinde Schönefeld wird auf ca. 70 ha Ackerfläche eine sogenannte Agri-PV-Anlage geplant.

Für unsere Gesellschaft liegen im Flächenbedarf für den Ausbau erneuerbarer Energien Chancen für eine ökologische und ökonomische Entwicklung.

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 und 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 28. März 2024 eine Entsprechenserklärung zum BCGK abgegeben, die als Anlage dem Lagebericht beiliegt.

Berlin, 28. März 2024

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 unter sinngemäßer Anwendung des § 161 Aktiengesetz

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 15. Dezember 2015 beschlossenen Empfehlungen des Berliner Corporate Governance Kodex freiwillig und in sinngemäßer Weise entsprochen wird und in der Vergangenheit entsprochen wurde.

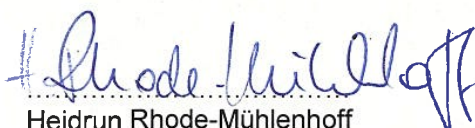
Diese Entsprechenserklärung wird dem Gesellschafter Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Finanzen, durch Schreiben vom 28.03.2024 zugänglich gemacht.

Abweichungen von den Empfehlungen des Berliner Corporate Governance Kodex:

- Punkt II.6: Die Geschäftsführung besteht nur aus einer Geschäftsführerin.
(Begründung: Aufgrund der Größe der Gesellschaft ist ein zweiter Geschäftsführer, eine zweite Geschäftsführerin nicht erforderlich.)
- Punkt III.3: 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 III.5 und 6: Der Aufsichtsrat hat keine Ausschüsse gebildet.
(Begründung: Aufgrund der Größe der Gesellschaft und des Aufsichtsrates ist die Bildung von Ausschüssen nicht erforderlich.)
- Punkt III.13: 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 200 € pro Sitzung.)

Berlin, den 28. März 2024

Für den Aufsichtsrat


Heidrun Rhode-Mühlenhoff

Geschäftsführung


Katrin Stary

Jahresabschluss und Kennzahlen

Ende des Geschäftsjahres:	31. Dezember 2023
Beginn des Geschäftsjahres:	01. Januar 2023
Berichtsjahr:	2023
Vorjahresende:	31. Dezember 2022
Währung klein:	€
Währung groß:	T€

Bilanz

AKTIVA

	31.12.2023 €	31.12.2023 €	31.12.2022 €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
EDV-Software		167.506,34	128.372
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und Bauten	63.695.043,75		60.683.884,26
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00		0,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	206.373,00		209.928,00
4. Dauerkulturen	133.737,00		142.874,00
5. Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau	710.455,97		1.077.723,26
		64.745.609,72	62.114.409,52
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	0,51		0,51
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.634.950,00		3.442.350,00
		3.634.950,51	3.442.350,51
		68.548.066,57	65.685.132,03
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		2.185.800,5	2.227.423,29
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	991.845,97		870.109,50
2. Forderungen gegen das Land Berlin	189.239,97		186.010,28
3. Sonstige Vermögensgegenstände	381.545,72		74.832,64
		1.562.631,66	1.130.952,42
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		20.531.738,93	21.317.465,62
		24.280.171,09	24.675.841,33
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		19.546,81	27.451,72
		92.847.784,47	90.388.425,08

Bilanz

PASSIVA

	31.12.2023 €	31.12.2023 €	31.12.2022 €
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital	10.150.000,00		10.150.000,00
II. Kapitalrücklage	29.239.811,04		29.239.807,98
III. Gewinnvortrag	29.775.184,03		27.888.219,47
IV. Jahresüberschuss	4.519.128,62		2.886.964,56
		73.684.123,69	70.164.992,01
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	420.944,00		446.608,00
2. Steuerrückstellungen	356.188,00		170.898,00
3. Sonstige Rückstellungen	8.529.601,45		8.125.398,90
		9.306.733,45	8.742.904,90
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	3.759.065,06		4.901.245,95
– davon Restlaufzeit bis 1 Jahr: 612.094,06 € (Vj. 890.485,34 €)			
– davon Restlaufzeit größer 1 Jahr: 3.146.971,00 € (Vj. 4.010.760,61 €)			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	737.883,32		743.678,06
– davon Restlaufzeit bis 1 Jahr: 737.883,32 € (Vj. 743.678,06 €)			
3. Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Berlin	207.659,64		159.511,68
– davon Restlaufzeit bis 1 Jahr: 207.659,64 € (Vj. 159.511,68 €)			
4. Sonstige Verbindlichkeiten	262.599,71		221.565,76
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 € (Vj. 190,02 €)			
– davon aus Steuern 32.714,51 € (Vj. 77.512,94 €)			
– davon Restlaufzeit bis 1 Jahr: 262.599,71 € (Vj. 221.565,76 €)			
		4.967.207,73	6.026.001,45
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTENTEN		4.889.719,60	5.454.526,72
		92.847.784,47	90.388.425,08

Gewinn- und Verlustrechnung

	2023 €	2023 €	2022 €
1. Umsatzerlöse		12.633.680,31	10.743.949,66
2. Verminderung (Vj. Erhöhung) des Bestands an unfertigen Erzeugnissen		-41.622,79	190.513,29
3. Sonstige betriebliche Erträge		3.696.196,65	709.393,55
		16.288.254,17	11.643.856,50
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-88.601,13		-76.968,65
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-2.932.759,37		-2.230.271,09
		-3.021.360,50	-2.307.239,74
5. Personalaufwand			
a) Gehälter	-2.773.637,61		-2.559.010,44
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-597.814,64		-547.833,17
		-3.371.452,25	-3.106.843,61
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-853.181,47	-751.717,23
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-4.120.818,64	-1.835.553,58
		4.921.441,31	3.642.502,34
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	151.435,44		13.248,97
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00		-471.350,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-8.639,00		-10.529,24
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen € 7.431,00 (Vj. € 9.501,74)			
		142.796,44	-468.630,27
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-468.888,94	-209.648,41
12. Ergebnis nach Steuern		4.595.348,81	2.964.223,66
13. Sonstige Steuern		-76.220,19	-77.259,10
14. Jahresüberschuss		4.519.128,62	2.886.964,56

Kapitalflussrechnung

	2023 TEUR	2022 TEUR
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis	4.519	2.887
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	853	1.223
Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens	-193	0
Zunahme (-) der Rückstellungen	563	433
Gewinne (-) aus Anlageabgängen	-1.362	-336
Abnahme (+)/Zunahme(-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-411	-371
Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-152	-736
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.817	3.100
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.399	359
Auszahlung für Investitionen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	-82	-27
Sachanlagevermögen	-3.478	-2.745
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.161	-2.413
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einstellung in die (+)/Auszahlung aus der Kapitalrücklage (-)	0	48
Gewinnausschüttung an das Land Berlin	-1.000	-1.000
Erlösauskehr aus Grundstücksverkäufen an das Land Berlin	-1.441	-99
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1–3)	-785	-364
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	21.317	21.681
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	20.532	21.317
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel = Finanzmittelfonds am Ende der Periode	20.532	21.317

Entwicklung des Anlagenvermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2023 €
	1.1.2023 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	
A. ANLAGEVERMÖGEN					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
EDV-Software	680.525,02	81.908,12	0,00	0,00	762.433,14
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und Bauten	68.081.479,09	3.078.152,69	36.623,51	682.285,38	71.805.293,65
2. Technische Anlagen und Maschinen	67.673,97	0,00	0,00	0,00	67.673,97
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.139.506,51	85.060,62	0,00	0,00	1.224.567,13
4. Dauerkulturen	182.724,83	0,00	0,00	0,00	182.724,83
5. Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau	1.077.723,26	315.018,09	0,00	-682.285,38	710.455,97
	70.549.107,66	3.478.231,40	36.623,51	0,00	73.990.715,55
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	50.392,76	0,00	0,00	0,00	50.392,76
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	4.000.000,00	0,00	0,00	0,00	4.000.000,00
	4.050.392,76	0,00	0,00	0,00	4.050.392,76
	75.280.025,44	3.560.139,52	36.623,51	0,00	78.803.541,45

Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
1.1.2023 €	Zugänge €	Abgänge €	Zuschreibungen €	31.12.2023 €	31.12.2023 €	31.12.2022 €
552.153,02	42.773,78	0,00	0,00	594.926,80	167.506,34	128.372,00
7.397.594,83	712.655,07	0,00	0,00	8.110.249,90	63.695.043,75	60.683.884,26
67.673,97	0,00	0,00	0,00	67.673,97	0,00	0,00
929.578,51	88.615,62	0,00	0,00	1.018.194,13	206.373,00	209.928,00
39.850,83	9.137,00	0,00	0,00	48.987,83	133.737,00	142.874,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	710.455,97	1.077.723,26
8.434.698,14	810.407,69	0,00	0,00	9.245.105,83	64.745.609,72	62.114.409,52
50.392,25	0,00	0,00	0,00	50.392,25	0,51	0,51
557.650,00	0,00	0,00	192.600,00	365.050,00	3.634.950,00	3.442.350,00
608.042,25	0,00	0,00	192.600,00	415.442,25	3.634.950,51	3.442.350,51
9.594.893,41	853.181,47	0,00	192.600,00	10.255.474,88	68.548.066,57	65.685.132,03

**Die BERLINER STADTGÜTER GmbH
erhält keine Zuschüsse des Landes Berlin.**

Kennzahlen mit 5-Jahresübersicht

		2023	2022	2021	2020	2019
Umsatzerlöse	T€	12.634	10.744	9.205	8.332	8.045
Verpachtete Flächen	ha	16.742	16.732	16.558	16.557	16.543
Gesamtleistung	T€	12.592	10.935	10.355	9.378	8.365
Materialaufwand	T€	3.021	2.307	1.882	1.851	1.383
von Gesamtleistung	%	24	21	20	22	17
Personalaufwand	T€	3.372	3.107	3.035	2.863	2.638
von Gesamtleistung	%	27	28	29	31	32
Gesamtleistung je Mitarbeiter	T€	268	238	230	200	190
Betriebsergebnis	T€	3.755	3.234	2.787	1.874	2.350
von Gesamtleistung	%	30	30	29	31	32
Jahresergebnis	T€	4.519	2.887	3.370	2.234	2.628
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	T€	3.817	3.100	3.399	4.839	3.394
von Gesamtleistung	%	30	28	33	52	41
Investitionen	T€	3.560	2.772	7.610	1.382	4.296
von den Abschreibungen	%	417	227	1.051	228	754
Immaterielle Vermögensgegenstände	T€	82	27	96	7	29
Sachanlagen	T€	3.478	2.745	6.514	1.375	1.267
Finanzanlagen	T€	0	0	1.000	0	3.000
Abschreibungen	T€	853	1.223	724	605	570
Immaterielle Vermögensgegenstände	T€	43	40	33	51	53
Sachanlagen	T€	810	712	605	553	517
Finanzanlagen	T€	0	471	86	0	0
Eigenkapital	T€	73.684	70.165	68.230	54.860	64.565
vom Gesamtkapital	%	79	78	77	76	80
Eigenkapitalrentabilität	%	6	4	4	3	3

Gleicher Lohn für gleiche Arbeit

Anteil der Geschlechter in den tariflichen Entgeltgruppen aufgeteilt nach Erfahrungsstufen | Stichtag: 31.12.2023

Übersicht 1. A	Anfangsgehalt (gezahlt bis sechs Monate)	Gehaltsspannen ¹					
		Entgeltgruppe	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer	
				Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
I-III	/	13,02 € – 17,41 €					
IV	13,02 €	13,33 € – 20,34 €		0	0%	0	0%
V	13,91 €	14,48 € – 22,87 €		3	7%	1	2%
VI	15,34 €	15,80 € – 25,06 €		8	17%	4	9%
VII	16,95 €	17,53 € – 27,07 €		10	22%	6	13%
VIII	20,69 €	21,84 € – 32,99 €		6	13%	1	2%
IX	22,99 €	25,86 € – 38,05 €		3	7%	1	2%
X	25,11 €	26,61 € – 38,05 €			0%		0%
XI	26,44 €	ab 30,11 €		1	2%	1	2%
AT				1	2%		0%
Summe Mitarbeitende: 46				32	70%	14	30%

Übersicht Stundenlohn	Frauen	Männer
Gesamtdurchschnitt des haustariflichen Stundenlohns pro Geschlecht ¹ (kumuliert über alle Entgeltgruppen)	27,42 €	27,16 €

Anteil der Geschlechter in der Führungsebene

Führungsebene ¹	Anteil Frauen		Anteil Männer		Gesamt	
	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
Geschäftsführung	1	10%		0%	1	10%
Bereichsleitung	3	30%	1	10%	4	40%
Stabsstelle Geschäftsführung	4	40%	1	10%	5	50%
Summe	8	80%	2	20%	10	100,00%

1. 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 ist eine kleine Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 2 HGB.

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. Außerplanmäßige Abschreibungen entsprechend des strengen Niederstwertprinzips waren zum Bilanzstichtag nicht erforderlich.

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 1,74 %, als Rententrend pro Jahr 1,00 % zugrunde gelegt. Der Aufwand aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen wird in Höhe von 7 T€ (Vj. 8 T€) im Zinsaufwand erfasst. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zum 31. Dezember 2023 beträgt 2 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 Pachtkautionenkonten in Höhe von 764 T€ (Vj. 696 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 37 T€ (Vj. 37 T€).

2. Angaben zur Bilanz

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

Die Finanzanlagen in Höhe von 3.635 T€ (Vj. 3.442 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.

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 **sonstigen Rückstellungen** betragen 8.530 T€ (Vj. 8.125 T€) und betreffen vor allem:

- mit 5.539 T€ (Vj. 4.389 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 2.570 T€ (Vj. 1.644 T€) Unterhaltungspflegen für abgenommene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Ersatzaufforstungen,
- mit 952 T€ (Vj. 0 T€) eine Rückstellung für vertraglich festgelegte Entschädigungsansprüche eines Pächters aufgrund von Herausnahmen von Flächen aus einem Landpachtvertrag.

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

	31. Dezember 2023 T€	Vorjahr T€
bis 1 Jahr	612	890
über 1 Jahr	3.147	4.011
davon über 5 Jahre	766	806

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.

Die Restlaufzeiten des **passiven Rechnungsabgrenzungspostens** verteilen sich wie folgt:

	31. Dezember 2023 T€	Vorjahr T€
bis 1 Jahr	1.130	1.171
über 1 Jahr	3.760	4.283
davon über 5 Jahre	0	0

3. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

	2023 T€	Vorjahr T€
Mieten und Pachten	9.371	8.294
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	2.057	1.268
Weiterberechnungen und Nebenleistungen	471	552
Erneuerbare Energien	311	333
Jagdпachten	104	115
Sonstige	320	182
	12.634	10.744

In den Umsatzerlösen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 1.260 T€ enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen von insgesamt 3.696 T€ (Vj. 709 T€) sind **neutrale Erträge** in Höhe von 3.500 T€ (Vj. 454 T€) enthalten. Diese betreffen Buchgewinne aus Anlagenabgängen und sonstige Erträge aus Grundstücksverkäufen (1.362 T€), die Auflösung von Rückstellungen (1.739 T€), Forderungen aus Entschädigungen (200 T€), Zuschreibungen auf Finanzanlagen (193 T€) und Zahlungseingänge auf abgeschriebene Forderungen (7 T€).

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von insgesamt 4.121 T€ (Vj. 1.836 T€) sind **neutrale Aufwendungen** in Höhe von 2.410 T€ (Vj. 122 T€) enthalten. Diese betreffen im Geschäftsjahr die Erlösauskehr aus Grundstücksverkäufen (1.441 T€), Entschädigungen (953 T€), Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen (8 T€) und Spenden (7 T€).

4. Sonstige Angaben

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 1.059 T€ (Vj. 933 T€) mit Laufzeiten von bis zu sechs 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 2023 beträgt 20 T€ (Vj. 22 T€) und betrifft ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.

Mitarbeiter:innen

Im Jahresdurchschnitt 2023 wurden 47 Angestellte (Vj. 46 Angestellte) und 3 Auszubildende (Vj. 6 Auszubildende) beschäftigt. Sämtliche Arbeitnehmende sind in der Verwaltung tätig.

Organbezüge

Aufsichtsratsmitglieder

HEIDRUN RHODE-MÜHLENHOFF, Vorsitzende

Abteilungsleiterin Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Berlin

BEATE PROFÉ, stellvertretende Vorsitzende

Abteilungsleiterin Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin

PROF. DR. HANS-JÖRG SCHMEDES,

Abteilungsleiter Senatskanzlei, Berlin (bis 28.11.2023)

TILMAN PETERS,

Referatsleiter Senatskanzlei, Berlin (ab 29.11.2023)

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 200 €, soweit auf die Zahlung nicht verzichtet wurde.

Die Aufwandsentschädigungen der Mitglieder des Aufsichtsrates beliefen sich im Jahr 2023 auf insgesamt 3 T€.

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 2023 betragen 198 T€. In diesen Vergütungen sind variable Vergütungsbestandteile in Höhe von 33 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 4.519 T€ eine Gewinnausschüttung in Höhe von 1.000 T€ vorzunehmen und 3.519 T€ auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, 28. März 2024

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 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 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.

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.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme 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, 14. Mai 2024

Wilding GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dirk Peter Wilding
Wirtschaftsprüfer

Das Land Berlin als alleiniger Gesellschafter der Berliner Stadtgüter GmbH, vertreten durch die Senatsverwaltung für Finanzen, fasst unter Verzicht auf alle nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag verzichtbaren Frist- und Formvorschriften gemäß § 13 Abs. 1, Nr. 2 und 3, und Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages den nachfolgenden

Beschluss:

1. Der Gesellschafter erklärt sich mit der schriftlichen Stimmabgabe einverstanden.
2. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 wird festgestellt.
3. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von 4.519.128,62 € wird in Höhe von 3.519.128,62 € auf neue Rechnung vorgetragen und in Höhe von 1.000.000,00 € an den Gesellschafter ausgeschüttet.
4. Der Geschäftsführerin Frau Katrin Stary wird für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023 Entlastung erteilt.
5. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates wird für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023 Entlastung erteilt.
6. Die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 der Berliner Stadtgüter GmbH, die Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz sowie die Erstellung des vertraulichen "Berichts über die Prüfung der Bezüge der Geschäftsführung sowie des Aufsichtsrats" für das Geschäftsjahr 2024 soll durch die Wilding GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft entsprechend der gesetzlichen Vorgaben, konkretisiert durch den Deutschen Corporate Governance Kodex (in der jeweiligen von der für die Beteiligungsführung zuständigen Stelle des Landes Berlin herausgegebenen Fassung [BCGK]) erfolgen.

Berlin, den 7. August 2024

Land Berlin, vertreten durch die
Senatsverwaltung für Finanzen
Im Auftrag



Eigentum der BERLINER STADTGÜTER GmbH

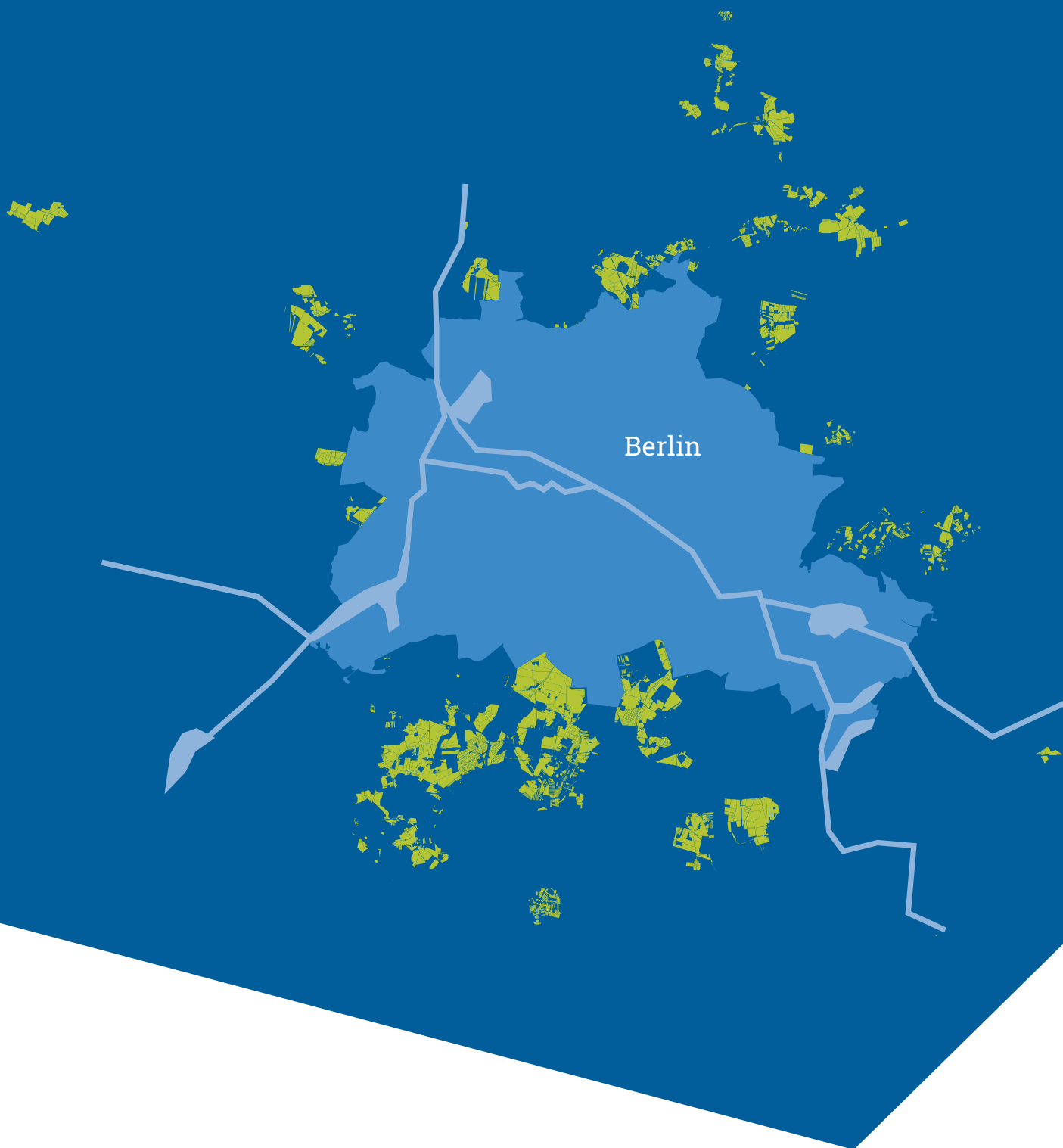
Gemeinde	Fläche BSG (ha)	Gemeinde- fläche
Ahrensfelde	14,94	5.791
Bernau bei Berlin	1115,73	10.413
Biesenthal	128,42	6.088
Blankenfelde-Mahlow	397,45	5.514
Breddin	1017,08	4.500
Dallgow-Döberitz	279,70	6.651
Falkensee	0,13	4.324
Fehrbellin	120,58	27.032
Fredersdorf-Vogelsdorf	59,96	1.642
Groß Köris	1,01	6.898
Großbeeren	2817,77	5.187
Havelberg (Sachsen Anhalt)	7,05	14.912
Hohen Neuendorf	403,67	4.852
Hoppegarten	251,11	3.195
Kleinmachnow	0,77	1.191
Königs Wusterhausen	307,40	9.598
Kremmen	2,10	20.946
Leegebruch	0,14	645
Ludwigsfelde	928,86	10.994
Lychen	9,14	11.191
Marienwerder	27,90	4.032
Mittenwalde	990,45	9.905
Mühlenbecker Land	269,44	5.261
Münchehofe	0,46	6.227

Gemeinde	Fläche BSG (ha)	Gemeinde- fläche
Nauen	266,20	26.807
Neuenhagen bei Berlin	14,95	1.959
Neustadt (Dosse)	25,58	7.587
Nuthetal	123,44	4.802
Panketal	37,86	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	375,85	7.033
Rüdnitz	249,84	1.391
Schönefeld	1416,63	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	1535,44	4.944
Sydower Fließ	0,16	3.238
Teltow	257,87	2.158
Teupitz	1,84	4.815
Trebbin	0,02	12.631
Wandlitz	1623,38	16.277
Werneuchen	349,84	11.692
Zossen	219,22	18.030
Gesamtergebnis	16742,39	

Datenquellen:

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

Unsere Flächen in Brandenburg





Impressum

BERLINER STADTGÜTER GmbH | Frankfurter Allee 73 C | 10247 Berlin | www.berlinerstadtgueter.de

Gestaltung: www.buerodespraesidenten.de | Fotos: BERLINER STADTGÜTER GmbH und INES fotografie Berlin