



BERLINER
STADTGÜTER

20 24

GESCHÄFTSBERICHT

BERLINER STADTGÜTER – GESELLSCHAFT
MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG, BERLIN

Inhaltsverzeichnis

Geschäftsbericht

- 4 Vorwort der Geschäftsführerin
- 7 Vorwort der Aufsichtsratsvorsitzenden
- 10 „Man kann noch sehr viel erreichen“ – über Moorböden im Eigentum der Berliner Stadtgüter

Lagebericht

- 16 A. Zur Gesellschaft
- 23 B. Wirtschaftsbericht
- 30 C. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung und Ausblick
- 35 D. Berliner Corporate Governance Kodex
- 36 Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex

Jahresabschluss und Kennzahlen

- 38 Bilanz
- 40 Gewinn- und Verlustrechnung
- 41 Kapitalflussrechnung
- 42 Entwicklung des Anlagenvermögen
- 44 Kennzahlen mit 5-Jahresübersicht
- 45 Gleicher Lohn für gleiche Arbeit

Anhang zum Jahresabschluss

- 47 Anhang
- 55 Bestätigungsvermerk und Gesellschafterbeschluss
- 61 Eigentum der BERLINER STADTGÜTER GmbH
- 63 Impressum

Geschäftsbericht

Vorwort der Geschäftsführerin

2024 haben wir uns wie gewohnt der Bewirtschaftung und Gestaltung unserer Brandenburger Flächen gewidmet. Aber wir haben unseren Blick auch nach innen gewandt und nach über 20 Jahren unsere Geschäftsräume im Herzen Berlins einer Neuordnung unterzogen.

Die Anforderungen und Erwartungen an modernes Arbeiten haben sich durch den demografischen Wandel, neue Mitarbeitende, Digitalisierung und Homeoffice stark verändert. Es war Zeit für eine Revitalisierung! Gemeinsam mit einem Raumplaner erarbeiteten wir ein flexibles Bürokonzept. Dabei war uns wichtig, das Team in den Prozess der Umgestaltung einzubinden. Das neue Raumkonzept berücksichtigt viele Wünsche der Mitarbeitenden, die sich mittels Nutzerbedarfsanalysen, Workshops und Befragungen herauskristallisiert hatten.

Die neuen Räume verbinden ruhige Einzel- und Zweierbüros mit kommunikativen Arbeitsinseln. Ein Projektraum, Konferenzräume verschiedener Größen oder ein Familienzimmer, falls das Kind mal mit zur Arbeit muss, geben besonderen Anforderungen und Bedürfnissen ein Zuhause, oft in Kombination mit weiteren Nutzungsmöglichkeiten. In einem großen „Marktplatz“ ist endlich genug Platz für gemeinsame Mittagspausen, Aktivitäten und Veranstaltungen.

Das Arbeiten ohne „eigenen“ Schreibtisch ist eng verbunden mit der fortschreitenden Digitalisierung der Arbeitsprozesse. 2024 haben wir insbesondere das Projekt „Digitale Vertragsakte“ vorgebracht. Ein entsprechendes Softwaresystem wurde implementiert und Ende 2024 das Scannen der Akten gestartet. Ziel ist es, die Digitalisierung aller Vertragsakten bis Ende 2025 abgeschlossen zu haben.

Unser Kaufmännischer Bereich verantwortet neben den kaufmännischen Prozessen auch den Unternehmenseinkauf und die IT-Administration. Die Digitalisierung und die Ergonomisierung der Geschäftsprozesse betreffen den Bereich in besonderem Maße. Auch für die Vorbereitung der notwendigen Umstellung unseres ERP-Systems sowie die Etablierung eines zeitgemäßen Unternehmenscontrollings zeichnet der Bereich verantwortlich.

Vor dem Hintergrund dieser Herausforderungen und Veränderungen haben wir den Bereich neu geordnet. 2024 begrüßten wir die neue Bereichsleitung Finanzen, IT und Einkauf. Uns ist es gelungen, auch die vorherige Leitung im Unternehmen zu halten. So können wir frische Impulse und das in drei Jahrzehnten gewachsene Wissen verbinden und die umfassende Expertise bestmöglich für die Stadtgüter nutzen.

Neben 17.000 Hektar Fläche gehören auch über 300 Gebäude zu unserem Erbe. Ehemalige Gutsgebäude, Stallungen oder Scheunen weisen ein beeindruckendes Durchschnittsalter und einen noch immer hohen Instandhaltungsrückstand auf. Auch in diesem Jahr haben wir umfangreich in die Sanierung und den Substanzerhalt dieser Liegenschaften investiert. Dabei ist uns wichtig, die historische Gebäudesubstanz an neue Anforderungen anzupassen und das Umfeld naturnah zu gestalten.

Durch das Betreiben von gesellschaftseigenen Photovoltaikanlagen auf 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. 2024 haben wir unser erstes Agri-Photovoltaikprojekt, ein Leuchtturmprojekt auf ca. 70 Hektar, weiter vorangetrieben. 2025 werden wir einen landwirtschaftlichen Pächter für die Fläche in Selchow binden und die Bauphase starten.

Wir arbeiten weiter am Wachsen des Geschäftsfeldes „Kompensationsmaßnahmen“. Unsere Strategie, Komplettleistungen von der Planung und Herstellung über die behördliche Abnahme bis zur langfristigen Pflege anzubieten, ist erfolgreich. 2024 schlossen wir fünf weitere Verträge für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Maßnahmen in Flächenpools ab und erhöhten damit die für Kompensationsmaßnahmen gebundene Fläche um 53 Hektar auf 1.004 Hektar. Bei der Konzeption unserer Maßnahmen stimmen wir uns eng mit den Naturschutzbehörden und lokalen Naturschützer:innen ab.

Der sachgerechte Umgang mit belasteten Rieselfeldern ist Teil unserer Geschichte und Gesellschaftszweck. Mit unseren Partner:innen, der Humboldt-Universität zu Berlin und der Technischen Universität Berlin, haben wir 2024 die Forschungen fortgesetzt. Besonders im Fokus stehen aktuell erfolgversprechende Bodenzusätze, welche die Schwermetalle im Boden immobilisieren.

Die Arbeit an der Moorstrategie haben wir 2024 abgeschlossen. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie untersuchten wir beispielsweise die Potenzialgebiete, die sich für den Wasserrückhalt eignen. Einen ausführlichen Rückblick zum Thema finden Sie auf den kommenden Seiten.

Seit November 2024 ist Prof. Dr. Hans-Jörg Schmedes neuer Vorsitzender des Aufsichtsrates. Er folgt auf Heidrun Rhode-Mühlenhoff, die diese Funktion seit 2022 wahrgenommen hatte. Ich möchte mich bei Frau Rhode-Mühlenhoff sehr für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit bedanken. Herrn Prof. Dr. Schmedes wünsche ich in der neuen Funktion alles Gute. Ich freue mich auf die Zusammenarbeit.

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



Katrin Stary
Geschäftsführerin
BERLINER STADTGÜTER GmbH



PS: Abonnieren Sie unseren neuen Newsletter und besuchen Sie unsere frisch gestaltete Webseite!

Vorwort der Aufsichtsratsvorsitzenden

Die BERLINER STADTGÜTER GmbH (BSG) ist eine wichtige und verlässliche Partnerin für die umsichtige Entwicklung der Metropolregion. Im Fokus stehen dabei die Sicherung von Freiflächen und die Siedlungsbegrenzung. Das bedeutet auch, dass die BSG als Eigentümerin von rund 17.000 Hektar Fläche im Land Brandenburg, bei denen es sich überwiegend um Freiflächen handelt, Kalt- und Frischluftschneisen sichert, den regionalen Wasserhaushalt, die Bodengesundheit und die Biodiversität unterstützt.

Eine Schlüsselrolle beim Klimaschutz nimmt der Erhalt und Schutz von Mooren ein. Die BSG hat sich im Jahr 2024 weiter mit dem Moor- und Bodenschutz und mit den Potentialen der eigenen Moorböden beschäftigt. Im Zuge der jährlichen Aufsichtsrats-Informationstour konnten die Mitglieder des Aufsichtsrates eine Moorfläche besuchen, eine Moorbohrung vornehmen und mit dem landwirtschaftlichen Pächter über die Nutzung der Fläche sprechen. Die Exkursion veranschaulichte, dass organische Böden unverzichtbar sind, um Treibhausgasemissionen einzusparen und das Klima, die Böden und die Biodiversität zu schützen. Eine Anhebung des Wasserspiegels und eine veränderte Landnutzung gelingen allerdings nur in Kooperation mit den Landwirtinnen und Landwirten – auch das zeigte der Austausch vor Ort.

Im Rahmen der Exkursion besuchten die Mitglieder des Aufsichtsrates auch den Gewerbehof im ehemaligen Stadtgut Schönerlinde. Das Areal mit seiner über hundertjährigen Geschichte steht exemplarisch für die über 300 Immobilien der Stadtgüter. Der Gewerbehof im ehemaligen Stadtgut Schönerlinde wird seit 2003 saniert und weiterentwickelt; 2024 wurde die Sanierung eines großen Dachgeschosses vorgenommen. Dass das Zusammenspiel von historischer Bausubstanz und zeitgemäßen Anpassungen attraktiv ist, belegen die Vermietungszahlen: Vollvermietung ist bei den sanierten Gutshöfen der Berliner Stadtgüter die Regel.

Der größte Teil der Flächen der BSG wird landwirtschaftlich genutzt. Die BSG verpachtet diese Flächen an Landwirtinnen und Landwirte, um die Agrikultur in der unmittelbaren Umgebung Berlins zu erhalten und zu fördern. 2024 bestanden 211 überwiegend langfristige Landpachtverträge für rund 13.000 Hektar. Als verlässliche Partnerin setzt sich die BSG für die regionale Wertschöpfung in der Land- und Ernährungswirtschaft ein und ermöglicht eine Vielzahl innovativer Projekte.

Auch hier konnten die Mitglieder des Aufsichtsrates 2024 einen besonderen Pächter und Erbbaurechtsnehmer kennenlernen, der seit Anfang der 1990er-Jahre Flächen der Stadtgüter pachtet. Der Verein bietet Betreuungs- und Wohnangebote für Menschen mit Erkrankungen. Zur Einrichtung gehören u. a. Werkstätten, ökologische Landwirtschaft, Gartenbau und ein Hofladen.

Seit rund 25 Jahren stellt die BSG für den Betrieb von Windrädern, Photovoltaikanlagen sowie zur Anpflanzung energetisch verwertbarer Biomasse Flächen bereit. So leistet das Unternehmen einen wichtigen Beitrag zur regenerativen Energieversorgung und der Klimaneutralität der Hauptstadtregion. Mit fast 50 Windenergie- und Photovoltaikanlagen auf Flächen der BSG stellt die Gesellschaft 170 Megawatt Leistung für die Erzeugung von grünem Strom zur Verfügung. Weitere 15 Windenergie- und Photovoltaikanlagen sind in Planung und Genehmigung. In Zeiten hoher Flächenkonkurrenzen werden Mehrfachnutzungen immer wichtiger. Mit dem bedeutenden Agri-PV-Pilotprojekt in Selchow stellt sich die BSG dieser Aufgabe.

Auch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind ein erfolgreiches und weiter wachsendes Geschäftsfeld der BSG. 2024 erhöhte sich die Gesamtvertragszahl in diesem Bereich auf 254 Verträge. Flächenpools, die Kompensationsmaßnahmen in einem größeren räumlichen Zusammenhang bündeln, bieten große Vermarktungsvorteile. Mit diesem Geschäftsfeld ermöglicht die BSG den Ländern Berlin und Brandenburg wichtige Projekte des Wohnungsbaus und der Infrastruktur. Zugleich verbessert sie durch die Maßnahmen die ökologische Qualität vieler Flächen.

Ihre Aufgaben haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der BSG auch 2024 zur vollsten Zufriedenheit des Aufsichtsrates erfüllt. Das Team hat darüber hinaus ein sehr erfreuliches positives Jahresergebnis erwirtschaftet. Der Geschäftsführerin Katrin Stary und ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern möchte ich auch im Namen meiner Kolleginnen und Kollegen im Aufsichtsrat 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 2024.

Viel Freude beim Lesen wünscht Ihnen



Heidrun Rhode-Mühlenhoff
Vorsitzende Aufsichtsrat
BERLINER STADTGÜTER GmbH





„Man kann noch sehr viel erreichen“

Katrin Stary und Anke Kaden über Moorböden
im Eigentum der Berliner Stadtgüter

Moore spielen eine Schlüsselrolle beim Klimaschutz. Obwohl sie nur fünf Prozent der Landesfläche Deutschlands ausmachen, speichern sie so viel Kohlenstoff, wie alle deutschen Wälder zusammen. Trockengelegte Moore stoßen hingegen große Mengen CO₂ aus. In Deutschland sind 92 Prozent der Moore entwässert und emittieren jährlich 53 Millionen Tonnen CO₂. Das entspricht 7,5 Prozent der gesamten deutschen Treibhausgasemissionen². Moore sind deshalb wichtig, um die deutschen Klimaziele zu erreichen.

Moore können aber noch mehr. Sie sind relevante Wasserspeicher, spielen eine wichtige Rolle für das lokale und regionale Klima und sie sind faszinierende Ökosysteme, die einer hochspezialisierten Pflanzen- und Tierwelt Lebensraum bieten. Es gibt also viele gute Gründe, Moore zu schützen, sie wiederherzustellen und nachhaltig zu bewirtschaften.

In Brandenburg liegen etwa 15 Prozent der Moorflächen Deutschlands³. Auch Flächen der Berliner Stadtgüter sind (ehemalige) Moorflächen. Katrin Stary, Geschäftsführerin der Berliner Stadtgüter, und Anke Kaden, Mitarbeiterin im Bereich Natur und Umwelt, im Gespräch über Moorschutz bei den Stadtgütern:

2022 hat die Bundesregierung die Nationale Moorschutzstrategie veröffentlicht, 2023 die Brandenburgische Landesregierung ein Moorschutzprogramm verabschiedet. Seit wann beschäftigen sich die BSG mit diesem Thema?

KATRIN STARY: Wir beschäftigen uns seit 2022 intensiver mit Mooren. 2022 beschlossen wir auch, gemeinsam mit den Berliner Stadtwerken ein Klimakonzept für uns zu entwickeln. Wir wollten wissen, was wir als Unternehmen für den Klimaschutz tun können. Dabei wurde deutlich, wie wichtig die Moore sind. Vor diesem Hintergrund haben wir uns den Moorböden explizit vertiefend gewidmet. Anke Kaden hat die Moorböden der Berliner Stadtgüter dann im Rahmen ihrer Masterarbeit erforscht. Heute ist Frau Kaden im Rahmen einer Projektstelle für unsere Moorflächen zuständig.

Frau Stary sprach gerade Ihre Masterarbeit an. Wozu haben Sie geforscht?

ANKE KADEN: Mich hat erst einmal interessiert, wie viele Moorböden es im Eigentum der Berliner Stadtgüter gibt. Ich habe untersucht, wie diese Böden aktuell genutzt werden und konnte so die Treibhausgasemissionen abschätzen. Im zweiten Teil meiner Arbeit habe ich eine konkrete Fläche betrachtet, die rund 60 Hektar groß ist. Ich habe mir die Vegetation angesehen, mit dem Landwirt die Herausforderungen bei der Bewirtschaftung besprochen und ich habe mir die Entwässerungsgräben und Torfschichten angeschaut. Ziel der Arbeit war, Zukunftsszenarien zu beschreiben. Also, was ist nach einem stärkeren Wasserrückhalt möglich und wie wirkt sich das auf die Treibhausgasemissionen aus.

Die Berliner Stadtgüter sind Eigentümerin von rund 17.000 Hektar Land. Wieviel Prozent dieser Fläche sind Moorböden?

STARY: Das sind ungefähr 10 Prozent, ca. 1.600 Hektar.

KADEN: Diese Mooregebiete sind ganz unterschiedlich gestaltet im Hinblick auf Größe, Relief und Nutzung. Wichtig ist, neben den Pächter:innen der Fläche immer auch die angrenzend wirtschaftenden Landwirt:innen mitzudenken.





Welche Schritte folgten auf Ihre Erfassung der Moorböden?

KADEN: Ich erarbeitete eine Moorschutzstrategie für die Stadtgüter. Strategische Ziele und potenzielle Maßnahmen für den Moorschutz hatte ich bereits entwickelt.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie untersuchten wir 2024 die Potenzialgebiete, die sich für den Wasserrückhalt eignen könnten. Wir richteten Grundwassermessstellen ein, um eine solide Datenbasis zu schaffen.

STARY: Wichtig ist selbstverständlich auch, wie diese Flächen bewirtschaftet werden. Kann die Nutzung in Abstimmung mit den Pächter:innen geändert werden? Was brauchen Landwirt:innen, damit eine Anhebung des Wasserspiegels auch für sie funktioniert?

2024 wurde die Machbarkeitsstudie abgeschlossen. Was sind die wichtigsten Ergebnisse?

KADEN: In allen Potenzialgebieten ist ein stärkerer Wasserrückhalt möglich. Wir konnten durch die Machbarkeitsstudie die Potenzialgebiete priorisieren, denn sie unterscheiden sich stark in Größe, Nutzungsintensität, Kohlenstoffvorkommen in den Torfen sowie den Gegebenheiten in der direkten Nachbarschaft. Interessant wird, wie viel sich mit den Akteur:innen vor Ort umsetzen lässt.

Was planen Sie für 2025?

KADEN: Wir wollen zunächst mit dem Potenzialgebiet starten, das zugleich die voraussichtlich größte Klimawirkung hat. Es handelt sich um eine große zusammenhängende Fläche, die aktuell sehr extensiv bewirtschaftet wird.

STARY: Der Pächter dieser Fläche unterstützt unser Vorhaben sehr, das ist sehr wichtig für uns. Im nächsten Jahr erfolgt zunächst eine Vegetationskartierung, um den aktuellen Zustand zu dokumentieren und die Treibhausgasemissionen abzuschätzen. Danach ist ein Probestauperfahren für die nächsten zwei bis drei Jahre geplant. Dies gilt es noch mit Behörden und Verbänden abzustimmen. Bevor wir erste Veränderungen erleben, ist also noch einiges zu tun.

Worin sehen Sie die Chancen dieser Maßnahmen?

STARY: Wir wissen, dass die Stabilisierung des Wasserhaushalts in den Mooregebieten einen sehr hohen Effekt auf unser Klima hat. Das werden wir in Kooperation mit unseren Pächter:innen, den Landwirt:innen, angehen. Die Anhebung des Wasserstandes hat neben der Reduktion von Treibhausgasen eine ganze Reihe weiterer positiver Effekte, ich nenne hier nur die Funktion der Moorböden als regionale Kühlzonen, als Schad- und Nährstoffspeicher, der Natur- und Artenschutz, der Schutz der Biodiversität. Die Moorböden der Stadtgüter sind ein Potenzial, über das es sich nachzudenken lohnt.

KADEN: Wichtig ist mir auch, dass die Landnutzung, wie sie aktuell auf diesen entwässerten Böden stattfindet, keine Zukunft hat. Die Moorböden sind heute noch fruchtbar, verschlechtern sich aber zunehmend. Der Klimawandel beschleunigt diesen Prozess. Und wir brauchen das Wasser in der Landschaft. Die Landnutzung muss man nicht aufgeben, man muss sie aber anpassen. Hier ist auch politische Unterstützung wichtig. Wir brauchen mutige Landwirt:innen, die diesen Weg mit uns gehen.

STARY: Für uns ist von größter Bedeutung, dass die Qualität der Böden erhalten bleibt. Wir sehen uns hier auch in einer Vorbildrolle. Man kann noch sehr viel erreichen, es wird nur langsam Zeit, dass wir uns auf den Weg machen.

Vielen Dank für das Gespräch!

- 1 Nationale Moorschutzstrategie, Kurzzusammenfassung, 19.10.2022, S. 1, S. Link: https://www.bmu.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Naturschutz/nationale_moorschutzstrategie_kurz_bf.pdf
- 2 Nationale Moorschutzstrategie, 19.10.2022, S. 10, S. Link: https://www.bmu.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Naturschutz/nationale_moorschutzstrategie_bf.pdf
- 3 Moorschutzprogramm Brandenburg (MLUK), S. 5, Link: <https://mik.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Moorschutzprogramm-Brandenburg.pdf>



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 2024 16.745 ha gesellschaftseigener Grundstücke im Berliner Umland. Wir verwalten darüber hinaus für das Land Berlin auf Grund eines Geschäftsbesorgungsvertrages weitere 3,8 ha (Stichtag 31. Dezember 2024). 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 16.745 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.

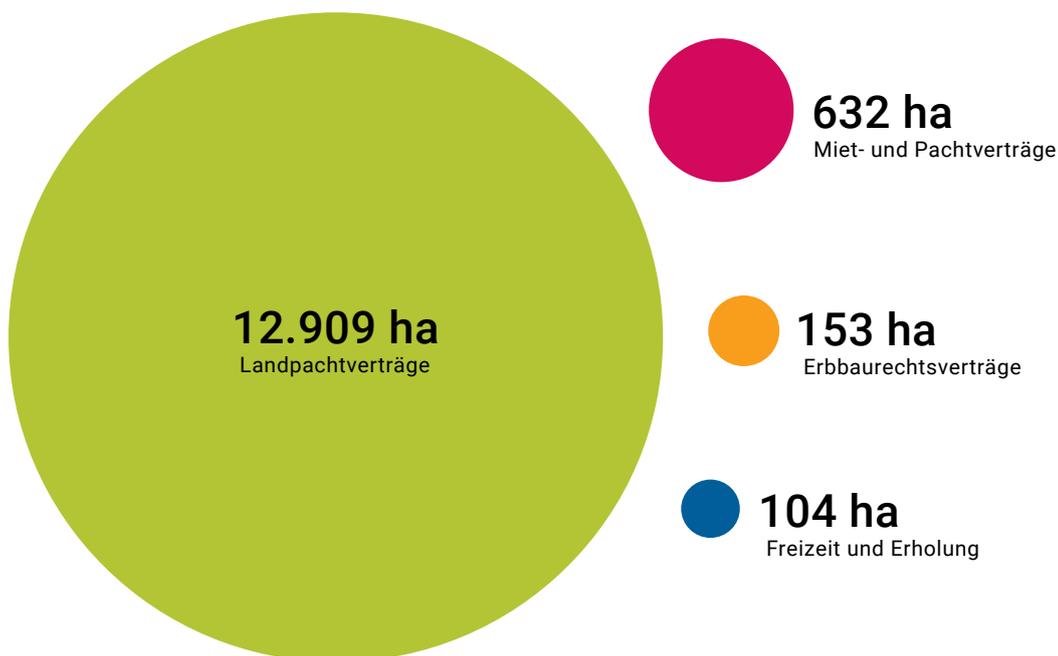
A.3 Geschäftstätigkeit

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft umfasst die Bewirtschaftung und Verwaltung der 16.745 ha gesellschaftseigenen Flächen sowie der 3,8 ha Treuhandvermögen. Dazu gehören neben Landwirtschafts- und Gewerbeflächen auch Freizeit- und Erholungsgrundstücke sowie Jagd- und Fischereigebiete.

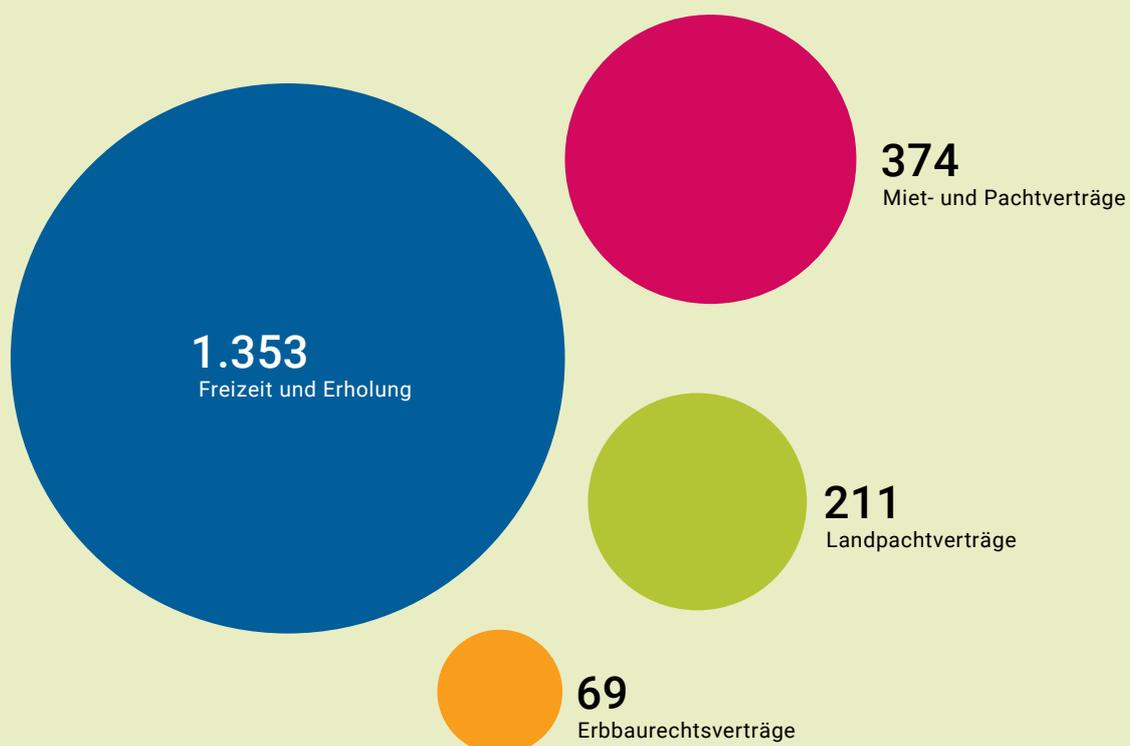
Ziel sind der Erhalt und die nachhaltige Entwicklung der Landwirtschaft und des ländlichen Raumes sowie die Freiflächensicherung und Siedlungsbegrenzung im Umfeld der Metropole Berlin.

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

Fläche je Vertragsart*



Anzahl der Verträge je Vertragsart*



*Stand 31.12.2024; 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 2024 bestanden über alle Geschäftsfelder hinweg insgesamt 2.706 verschiedene aktive Verträge, darunter 754 gewerbliche und private Pacht-, Miet-, Gestattungs- und Nutzungsverträge, 211 Landpachtverträge, 1.353 Verträge über Freizeit- und Erholungsgrundstücke, Gärten, Garagen, Stellplätze und Stege, 166 Bauerlaubnisverträge sowie 69 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 2024 insgesamt fünf Verträge mit einem Auftragsvolumen von 3.280 T€ auf einer Fläche von 53 ha abschließen.

Die Gesamtvertragsanzahl beträgt nunmehr 254 mit einer Fläche von 1.004 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 128 aktive Verträge mit einer Gesamtfläche von 814 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 5.497 ha ehemaliger Rieselfeldflächen, davon ca. 1.964 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 3.171 T€. Weitere Maßnahmen auf den Rieselfeldern müssen aus dem Ergebnis der Gesellschaft gedeckt werden.

Im Jahr 2024 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. 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.

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.

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 2024 konnten zwei neue Eigenjagdbezirke angemeldet werden, die ab 2028 verpachtet werden können. Für die aktuell bewirtschafteten 42 Eigenjagdbezirke mit einer Fläche von ca. 16.996 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 3.016 T€ (Vorjahr 4.519 T€) erwirtschaftet, das Betriebsergebnis¹ betrug 2.227 T€ (Vorjahr 3.755 T€). Die Erträge aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 9.204 T€ (Vorjahr 9.371 T€) konnten im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen gehalten werden. Die im Vorjahr erhöhten Erlöse aus den Umsatzpachten von Windenergieanlagen wurden in 2024 nicht mehr erreicht. Die Erträge aus Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Höhe von 622 T€ (Vorjahr 2.057 T€) liegen unterhalb des Vorjahresniveaus, weil weniger Leistungen in diesem Geschäftsfeld zur Abrechnung gebracht wurden. Für das Berichtsjahr ergeben sich Buchgewinne aus Anlagenabgängen von 1.271 T€ (Vorjahr 1.362 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 2024 außerhalb der Gewinnabführung 399 T€ (Vorjahr 1.441 T€) zugeflossen.

Im Jahresergebnis 2024 unserer Gesellschaft ist ein neutrales Ergebnis² in Höhe von 926 T€ (Vorjahr 1.090 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 BERLINER STADTGÜTER GmbH erhält keine Zuschüsse des Landes Berlin.

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 547 T€ (Vorjahr 272 T€) aufgewendet.

Die BERLINER STADTGÜTER GmbH erhält keine Zuschüsse des Landes Berlin.

B.2 Personal

Im Geschäftsjahr 2024 wurden im Jahresdurchschnitt 49 Mitarbeitende, zwei Auszubildende, ein Praktikant (FÖJ) sowie ein Student im dualen System beschäftigt. Darüber hinaus wurden drei Werkstudierendenstellen besetzt. Im Jahresdurchschnitt ist zusätzlich eine Aushilfskraft beschäftigt worden.

Zum Ende des Kalenderjahres 2024 wurden zwei 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 54 T€ aufgewendet.



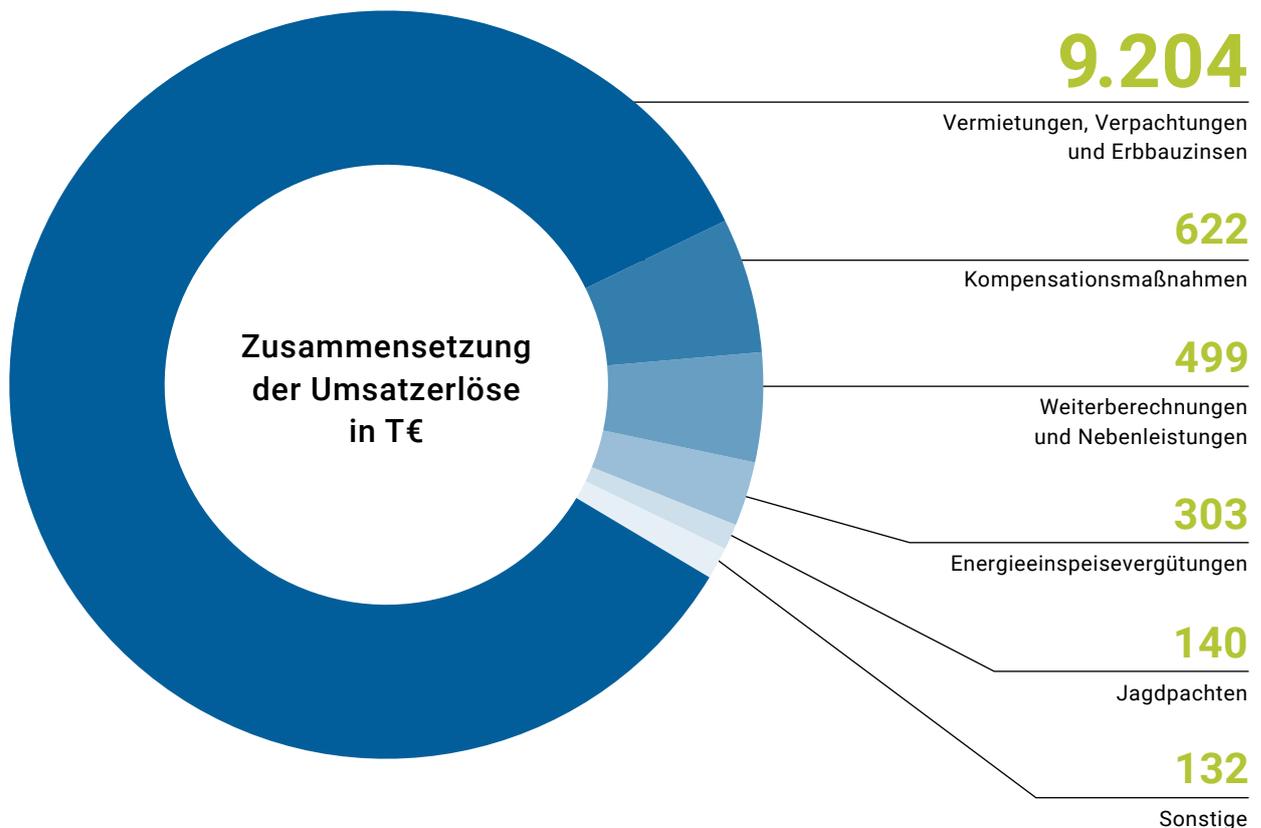
B.3 Ertragslage

Die BERLINER STADTGÜTER GmbH erwirtschaftete im Berichtsjahr Gesamterträge in Höhe von 12.828 T€. Davon entfallen auf die Umsatzerlöse 10.900 T€, auf sonstige betriebliche Erträge 1.829 T€, auf sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 130 T€ vermindert um Bestandsveränderungen aus unfertigen Leistungen 31 T€.

Diesen Erträgen stehen Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von 2.171 T€ sowie Personalkosten in Höhe von 3.688 T€ gegenüber. Die Gewinn- und Verlustrechnung weist Abschreibungen von 994 T€ und sonstige betriebliche Aufwendungen von 2.617 T€ aus. Zinsen und ähnliche Aufwendungen betragen - 7 T€. Die Aufwendungen für betriebliche Steuern belaufen sich auf 75 T€, die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag liegen bei 260 T€.

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von 10.900 T€ liegen unter dem Vorjahresniveau (12.634 T€). Bereinigt um periodenfremde Effekte sind die Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr um 1.437 T€ bzw. 13,3% gefallen.

Unsere Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:



Durch die 18 gesellschaftseigenen Photovoltaikanlagen wurden 1.002.165 kWh Strom erzeugt.

Die Vermietung und Verpachtung in Höhe von 9.204 T€ (Vj. 9.371 T€) trug auch 2024 als Hauptgeschäftsfeld zu einer stabilen Ertragssituation bei. Die Erträge aus Vermietungen und Verpachtungen an zum größten Teil gewerbliche Vertragspartner lagen bei 5.365 T€. Durch langfristige Verträge im Bereich der Verpachtung von landwirtschaftlichen Flächen wurden im Geschäftsjahr 1.734 T€ erzielt. Die übrigen Erträge dieses Geschäftsfeldes resultieren im Wesentlichen aus Erbbaurechten (1.439 T€) und Freizeit- und Erholungsgrundstücken (645 T€). Im Vergleich zum Vorjahr sind die erhöhten Erträge aus den Umsatzpachten von Windenergieanlagen nicht mehr erreicht worden.

Die Umsatzerlöse aus Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 622 T€ (Vorjahr 2.057 T€) ergeben sich aus Abnahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Höhe von 183 T€ auf Flächen von insgesamt 1,3 ha und Ersatzaufforstungen in Höhe von 26 T€ auf 20 ha. Abnahmen von Maßnahmen aus Flächenpools sind in 2024 nicht vorgenommen worden. Die behördlich abgenommenen Maßnahmen gehen in die vertraglich vereinbarte Unterhaltungspflege über. Zum anderen wurden 413 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 18 gesellschaftseigenen Photovoltaikanlagen, von denen im Geschäftsjahr 2024 17 Anlagen in das Stromnetz eingespeist haben, wurden insgesamt 1.002.165 kWh Strom erzeugt. Von dieser genannten Gesamtleistung wurden 14.208 kWh am Ort der Erzeugung verbraucht und weiterberechnet. Weitere 54.673 kWh der Gesamtleistung wurden bis Jahresende durch den Versorger noch nicht abgerechnet. Daher beläuft sich die abgerechnete Einspeisevergütung für diese Anlagen auf 303 T€.

Der im Vergleich zum Vorjahr um 317 T€ gestiegene Personalaufwand liegt an den in 2024 vereinbarten tariflichen Erhöhungen der Entgelte, einer tariflich verhandelten Einmalzahlung sowie darin begründet, dass sich die durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten erhöht hat.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr um 1.504 T€ auf 2.617 T€ gesunken (Vj. 4.121 T€). Dies ist im Wesentlichen auf die geringeren Erlösauskehrungen an das Land Berlin im Vorjahr 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 31.12.2024 über ein Anlagevermögen in Höhe von 69.557 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 2.018 T€ auf 75.702 T€ gestiegen. Diese Steigerung ergibt sich vor allem durch das Jahresergebnis von 3.016 T€, dem eine Gewinnausschüttung für 2023 in Höhe von 1.000 T€ gegenübersteht. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 78,7 % (Vorjahr 79,4 %).

Die Passivseite ist im Wesentlichen durch die Rückstellungen für die Altlastensanierungen (4.780 T€) und Unterhaltspflege (2.441 T€) sowie erhaltene Anzahlungen (3.656 T€) und passive Rechnungsabgrenzungsposten für Einzahlungen, die Erträge zukünftiger Geschäftsjahre betreffen (6.524 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 2.862 T€ gestiegen. Zum Bilanzstichtag waren flüssige Mittel in Höhe von 23.393 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 4.780 T€ sowie weiterer sonstiger Rückstellungen in Höhe von 2.858 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 betragen zum Bilanzstichtag 3.656 T€.

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

B.6 Prognose

Das im Vorjahr geplante Jahresergebnis von 1.118 T€ wurde um 1.897 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 2025 plant die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.053 T€. Eine abgestimmte kurz- und mittelfristige Wirtschaftsplanung bis 2029 (bestehend aus Erfolgs-, Investitions-, Personal-, Finanz- und Liquiditätsplanung) sieht mittelfristig stabile Umsätze und positive Jahresergebnisse im Durchschnitt von 1.500 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 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 wird im Jahr 2025 überarbeitet.

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. Nichtsdestotrotz 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

Ziel ist die hochwertige, naturschutzfachliche Aufwertung von größeren Flächenarealen unter Einbeziehung der landwirtschaftlichen Betriebe.

der landwirtschaftlichen Betriebe auch durch sogenannte produktionsintegrierte Maßnahmen (PIK).

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 17 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. Die in der Gemeinde Schönefeld auf ca. 70 ha Ackerfläche geplante sogenannte Agri-PV-Anlage hat in 2024

alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen erhalten. Auf den Riesefeldern entlang der Bundesautobahnen 113 und 10 wird zusätzlich auf einer Fläche von rund 22 ha eine konventionelle Freiflächen-PV-Anlage geplant.

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 Energiestrategie

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.

Die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen gestaltet sich trotz der Energiestrategien der Länder Brandenburg und Berlin nicht einfach, sondern langwierig. Insbesondere die planungsrechtlichen Vorgaben wirken dabei beschränkend.



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. Der BCGK ist mit Wirkung ab dem Jahr 2025 überarbeitet worden.

Auf der Grundlage der Vorgaben des Gesellschafters und des Beschlusses des Aufsichtsrates wurde am 20. März 2025 eine Entsprechenserklärung zum BCGK abgegeben, die als Anlage dem Lagebericht beiliegt.

Berlin, 31. März 2025

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 wurde.

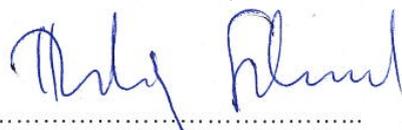
Diese Entsprechenserklärung wird dem Gesellschafter Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Finanzen, durch Schreiben vom 20.03.2025 zugänglich gemacht.

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 20. März 2025

Für den Aufsichtsrat



Prof. Dr. Hans-Jörg Schmedes

Geschäftsführung



Katrin Stary

Jahresabschluss und Kennzahlen

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Ende des Geschäftsjahres: | 31. Dezember 2024 |
| Beginn des Geschäftsjahres: | 01. Januar 2024 |
| Berichtsjahr: | 2024 |
| Vorjahresende: | 31. Dezember 2023 |
| Währung klein: | € |
| Währung groß: | T€ |

Bilanz

AKTIVA

| | 31.12.2024 € | 31.12.2024 € | 31.12.2023 € |
|--|-----------------|----------------------|----------------------|
| A. ANLAGEVERMÖGEN | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| EDV-Software | | 251.376,00 | 167.506,34 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke und Bauten | 63.994.117,71 | | 63.695.043,75 |
| 2. Technische Anlagen und Maschinen | 0,00 | | 0,00 |
| 3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 774.838,00 | | 206.373,00 |
| 4. Dauerkulturen | 124.601,00 | | 133.737,00 |
| 5. Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau | 2.152.094,97 | | 710.455,97 |
| | | 67.045.651,68 | 64.745.609,72 |
| III. Finanzanlagen | | | |
| 1. Beteiligungen | 0,51 | | 0,51 |
| 2. Wertpapiere des Anlagevermögens | 2.259.600,00 | | 3.634.950,00 |
| | | 2.259.600,51 | 3.634.950,51 |
| | | 69.556.628,19 | 68.548.066,57 |
| B. UMLAUFVERMÖGEN | | | |
| I. Vorräte | | | |
| Unfertige Leistungen | | 2.154.502,11 | 2.185.800,50 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 706.686,41 | | 991.845,97 |
| 2. Forderungen gegen das Land Berlin | 190.098,85 | | 189.239,97 |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände | 135.069,11 | | 381.545,72 |
| | | 1.031.854,37 | 1.562.631,66 |
| III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 23.393.434,14 | 20.531.738,93 |
| | | 26.579.790,62 | 24.280.171,09 |
| C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | 31.256,04 | 19.546,81 |
| | | 96.167.674,85 | 92.847.784,47 |

Bilanz

PASSIVA

| | 31.12.2024 € | 31.12.2024 € | 31.12.2023 € |
|---|-----------------|----------------------|----------------------|
| A. EIGENKAPITAL | | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | 10.150.000,00 | | 10.150.000,00 |
| II. Kapitalrücklage | 29.241.964,84 | | 29.239.811,04 |
| III. Gewinnvortrag | 33.294.312,65 | | 29.775.184,03 |
| IV. Jahresüberschuss | 3.015.921,21 | | 4.519.128,62 |
| | | 75.702.198,70 | 73.684.123,69 |
| B. RÜCKSTELLUNGEN | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 394.611,00 | | 420.944,00 |
| 2. Steuerrückstellungen | 426.788,00 | | 356.188,00 |
| 3. Sonstige Rückstellungen | 7.638.772,11 | | 8.529.601,45 |
| | | 8.460.171,11 | 9.306.733,45 |
| C. VERBINDLICHKEITEN | | | |
| 1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen | 3.655.748,69 | | 3.759.065,06 |
| · 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 | 803.039,73 | | 737.883,32 |
| · davon Restlaufzeit bis 1 Jahr: 737.883,32 € (Vj. 743.678,06 €) | | | |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Berlin | 478.430,56 | | 207.659,64 |
| · davon Restlaufzeit bis 1 Jahr: 207.659,64 € (Vj. 159.511,68 €) | | | |
| 4. Sonstige Verbindlichkeiten | 544.468,89 | | 262.599,71 |
| · 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 €) | | | |
| | | 5.481.687,87 | 4.967.207,73 |
| D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | 6.523.617,17 | 4.889.719,60 |
| | | 96.167.674,85 | 92.847.784,47 |

Gewinn- und Verlustrechnung

| | 2024 € | 2024 € | 2023 € |
|---|---------------|---------------------|---------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | 10.899.828,97 | 12.633.680,31 |
| 2. Verminderung (Vj. Erhöhung) des Bestands an unfertigen Erzeugnissen | | -31.298,39 | -41.622,79 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | | 1.829.283,29 | 3.696.196,65 |
| | | 12.697.813,87 | 16.288.254,17 |
| 4. Materialaufwand | | | |
| a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe | -110.314,09 | | -88.601,13 |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen | -2.061.073,24 | | -2.932.759,37 |
| | | -2.171.387,33 | -3.021.360,50 |
| 5. Personalaufwand | | | |
| a) Gehälter | -3.025.242,23 | | -2.773.637,61 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | -662.782,81 | | -597.814,64 |
| | | -3.688.025,04 | -3.371.452,25 |
| 6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | -993.759,81 | -853.181,47 |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | -2.616.678,69 | -4.120.818,64 |
| | | 3.227.963,00 | 4.921.441,31 |
| 8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 129.877,33 | | 151.435,44 |
| 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -7.136,47 | | -8.639,00 |
| davon aus Aufzinsung von Rückstellungen € 7.126,00 (Vj. € 7.431,00) | | 122.740,86 | 142.796,44 |
| 10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | -259.516,20 | -468.888,94 |
| 11. Ergebnis nach Steuern | | 3.091.187,66 | 4.595.348,81 |
| 12. Sonstige Steuern | | -75.266,45 | -76.220,19 |
| 13. Jahresüberschuss | | 3.015.921,21 | 4.519.128,62 |

Kapitalflussrechnung

| | 2024 TEUR | 2023 TEUR |
|---|--------------|--------------|
| 1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | | |
| Periodenergebnis | 3.016 | 4.519 |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 994 | 853 |
| Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens | -125 | -193 |
| Zunahme (-) der Rückstellungen | -845 | 563 |
| Gewinne (-) aus Anlageabgängen | -1.132 | -1.362 |
| Abnahme (+)/Zunahme(-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva | 550 | -411 |
| Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva | 2.546 | -152 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 5.004 | 3.817 |
| 2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit | | |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens | 3.302 | 1.399 |
| Auszahlung für Investitionen | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | -169 | -82 |
| Sachanlagevermögen | -3.879 | -3.478 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -746 | -2.161 |
| 3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | | |
| Einstellung in die (+)/Auszahlung aus der Kapitalrücklage (-) | 2 | 0 |
| Gewinnausschüttung an das Land Berlin | -1.000 | -1.000 |
| Erlösauskehr aus Grundstücksverkäufen an das Land Berlin | -399 | -1.441 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | -1.397 | -2.441 |
| 4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode | | |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1–3) | 2.861 | -785 |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 20.532 | 21.317 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 23.393 | 20.532 |
| 5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds | | |
| Liquide Mittel = Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 23.393 | 20.532 |

Entwicklung des Anlagenvermögens

| | Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | 31.12.2024 € |
|--|--------------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|----------------------|
| | 1.1.2024 € | Zugänge € | Abgänge € | Umbuchungen € | |
| A. ANLAGEVERMÖGEN | | | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | |
| EDV-Software | 762.433,14 | 168.600,09 | 0,00 | 0,00 | 931.033,23 |
| II. Sachanlagen | | | | | |
| 1. Grundstücke und Bauten | 71.805.293,65 | 1.631.501,91 | 582.210,57 | 46.711,56 | 72.901.296,55 |
| 2. Technische Anlagen und Maschinen | 67.673,97 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 67.673,97 |
| 3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.224.567,13 | 671.426,38 | 0,00 | 0,00 | 1.895.993,51 |
| 4. Dauerkulturen | 182.724,83 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 182.724,83 |
| 5. Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau | 710.455,97 | 1.576.026,14 | 87.675,58 | -46.711,56 | 2.152.094,97 |
| | 73.990.715,55 | 3.878.954,43 | 669.886,15 | 0,00 | 77.199.783,83 |
| III. Finanzanlagen | | | | | |
| 1. Beteiligungen | 50.392,76 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 50.392,76 |
| 2. Wertpapiere des Anlagevermögens | 4.050.392,76 | 0,00 | 1.500.000,00 | 0,00 | 2.550.392,76 |
| | 4.050.392,76 | 0,00 | 1.500.000,00 | 0,00 | 2.550.392,76 |
| | 78.803.541,45 | 4.047.554,52 | 2.169.886,15 | 0,00 | 80.681.209,82 |

| Kumulierte Abschreibungen | | | | | Buchwerte | |
|---------------------------|-------------------|--------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 1.1.20234 € | Zugänge € | Abgänge € | Zuschreibungen € | 31.12.2024 € | 31.12.2024 € | 31.12.2023 € |
| | | | | | | |
| 594.926,80 | 84.730,43 | 0,00 | 0,00 | 679.657,23 | 251.376,00 | 167.506,34 |
| 8.110.249,90 | 796.932,00 | 3,06 | 0,00 | 8.907.178,84 | 63.994.117,71 | 63.695.043,75 |
| 67.673,97 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 67.673,97 | 0,00 | 0,00 |
| 1.018.194,13 | 102.961,38 | 0,00 | 0,00 | 1.121.155,51 | 774.838,00 | 206.373,00 |
| 48.987,83 | 9.136,00 | 0,00 | 0,00 | 58.123,83 | 124.601,00 | 133.737,00 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.152.094,97 | 710.455,97 |
| 9.245.105,83 | 909.029,38 | 3,06 | 0,00 | 10.154.132,15 | 67.045.651,68 | 64.745.609,72 |
| 50.392,25 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 50.392,25 | 0,51 | 0,51 |
| 365.050,00 | 0,00 | 0,00 | 124.650,00 | 240.400,00 | 2.259.600,00 | 3.634.950,00 |
| 415.442,25 | 0,00 | 0,00 | 124.650,00 | 290.792,25 | 2.259.600,51 | 3.634.950,51 |
| 10.255.474,88 | 993.759,81 | 3,06 | 124.650,00 | 11.124.581,63 | 69.556.628,19 | 68.548.066,57 |

Kennzahlen mit 5-Jahresübersicht

| | | 2024 | 2023 | 2022* | 2021* | 2020* |
|--|----|--------|--------|--------|--------|--------|
| Umsatzerlöse | T€ | 10.900 | 12.634 | 10.744 | 9.205 | 8.332 |
| Verpachtete Flächen*) | ha | 16.745 | 16.742 | 16.732 | 16.558 | 16.557 |
| Gesamtleistung | T€ | 10.952 | 12.592 | 10.935 | 10.355 | 9.378 |
| Materialaufwand | T€ | 2.171 | 3.021 | 2.307 | 1.882 | 1.851 |
| von Gesamtleistung | % | 20 | 24 | 21 | 20 | 22 |
| Personalaufwand | T€ | 3.688 | 3.372 | 3.107 | 3.035 | 2.863 |
| von Gesamtleistung | % | 34 | 27 | 28 | 29 | 31 |
| Gesamtleistung je Mitarbeiter | T€ | 224 | 268 | 238 | 230 | 200 |
| Betriebsergebnis | T€ | 2.227 | 3.755 | 3.234 | 2.787 | 1.874 |
| von Gesamtleistung | % | 20 | 30 | 30 | 29 | 31 |
| Jahresergebnis | T€ | 3.016 | 4.519 | 2.887 | 3.370 | 2.234 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | T€ | 5.004 | 3.817 | 3.100 | 3.399 | 4.839 |
| von Gesamtleistung | % | 46 | 30 | 28 | 33 | 52 |
| Investitionen | T€ | 4.048 | 3.560 | 2.772 | 7.610 | 1.382 |
| von den Abschreibungen | % | 407 | 417 | 227 | 1.051 | 228 |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | T€ | 169 | 82 | 27 | 96 | 7 |
| Sachanlagen | T€ | 3.879 | 3.478 | 2.745 | 6.514 | 1.375 |
| Finanzanlagen | T€ | 0 | 0 | 0 | 1.000 | 0 |
| Abschreibungen | T€ | 994 | 853 | 1.223 | 724 | 605 |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | T€ | 85 | 43 | 40 | 33 | 51 |
| Sachanlagen | T€ | 909 | 810 | 712 | 605 | 553 |
| Finanzanlagen | T€ | 0 | 0 | 471 | 86 | 0 |
| Eigenkapital | T€ | 75.702 | 73.684 | 70.165 | 68.230 | 54.860 |
| vom Gesamtkapital | % | 79 | 79 | 78 | 77 | 76 |
| Eigenkapitalrentabilität | % | 4 | 6 | 4 | 4 | 3 |

* Quelle: Prüfungsberichte der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Gleicher Lohn für gleiche Arbeit

Anteil der Geschlechter* in den tariflichen Entgeltgruppen Stichtag: 31.12.2024

| Übersicht 1. A Entgeltgruppe | Anfangsgehalt (gezahlt bis sechs Monate) Tariflicher Stundenlohn in EUR | Gehaltsspannen | | | | |
|-------------------------------------|--|--------------------------------------|------------------|----------|------------------|----------|
| | | Tariflicher Stundenlohn in EUR | Anteil Frauen | | Anteil Männer | |
| | | | Anzahl | Anteil % | Anzahl | Anteil % |
| 1 | / | 13,69 € – 18,44 € | | | | |
| 2 | 13,69 € | 14,16 € – 21,50 € | | | 2 | 4% |
| 3 | 13,99 € | 14,57 € – 24,16 € | 4 | 8% | 1 | 2% |
| 4 | 15,43 € | 15,90 € – 26,47 € | 7 | 14% | 3 | 6% |
| 5 | 17,05 € | 17,63 € – 28,61 € | 4 | 8% | 6 | 12% |
| 6 | 18,79 € | 19,36 € – 31,85 € | 6 | 12% | 2 | 4% |
| 7 | 20,81 € | 21,97 € – 34,86 € | 7 | 14% | 1 | 2% |
| 8 | 23,12 € | 26,01 € – 40,23 € | 3 | 6% | 1 | 2% |
| 9 | 26,59 € | ab 30,29 € | 2 | 4% | 1 | 2% |
| AT | | frei verhandelbar | 1 | 2% | | |
| Summe Mitarbeitende (Gesamt: 51) | | | 34 | 66,67% | 17 | 33,33% |

| Übersicht Stundenlohn | Frauen | Männer |
|---|---------|---------|
| Gesamtdurchschnitt des haustariflich Stundenlohns pro Geschlecht ² (kumuliert über alle Entgeltgruppen) | 28,87 € | 26,77 € |

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 | 3 | 30% | 1 | 10% | 4 | 40% |
| Stabsstelle Geschäftsführung | 4 | 40% | 1 | 10% | 5 | 50% |
| Summe | 8 | 80% | 2 | 20% | 10 | 100,00% |

* 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. 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 1,96 %, 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 2024 beträgt 1 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 829 T€ (Vj. 764 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 2.260 T€ (Vj. 3.635 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 eine Abwertung in Höhe von T€ 83 auf **unfertige Leistungen** aus Ersatzaufforstungen 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 v.a. aus der Vermögenszuordnung eines Grundstückes in Schildow (historischer Verlauf eines Grabens bzw. Wasserlaufes) mit einer Größe von 9.862 m² (T€ 2).

Die **sonstigen Rückstellungen** betragen 7.639 T€ (Vj. 8.530 T€) und betreffen vor allem:

- mit 4.780 T€ (Vj. 5.539 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 2.441 T€ (Vj. 2.570 T€) Unterhaltungspflegen für abgenommene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Ersatzaufforstungen.

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

| | 31. Dezember 2024 T€ | Vorjahr T€ |
|--------------------|-------------------------|---------------|
| bis 1 Jahr | 2.223 | 612 |
| über 1 Jahr | 1.433 | 3.147 |
| davon über 5 Jahre | 0 | 612 |

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:

| | 2024 T€ | Vorjahr T€ |
|--|---------------|---------------|
| Mieten und Pachten | 9.204 | 9.371 |
| Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen | 622 | 2.057 |
| Weiterberechnungen und Nebenleistungen | 499 | 471 |
| Erneuerbare Energien | 303 | 311 |
| Jagdпachten | 140 | 104 |
| Sonstige | 132 | 320 |
| | 10.900 | 12.634 |

In den Umsatzerlösen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 727 T€ enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen von insgesamt 1.829 T€ (Vj. 3.696 T€) sind **neutrale Erträge** in Höhe von 1.630 T€ (Vj. 3.500 T€) enthalten. Diese betreffen Buchgewinne aus Anlagenabgängen und sonstige Erträge aus Grundstücksverkäufen (1.271 T€), die Auflösung/Verbrauch von Rückstellungen (224 T€), Zuschreibungen auf Finanzanlagen (125 T€) sowie Auflösung von Einzel- und Pauschalwertberichtigungen auf Forderungen (20 T€).

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von insgesamt 2.617 T€ (Vj. 4.121 T€) sind neutrale Aufwendungen in Höhe von 621 T€ (Vj. 2.410 T€) enthalten. Diese betreffen im Geschäftsjahr die Erlösauskehr aus Grundstücksverkäufen (399 T€), Verluste aus Anlagenabgängen (139 T€), Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen (66 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 1.900 T€ (Vj. 1.059 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 2024 beträgt 20 T€ (Vj. 20 T€) und betrifft ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.

Mitarbeiter:innen

Im Jahresdurchschnitt 2024 wurden 49 Angestellte (Vj. 47 Angestellte) und 2 Auszubildende (Vj. 3 Auszubildende) beschäftigt. **Sämtliche Arbeitnehmende** sind in der Verwaltung tätig.

Organbezüge

Aufsichtsratsmitglieder

HEIDRUN RHODE-MÜHLENHOFF, Vorsitzende

Abteilungsleiterin Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Berlin
(bis 27.11.2024)

PROF. DR. HANS-JÖRG SCHMEDES, Vorsitzender

Abteilungsleiter Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Berlin
(ab 28.11.2024)

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 200 €, soweit auf die Zahlung nicht verzichtet wurde. Die Aufwandsentschädigungen der Mitglieder des Aufsichtsrates beliefen sich im Jahr 2024 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 2024 betragen 208 T€. In diesen Vergütungen sind variable Vergütungsbestandteile in Höhe von 41 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 3.016 T€ eine Gewinnausschüttung in Höhe von 1.000 T€ vorzunehmen und 2.016 T€ auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, 31. März 2025

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 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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, 21. Mai 2025

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 2024 wird festgestellt.
3. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von 3.015.921,21 € wird in Höhe von 2.015.921,21 € 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 2024 Entlastung erteilt.
5. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates wird für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024 Entlastung erteilt.
6. Die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2025 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 2025 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 23. Juli 2025

Land Berlin, vertreten durch die
Senatsverwaltung für Finanzen
Im Auftrag



Hachtmann



Eigentum der BERLINER STADTGÜTER GmbH

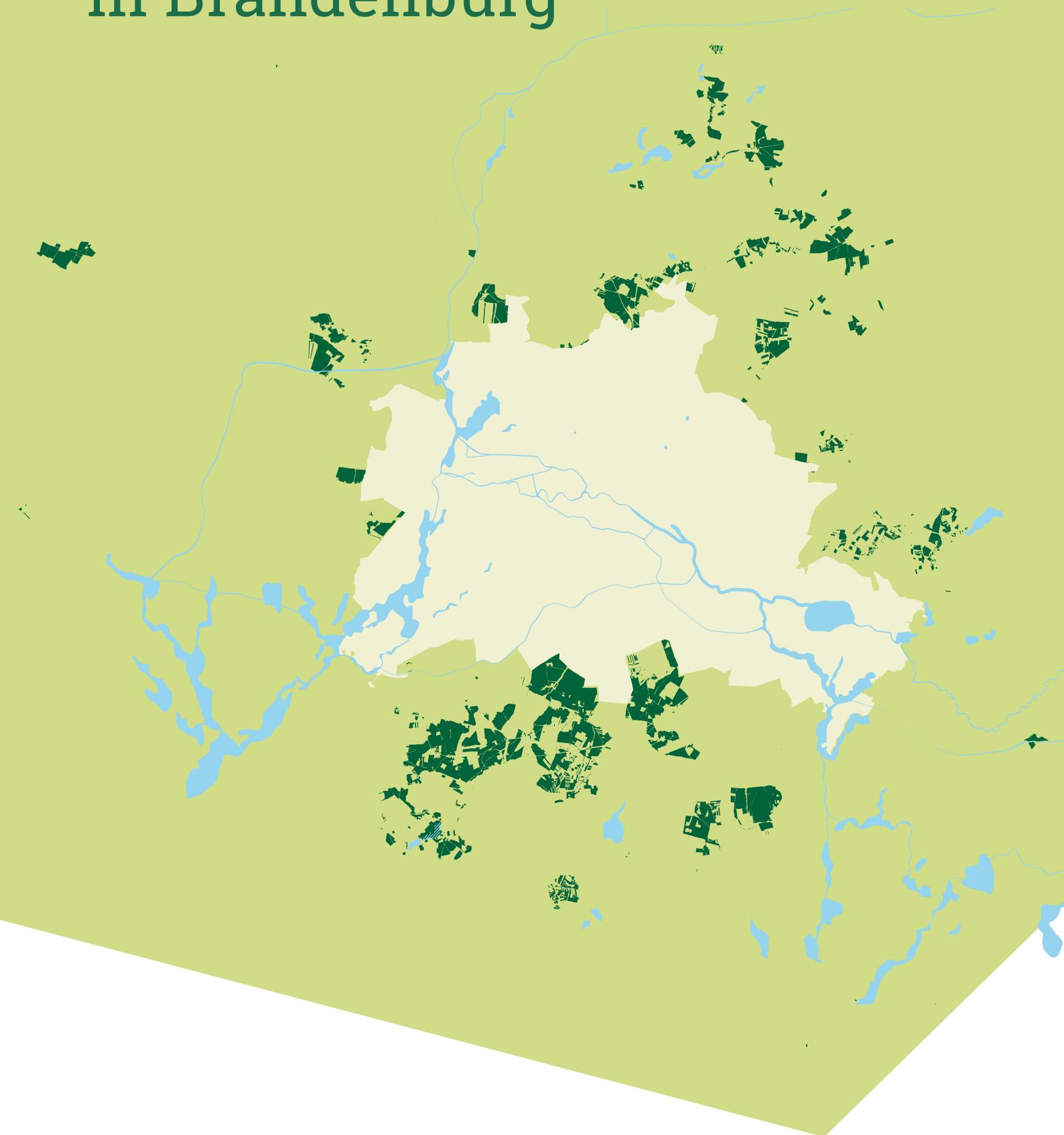
| Gemeinde | Fläche BSG (ha) | Gemeinde- fläche |
|----------------------------|--------------------|---------------------|
| Ahrensfelde | 14,94 | 5.791 |
| Bernau bei Berlin | 1.115,79 | 10.413 |
| Biesenthal | 128,42 | 6.088 |
| Blankenfelde-Mahlow | 397,45 | 5.514 |
| Breddin | 1.011,91 | 4.500 |
| 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 | 2.817,47 | 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 | 307,49 | 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 | 270,43 | 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 | 37,84 | 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 | 1,84 | 4.815 |
| Trebbin | 0,02 | 12.631 |
| Wandlitz | 1.623,63 | 16.277 |
| Werneuchen | 349,84 | 11.692 |
| Zossen | 219,22 | 18.030 |
| Gesamtergebnis | 16.745,20 | |

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