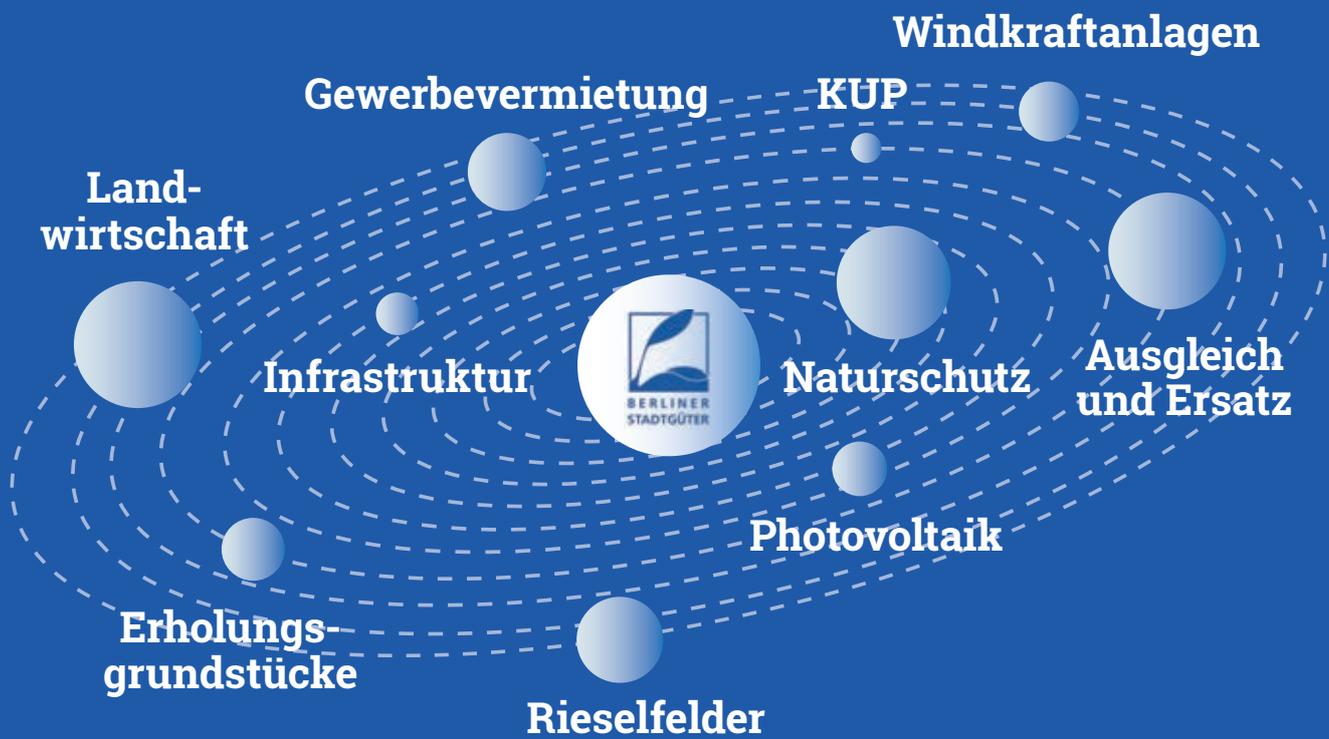


20
21

GESCHÄFTSBERICHT

BERLINER STADTGÜTER – GESELLSCHAFT
MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG, BERLIN

EINBLICK IN DEN STADTGÜTER-KOSMOS



INHALTSVERZEICHNIS

- 2 Vorwort der Geschäftsführerin
- 4 Vorwort der Aufsichtsratsvorsitzenden
- 7 Grüne Energie für die Region
- 11 Neuer Lebensraum für Mensch und Natur
- 15 Lagebericht
- 34 Entsprechenserklärung zum
Berliner Corporate Governance Kodex
- 37 Jahresabschluss und Kennzahlen
- 45 Gleicher Lohn für gleiche Arbeit
- 46 Anhang zum Jahresabschluss
- 52 Bestätigungsvermerk und Gesellschafterbeschluss
- 58 Eigentum der BERLINER STADTGÜTER GmbH

VORWORT DER GESCHÄFTSFÜHRERIN

Das Jahr 2021 war wirtschaftlich gesehen eines der erfolgreichsten Jahre der BERLINER STADTGÜTER GmbH (BSG) - und das, obwohl uns die Corona-Pandemie im Alltag noch immer stark beeinflusste. In diesen schwierigen Zeiten haben wir gemerkt, wie wichtig unser Team ist, und ich freue mich deshalb sehr, dass wir die strenge Aufteilung in feste Gruppen 2021 auflösen konnten. Unsere engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben gezeigt, dass die BERLINER STADTGÜTER GmbH auch in Krisenzeiten gut funktioniert. Deshalb möchte ich mich zu allererst bei allen Mitarbeitenden für ihr Engagement bedanken. Ihr Einsatz ist die Basis für den Erfolg des letzten Jahres.

Wir, die BERLINER STADTGÜTER GmbH, sind uns durch die aktuellen klimatischen und politischen Gegebenheiten einmal mehr unserer Verantwortung bewusst, die wir als eine der größten Flächeneigentümerinnen in Brandenburg für unsere Böden, die Biodiversität, eine nachhaltige Entwicklung und für das Klima haben.

Unser Ziel ist ein nachhaltiger und ressourcenschonender Umgang mit unseren Böden. Dabei, wie auch beim Schutz der Insekten, sind die landwirtschaftlichen Pächter unsere wichtigsten Partner. 85 Prozent unserer Flächen werden bei zum Teil kargen Böden landwirtschaftlich genutzt. Wir unterstützen die Landwirte, wenn sie die Biodiversität fördern, Böden verbessern oder im Idealfall auf eine ökologischere Bewirtschaftung umstellen möchten. Im Jahr 2021 lagen wir mit dem Anteil ökologisch bewirtschafteter Flächen im aktuellen Brandenburger Durchschnitt. Damit folgen wir den Zielen der Berliner und Brandenburger Landesregierungen zu einer umweltschonenden und biodiversitätsfördernden Landbewirtschaftung. Auch im Jahr 2021 engagierten wir uns in dem Forschungsprojekt KOPOS, das neue Kooperationen im Stadt-Umland-Verbund zur Unterstützung regionaler und wertschöpfender Kreisläufe erprobt.

Neben den teilweise anspruchsvollen Bodenverhältnissen sind auch bestehende vertragliche Vereinbarungen zu beachten. Verlässlichkeit ist für unsere landwirtschaftlichen Pächter angesichts ihrer langen Planungshorizonte ein wichtiger Faktor. Langfristige Pachtverträge geben unseren Pächtern diese notwendige Planungssicherheit und sind Voraussetzung für erhebliche und wiederkehrende Investitionen in Gebäude und Technik.

Das anhaltende Bevölkerungswachstum im Metropolenraum führt zu einem erheblichen Siedlungsdruck. Dieser anhaltenden Flächenkonkurrenz stehen die Flächen der BSG als eine strategische Flächenreserve für den Metropolenraum gegenüber, auf der wir zahlreiche Ökosystemdienstleistungen erbringen. Unsere Flächen dienen aber auch der Bevölkerung langfristig als Erholungs-, Ausgleichs- und Ersatzflächen. Damit reduzieren wir die Gefahr unerwünschter Suburbanisierung und übermäßiger Flächenversiegelung im Umland Berlins.

Die BERLINER STADTGÜTER GmbH steht für den Ausgleich von Wachstum und Naturschutz. Werden im Metropolenraum neue Wohngebiete, Straßen oder Schienenwege gebaut, müssen diese Eingriffe in die Natur und Landschaft kompensiert werden. Wir bieten Komplettleistungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an – von der Planung bis zur langfristigen Pflege. 2021 ist unsere bisher umfangreichste und komplexeste Kompensationsmaßnahme für den Bau von „Neulichterfelde“ gestartet.

Darüber hinaus haben unsere Flächen eine wachsende Bedeutung für die alternative Energieversorgung. Im Jahr 2021 wurden weitere vier Windkraftanlagen der Berliner Stadtwerke bei Bernau errichtet.

Nicht vergessen dürfen wir, dass ca. 2.000 Hektar unserer ehemaligen Rieselflächen ökologisch stark belastet sind. Sie sind für die Nahrungs- und Futtermittelproduktion ungeeignet. Um die Sanierung und Renaturierung dieser Flächen voranzutreiben, arbeiten wir in Kooperation mit der Technischen Universität Berlin und der Humboldt Universität zu Berlin an einem Forschungsprojekt zur Phytostabilisierung auf unseren Rieselfeldern in Wansdorf. Erste positive Zwischenergebnisse motivieren, die Versuchsflächen zu erweitern und in

größeren Schlägen mit bodenverbessernden Zusätzen wie z.B. Eisenhydroxid weiter zu forschen.

Die langfristige und verantwortungsvolle Aufgabe, die Böden zu sichern und damit Gefahren abzuwenden, finanzieren wir weiterhin vollständig aus den erwirtschafteten Erträgen. Die BSG hat auch 2021 keine Zuschüsse des Landes Berlin erhalten.

„Berlin ist Stadt der Frauen“, dies ist im Koalitionsvertrag der neu in 2021 gewählten Berliner Landesregierung zu lesen. Die BERLINER STADTGÜTER GmbH lebt diesen Satz, denn Zweidrittel der Mitarbeitenden sind weiblich. 80 Prozent der Führungskräfte sind Frauen. Die Gleichstellung der Geschlechter ist für uns gelebte Selbstverständlichkeit.

Neben der fortlaufenden Personalentwicklung bildet die BERLINER STADTGÜTER GmbH auch weiterhin aus. 2021 haben wir unsere Ausbildung evaluiert und ein neues Konzept für eine moderne, an die Bedürfnisse des Unternehmens und die Generation unserer Auszubildenden angepasste Ausbildung entwickelt.

Wir bedanken uns bei unseren Partnern, insbesondere den Pächtern, Auftragnehmern und Auftraggebern für die kooperative, spannende und erfolgreiche Zusammenarbeit im Jahr 2021 und freuen uns darauf, auch die Zukunft gemeinsam zu meistern.



Katrin Stary
Geschäftsführerin der
BERLINER STADTGÜTER GmbH

VORWORT DER AUFSICHTSRATSVORSITZENDEN

Auch wenn ich im Jahr 2021 noch nicht im Amt war, so habe ich das Angebot, als neue Aufsichtsratsvorsitzende einige Worte zur Entwicklung der BERLINER STADTGÜTER GmbH (BSG) niederzuschreiben, sehr gerne wahrgenommen. Denn als zuständige Abteilungsleiterin in der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe kenne und schätze ich die Arbeit der BSG seit Langem.

Gerade in Zeiten, in denen sich die Metropolenregion Berlin-Brandenburg erfreulicherweise dynamisch entwickelt, hat die BSG unbestritten eine wichtige Bedeutung. Neue Wirtschaftsansiedlungen, die Eröffnung des BER und der damit verbundene Zuzug in den Hauptstadtraum erhöhen den Nutzungsdruck auf Freiflächen in der Region. Auch angesichts des Klimawandels und zur Abmilderung der klimabedingten Folgen ist grüne Infrastruktur wichtiger denn je.

Die BSG unterstützt die Umsetzung der gemeinsamen Ziele der beiden Bundesländer Berlin und Brandenburg, das landesplanerisch festgelegte Freiraumsystem in der Hauptstadtregion zu erhalten und zu entwickeln. Die Sicherung von Freiflächen und die Begrenzung der Siedlungsentwicklung sind als Ziele deshalb bereits im Gesellschaftsvertrag verankert.

Auch für die Landwirtschaft im direkten Umfeld Berlins ist die BSG ein zentraler Akteur. Denn der weitaus größte Anteil der BSG-Flächen wird bis heute landwirtschaftlich genutzt. 213 Landpachtverträge bestanden 2021. Zu den Pächtern und Pächterinnen zählen Milchviehbetriebe, ein Bio-Rindermastbetrieb, Pferdehöfe, Schäfer und Nebenerwerbslandwirte. Mit langfristigen Verträgen zu fairen Konditionen unterstützt die BSG regionale Wertschöpfung in der Land- und Ernährungswirtschaft.

Zur Umsetzung der klimapolitischen Ziele ist es erforderlich, die Energieversorgung so weit wie möglich auf regenerative Energieträger umzustellen. Seit vielen Jahren bereits stellt die BSG Flächen für den Betrieb von Windrädern, Photovoltaikanlagen sowie zur Anpflanzung energetisch verwertbarer Biomasse bereit. Auf diese Weise können auf Stadtgüterflächen wichtige Beiträge zur regenerativen Energieversorgung der Hauptstadtregion geleistet werden. An vielen Stellen arbeitet die BSG dabei eng mit den Berliner Stadtwerken zusammen. Trotz der Energiestrategien der Länder Brandenburg und Berlin ist die Umsetzung von Projekten in der Praxis aber häufig nicht einfach und noch sehr langwierig.

Fast 1.000 Hektar der BSG-eigenen Flächen werden inzwischen zur Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt. Mit diesem wachsenden Geschäftsfeld ermöglicht die BSG wichtige Projekte des Wohnungsbaus und der Infrastruktur. Zugleich verbessert sie damit die ökologische Qualität vieler Flächen. Dazu gehören u.a. auch ehemalige Rieselfeldflächen. Neue Lebensräume für seltene Tiere und Pflanzen entstehen. Damit leistet die BSG wertvolle Beiträge für den Erhalt der Artenvielfalt und der über viele Jahrhunderte gewachsenen Kulturlandschaft.

Eine besonders verantwortungsvolle Aufgabe übernimmt die BSG beim Umgang mit den Altlasten aus der Zeit der Rieselfeldwirtschaft. Die BSG kontrolliert die ökologischen Belastungen der Böden und arbeitet daran, diese schrittweise zu reduzieren. Bei diesen Forschungsprojekten kooperiert sie eng mit den Berliner Universitäten. Das zeigt deutlich, dass das breite Aufgabenspektrum der BSG über die üblichen Aufgaben einer gewerblichen Immobiliengesellschaft weit hinaus reicht.

Angesichts des hohen Siedlungsdrucks werden wir weiterhin mit Konflikten zwischen dem gesellschaftsvertraglichen Auftrag der BSG und den kommunalen Planungen der Gemeinden umgehen müssen. Im Sinne einer von allen Beteiligten getragenen vorausschauenden Gesamtstrategie für die Metropolenregion Berlin-Brandenburg kann auf der Basis eines Senatsbeschlusses in Einzelfällen eine einvernehmliche Lösung entwickelt

werden, um die kommunale Umlandentwicklung punktuell durch die Bereitstellung von Potenzialflächen zu unterstützen.

Mich beeindruckt es, mit welchem Engagement sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der BSG für nachhaltige Bewirtschaftung der BSG-Flächen einsetzen. Viele machen sich in Mitarbeiterprojekten für den Artenschutz stark. So wurde 2021 die Erlebniswiese „Mauerbienen“ an der Grenze zwischen Neukölln und Schönefeld feierlich eröffnet. Die Wiese ist ein Lern- und Erlebnisraum, der allen offensteht und nicht nur von den Nachbar*innen sondern auch von den Bewohner*innen der nahen Gropiusstadt gern genutzt wird, um die Natur zu genießen.

Der Geschäftsführerin, Frau Katrin Stary, und ihren Mitarbeitenden möchte ich auch im Namen meiner Kolleg*innen im Aufsichtsrat für die sehr gute Zusammenarbeit und für das gezeigte Engagement 2021 danken.

Auf den folgenden Seiten erhalten Sie einen Überblick über die Geschäftstätigkeit der BSG im Jahr 2021.

Viel Freude beim Lesen wünscht Ihnen



A handwritten signature in blue ink that reads "Heidrun Rhode-Mühlenhoff". The signature is written in a cursive, flowing style.

Heidrun Rhode-Mühlenhoff
Vorsitzende des Aufsichtsrates der
BERLINER STADTGÜTER GmbH



GRÜNE ENERGIE FÜR DIE REGION

Die erneuerbaren Energien spielen bei der BERLINER STADTGÜTER GmbH sowohl wirtschaftlich als auch programmatisch eine zunehmend wichtige Rolle. Seit vielen Jahren stellt die BERLINER STADTGÜTER GmbH Flächen für Windparks, Photovoltaikanlagen sowie für den Anbau energetisch verwertbarer Biomasse in Kurzumtriebsplantagen (KUP) zur Verfügung. Insgesamt stehen auf unseren Flächen heute 42 Windräder mit 105 MW installierter Leistung. Die 16 gesellschaftseigenen Dach-Photovoltaikanlagen erzeugten 2021 insgesamt rund 950.000 kWh Strom, der zum größten Teil in das öffentliche Netz eingespeist wurde. Hinzu kommen große Freiflächenanlagen, die von unterschiedlichen Projektträgern auf unseren Flächen errichtet wurden. Dazu gehört beispielsweise der elf Hektar große Solarpark Rüdersdorf mit einem jährlichen Ertrag von rund sieben Mio. kWh. Noch größer ist das Solarkraftwerk Dallgow-Döberitz. Der größte Solarpark der Region hat eine Jahresleistung von 24,5 Mio. kWh und senkt den CO₂-Ausstoß nach Angaben des Projektträgers um jährlich 14.400 Tonnen.

Angesichts des notwendigen Umbaus der Energieversorgung wird der Flächenbedarf für Anlagen zur Gewinnung grüner Energien weiter zunehmen. Selbstverständlich bekennt sich die BERLINER STADTGÜTER GmbH zum Klimaschutz und zur Energiewende. Wir fühlen uns verpflichtet, im Rahmen unserer Möglichkeiten einen Beitrag zur Energiewende zu leisten.

NEUER WINDPARK IN ALBERTSHOF

An vielen Stellen arbeitet die BERLINER STADTGÜTER GmbH hier eng mit dem Landesunternehmen Berliner Stadtwerke GmbH zusammen. Zehn ihrer Windenergieanlagen haben die Berliner Stadtwerke auf Stadtgüterflächen errichtet. In 2021 hat die Berliner Stadtwerke GmbH in Albertshof bei Bernau einen neuen Windpark mit neun Windenergieanlagen und einer Gesamtleistung von gut 31 MW in Betrieb genommen, vier Windräder des Windparks stehen auf Flächen der BERLINER STADTGÜTER GmbH. Schon 2015 schlossen die beiden Unternehmen einen entsprechenden Pachtvertrag ab. Aktuell verhandeln wir mit der Berliner Stadtwerke GmbH über mögliche Erweiterungen.

Nach Angaben der Stadtwerke erzeugt der Windpark Albertshof kommunalen Ökostrom für rund 31.000 Haushalte und verkleinert den CO₂-Ausstoß um 30.000 Tonnen im Jahr. Durch die Verdichtung eines bestehenden Windparks mit 50 Anlagen sowie den Verzicht auf maximale Bauhöhen haben die Berliner Stadtwerke auf größtmögliche Akzeptanz und Naturverträglichkeit geachtet.

Neben den Windkraftanlagen selbst gehört zum Windpark auch ein Umspannwerk, das ebenfalls auf Stadtgüterflächen errichtet wurde und das den Windpark in das Stromnetz einbindet. Das Umspannwerk ging bereits Ende 2020 in Betrieb. Der Bau war notwendig geworden, da die vorhandenen Netzkapazitäten für die Stromaufnahme aus dem neuen Windpark nach Aussage des Netzbetreibers e.dis AG nicht ausreichten. Auch zwei Löschwassertankanlagen auf Stadtgüterflächen mit einem Volumen von je 200 Kubikmetern sind Teil des neuen Windparks.

Die Verpachtung von Flächen für Energieanlagen ist für die BERLINER STADTGÜTER GmbH eine sinnvolle Möglichkeit, Flächen - insbesondere auch die ehemaligen Rieselfelder - wertschöpfend zu nutzen. Die Windenergienutzung wird im Land Brandenburg durch Regionalpläne gesteuert. Neue Windenergieanlagen dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Eignungsgebieten geplant und gebaut werden. Projekte stoßen daher häufig an planungsrechtliche Grenzen.

PERSPEKTIVEN FÜR SOLARENERGIE

In 2021 haben wir begonnen, das Klimaschutzkonzept der BERLINER STADTGÜTER GmbH zu erarbeiten. Ein wesentlicher Aspekt ist hierbei der Ausbau unserer unternehmenseigenen Dach-Photovoltaik-Anlagen. Wir ha-

ben hierzu mit professioneller Unterstützung eine ganze Reihe von Gebäuden identifiziert, die wir in den kommenden Jahren Schritt für Schritt mit PV-Anlagen ausstatten werden. Denn auch im Bereich der Photovoltaik wollen wir als Landesunternehmen mit gutem Beispiel vorangehen.

Um Landwirtschaft und die Energiewende gleichermaßen zu befördern, arbeiten wir aktuell mit Projektpartnern an einem Agri-PV–Leuchtturmprojekt, das Photovoltaik und landwirtschaftlicher Pflanzenproduktion vereint. In 2021 konnten bei der Verwirklichung dieses in der Gemeinde Schönefeld geplanten Projekts wichtige Schritte erreicht werden. Die Gemeindevertretung Schönefeld stellte sich einstimmig hinter die Pläne und hat bereits die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Auf einer Stadtgüterfläche zwischen Selchow und Waltersdorf will Elysium Solar einen Solarpark errichten. Die Fläche grenzt unmittelbar an den Zaun der südlichen Start- und Landebahn des Flughafens BER. Auf den Ackerflächen wurde überwiegend Mais angebaut, der viele Vögel anlockte und so wegen der Flughafennähe zu einem erhöhten Vogelschlagrisiko führte. Durch die Umwandlung in eine Agri-PV-Anlage sollen rund 90 % der insgesamt 76 Hektar großen Fläche weiter der landwirtschaftlichen Pflanzenproduktion zur Verfügung stehen. Die restlichen Flächen sollen durch Blühstreifen der Förderung biologischer Vielfalt zugutekommen. Diese Nutzungsänderung könnte somit dazu beitragen, den Vogelschlag zu reduzieren, ohne dass auf die landwirtschaftliche Nutzung gänzlich verzichtet werden muss.

Die Solarmodule sollen auf drehbaren, hoch aufgeständerten Tischen montiert und so programmiert werden, dass sie sich morgens nach Osten und abends nach Westen wenden. Nach Angaben des Projektträgers könnten dadurch rund 20 % bis 25 % mehr Strom im Vergleich zu herkömmlichen Anlagen gewonnen werden. Naturschutz, Landwirtschaft und Stromerzeugung könnten auf diese Weise in Einklang gebracht werden. Nach Fertigstellung wird es sich voraussichtlich um das größte Agri-PV-Vorhaben in Deutschland handeln. Zudem wird das Projekt von einem breiten Angebot an Teilhabeoptionen für private Haushalte in der Gemeinde ergänzt.



ENERGIEHOLZPLANTAGEN: ALTERNATIVE FÜR SCHWIERIGE BÖDEN?

Daneben unterhält die BERLINER STADTGÜTER GmbH Energieholzplantagen auf über 125 ha. Angebaut werden schnellwachsende Gehölze: Pappeln, Robinien und Weiden. Auf repräsentativen Pilotflächen haben wir umfassende Erfahrungen mit Energieholzplantagen als Nutzungsalternative für landwirtschaftlich schwer zu bewirtschaftende Standorte gesammelt. Experimentiert haben wir sowohl auf ehemaligen Rieselfeldflächen, als auch auf anderen Standorten mit sehr niedrigen Bodenwertzahlen. Auf den Rieselfeldern konnten wir untersuchen, inwiefern die extensive Produktion von nachwachsenden Rohstoffen eine Stabilisierung oder Sanierung belasteter Böden auf ehemaligen Rieselfeldern befördern kann.

Bisher haben sich unsere Erwartungen nach dem Projektstart vor 12 Jahren noch nicht erfüllt. Der deutschlandweite Ausbau von landwirtschaftlichen Holzkulturen stockt. Bestimmte Probleme, wie zum Beispiel die Verfügbarkeit von Pflanzgut oder effizienter Erntetechnik, bleiben ungelöst. Auch ein wesentlicher Anzug des Marktpreises für Energieholz blieb bisher aus. Deshalb gibt es von der BERLINER STADTGÜTER GmbH derzeit keine Bestrebungen, weitere Flächen für KUP auszuweisen. Bis auf wenige Plantagen in Deutsch Wusterhausen, die im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen zurückgebaut werden, sollen dennoch bestehenden Anlagen weiterbetrieben und je nach Energieholzmarktlage geerntet werden.

VERLÄSSLICHER PARTNER FÜR GRÜNE ENERGIE

Die Gewinnung erneuerbarer Energien, insbesondere aus Wind und Sonne, ist ein wichtiges Geschäftsfeld der BERLINER STADTGÜTER GmbH. Durch unseren Flächenpool und unser Knowhow sind wir in langfristige Partnerschaften mit Betreibern von Windenergie- und PV-Anlagen eingebettet, um so dauerhaft einen klimapositiven Beitrag zu leisten.

Als Flächeneigentümerin sind wir ein professioneller Ansprechpartner privater und öffentlicher Vorhabenträger. Im Einklang mit dem Koalitionsvertrag unserer Landesregierung befördern wir sowohl das Repowering von Bestandsanlagen, als auch den Zubau von neuen Windenergieanlagen. Wir bringen uns dafür auch auf der Planungsebene mit qualifizierten Stellungnahmen ein, z.B. bei der Erstellung der für die Windenergie so wichtigen Regionalpläne. Auch personell planen wir für die Zukunft und erweitern unser Erneuerbare Energien-Team um eine weitere Stelle. Damit stellen wir zusammen mit unseren Partnern die Weichen für grüne Energie bei der BERLINER STADTGÜTER GmbH.



Thomas K. Müller
Bereichsleiter Vermietung und Verpachtung
BERLINER STADTGÜTER GmbH



NEUER LEBENSRAUM FÜR MENSCH UND NATUR

Umfassende Natur- und Artenschutzmaßnahmen machen den Weg frei für den Bau dringend benötigter Wohnungen.

Am ehemaligen Mauerstreifen nahe der Osdorfer Straße rollten Anfang 2021 die Bagger. Wälle wurden angehäuft, Senken ausgehoben. Dies waren die vorbereitenden Arbeiten, um einen Acker zu einer vielseitigen Landschaft zu entwickeln. Seither werden dort neue Lebensräume für bedrohte Arten angelegt, die hier eine neue Heimat finden werden. Mit diesen umfassenden Naturschutzmaßnahmen wird zugleich der Weg frei für den Bau dringend benötigter Wohnungen, die auf dem ehemaligen Truppenübungsgelände „Parks Range“ im Berliner Bezirk Steglitz-Zehlendorf entstehen. Im neuen Stadtquartier „Neulichterfelde“ sollen in den nächsten Jahren insgesamt ca. 2.500 Wohneinheiten gebaut werden. Die künftigen rund 6.000 Bewohner und Bewohnerinnen sollen im neuen Kiez aber nicht nur wohnen, sondern auch lernen, spielen, arbeiten und sich erholen. Neben Wohnbauten entstehen hier auch Büro- und Gewerbeflächen, Arztpraxen, Kitas und eine Schule sowie Jugendfreizeiteinrichtungen.

Erfolgreiche Umsiedlung Voraussetzung für Bauvorhaben

Wo gebaut wird, ist dies unvermeidbar mit Eingriffen in die Natur verbunden. Ehemals unversiegelte Böden werden bebaut, Tiere und Pflanzen verlieren ihren angestammten Lebensraum. Darunter sind häufig auch geschützte Arten. Aus gutem Grund schreibt das Bundesnaturschutzgesetz vor, dass diese Eingriffe ausgeglichen werden müssen. Für geschützte Arten müssen neue Habitats entwickelt werden.

Auch von der Realisierung des Bauvorhabens „Neulichterfelde“ sind Eingriffe in den vorhandenen Naturbestand und in Artenschutzbelange zu erwarten, denn im Baugebiet leben geschützte Arten wie Zauneidechsen, Fledermäuse und Wechselkröten. Bevor mit den Baumaßnahmen begonnen werden kann, muss für sie deshalb erfolgreich Ersatzlebensraum geschaffen werden. Da beim Bauvorhaben „Neulichterfelde“ nicht alle Maßnahmen im Plangebiet selbst realisiert werden können, hat die BERLINER STADTGÜTER GmbH hierfür eine südlich angrenzende, rund 24 Hektar große Fläche zur Verfügung gestellt. Viele Jahrzehnte wurde diese landwirtschaftlich genutzt. Wo noch vor ein paar Jahren Mais stand, sollen sich bald Zauneidechsen, Moorfrösche, Wechselkröten, Vögel, Fledermäuse und Insekten tummeln.

Länderübergreifendes Kooperationsprojekt

Das Naturschutzprojekt ist in vielerlei Hinsicht etwas ganz Besonderes, denn die BERLINER STADTGÜTER GmbH kann damit erstmals eine umfassende Kompensationsmaßnahme für ein Berliner Bauvorhaben auf Brandenburger Gebiet realisieren. Besonders ist das Projekt aber auch wegen der Aufgabenteilung: Der Vorhabenträger, die Groth Gruppe, finanziert die Kompensationsmaßnahme nicht nur, sondern hat auch die Bodenarbeiten übernommen. Die BERLINER STADTGÜTER GmbH stellt gemeinsam mit der Claus Rodenberg Waldkontor GmbH die Biotope her. Der Landschaftsplaner Dieter Meermeier hat für die rund 28 Fußballfelder große Fläche mit seiner Planwerkstadt das Konzept erdnenen. Und die Pflege der abwechslungs- und artenreichen Naturlandschaft wird künftig der BUND Berlin übernehmen.

Aus einem Acker wird die „neue Weidelandschaft“

Zur Umgestaltung der Ackerfläche wurde sie zunächst neu modelliert. Im Winter 2020/21 rückten Bagger an und schufen ein Mosaik aus kleinteiligen sowie abwechslungsreichen Bodenstrukturen. Sie bilden die Basis für die Anlage neuer Habitats. In den neu geschaffenen Senken sammelt sich das Wasser. In den entstehenden Teichen und Tümpeln werden Kröten, Frösche und Molche beste Bedingungen zum Laichen vorfinden. Auch Insektenlarven können sich hier prächtig entwickeln, die ihrerseits als Nahrung der Amphibien dienen. Sandige, dünenartige Wälle bieten der wärmeliebenden Zauneidechse Platz zur Eiablage und zum Sonnen. Auf den mageren Böden siedeln sich zudem konkurrenzarme Wildkräuter und -gräser an, wie das genügsa-

me Silbergras, das auf trockene Standorte spezialisiert ist. Insekten können in offenen und zugleich lockeren Rohböden sowie in Totholzstrukturen ihre Brutstätten oder Larvengänge anlegen. Für die Wiesenlandschaft wird ausschließlich regionales Saatgut eingesetzt. Dieses hat die BERLINER STADTGÜTER GmbH zusammen mit der Nagola Re GmbH und der Heudrusch GmbH unter anderem im Naturpark Nuthe Nieplitz und auf dem Tempelhofer Feld gesammelt. Neu gepflanzte Bäume und die vielen, in der neuen Naturlandschaft entstehenden Hecken werden Lebensraum für zahlreiche Vögel und Kleinlebewesen sein.

Pferde pflegen die Landschaft

Schritt für Schritt entsteht auf diese Weise eine biodiverse Landschaft – die „Neue Weidelandschaft“. Pferde und eine sehr differenzierte händische Pflege werden dabei eine zentrale Rolle spielen. Projektverantwortliche dafür ist beim BUND Berlin Anne Loba, die bereits seit vielen Jahren die benachbarte Lichterfelder Weidelandschaft erfolgreich zu einem Hot-Spot der Artenvielfalt entwickelt. Die Pflege der „Neuen Weidelandschaft“ wird nach der Erfahrung der dort entwickelten Prinzipien erfolgen.

Das Projekt verbindet zwei Bundesländer

Zudem werden die beiden Areale funktional miteinander verbunden. Dazu wird der nach dem Fall der Berliner Mauer am ehemaligen Grenzstreifen entstandene Pionierwald zu einem lichten Eichen-Kiefernwald umgebaut. Um den Lichteinfall und das Mikroklima zu verbessern, werden vor allem Pappeln, Neophyten und Robinien entnommen. Eichen werden freigestellt.

Durch die Auflichtungen werden Wanderkorridore für Zauneidechsen und andere Amphibien, wie Wechsel- und Knoblauchkröte, geschaffen. So wachsen die beiden Weidelandschaften im Regionalpark Teltower Platte und in Berlin-Lichterfelde zu einem bundesländerübergreifenden, ökologischen Verbundsystem zusammen. Dies ist ein wichtiger Schritt für die nachhaltige Entwicklung einer grünen Infrastruktur. Denn die Vernetzung von Lebensräumen spielt für den Erhalt der biologischen Vielfalt eine herausragende Rolle.



Daniela Kurtzmann
Bereichsleiterin Natur und Umwelt
BERLINER STADTGÜTER GmbH





LAGEBERICHT



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



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 2021 rund 16.558 ha gesellschaftseigene Grundstücke im Berliner Umland. Wir verwalten darüber hinaus für das Land Berlin auf Grund eines Geschäftsbesorgungsvertrages weitere 4 ha (Stichtag 31. Dezember 2021). 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:

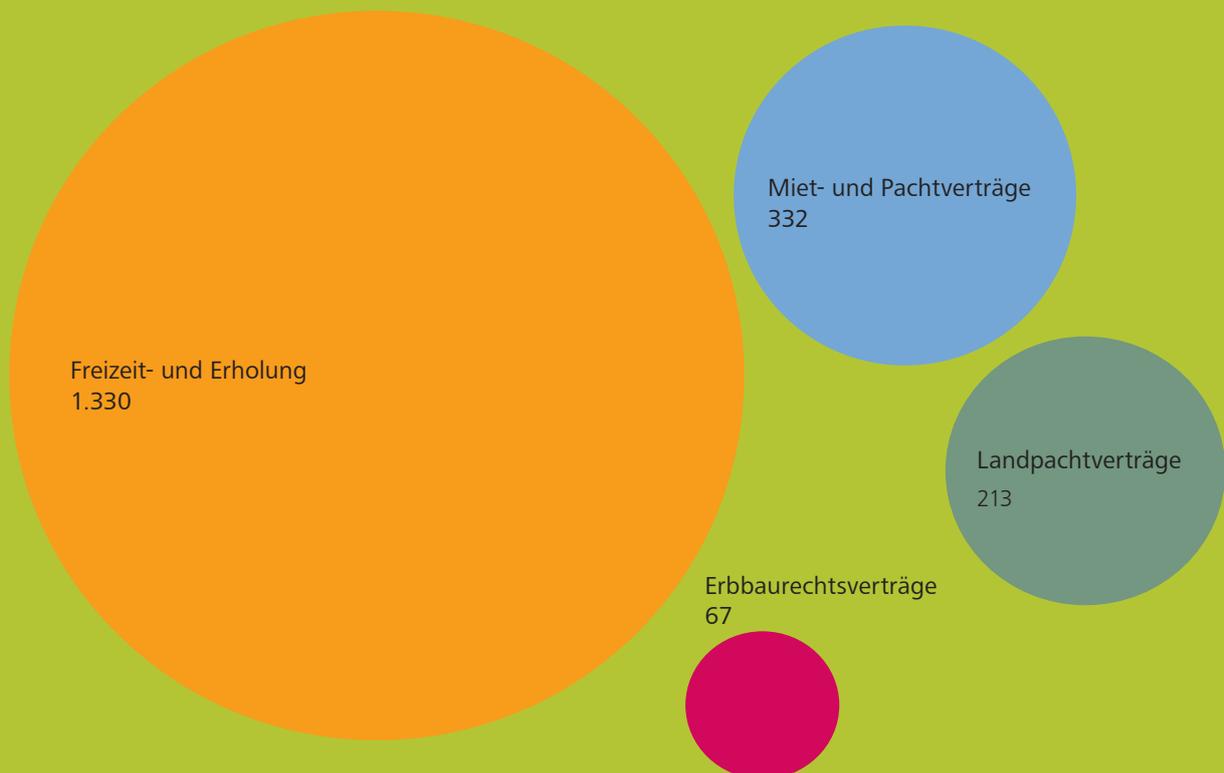
- die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken mit und ohne Gebäude zur landwirtschaftlichen, gewerblichen und privaten Nutzung,
- die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- die Verpachtung von Grundstücken zur Erzeugung von erneuerbaren Energien,
- die Aufwertung bebauter und unbebauter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

Als Eigentümerin von über 16.000 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.

Fläche je Vertragsart*



Anzahl der Verträge je Vertragsart*



* ohne Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Gestattungs- und Nutzungsverträge, Bauerlaubnisverträge sowie Jagd- und Fischereiverträge

A.2 Historie

Die BERLINER STADTGÜTER GmbH ist eines der traditionsreichsten landeseigenen Unternehmen Berlins. Bereits 1874 begann das Land Berlin im großen Umfang landwirtschaftliche Flächen anzukaufen, um die Siedlungsabwässer der schnell wachsenden Metropole Berlin zu verrieseln und zugleich die Versorgung der Stadtbevölkerung mit landwirtschaftlichen Produkten zu verbessern. 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 rund 16.558 ha gesellschaftseigenen Flächen sowie der 4 ha Treuhandvermögen. Dazu gehören neben Landwirtschafts- und Gewerbeflächen auch Freizeit- und Erholungsgrundstücke sowie Jagd- und Fischereigeiete.

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

A.3.1 VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

Die wesentlichen Ertragsquellen unserer Gesellschaft sind Einnahmen aus der Vermietung und Verpachtung. Zum 31. Dezember 2021 bestanden über alle Geschäftsfelder hinweg insgesamt 2.771 verschiedene Verträge (im Vorjahr 2.670), darunter 644 gewerbliche und private Pacht-, Miet-, Gestattungs- und Nutzungsverträge, 213 Landpachtverträge, 1.330 Verträge über Freizeit- und Erholungsgrundstücke, Gärten, Garagen, Stellplätze und Stege, 173 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.

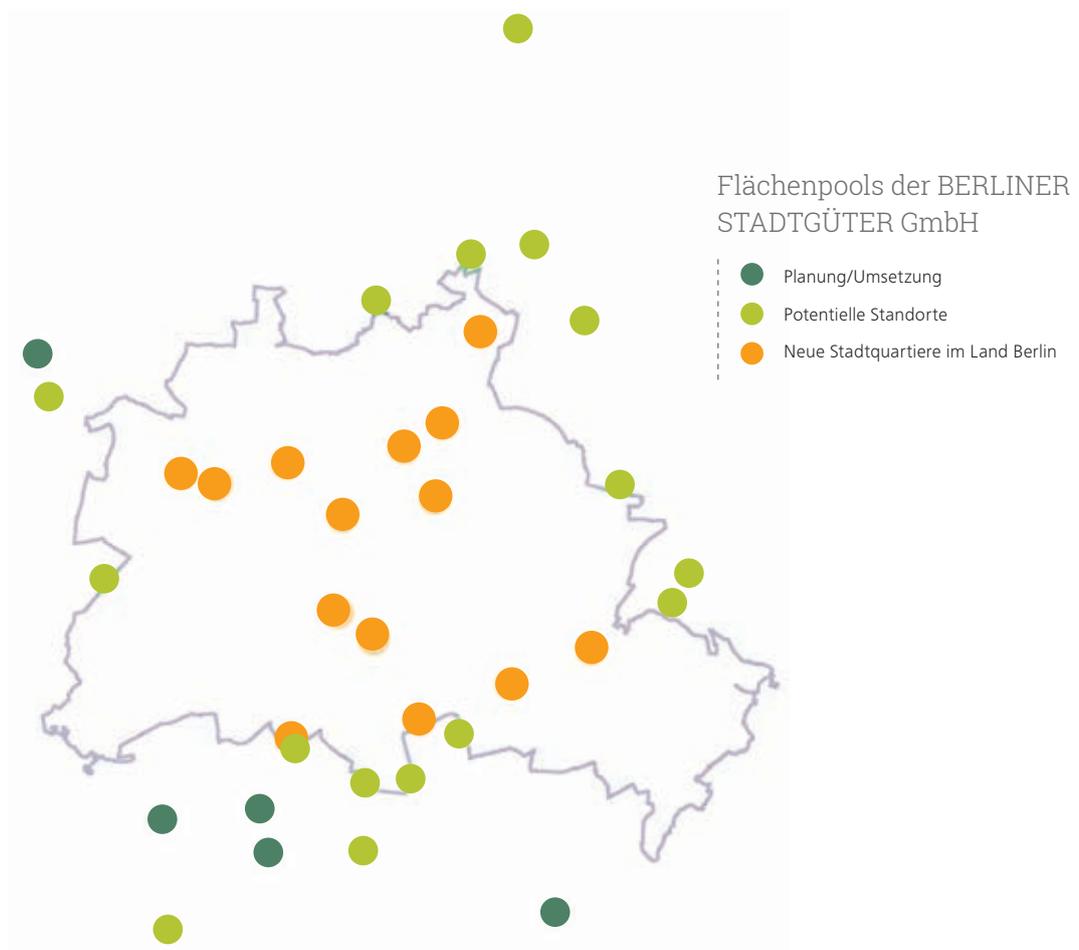


A.3.2 UMWELT UND NATUR

Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatz- sowie Aufforstungsmaßnahmen)

Die Realisierung 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. Im Geschäftsjahr 2021 konnten wir insgesamt sieben Verträge mit einem Auftragsvolumen von 939 T€ auf einer Fläche von 15 ha für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abschließen.



Unter Berücksichtigung einer Vertragsauflösung und von Flächenanpassungen hält die BERLINER STADTGÜTER GmbH im Jahr 2021 für alle Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Ersatzaufforstungen und Entsiegelungen) 239 Verträge auf insgesamt 926 ha Vertragsfläche.

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

Um Kompensationsmaßnahmen naturschutzfachlich wirksamer im größeren räumlichen Zusammenhängen anzulegen, wird von uns die Etablierung von sogenannten Flächenpools auf Flächen der BERLINER STADTGÜTER GmbH weiterentwickelt. Zusätzlich zum zertifizierten Flächenpool auf den Riesefeldern in Ragow und Deutsch Wusterhausen haben wir in den stark nachgefragten Bereichen weitere Poolplanungen aufgenommen und mit den Naturschutzbehörden abgestimmt. Zum Teil konnten im Jahr 2021 die Maßnahmen bereits vermarktet und hergestellt werden. Die oben genannten Vertragszahlen beinhalten 11 (davon fünf in 2021) für die Poolflächen abgeschlossene Verträge.

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 Riesefeldflächen. Der sachgerechte Umgang mit rund 5.545 ha ehemaligen Riesefeldflächen, davon ca. 1.965 ha nicht umgestaltete Rieselfelder, ist eine dauerhafte und komplexe Aufgabe der BERLINER STADTGÜTER GmbH, sie wird zukünftig weiter an Bedeutung zunehmen. Für notwendige Bodenuntersuchungen und Sanierungen der Einlassbereiche und Schlamm-trockenplätze bestehen bilanzielle Rückstellungen in Höhe von ca. 2.856 T€. Weitere Maßnahmen auf den Riesefeldern müssen aus dem Ergebnis der Gesellschaft gedeckt werden.

Die Kalkungsmaßnahmen zur pH-Wert-Stabilisierung auf ehemaligen Riesefeldern haben wir im Jahr 2021 fortgesetzt. Die Ausbringung von Kalk stabilisiert den Säurewert des Bodens und gewährleistet die Schwermetallbindung. Dadurch können Auswaschungen und Eintragungen in das Grundwasser vermieden werden. Insgesamt wurden auf 224 ha ehemaligen Riesefeldern 896 t Kalk aufgebracht, das entspricht einer Menge von durchschnittlich 4 t Kalk je ha.

Jagd und Fischerei

Die Jagd ist weit mehr als nur ein Kulturgut. Das untrennbar mit dem Grundeigentum verknüpfte Jagdrecht stellt nicht nur ein Recht, sondern auch eine Pflicht dar. Die Jagd dient dem Erhalt beziehungsweise der Steuerung der Biotop- und Wildtierressourcen, schafft einen angepassten, artenreichen und gesunden Wildtierbestand und schützt die Land- und Forstwirtschaft. Für die 39 Eigenjagdbezirke mit einer Fläche von ca. 16.682 ha Eigentums- und Angliederungsflächen hat die BERLINER STADTGÜTER GmbH aktuell 29 Jagdpachtverträge abgeschlossen. Für sechs weitere Verträge erwarten wir die jagdbehördliche Bestätigung. In diesen, wie auch in vier weiteren Eigenjagdbezirken wird die Jagd über zeitlich befristete Jagderlaubnisscheine organisiert. Darüber hinaus werden 11 Fischereipachten mit einer Fläche von ca. 147 ha betreut.





Die BERLINER STADTGÜTER GmbH
erhält keine Zuschüsse
des Landes Berlin.



WIRTSCHAFTSBERICHT

B.1 Geschäftsverlauf

Im Berichtsjahr hat die BERLINER STADTGÜTER GmbH einen Jahresüberschuss in Höhe von 3.370 T€ (Vorjahr 2.234 T€) erwirtschaftet, das Betriebsergebnis¹ betrug 2.798 T€ (Vorjahr 1.874 T€). Die Erträge aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 7.188 T€ (Vorjahr 6.928 T€) im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen durch den Abschluss neuer Verträge gesteigert werden. Die Erträge aus Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Höhe von 1.223 T€ (Vorjahr 831 T€) stiegen im Wesentlichen durch die erhöhte Abrechnung von Leistungen. Für das Berichtsjahr ergeben sich Buchgewinne aus Anlagenabgängen von 850 T€ (Vorjahr 1.770 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 2021 außerhalb der Gewinnabführung 163 T€ (Vorjahr 8 T€) zugeflossen. Die Erlösauskehr für einen Tauschvertrag mit der 50Hertz GmbH wurde aufgrund fehlender genehmigungsrechtlicher Voraussetzungen auch im Jahr 2021 noch nicht vorgenommen.

Im Jahresergebnis 2021 unserer Gesellschaft ist ein neutrales Ergebnis² in Höhe von 1.001 T€ (Vorjahr 604 T€) enthalten. Die in dieses Ergebnis einfließenden Erträge und Aufwendungen sind aufgrund der Struktur der BERLINER STADTGÜTER GmbH weder unerwartet noch zufällig, der Zeitpunkt des Eintritts ist jedoch nicht einschätzbar. Die laufenden Instandhaltungen und Instandsetzungen, notwendigen Beräumungen, Altlastensicherungen auf Riesefeldern 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 230 T€ (Vorjahr 389 T€) aufgewendet.

Die BERLINER STADTGÜTER GmbH erhält keine Zuschüsse des Landes Berlin.

B.2 Personal

Im Geschäftsjahr 2021 wurden im Jahresdurchschnitt 45 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, sieben Auszubildende, ein Praktikant sowie ab dem letzten Quartal ein Student im dualen System beschäftigt. Darüber hinaus sind im Jahresdurchschnitt zwei Aushilfskräfte beschäftigt worden. Ausgebildet wurden zum Ende des Kalenderjahres 2021 neun junge Menschen. Darunter sieben 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 und bietet Plätze für Schülerpraktika an. Für die Qualifizierung der Arbeitnehmer/-innen haben wir 13 T€ aufgewendet.





Die Vermietung und Verpachtung
in Höhe von 7.188 T€ trug auch 2021
als Hauptgeschäftsfeld zu einer
stabilen Ertragssituation bei.

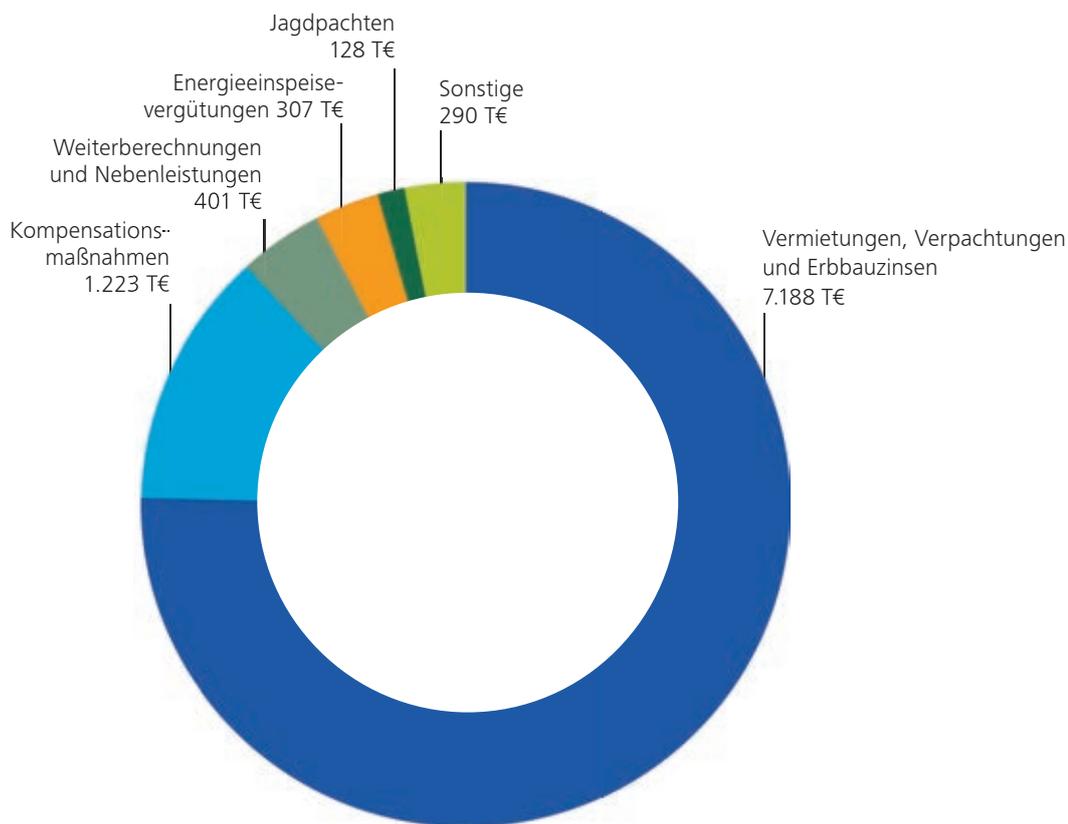
B.3 Ertragslage

Die BERLINER STADTGÜTER GmbH erwirtschaftete im Berichtsjahr Gesamterträge in Höhe von 10.937 T€. Davon entfallen auf die Umsatzerlöse 9.537 T€, auf sonstige betriebliche Erträge 1.213 T€, auf sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 14 T€ erhöht um Bestandsveränderungen aus unfertigen Leistungen 173 T€.

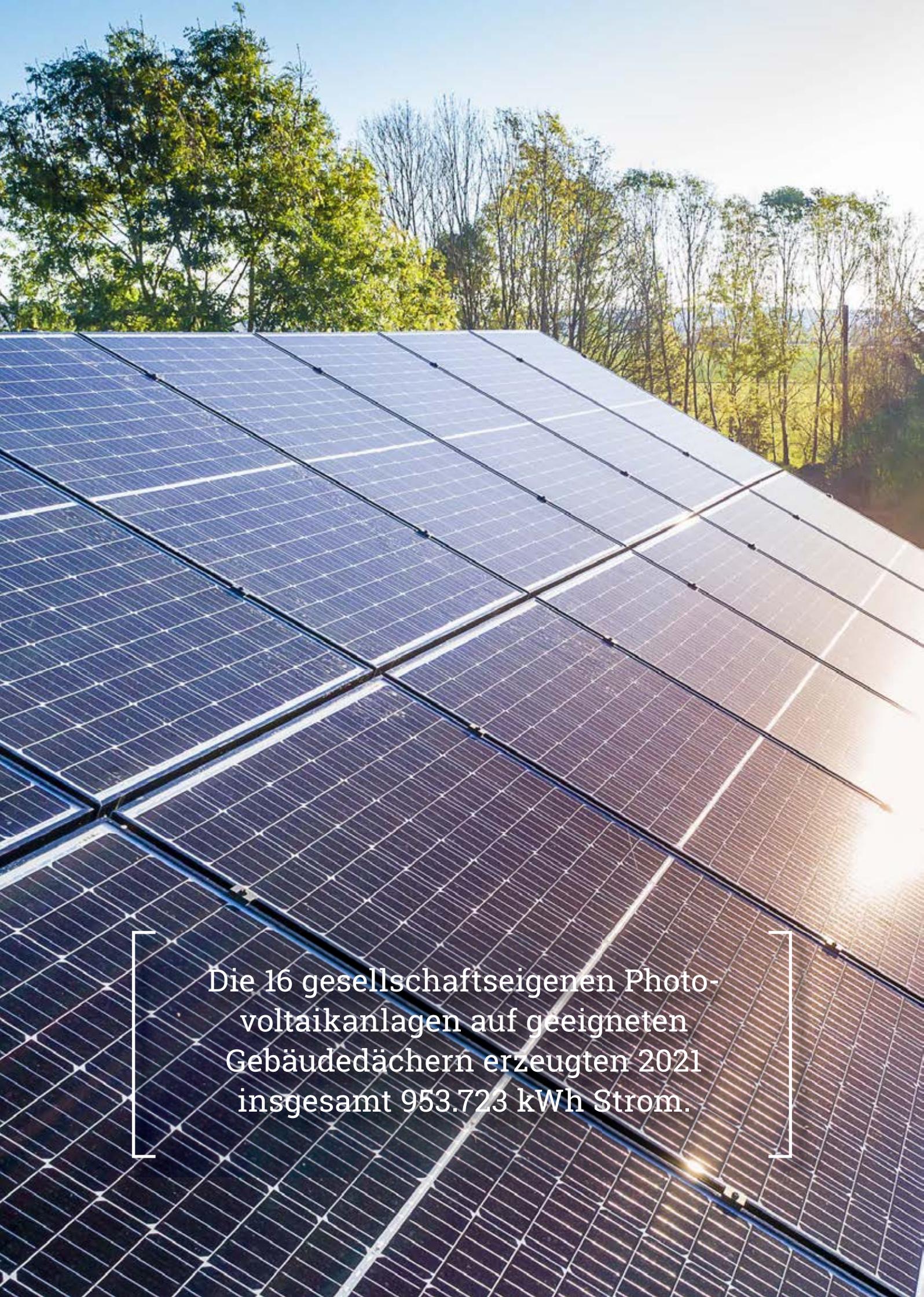
Diesen Erträgen stehen Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von 1.882 T€ sowie Personalkosten in Höhe von 3.025 T€ gegenüber. Die Gewinn- und Verlustrechnung weist Abschreibungen von 638 T€ und sonstige betriebliche Aufwendungen von 1.503 T€ aus. Zinsen und ähnliche Aufwendungen betragen 43 T€. Im Berichtsjahr sind Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 86 T€ vorgenommen worden. Die Aufwendungen für betriebliche Steuern belaufen sich auf 76 T€, die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag liegen bei 314 T€.

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von 9.537 T€ liegen über dem Vorjahresniveau (8.735 T€). Bereinigt um periodenfremde Effekte sind die Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr um 873 T€ bzw. 10,5% gestiegen.

Zusammensetzung der Umsatzerlöse



Die Vermietung und Verpachtung in Höhe von 7.188 T€ (Vj. 6.928 T€) trug auch 2021 als Hauptgeschäftsfeld zu einer stabilen Ertragsituation bei. Die Erträge aus Vermietungen und Verpachtungen an zum größten Teil gewerbliche Vertragspartner lagen bei 3.847 T€. Durch langfristige Verträge im Bereich der Verpachtung von landwirtschaftlichen Flächen wurden im Geschäftsjahr 1.673 T€ erzielt. Die übrigen Erträge dieses Geschäftsfeldes resultieren im Wesentlichen aus Erbbaurechten (1.064 T€) und Freizeit- und Erholungsgrundstücken (604 T€). Gegenüber dem Vorjahr haben wir durch Anpassungen der Verträge im Vertragsbestand sowie durch Neuabschlüsse die Erträge gesteigert.



Die 16 gesellschaftseigenen Photovoltaikanlagen auf geeigneten Gebäudedächern erzeugten 2021 insgesamt 953.723 kWh Strom.

Die Umsatzerlöse aus Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 1.223 T€ (Vorjahr 831 T€) ergeben sich zum einen aus Abnahmen von Maßnahmen aus Flächenpools in Höhe von 249 T€ und von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Ersatzaufforstungen auf 2,4 ha in Höhe von 100 T€. Die behördlich abgenommenen Maßnahmen gehen in die vertraglich vereinbarte Unterhaltungspflege über. Zum anderen wurden 874 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 und für den Flughafen Berlin Brandenburg, realisiert.

Durch die 16 gesellschaftseigenen Photovoltaikanlagen auf geeigneten Gebäudedächern wurden 2021 insgesamt 953.723 kWh Strom erzeugt, von denen 933.076 kWh in das öffentliche Stromnetz eingespeist und 20.647 kWh direkt am Ort der Erzeugung verbraucht und weiterberechnet wurden. Die Energieeinspeisevergütung beläuft sich auf 307 T€.

Der im Vergleich zum Vorjahr um 162 T€ gestiegene Personalaufwand liegt in tariflichen Erhöhungen der Entgelte, einer tariflich verhandelten Einmalzahlung sowie darin begründet, dass sich die Anzahl der Beschäftigten temporär erhöht hat.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Berichtsjahr zurückgegangen (1.134 T€). Dies ist im Wesentlichen auf die im Vorjahr gebildete Rückstellung „Auskehr aus KV 50 Hertz“ (1.691 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 31.12.2021 über ein Anlagevermögen in Höhe von 64.159 T€. Der weit überwiegende Teil wird durch Grundstücke dargestellt, die das Land Berlin in das Eigentum der BERLINER STADTGÜTER GmbH eingebracht hat. Die Grundstücke können nur mit der Zustimmung des Landes beziehungsweise mit Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin, belastet oder veräußert werden.

Das Eigenkapital ist um 2.370 T€ auf 68.230 T€ gestiegen. Diese Steigerung ergibt sich vor allem durch das Jahresergebnis von 3.370 T€, dem eine Gewinnausschüttung in Höhe von 1.000 T€ gegenübersteht. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 76,8 % (Vorjahr 76,4 %).

Die Passivseite ist im Wesentlichen durch die Rückstellungen für die Altlastensanierungen und Unterhaltungspflege (4.285 T€) sowie erhaltene Anzahlungen (4.309 T€) und Einnahmen für zukünftige Geschäftsjahre (6.811 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 4.347 T€ gesunken. Das ergibt sich im Wesentlichen aus der erhöhten Investitionstätigkeit und den erfolgten Grundstückszukäufen der Gesellschaft.

Zum Bilanzstichtag waren flüssige Mittel in Höhe von 21.681 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 4.285 T€ sowie weiterer sonstiger Rückstellungen in Höhe von 4.025 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 4.309 T€.

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



Der erhebliche Anteil von durch
Kontaminationen belasteten
gesellschaftseigenen Grundstücken
birgt ein hohes Kostenrisiko.

B.6 Prognose

Das im Vorjahr geplante Jahresergebnis von 1.385 T€ wurde um 1.985 T€ überschritten. Die wesentlichen Ursachen hierfür waren nicht geplante Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen, Ertragsüberschreitungen in den Bereichen Vermietung und Verpachtung sowie bei den Kompensationsmaßnahmen und ein verminderter Aufwand bei den bezogenen Leistungen.

Für das Kalenderjahr 2022 plant die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.041 T€. Eine abgestimmte kurz- und mittelfristige Wirtschaftsplanung bis 2027 (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.

Durch die Corona-Pandemie sind bei der BERLINER STADTGÜTER GmbH keine wesentlichen negativen wirtschaftlichen Auswirkungen eingetreten. Die möglicherweise in den kommenden Jahren zu erwartenden Auswirkungen wurden bei der Wirtschaftsplanung berücksichtigt.



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 Mietern und Pächtern 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 ATLASTEN

Der erhebliche Anteil von durch Kontaminationen belasteten gesellschaftseigenen Grundstücken birgt ein hohes Kostenrisiko. Soweit die Risiken erkennbar waren, haben wir unter Beachtung der geltenden Rechtslage durch die Bildung entsprechender Rückstellungen (vor BilMoG) 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.



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

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.

C.2 Chancen

C.2.1 ERWEITERUNG DER VERMIETUNGS- UND VERPACHTUNGSTÄTIGKEIT

Mittel- und langfristig wird von einer stabilen wirtschaftlichen Lage im Vermietungs- und Verpachtungsbereich ausgegangen. Die Nachfrage nach gewerblichen und landwirtschaftlichen Immobilien wird sich voraussichtlich weiterhin positiv entwickeln. 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.

Unser gegenwärtiger Auftragsbestand ist über einen längeren Zeitraum abzarbeiten und wird durch Neuabschlüsse von Verträgen auf einem entsprechenden Niveau gehalten. Mit der Entwicklung von Poolflächen orientieren wir uns im Bereich der Kompensationsmaßnahmen auf zukünftige Anforderungen des Marktes. Dies wirkt sich ertragsstabilisierend aus.





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

C.2.3 ERNEUERBARE ENERGIEN

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

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



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 31. März 2022 eine Entsprechenserklärung zum BCGK abgegeben, die als Anlage dem Lagebericht beiliegt.

Berlin, 31. März 2022

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 31.03.2022 zugänglich gemacht.

Abweichungen von den Empfehlungen des Berliner Corporate Governance Kodex:

- Punkt II.11 und 12 sowie Punkt III.12 und 13: Bei der D&O-Versicherung ist für die Geschäftsleitung und den Aufsichtsrat kein Selbstbehalt vorgesehen.
(Begründung: Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten nur eine Aufwandsentschädigung. Die Versicherung ist ohne Selbstbehalt abgeschlossen worden, da es zu diesem Zeitpunkt kein günstigeres Angebot mit Selbstbehalt gegeben hat.)
- 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: der Vertrag für die Geschäftsführerin sieht eine Laufzeit von 5 Jahren vor. Eine Wiederbestellung wurde durch den Aufsichtsrat in der Sitzung am 7. September 2017 ab dem 16. Juli 2018 beschlossen; zum Zeitpunkt des Ablaufs dieser Frist ist die Geschäftsführerin noch unter 65 Jahre alt.)
- Punkt III.5 und 6: Der Aufsichtsrat hat keine Ausschüsse gebildet.
(Begründung: Der Aufsichtsrat besteht nur aus fünf vom Gesellschafter bestellten Mitgliedern.)
- Punkt III.9: Die Höchstgrenze von zehn Mandaten wurde von einem Mitglied des Aufsichtsrates überschritten.
(Begründung: Das Aufsichtsratsmitglied hatte jedoch durch die verwaltungsinternen Abläufe und die inhaltlich-fachlichen Vorbereitungen von Seiten der Verwaltung die Unterstützung, die es ermöglichte, dass die Mandate, auch zeitlich ausreichend, wahrgenommen werden konnten.)
- Punkt III.13: Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten keine Vergütung.
(Begründung: Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten nur eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 200,00 € pro Sitzung.)

Berlin, den 31. März 2022

Für den Aufsichtsrat


Heidrun Rhode-Mühlenhoff

Geschäftsführung


Katrin Stary



JAHRES- ABSCHLUSS UND KENNZAHLEN

.....
Ende des Geschäftsjahres: 31. Dezember 2021
.....

.....
Beginn des Geschäftsjahres: 01. Januar 2021
.....

.....
Berichtsjahr: 2021
.....

.....
Vorjahresende: 31. Dezember 2020
.....

.....
Währung klein: €
.....

.....
Währung groß: T€
.....

BILANZ

AKTIVA

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	141.476,00	67.307,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	54.991.748,66	52.968.857,79
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	269.426,00	282.910,00
4. Dauerkulturen	49.763,00	53.822,00
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	4.793.065,73	1.006.559,90
	<u>60.104.003,39</u>	<u>54.312.149,69</u>
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	0,51	0,51
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.913.700,00	3.000.000,00
	<u>3.913.700,51</u>	<u>3.000.000,51</u>
	<u>64.159.179,90</u>	<u>57.379.547,20</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	2.036.910,00	1.863.506,36
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	666.815,06	615.686,01
2. Forderungen gegen das Land Berlin	218.819,09	217.767,06
3. Sonstige Vermögensgegenstände	71.522,27	72.757,70
	957.156,42	<u>906.210,77</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		
	<u>21.681.069,71</u>	<u>26.028.364,00</u>
	<u>24.675.136,13</u>	<u>28.798.081,13</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	<u>21.682,57</u>	<u>31.998,60</u>
	<u>88.855.998,60</u>	<u>86.209.626,93</u>

PASSIVA

	31.12.2021		31.12.2020	
	€	€	€	€
A. EIGENKAPITAL				
I. Stammkapital	10.150.000,00		10.150.000,00	
II. Kapitalrücklage	29.191.807,98		29.191.807,98	
III. Gewinnvortrag	25.518.401,19		24.284.782,80	
IV. Jahresüberschuss	3.369.818,28		2.233.618,39	
		68.230.027,45		65.860.209,17
B. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	463.680,00		484.076,00	
2. Steuerrückstellungen	235.492,00		73.448,00	
3. Sonstige Rückstellungen	7.610.357,64		7.505.737,20	
		8.309.529,64		8.063.261,20
C. VERBINDLICHKEITEN				
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	4.308.606,05		3.744.074,97	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	759.208,71		494.635,45	
3. Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Berlin	183.494,18		659.316,75	
4. Sonstige Verbindlichkeiten	253.990,27		401.038,97	
– davon aus Steuern € 20.608,07 (Vj.: T€ 73)				
		5.505.299,21		5.299.066,14
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
		6.811.142,30		6.987.090,42
		88.855.998,60		86.209.626,93

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2021		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse		9.536.852,03	8.734.557,79
2. Erhöhung / Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		173.403,64	33.285,30
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.213.281,66	2.347.199,44
		<u>10.923.537,33</u>	<u>11.115.042,53</u>
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-67.541,91		-50.766,94
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.814.536,76		-1.800.279,62
		<u>-1.882.078,67</u>	<u>-1.851.046,56</u>
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-2.477.847,70		-2.357.627,66
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Alters- versorgung und Unterstützung	-547.508,18		-505.369,95
– davon für Altersversorgung € 43.181,14 (Vj. T€ 45)			
		<u>-3.025.355,88</u>	<u>-2.862.997,61</u>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-638.248,35	-604.862,68
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.503.207,66	-3.241.665,16
		<u>3.874.646,77</u>	<u>2.554.470,52</u>
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		14.195,80	26.147,60
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen		-86.300,00	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-43.090,62	-36.191,84
– davon aus Aufzinsung von Rückstellungen € 34.434,65 (Vj. T€ 51)			
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-313.529,32	-233.827,57
12. Ergebnis nach Steuern		<u>3.445.922,63</u>	<u>2.310.598,71</u>
13. Sonstige Steuern		-76.104,35	-76.980,32
14. Jahresüberschuss		<u>3.369.818,28</u>	<u>2.233.618,39</u>

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2020 T€	Vorjahr T€
Periodenergebnis	3.370	2.234
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	638	605
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	84	-1.352
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	86	0
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-213	-135
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	30	2.313
Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-788	- 1.555
Zinsaufwendungen (+)/-erträge (-)	29	10
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	314	234
Ertragsteuerzahlungen (-)	- 151	-219
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	3.399	4.839
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens (+)	850	1.770
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-6.514	- 1.375
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (-)	-96	- 7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)	-1.000	0
Erhaltene Zinsen (+)	14	26
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-6.746	414
Einstellungen in die (+)/Auszahlungen aus der Kapitalrücklage (-)	0	0
Gewinnausschüttungen an Gesellschafter (-)	- 1.000	- 1.000
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	- 1.000	- 1.000
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	- 4.347	4.253
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	26.028	21.775
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	21.681	26.028

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Anfangsbestand 01.01.2021 €	Zugänge €	Umbuchungen €	Abgänge €	Endstand 31.12.2021 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	546.576,82	96.278,70	10.790,91	0,00	653.646,43
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken					
a) Grund und Boden	47.282.669,15	791.085,92	533,75	21.059,27	48.053.229,55
b) Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	12.030.843,92	1.324.886,81	531.811,14	175.416,58	13.712.125,29
	59.313.513,07	2.115.972,73	532.344,89	196.475,85	61.765.354,84
2. Technische Anlagen und Maschinen	67.673,97	0,00	0,00	0,00	67.673,97
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.073.769,66	63.915,79	0,00	17.983,09	1.119.702,36
4. Dauerkulturen	81.169,99	0,00	0,00	0,00	81.169,99
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.006.559,90	4.333.757,18	-543.135,80	4.115,55	4.793.065,73
	61.542.686,59	6.513.645,70	-10.790,91	218.574,49	67.826.966,89
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	50.392,76	0,00	0,00	0,00	50.392,76
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.000.000,00	1.000.000,00	0,00	0,00	4.000.000,00
	3.050.392,76	1.000.000,00	0,00	600,00	4.050.392,76
	65.139.656,17	7.609.924,40	0,00	218.574,49	72.531.006,08

Kumulierte Abschreibungen				Restbuchwerte	
Anfangsbestand 01.01.2021 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Endstand 31.12.2021 €	Restbuchwerte 31.12.2021 €	Restbuchwerte 31.12.2010 €
479.179,82	32.990,61	0,00	512.170,43	141.476,00	67.397,00
880.249,39	0,00	0,00	880.249,39	47.172.980,16	46.402.419,76
5.464.405,89	524.348,95	95.398,05	5.893.356,79	7.818.768,50	6.566.438,03
6.344.655,28	524.348,95	95.398,05	6.773.606,18	54.991.748,66	52.968.857,79
67.673,97	0,00	0,00	67.673,97	0,00	0,00
790.859,66	76.849,79	17.433,09	850.276,36	269.426,00	282.910,00
27.347,99	4.059,00	0,00	31.406,99	49.763,00	53.822,00
0,00	0,00	0,00	0,00	4.793.065,73	1.006.559,90
7.230.536,90	605.257,74	112.831,14	7.722.963,50	60.104.003,39	54.312.149,69
50.392,25	0,00	0,00	50.392,25	0,51	0,51
0,00	86.300,00	0,00	86.300,00	3.913.700,00	3.000.000,00
7.760.108,97	86.300,00	0,00	136.692,25	3.913.700,51	3.000.000,51
7.760.108,97	724.548,35	112.831,14	8.371.826,18	64.159.179,90	57.379.547,20

KENNZAHLEN MIT 5-JAHRESÜBERSICHT

GESCHÄFTSJAHR		2021	2020	2019	2018	2017
Umsatzerlöse	T€	9.205	8.332	8.045	8.207	7.647
Betriebsleistung	T€	9.378	8.365	8.118	8.248	7.550
Materialaufwand	T€	1.882	1.851	1.383	1.319	1.133
Materialaufwandsquote	%	20,1	22,1	17,0	16,0	15,0
Personalaufwand	T€	3.025	2.863	2.638	2.476	2.349
Personalaufwandsquote	%	32,3	34,2	32,5	30,0	31,1
Jahresergebnis	T€	3.370	2.234	2.628	3.137	2.831
von Gesamtleistung	%	35,9	26,7	32,4	38,0	37,5
EBIT	T€	3.723	2.401	2.792	3.395	2.877
Abschreibungen	T€	638	605	570	536	542
Bilanzstichtag		31.12.21	31.12.20	31.12.19	31.12.18	31.12.17
Eigenkapital	T€	68.230	65.860	64.565	62.937	60.801
vom Gesamtkapital	%	76,8	76,4	79,5	79,2	78,0
Eigenkapitalrentabilität	%	4,9	3,4	4,1	5,0	4,7
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,8	2,6	3,2	3,9	3,6

GLEICHER LOHN FÜR GLEICHE ARBEIT

Anteil der Geschlechter in den haustariflichen Entgeltgruppen, Stichtag 31.12.2021

Übersicht 1. A	Anfangsgehalt ¹ (gezahlt bis sechs Monate)		Gehaltsspannen ²				
	Entgeltgruppe	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		
			Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	
I-III	/	12,07 - 17,41					
IV	12,36	12,70 - 20,34		2	5	1	2
V	13,34	14,60 - 22,87		5	12	0	0
VI	15,34	16,55 - 25,06		5	12	4	9
VII	17,41	18,56 - 27,07		8	19	6	14
VIII	19,02	20,57 - 30,11		4	9	1	2
IX	21,9	23,45 - 32,99		3	7	1	2
X	25,11	26,61 - 38,05		0	0	0	0
XI	ab 30,11.	ab 30,11		1	2	1	2
AT				1	2	0	0
SUMME MitA	43			29	67%	14	33%

Übersicht 1.B	Frauen	Männer
Gesamtdurchschnitt des haustariflichen Stundenlohns pro Geschlecht ² (kumuliert über alle Entgeltgruppen)	24,60 €	24,61 €

Anteil der Geschlechter in den Führungsebenen ³

Führungsebene ³	Anteil Frauen		Anteil Männer		Gesamt	
	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
Geschäftsführerin (GF)	1	14	0	0	1	14
Bereichsleitung	3	43	1	14	4	57
Stabsstelle GF	1	14	1	14	2	28
SUMME	5	71	2	28	7	100,00

- Keine Einträge für Männer und Divers, daher hier nicht aufgeführt.
- Keine Einträge für Divers, daher hier nicht aufgeführt.
- Keine Einträge für Divers, daher hier nicht aufgeführt.

**ANHANG
ZUM JAHRES-
ABSCHLUSS**

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) aufgestellt. Ergänzend wurden die Regelungen des GmbHG beachtet. 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 einzelne Posten 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 bei voraussichtlich dauernder Wertminderung mit dem niedrigeren beizulegenden Wert am Abschlusstichtag bewertet. Abschreibungen werden vorgenommen, wenn eine nachhaltige Wertminderung vorliegt. 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 sind 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 pauschale Wertberichtigungen berücksichtigt.

Der **Kassenbestand** und die **Guthaben bei Kreditinstituten** werden zum Nennbetrag bewertet. Im aktiven **Rechnungsabgrenzungsposten** werden die vor dem Bilanzstichtag geleistete 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 1,87 %, als Rententrend pro Jahr 1,00 % zugrunde gelegt. Der Aufwand aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen wird in Höhe von 10 T€ (Vj. 13 T€) im Zinsaufwand erfasst. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zum 31. Dezember 2021 beträgt 15 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.

Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten

Treuhänderisch verwaltete Miet- und Pachtkautionenkonto in Höhe von 695 T€ (Vj. 579 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 Wert dieser Grundstücke liegt bei 37 T€ (Vj. 38 T€).

2. ANGABEN ZUR BILANZ

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

Die Finanzanlagen in Höhe von 3.914 T€ (Vj. 3.000 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.

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 7.610 T€ (Vj. 7.506 T€) und betreffen vor allem:

- mit 4.285 T€ (Vj. 4.435 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 1.247 T€ (Vj. 1.010 T€) Unterhaltungspflegen für abgenommene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Ersatzaufforstungen,
- mit 1.691 T€ (Vj. 1.691 T€) eine Rückstellung in gleicher Höhe des aus dem Tauschvertrag mit der 50Hertz GmbH gebuchten Mehrerlöses aufgrund der noch nicht vorliegenden genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen.

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

	31. Dezember 2021 T€	Vorjahr T€
bis 1 Jahr	432	356
über 1 Jahr	3.877	3.389
davon über 5 Jahre	1.112	1.109

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

3. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

	2021 T€	Vorjahr T€
Mieten und Pachten	7.188	6.928
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	1.223	831
Weiterberechnungen und Nebenleistungen	401	409
Erneuerbare Energien	307	340
Jagdpachten	128	106
Sonstige	290	120
	9.537	8.735

In den Umsatzerlösen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 332 T€ enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen von insgesamt 1.213 T€ (Vj. 2.347 T€) sind **periodenfremde Erträge** in Höhe von 913 T€ (Vj. 2.099 T€) enthalten. Diese betreffen im Geschäftsjahr Buchgewinne aus Anlagenabgängen und sonstige Erträge aus Grundstücksverkäufen (850 T€), die Auflösung von Rückstellungen (39 T€) und Versicherungsentschädigungen (23 T€).

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von insgesamt 1.503 T€ (Vj. 3.242 T€) sind **periodenfremde Aufwendungen** in Höhe von 244 T€ (Vj. 1.898 T€) enthalten. Diese betreffen im Geschäftsjahr die Erlösauskehr aus Grundstücksverkäufen (163 T€), Verluste aus Anlageabgängen (56 T€) sowie Abschreibungen auf Forderungen (25 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 847 T€ (Vj. 790 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.

Bestellobligo

Zum Bilanzstichtag bestehen Bestellobligo in Höhe von 35 T€ (Vj. 65 T€) für laufende Investitionen und sonstige beauftragte Leistungen.

Abschlussprüferhonorar

Das vom **Abschlussprüfer berechnete Gesamthonorar** für das Geschäftsjahr 2021 beträgt 22 T€ (Vj. 22 T€) und betrifft ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen einschließlich Auftragsweiterungen.

Mitarbeiter/-innen

Im Jahresdurchschnitt 2021 wurden 45 Angestellte (Vj. 47 Angestellte) und 7 Auszubildende (Vj. 6 Auszubildende) beschäftigt. Sämtliche **Arbeitnehmer/-innen** sind in der Verwaltung tätig.

Organbezüge

Aufsichtsratsmitglieder

BARBRO DREHER, **-Vorsitzende-** Staatssekretärin Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Berlin (bis zum 27.02.2022)

BEATE PROFÉ, **-stellvertretende Vorsitzende-** Abteilungsleiterin Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin

Prof. Dr. HANS-JÖRG SCHMEDES, 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 2021 auf insgesamt 3 T€.

Geschäftsführung

KATRIN STARY

Die **Gesamtbezüge der Geschäftsführung** im Geschäftsjahr 2021 betrugen 181 T€. In diesen Vergütungen sind variable Vergütungsbestandteile in Höhe von 32 T€ enthalten.

Gewinnverwendungsvorschlag

Als **Ergebnisverwendungsvorschlag** schlägt die Geschäftsführung vor, wie in der Haushaltsplanung des Landes Berlin 2021/2022 vorgesehen, von dem Jahresüberschuss in Höhe von 3.370 T€ eine Gewinnausschüttung in Höhe von 1.000 T€ vorzunehmen und 2.370 T€ auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, 31. März 2022

BERLINER STADTGÜTER GESELLSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG

Katrin Stary

Geschäftsführerin

**BESTÄTIGUNGS-
VERMERK
UND GESELL-
SCHAFTER-
BESCHLUSS**

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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Berliner Stadtgüter Gesellschaft mit beschränkter Haftung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft. Die unter „SONSTIGE INFORMATIONEN“ genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen 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.

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Die sonstigen Informationen umfassen die Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind 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 sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter 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 sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches 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 den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern 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 Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses 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 der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern 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, ein-

schließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, 29. April 2022

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Blohm
Wirtschaftsprüfer

gez. Strebel
Wirtschaftsprüferin

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 2021 wird festgestellt.
3. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von 3.369.818,28 € wird in Höhe von 2.369.818,28 € 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 2021 Entlastung erteilt.
5. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates wird für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021 Entlastung erteilt.
6. Die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 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 2022 soll durch die BDO AG 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 4. Juli 2022

Land Berlin, vertreten durch die
Senatsverwaltung für Finanzen

Im Auftrag


Naujokat


BERLIN

GEMEINDE	FLÄCHE BSG [HA]	FLÄCHE GEMEINDE [HA]
Großbeeren	2.818,57	5.187
Wandlitz	1.615,52	16.277
Stahnsdorf	1.539,40	4.944
Schönefeld	1.417,99	8.158
Bernau bei Berlin	1.068,04	10.413
Breddin	1.017,10	4.500
Mittenwalde	990,45	9.905
Ludwigfelde	928,94	10.994
Schöneiche bei Berlin	143,95	1.672
Ludwigfelde	928,94	10.994
Schönwalde-Glien	692,33	9.735
Hohen Neuendorf	403,58	4.852
Blankenfelde-Mahlow	397,45	5.514
Rüdersdorf bei Berlin	365,48	7.033
Königs Wusterhausen	307,29	9.598
Dallgow-Döberitz	279,70	6.651
Mühlenbecker Land	269,44	5.261
Nauen	266,20	26.807
Teltow	257,87	2.158
Hoppegarten	251,06	3.195
Werneuchen	242,46	11.692
Rüdnitz	234,08	1.391
Zossen	219,22	18.030
Schöneiche bei Berlin	143,78	1.672
Biesenthal	127,92	6.088
Nuthetal	122,03	12.203
Fehrbellin	120,58	27.032
Potsdam	93,85	18.818
Spreenhagen	71,25	13.694
Fredersdorf-Vogelsdorf	59,96	1.642
Paulinenaue	51,26	3.160
Panketal	38,24	2.583
Rangsdorf	32,32	32
Marienwerder	27,90	4.029
Neustadt (Dosse)	25,58	26
Neuenhagen bei Berlin	14,95	1.959
Ahrensfelde	14,94	5.791
Lychen	9,14	11.191
Päwesin	7,95	2.367
Havelberg (Sachsen Anhalt)	7,05	14.912
Kremmen	2,10	20.946
Teupitz	1,84	4.815
Groß Köris	1,01	6.898
Kleinmachnow	0,77	1.191
Münchehofe	0,46	6.227
Sydower Fließ	0,16	3.238
Schulzendorf	0,15	909
Leegebruch	0,14	645
Falkensee	0,13	4.324
Trebbin	0,02	12.631

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

Redaktion: EUMB Pöschk GmbH & Co. KG, Ute Czyliwik | Gestaltung: Wera Flamme

Fotos: Berliner Stadtgüter GmbH | Ute Czyliwik | Ines Grabner | Envato