

2022

GESCHÄFTSBERICHT

BERLINER STADTGÜTER – GESELLSCHAFT
MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG, BERLIN

EINBLICK IN DEN STADTGÜTER-KOSMOS



INHALTSVERZEICHNIS

- 2 Vorwort der Geschäftsführerin
- 4 Vorwort der Aufsichtsratsvorsitzenden
- 7 Eine Herkulesaufgabe, die wir im Team bewältigt haben
- 10 Auf jeden Fall kaufen!
- 13 Lagebericht
- 33 Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex
- 35 Jahresabschluss und Kennzahlen
- 43 Gleicher Lohn für gleiche Arbeit
- 44 Anhang zum Jahresabschluss
- 50 Bestätigungsvermerk und Gesellschafterbeschluss
- 58 Eigentum der BERLINER STADTGÜTER GmbH

VORWORT DER GESCHÄFTSFÜHRERIN

Das Jahr 2022 begannen wir voller Zuversicht. Die Pandemie klang ab, ein Leben „nach Corona“, ein Ende des Krisenmodus schienen greifbar. Der russische Angriff auf die Ukraine beendete diese Hoffnungen jäh. Das Leiden der Menschen in den Kriegsgebieten und die Situation der heimatlos Gewordenen bewegten uns sehr. Wir bemühten uns zu helfen, wo es ging, mit Spenden, mit Freistellungen für Mitarbeitende, die sich ehrenamtlich engagierten, mit einem Einsatz der Auszubildenden in einer Ankunftsstelle für Flüchtende.

Der Krieg führte uns zudem erneut die eigene Verwundbarkeit und die Abhängigkeit von globalen Liefer- und Wertschöpfungsketten vor Augen. Die Bedeutung von Ernährungssouveränität, regionaler Landwirtschaft und von resilienten Versorgungswegen rückte wieder ins Bewusstsein der Bevölkerung. Die „Förderung der Landwirtschaft“ ist im Gesellschaftsvertrag der BERLINER STADTGÜTER GmbH (BSG) verankerter Gesellschaftszweck und bestimmt damit unsere Arbeit. Da Krisenzeiten Landnutzungskonkurrenzen verschärfen, ist es wichtig, dass neben all den anderen Nutzungsinteressen die Bedeutung von Grund und Boden für unsere Lebensmittelversorgung nicht vergessen wird.

Der Krieg ließ auch die Kosten für Energie, Düngemittel und Baustoffe stark ansteigen. Klar ist: Wir müssen unsere Abhängigkeit von fossilen Energien schnellstmöglich beenden. Der Umstieg auf grüne Energien ist nicht nur mit Blick auf die Klimakrise, sondern auch auf die Versorgungssicherheit geboten. Und er ist ökonomisch sinnvoll – auch für uns als BSG.

Die BSG hat mit Unterstützung der Berliner Stadtwerke 2022 deshalb ein initiales Klimaschutzkonzept entwickelt, das unseren Weg hin zu einem klimaneutralen Unternehmen skizziert. Als ein wichtiges Handlungsfeld zur Reduktion der CO₂-Emissionen wurde die energetische Sanierung des beheizten Teils unseres Gebäudebestandes identifiziert. Hier können erhebliche Effizienzpotentiale gehoben werden.

Die Substanzerhaltung unserer Liegenschaften ist seit Jahren ein Schwerpunkt unserer Arbeit. Wir haben auch in 2022 viele wichtige Bauprojekte erfolgreich durchgeführt, unzählige Instandsetzungsmaßnahmen beauftragt und realisiert. Zukünftig werden wir die Instandsetzung des Gebäudebestands verstärkt mit der energetischen Modernisierung verbinden. Hierfür entwickeln wir nun individuelle Sanierungsfahrpläne für unsere Gebäude.

Unser Klimaschutzkonzept benennt den Ausbau von Photovoltaik auf den Dächern als ein weiteres Handlungsfeld. Schon heute produzieren 16 Dach-PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von 1.035 kWp grünen Strom. 2023 planen wir, eine weitere Dach-PV-Anlage mit einer Leistung von rund 200 kWp zu errichten. Auch mit der schrittweisen Umstellung der Fahrzeugflotte auf batterieelektrische Fahrzeuge werden wir unseren CO₂-Fußabdruck zielgerichtet reduzieren.

Vorangekommen sind wir 2022 auch beim Ausbau der erneuerbaren Energieanlagen auf unseren Flächen. Zusammen mit den fünf neu in Betrieb genommenen Windenergieanlagen drehen sich nun 42 Windräder auf Stadtgüterflächen mit insgesamt 120,8 MW Leistung. Im Bau sind vier Anlagen mit einer Leistung von insgesamt 23,9 MW, in Planung drei weitere mit insgesamt 18,6 MW Leistung. Elf Windenergieanlagen sind in der Vorplanungsphase. Auch ein Leuchtturm-Agri-Photovoltaik-Projekt in Selchow wurde 2022 weiter vorangetrieben und ein Gestattungsvertrag mit dem zukünftigen Betreiber der Anlage abgeschlossen.

Die BSG 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 kompen-

siert werden. Wir bieten Komplettleistungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an – von der Planung bis zur langfristigen Pflege. Auf den Rüdersdorfer Riesefeldern haben wir ein fünf Hektar großes Zauneidechsenhabitat als Ersatzlebensraum für ein Bauvorhaben in Vogelsdorf hergestellt. Die angepasste Pflege der Flächen erfolgt nun über unseren Pächter, die Schäferei Laube. Die Berliner Wasserbetriebe gleichen auf Flächen der Stadtgüter ein Bauvorhaben unter anderem mit zwei Streuobstwiesen aus.

Im Herbst 2022 haben wir mehr als 150 Obstbäume in Großbeeren und im Flächenpool Stahnsdorf gepflanzt. Zusammen mit der Grün Berlin GmbH haben wir 2022 mit der Sanierung eines 3,5 Kilometer langen Teilstücks des Mauerwegs zwischen dem sogenannten Japaneck in Teltow und der Bundesstraße 101 begonnen. Ein zweiter, rund zwei Kilometer langer Abschnitt des Weges wird im Jahr 2023 saniert.

Unser Ziel ist ein nachhaltiger, ressourcenschonender Umgang mit unseren Böden. Insgesamt wächst das Bewusstsein dafür, wie wertvoll die Böden für die Biodiversität und als Kohlenstoffspeicher sind. Bodengesundheit, Moore und Humusaufbau sind auch für die BSG wichtige Themen. Deshalb haben wir Ende 2022 eine Arbeitsgruppe im Unternehmen gebildet. Diese sammelt Bodendaten und erarbeitet aktuell eine Strategie, wie das Thema gemeinsam mit Expert:innen, Pächter:innen und wissenschaftlichen Partner:innen weiterentwickelt werden kann.

Unsere Flächen wachsen weiter: Der BSG ist der Kauf von 174 Hektar landwirtschaftlicher Fläche gelungen – ein Glücksfall für die Gesellschaft und für die Pächter:innen, die hier wirtschaften. Denn landwirtschaftliche Flächen sind insbesondere im Osten Deutschlands zu lukrativen Spekulationsobjekten geworden. Als öffentlicher Flächeneigentümer können wir landwirtschaftliche Flächen vor Spekulationen schützen und einer nachhaltigen Nutzung zuführen.

Trotz der Inflation und der daraus folgenden steigenden Kosten hat die BSG 2022 erneut mit einem positiven Ergebnis abschließen können. Dafür möchte ich allen Mitarbeiter:innen ganz herzlich danken. Sie alle haben zum Erfolg des Unternehmens beigetragen.

Bedanken möchte ich mich bei unseren Partner:innen, insbesondere den Pächter:innen, Auftragnehmenden und Auftraggebern für die kooperative, spannende und erfolgreiche Zusammenarbeit im Jahr 2022. Das Team der BERLINER STADTGÜTER GmbH freut sich darauf, gemeinsam mit Ihnen die Herausforderungen der Zukunft mit Weitblick und Verantwortung zu meistern.



A handwritten signature in black ink that reads "K. Stary".

Katrin Stary
Geschäftsführerin der
BERLINER STADTGÜTER GmbH

VORWORT DER AUFSICHTSRATSVORSITZENDEN

Unbestritten hat die BERLINER STADTGÜTER GmbH (BSG) für die Entwicklung der Metropolenregion Berlin-Brandenburg eine wichtige Bedeutung. Das gilt insbesondere in Zeiten, in denen sich die Region erfreulicherweise dynamisch entwickelt: Im Jahr 2022 stieg das Bruttoinlandsprodukt in Berlin um 4,9 Prozent (preisbereinigt), in Brandenburg um 3,3 Prozent. Damit lag das Wachstum in beiden Bundesländern weit über dem Bundesdurchschnitt von 1,8 Prozent.

Aber mit dem Wachstum nehmen auch die Nutzungskonkurrenzen um die knappen und nicht vermehrbaren Flächenressourcen zu. Als Eigentümerin von rund 17.000 Hektar spielt die BSG eine wesentliche Rolle, wenn es um das gemeinsame Ziel der beiden Bundesländer geht, die Freiräume zwischen den Siedlungsachsen langfristig zu erhalten. Denn wir brauchen diese Freiflächen um die Stadt: für die wohnortnahe Erholung, als Kaltluftschneisen in immer heißeren Sommern, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, für den regionalen Wasserhaushalt, für gesunde Böden und als ökologischen Lernort. Der Klimawandel ist bereits bei uns angekommen und längst spürbar. Grüne Infrastruktur ist daher wichtiger denn je.

Wir brauchen die Flächen der BSG aber auch, um regionale Landwirtschaft im direkten Umfeld Berlin zu erhalten und zu fördern. Denn nach wie vor wird der weitaus größte Teil der BSG-Flächen landwirtschaftlich genutzt. Seit Jahren beobachten wir – nicht nur in Brandenburg – steigende Pachtpreise und ein abnehmendes Flächenangebot für die Landwirtschaft. Die BSG beteiligt sich nicht an Bodenspekulationen und bietet ihren Pächtern und Pächterinnen Sicherheit. Mit langfristigen Verträgen zu fairen Konditionen unterstützt das Unternehmen die regionale Wertschöpfung in der Land- und Ernährungswirtschaft. 219 Landpachtverträge bestanden 2022. Zu den Pächtern und Pächterinnen zählen Milchviehbetriebe, ein Bio-Rindermastbetrieb, Pferdehöfe, Schäfer und Nebenerwerbslandwirte.

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 die Artenvielfalt und die Erhaltung 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.

Seit vielen Jahren stellt die BSG für den Betrieb von Windrädern, Photovoltaikanlagen sowie zur Anpflanzung energetisch verwertbarer Biomasse Flächen bereit. Auf diese Weise können auf Stadtgüterflächen wichtige Beiträge zur regenerativen Energieversorgung der Hauptstadtregion geleistet werden. Auf unserem Weg zur Klimaneutralität ist es wichtig, dass die BSG hier weiterhin erfolgreich voranschreitet. Die Zahl und Effizienz der Windkraftanlagen auf Stadtgüterflächen konnte 2022 weiter ausgebaut werden. 42 Windräder produzieren inzwischen grünen Strom, 18 weitere Projekte sind schon in Bau, Planung oder Vorplanung. Dazu kommen mehrere große Freiflächen-Solaranlagen. Ein innovatives Agri-Photovoltaik-Projekt entsteht nahe Schönefeld. Es wird zeigen, wie wir die Gewinnung regenerativer Energien künftig mit der landwirtschaftlichen Nutzung vereinbaren können.

Mich beeindruckt es, mit welchem Engagement sich die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der BSG für eine nachhaltige Bewirtschaftung der Stadtgüter-Flächen, für den Artenschutz und für die Umweltbildung einsetzen. Bei gemeinsamen Obsternten, bei geführten Exkursionen oder auf Umweltfesten begeistern sie Groß und Klein für Natur und Landwirtschaft.

Der Geschäftsführerin, Katrin Sary, und ihren Mitarbeitenden möchte ich auch im Namen meiner Kollegen und Kolleginnen im Aufsichtsrat für die sehr gute Zusammenarbeit und für das gezeigte Engagement in 2022 danken.

Auf den folgenden Seiten erhalten Sie einen Überblick über die Geschäftstätigkeit der BSG im Jahr 2022.

Viel Freude beim Lesen wünscht Ihnen



A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Heidrun Rhode-Mühlenhoff'.

Heidrun Rhode-Mühlenhoff
Vorsitzende des Aufsichtsrates der
BERLINER STADTGÜTER GmbH



EINE HERKULESAUFGABE, DIE WIR IM TEAM BEWÄLTIGT HABEN

Nach einem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom April 2018 muss die Grundsteuer in Deutschland neu berechnet werden. Bis zum 31. Januar 2023 sollten Wohnungs-, Haus- und Grundstückseigentümer eine Grundsteuererklärung einreichen. Wie hat sich die BERLINER STADTGÜTER GmbH der Herausforderung gestellt, Steuererklärungen zu komplexen Liegenschaften auf einer Gesamtfläche von knapp 17.000 Hektar abzugeben? Das geht nur in Teamarbeit. Kolleg:innen aus dem kaufmännischen Bereich, dem Bereich Vermietung und Verpachtung, Auszubildende und die GIS-Expertin des Bereichs Natur und Umwelt haben sich der Mammutaufgabe gemeinsam gestellt.

Was bedeutete die Neuberechnung der Grundsteuer für die Berliner Stadtgüter?

Thomas K. Müller, Bereichsleiter Vermietung und Verpachtung: Zuerst einmal: sehr viel Arbeit. Vor allem deswegen, weil es kaum Möglichkeiten zur automatisierten Bearbeitung gab. Wir prüften und meldeten jedes einzelne Flurstück.

Heike Thierbächer, kaufmännische Bereichsleiterin: Uns war früh klar, dass wir diese Herkulesaufgabe nur im Team bewältigen können und dass eine Bearbeitung „en gros“ nicht funktionieren würde.

Wie genau sind Sie vorgegangen?

Anja Daberkow, Geoinformation und Bodenschutz: Wir näherten uns erst einmal über das ALKIS vom Land Brandenburg, das ist das Amtliche Liegenschaftskataster Informationssystem. Die Idee war, eine räumliche Massenauswertung vorzunehmen und den Flächen dann die Bodenrichtwerte zuzuordnen. Ich machte eine sehr umfassende Auswertung. Unsere Flächen sind aber zu komplex und werden oft vielfältig genutzt. Dass man einfach auf einen Knopf drückt und sagt, wir gehen über alle Flächen und ordnen die Bodenrichtwerte zu, so einfach war es eben nicht.

Astrid Gehrke, Bereich Vermietung und Verpachtung: Ein Beispiel: Es gibt Flurstücke, über die ein Weg führt, es gibt darauf ein kleines Gewässer, ein Stück Unland und dann noch ein Gebäude oder eine Streuobstwiese. Und jedes einzelne dieser Merkmale musste separat betrachtet werden.

Müller: Wir konnten rein landwirtschaftlich genutzte Flurstücke en bloc melden – nachdem wir sie, wie Frau Gehrke gerade erzählt hat, einzeln geprüft hatten. Das betraf aber nur etwa 2.500 von den über 5.100 Flurstücken, die wir zu bearbeiten hatten.

Lag dieses aufwändige Vorgehen in der Natur der Sache oder gründete es in Besonderheiten des Unternehmens?

Müller: Das lag an der extremen Feingliedrigkeit und Detailverliebtheit des Bundesmodells der neuen Grundsteuerwertfeststellung. Sobald ein Flurstück mehrere Nutzungen hat, sind unterschiedliche Meldungen für dieses eine Flurstück notwendig. Und unterschiedliche Nutzungen hatten wir aufgrund unseres landwirtschaftlichen Fokus natürlich schnell. Frau Gehrke hat das ja gerade beschrieben. Jedes einzelne Merkmal eines Flurstücks musste also separat betrachtet werden. Das, was wir melden, ist die Grundlage der Berechnung der Grundsteuer, die wir dann in einem nächsten Schritt auch auf unsere Pächter und Mieter umlegen werden. Deshalb war klar, dass wir diese Aufgabe mit einer großen Genauigkeit und Verantwortung angehen. Das erforderte viel kleinteilige Arbeit und Zeit. Und Fingerspitzengefühl. Es geht letztlich nicht nur um unser Geld, sondern auch um das unserer Mieter und Pächter. Wir stellten ein Team aus zwei Mitarbeitern zusammen, Astrid Gehrke und Axel Schütz, die sich alle Flurstücke ansahen. Es war selbstverständlich auch wichtig, konsistent zu arbeiten, die Maßstäbe von Bewertung und Einordnung mussten identisch sein.

Axel Schütz, Bereich Vermietung und Verpachtung: Wir sind schon lange im Unternehmen. In diesen Jahrzehnten sind wir viel herumgekommen und waren beinahe auf fast allen Grundstücken. Es half uns sehr, dass wir einen Großteil der Flächen schon einmal gesehen hatten.

Gehrke: Manchmal kontaktierten wir auch die Kollegen, die für die einzelnen Verträge zuständig sind, um ganz sicher die aktuellsten Informationen zu haben. Teamwork eben.

Müller: Die Erklärung für unsere Flurstücke war grundsätzlich komplex. Es gab aber einzelne Flurstücke, die echte Herausforderungen waren. Wir haben zum Beispiel ein Flurstück am Siethener See. Dort befinden sich Hunderte von Erholungsgrundstücken, Datschen – diese Gebäude mussten wir alle einzeln melden. Das heißt, wir haben alle Datscheneigentümer angeschrieben, um die benötigten Daten zu erfragen. Der Rücklauf und die Kooperationsbereitschaft waren sehr gut, aber der Aufwand war enorm.

Gehrke: Hier haben uns die Auszubildenden sehr unterstützt.

Alexander Wrede, Auszubildender: Ich habe das Einpflegen des Rücklaufs übernommen. Ich habe mit um die 100 Menschen telefoniert, die noch Fragen hatten. So viel Kundenkontakt hatte ich vorher nicht. Die ersten Telefonate waren ziemlich spannend. Da war viel Koordination gefragt, um die Datenmenge zu bewältigen.

Schütz: Wir brauchten alle zu mobilisierenden Ressourcen. Unsere Azubis waren uns da eine große Unterstützung.

Wie ging es nach der Erfassung aller benötigten Informationen zu den Flurstücken weiter?

Thierbächer: Wir übermittelten die Daten an unser Steuerbüro. Von dort aus werden sie an die Finanzämter weitergeleitet. Wir haben Grundstücke in immerhin 12 Finanzamtsbezirken.

Ist das Thema mit der Meldung des letzten Flurstücks abgeschlossen? Oder ergeben sich daraus für 2023 weitere Handlungsnotwendigkeiten?

Schütz: Es geht natürlich weiter. Wir werden uns jeden Bescheid ansehen und ihn prüfen.

Müller: Im Nachgang müssen wir die einzelnen Pachtverträge auch daraufhin ansehen, wie das Thema Nebenkosten, insbesondere die Grundsteuer, dort geregelt ist. Dann müssen Verträge angepasst werden. Wichtig ist auch, wie wir die erfassten Daten in unser System integrieren. Denn in sieben Jahren gehen wir bereits in die nächste Runde in Sachen Grundsteuer. Und was für die Stadtgüter, die ja rund 85 Prozent ihrer Flächen an Landwirte verpachtet haben, noch wichtig ist: Ab dem 1. Januar 2025 muss die Grundsteuer bei Landpachtverträgen von den Flächeneigentümern abgeführt werden und nicht mehr von den Pächtern. Das Thema wird uns also noch lange begleiten.



Mitarbeiter:innen
BERLINER STADTGÜTER GmbH



„AUF JEDEN FALL KAUFEN!“

Flächenzukäufe sind heute, angesichts hoher Bodenpreise und großer Konkurrenz, selten. Ziele der BERLINER STADTGÜTER GmbH sind laut Gesellschaftsvertrag insbesondere die Freiflächensicherung und Siedlungsbegrenzung sowie der Erhalt und die nachhaltige Entwicklung der Landwirtschaft im Metropolenraum. Im Ausnahmefall ist auch der Erwerb ausgewählter Grundstücke möglich. 2021/2022 ist den Berliner Stadtgütern der Kauf von 174 Hektar landwirtschaftlicher Fläche gelungen. Ein Glücksfall für die Gesellschaft und die auf den Flächen wirtschaftenden Pächter:innen.

Michaela Krech, Leiterin des Bereichs Liegenschaften, im Gespräch über den Zukauf.

Einer der großen Pächter der Berliner Stadtgüter nördlich Berlins, der auch selbst Flächeneigentümer ist, hat sich 2021 zum Verkauf von Flächen entschieden und diese den Stadtgütern angeboten. Ein Glücksfall für das Unternehmen?

Ja, in jedem Fall. Dass uns die Flächen angeboten wurden und wir uns zum Verkehrswert einig geworden sind, zeigt, dass wir als fairer Verpächter wahrgenommen werden. Mit dem Zukauf konnten wir das landwirtschaftliche Portfolio der Stadtgüter stärken. Durch den Kauf bewahren wir diese Flächen für die Landwirtschaft. Wir halten sie frei von Besiedelung und schützen sie vor Versiegelung. Wichtig ist uns auch, dass wir bei den Stadtgütern künftige Flächenentzüge schon jetzt mitbedenken. Wir wissen, dass Schulen benötigt werden, Kitas, der Gemeinbedarf wächst rapide, auch mit den Wohnungsbauvorhaben in Brandenburg. Damit gehen der Landwirtschaft Flächen verloren. Deshalb sehen wir den Ankauf dieser 174 Hektar auch als wichtige Maßnahme der Kompensation solcher Flächenentzüge. Der Aufsichtsrat, der einem Ankauf in der Größenordnung ja zustimmen muss, teilte diese Einschätzung und gab uns grünes Licht. Ja, auf jeden Fall kaufen, da waren wir uns alle einig.

Was folgte auf das Angebot?

Wichtig war uns erst einmal die genaue Prüfung der angebotenen Flächen. Das hieß für mich: Rausfahren, die Flurstücke begutachten, prüfen, wie ist der Zustand der Flächen, müssen diese vielleicht noch beräumt werden. Für diese Prüfung stand uns nur ein kurzes Zeitfenster zur Verfügung. Diese Inaugenscheinnahme der Flächen war natürlich wichtig, um zu sehen, was kriege ich da überhaupt. Wir hatten gut zu tun.

Was für Flächen wurden zugekauft?

Das waren 174 Hektar landwirtschaftlicher Fläche. 80 Hektar alleine in einer Gemarkung. Das ist ein zusammenhängendes, also sehr gut zu bewirtschaftendes Areal. Und dann gab es noch eine Reihe von Splitterflächen mit kleinteiligen Pachtverträgen. Die Flächen wurden nicht nur vom Veräußerer bewirtschaftet, sondern es gab zusätzlich einige bestehende Pachtverträge. Eine ökologische Landwirtschaft, die sich schon seit vielen Jahren etabliert hat, einige kleinere Flächen zum Beispiel mit Pferdehaltung. Selbstverständlich übernehmen wir beim Kauf auch die bestehenden Nutzungen und sprechen mit allen Betroffenen. Auslaufende Verträge haben wir überwiegend erneuert, um den Pächtern die notwendige Sicherheit zu geben. Das war ganz besonders wichtig für einen der Pächter, einen ökologisch arbeitenden Landwirt.

Sind Sie auch mit diesem Unterpächter frühzeitig ins Gespräch gegangen?

Aber selbstverständlich. Die Flächen sind für den Erhalt der Hofstelle und die Tierhaltung existentiell notwendig für diesen Landwirt, einen mittelständischen Betrieb, der schon seit Jahren auf den Flächen tätig ist. Es war uns sehr wichtig, hier schnell das Gespräch zu suchen und klar zu machen, dass uns der Erhalt des Betriebes ein echtes Anliegen ist. Bis so ein Vertrag unterschriftsreif ist, braucht es aber Zeit, das ist für den Pächter natürlich eine Phase großer Unruhe. Ein neuer Eigentümer führt erst einmal zu Ängsten, zu Sorgen um die Existenz des Betriebes. In dem vorliegenden Fall waren wir sehr froh, einen bereits etablierten Bio-Landwirt auf der Fläche zu haben. Der mit einem eigenen Hofladen übrigens auch für die unmittelbare Region eine Rolle spielt.

Sind die Berliner Stadtgüter am weiteren Ankauf von Flächen interessiert?

Ja, wenn die angebotenen Flächen sich mit den Zielen der BERLINER STADTGÜTER GmbH decken. Wichtig ist uns zudem, dass es sich möglichst um Arrondierungsflächen handelt. Also Flurstücke, die an Areale der Stadtgüter angrenzen. Landwirtschaftliche Flächen werden auch zukünftig durch infrastrukturelle Maßnahmen und andere erforderliche Entwicklungen verloren gehen. Es ist uns ein besonderes Anliegen, gerade im direkten Umland Berlins, hier vorzusorgen. Wir brauchen die Freiflächen vor den Toren der Stadt. Und dass regionale Landwirtschaft für die Stadt wichtig ist, pfeifen die Spatzen von den Dächern. Die Stadtgüter sind hier ein wichtiger Akteur, gerade im Ausgleich unterschiedlicher Interessen.



Michaela Krech
Leitung Bereich Liegenschaften
BERLINER STADTGÜTER GmbH



LAGEBERICHT



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



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 2022 rund 16.732 ha gesellschaftseigene Grundstücke im Berliner Umland. Wir verwalten darüber hinaus für das Land Berlin auf Grund eines Geschäftsbesorgungsvertrages weitere 4 ha (Stichtag 31. Dezember 2022). 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.

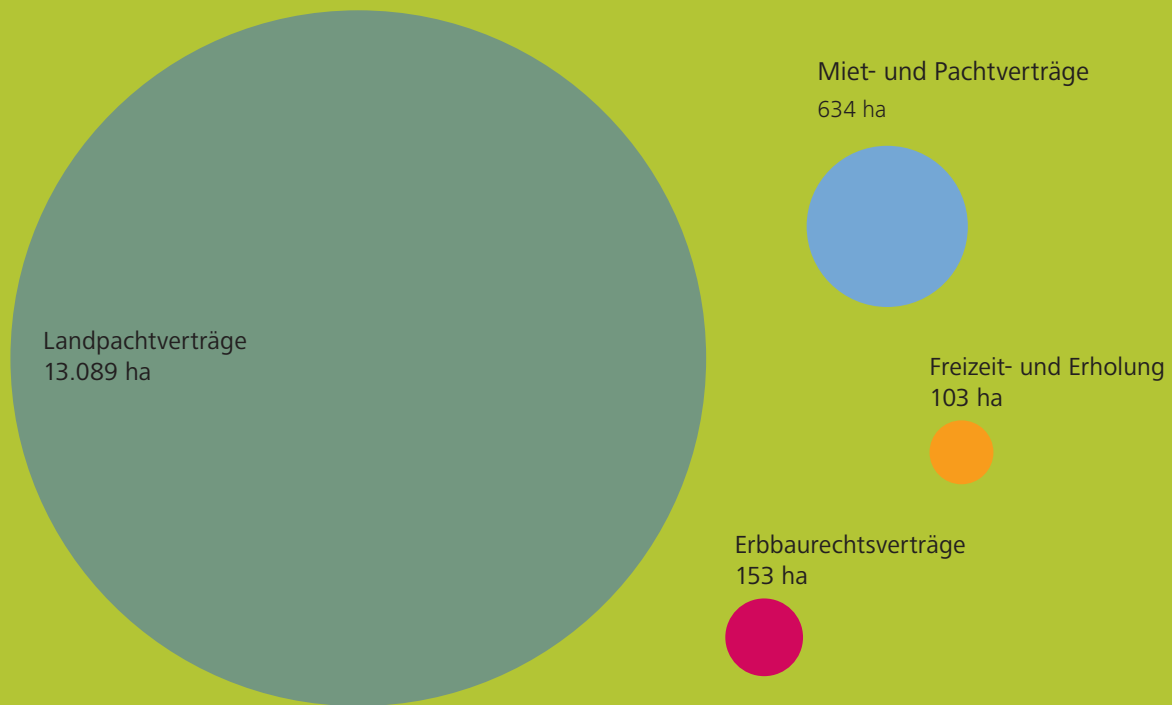
Daneben gilt es, die aus der ursprünglichen Nutzung resultierenden ökologischen Belastungen der Böden zu kontrollieren und schrittweise zu reduzieren. Die Aufgaben der BERLINER STADTGÜTER GmbH gehen damit über das übliche Aufgabenspektrum einer gewerblichen Immobiliengesellschaft hinaus.

Die Geschäftstätigkeiten unserer Gesellschaft umfassen:

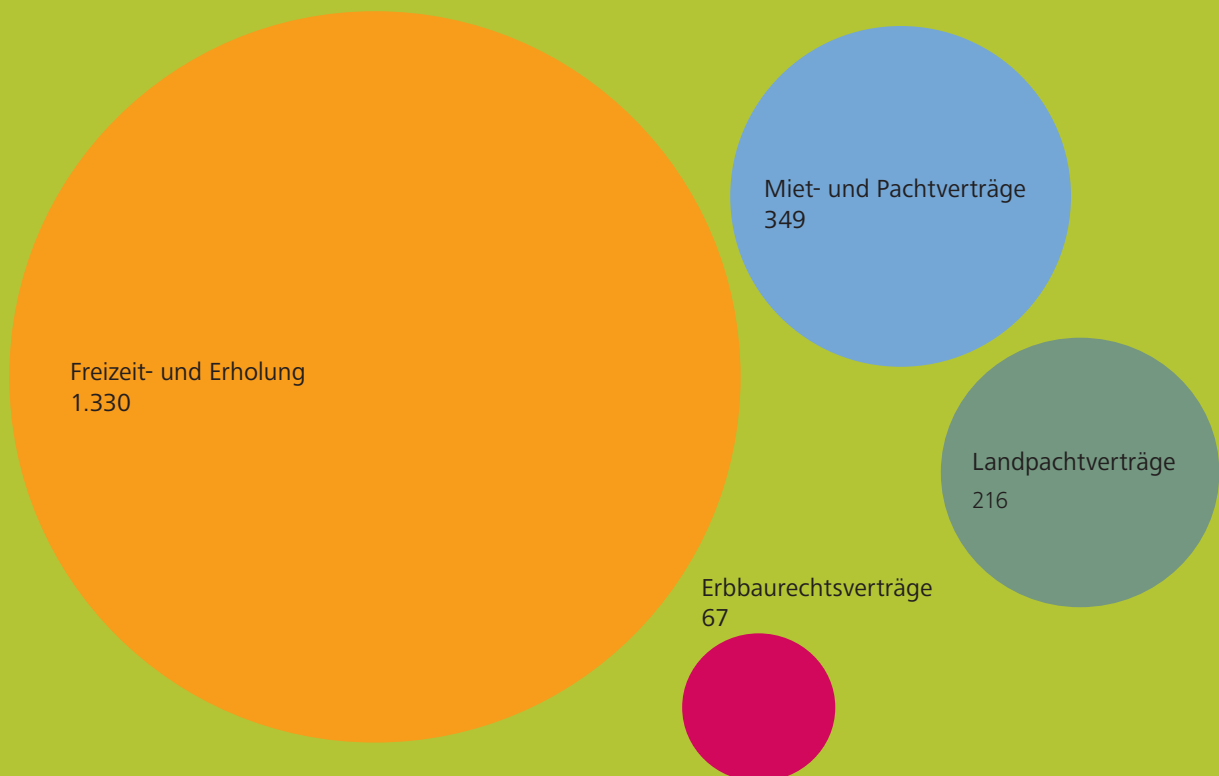
- die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken mit und ohne Gebäude zur landwirtschaftlichen, gewerblichen und privaten Nutzung,
- die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- die Verpachtung von Grundstücken zur Erzeugung von erneuerbaren Energien,
- die Aufwertung bebauter und unbebauter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

Als Eigentümerin von rund 17.000 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*



*(Stand 31.12.2022; ohne A&E-Maßnahmen, Gestattungs- und Nutzungsverträge, Bauerlaubnisverträge, sowie Jagd- und Fischereiverträge).

A.2 Historie

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

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

A.3 Geschäftstätigkeit

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft umfasst die Bewirtschaftung und Verwaltung der rund 16.732 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 2022 bestanden über alle Geschäftsfelder hinweg insgesamt 2.637 verschiedene aktive Verträge, darunter 682 gewerbliche und private Pacht-, Miet-, Gestattungs- und Nutzungsverträge, 216 Landpachtverträge, 1.330 Verträge über Freizeit- und Erholungsgrundstücke, Gärten, Garagen, Stellplätze und Stege, 172 Bauerlaubnisverträge sowie 67 Erbbaurechtsverträge.

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

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

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

A.3.2 UMWELT UND NATUR

Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatz- sowie Aufforstungsmaßnahmen)

Die Planung und Umsetzung naturnaher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen) im Sinne der gesetzlichen Eingriffs-Ausgleichs-Regelung für Eingriffe in Natur und Landschaft haben wir als eigenständiges gewerbliches Geschäftsfeld etabliert. Die Realisierung, die Sicherung und die dauernde Pflege von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind eine wesentliche Aufgabe der Gesellschaft. 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 2022 konnten wir insgesamt acht Verträge mit einem Auftragsvolumen von 923 T€ auf einer Fläche von 6 ha für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abschließen.

Die Gesamtvertragsanzahl erhöht sich dadurch kumulativ auf 247 mit einer Fläche von 932 ha. 125 der Verträge sind inzwischen beendet. Das heißt, dass für die in diesen Verträgen gebundenen 188 ha nunmehr nach Maßnahmenende (z. B. bei Entsiegelungen oder Aufforstungen) beziehungsweise nach Ende der Vertragslaufzeit die Natur wieder die Verantwortung übernommen hat. Der BSG obliegen lediglich noch die mit der Eigentümerverantwortung verbundenen Pflichten, wie z. B. die Verkehrssicherung. Es verbleiben aktuell 122 aktive Verträge mit einer Gesamtfläche von 744 ha. Darüber hinaus werden auf geeigneten Flächen Kompensationsmaßnahmen in Vorleistung erbracht. Die Vorleistung beinhaltet die fachplanerische Konzeption, an ausgewählten Standorten erstreckt sie sich auch auf die Herstellung.

Um Kompensationsmaßnahmen naturschutzfachlich wirksamer in 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 Rieselfeldern in Ragow und Deutsch Wusterhausen, verfügen wir in stark nachgefragten Bereichen über weitere mit den Naturschutzbehörden abgestimmte Pools. Im Jahr 2022 konnte auch die Vermarktung von Poolmaßnahmen erfolgreich fortgesetzt werden. Die oben genannten Vertragszahlen beinhalten 16 (davon fünf in 2022) 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 Rieselfeldflächen. Der sachgerechte Umgang mit rund 5.545 ha ehemaligen Rieselfeldflächen, davon ca. 1.965 ha nicht umgestaltete Rieselfelder, ist eine dauerhafte und komplexe Aufgabe der Stadtgüter, sie wird zukünftig weiter an Bedeutung zunehmen. Für notwendige Bodenuntersuchungen und Sanierungen der Einlassbereiche und Schlamm-trockenplätze bestehen bilanzielle Rückstellungen in Höhe von 2.908 T€. Weitere Maßnahmen auf den Rieselfeldern müssen aus dem Ergebnis der Gesellschaft gedeckt werden.

Die Kalkungsmaßnahmen zur pH-Wert-Stabilisierung auf ehemaligen Rieselfeldern haben wir im Jahr 2022 fortgesetzt. Die Ausbringung von Kalk stabilisiert den Säurewert des Bodens und gewährleistet die Schwermetallbindung. Dadurch können Auswaschungen und Eintragungen in das Grundwasser vermieden werden.

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 40 Eigenjagdbezirke mit einer Fläche von ca. 16.869 ha Eigentums- und Angliederungsflächen hat die BERLINER STADTGÜTER GmbH aktuell 37 Jagdpachtverträge abgeschlossen. In drei 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 2.887 T€ (Vorjahr 3.370 T€) erwirtschaftet, das Betriebsergebnis ¹ betrug 2.608 T€ (Vorjahr 2.798 T€). Die Erträge aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 8.294 T€ (Vorjahr 7.188 T€) konnten im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen durch den Abschluss neuer Verträge gesteigert werden. Die Erträge aus Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Höhe von 1.268 T€ (Vorjahr 1.223 T€) stiegen im Wesentlichen durch die erhöhte Abrechnung von Leistungen. Für das Berichtsjahr ergeben sich Buchgewinne aus Anlagenabgängen von 337 T€ (Vorjahr 850 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 2022 außerhalb der Gewinnabführung 99 T€ (Vorjahr 163 T€) zugeflossen. Die Erlösauskehr für einen Tauschvertrag mit der 50Hertz GmbH wurde aufgrund fehlender genehmigungsrechtlicher Voraussetzungen auch im Jahr 2022 noch nicht vorgenommen.

Im Jahresergebnis 2022 unserer Gesellschaft ist ein neutrales Ergebnis ² in Höhe von 958 T€ (Vorjahr 1.001 T€) enthalten. Die in dieses Ergebnis einfließenden Erträge und Aufwendungen sind aufgrund der Struktur der BERLINER STADTGÜTER GmbH weder unerwartet noch zufällig, der Zeitpunkt des Eintritts ist jedoch nicht einschätzbar.

Die laufenden Instandhaltungen und Instandsetzungen, notwendigen Beräumungen, Altlastensicherungen auf Rieselfeldern sowie Entsorgungen und Sanierungen auf gesellschaftseigenen Grundstücken werden durch Erträge des operativen Geschäfts ermöglicht. Diese Maßnahmen tragen zur Grundstücksaufwertung bei. Für die laufende Gebäudeinstandsetzung haben wir 255 T€ (Vorjahr 230 T€) aufgewendet.

Die BERLINER STADTGÜTER GmbH erhält keine Zuschüsse des Landes Berlin.

B.2 Personal

Im Geschäftsjahr 2022 wurden im Jahresdurchschnitt 46 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, sechs Auszubildende, ein Praktikant (FÖJ), ein Student im dualen System und ein Werksstudent beschäftigt. Darüber hinaus sind im Jahresdurchschnitt drei Aushilfskräfte beschäftigt worden.

Ausgebildet wurden zum Ende des Kalenderjahres 2022 sieben junge Menschen. Darunter fünf Auszubildende für den Ausbildungsberuf Immobilienkaufmann/-frau, ein Auszubildender für den Ausbildungsberuf Kaufmann für Bürokommunikation und ein Bachelorstudent der Betriebswirtschaftslehre (Spezialisierungsrichtung Immobilienwirtschaft).

Die BERLINER STADTGÜTER GmbH ist Einsatzstelle für das Freiwillige Ökologische Jahr (FÖJ) und bietet Plätze für Schülerpraktika an. Für die Qualifizierung der Arbeitnehmer/-innen haben wir 17 T€ aufgewendet.

¹ Das Betriebsergebnis ist definiert als Differenz zwischen Betriebsleistung (Umsatzerlöse und Bestandsveränderung) und Betriebsaufwand (Material-, Personalaufwand, Abschreibungen, sonstige betrieblicher Aufwand abzüglich sonstiger betrieblicher Erträge)

² Das neutrale Ergebnis ist definiert als Differenz zwischen periodenfremden Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen sowie periodenfremden Aufwendungen.





Die Vermietung und Verpachtung
in Höhe von 8.294 T€ trug auch 2022
als Hauptgeschäftsfeld zu einer
stabilen Ertragssituation bei.

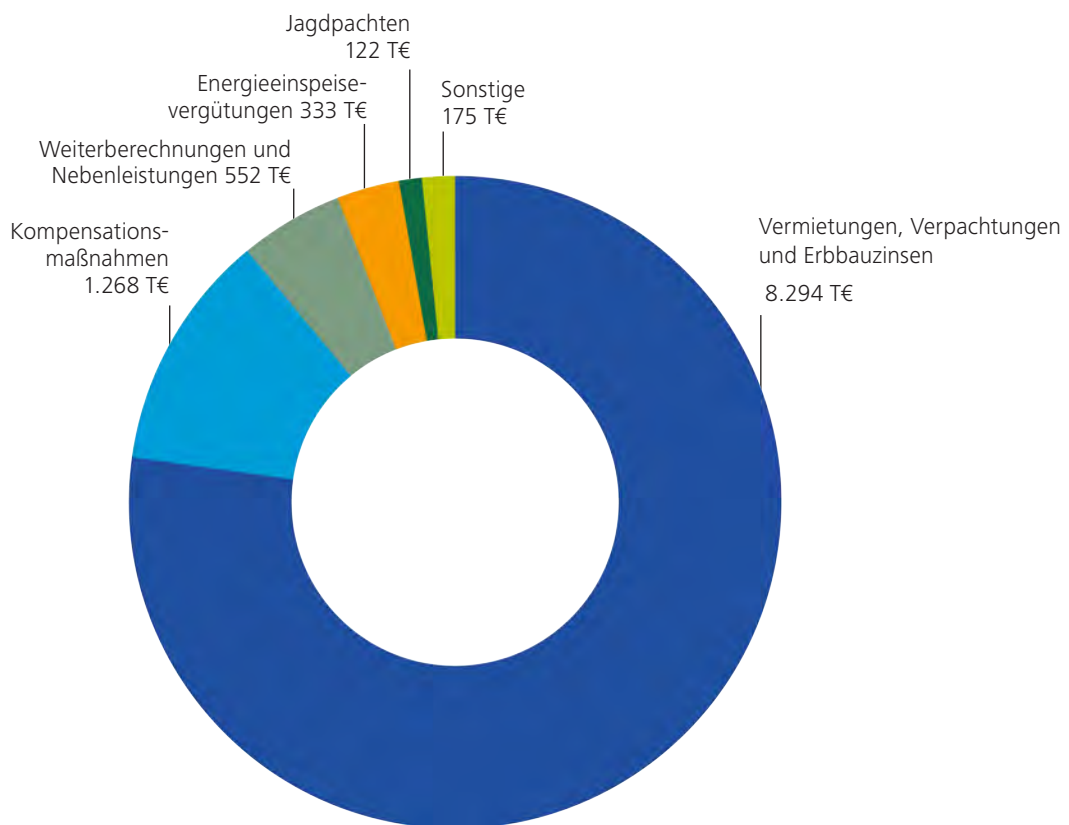
B.3 Ertragslage

Die BERLINER STADTGÜTER GmbH erwirtschaftete im Berichtsjahr Gesamterträge in Höhe von 11.657 T€. Davon entfallen auf die Umsatzerlöse 10.744 T€, auf sonstige betriebliche Erträge 709 T€, auf sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 13 T€ erhöht um Bestandsveränderungen aus unfertigen Leistungen 191 T€.

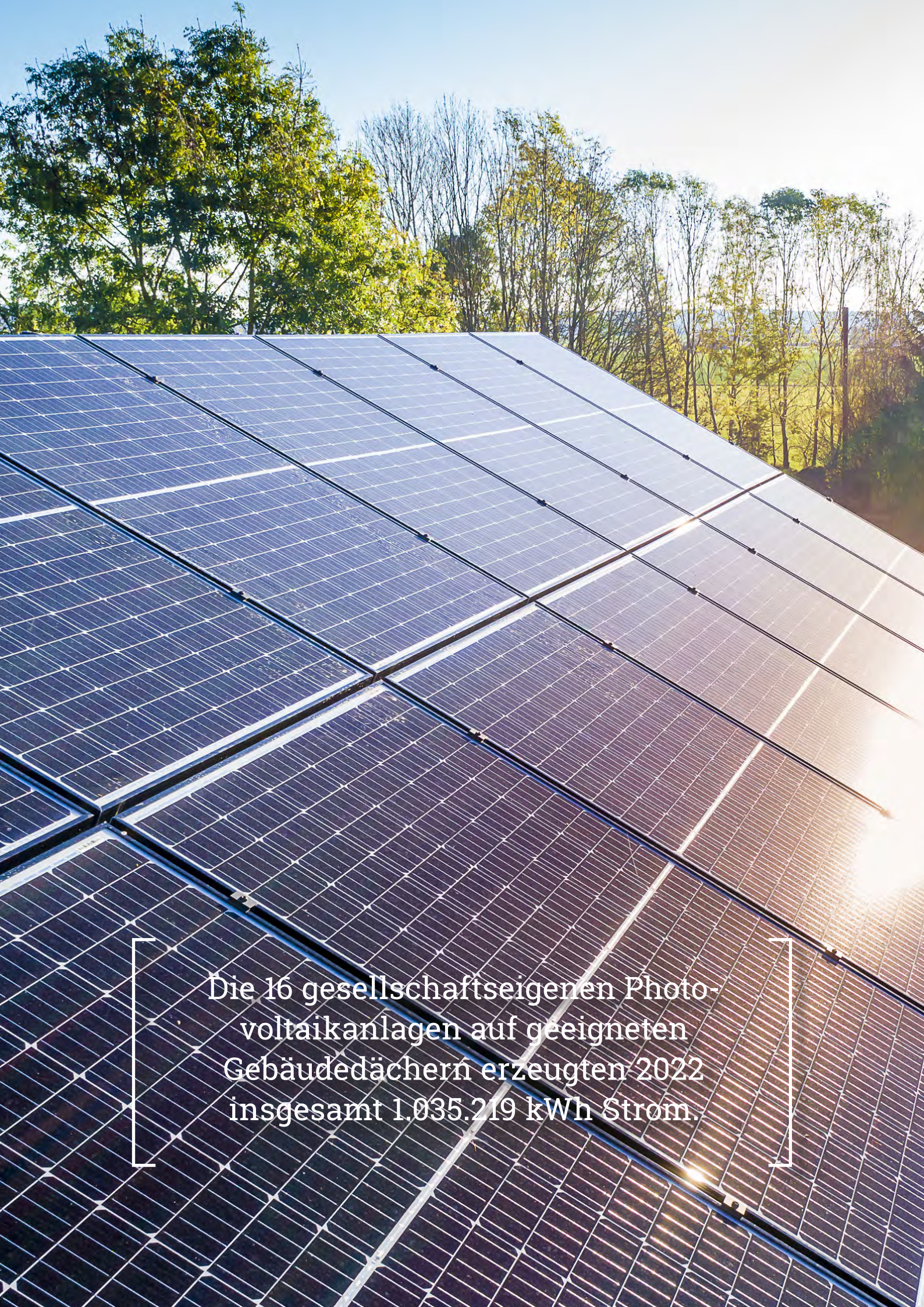
Diesen Erträgen stehen Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von 2.307 T€ sowie Personalkosten in Höhe von 3.107 T€ gegenüber. Die Gewinn- und Verlustrechnung weist Abschreibungen von 752 T€ und sonstige betriebliche Aufwendungen von 1.835 T€ aus. Zinsen und ähnliche Aufwendungen betragen 11 T€. Im Berichtsjahr sind Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 471 T€ vorgenommen worden. Die Aufwendungen für betriebliche Steuern belaufen sich auf 77 T€, die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag liegen bei 210 T€.

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2022 in Höhe von 10.744 T€ liegen über dem Vorjahresniveau (9.537 T€). Bereinigt um periodenfremde Effekte sind die Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr um 959 T€ bzw. 10,4% gestiegen.

Zusammensetzung der Umsatzerlöse



Die Vermietung und Verpachtung in Höhe von 8.294 T€ (Vj. 7.188 T€) trug auch 2022 als Hauptgeschäftsfeld zu einer stabilen Ertragssituation bei. Die Erträge aus Vermietungen und Verpachtungen an zum größten Teil gewerbliche Vertragspartner lagen bei 4.287 T€. Durch langfristige Verträge im Bereich der Verpachtung von landwirtschaftlichen Flächen wurden im Geschäftsjahr 1.767 T€ erzielt. Die übrigen Erträge dieses Geschäftsfeldes resultieren im Wesentlichen aus Erbbaurechten (1.620 T€) und Freizeit- und Erholungsgrundstücken (620 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 2022 insgesamt 1.035.219 kWh Strom.

Die Umsatzerlöse aus Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 1.268 T€ (Vorjahr 1.223 T€) ergeben sich zum einen aus Abnahmen von Maßnahmen aus Flächenpools in Höhe von 384 T€ und von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Ersatzaufforstungen in Höhe von 409 T€ auf einer Fläche von insgesamt 15 ha. Die behördlich abgenommenen Maßnahmen gehen in die vertraglich vereinbarte Unterhaltungspflege über. Zum anderen wurden 475 T€ aus großflächigen Pflegeleistungen im Zuge von Infrastruktur- und Wohnungsbauprojekten der Region, unter anderem aus einem Ausgleichsvertrag mit der Groth Gruppe für das Wohnungsbauvorhaben Neu Lichterfelde sowie mit der Flughafen Berlin Brandenburg GmbH, realisiert.

Durch die 16 gesellschaftseigenen Photovoltaikanlagen auf geeigneten Gebäudedächern wurden 2022 insgesamt 1.035.219 kWh Strom erzeugt, von denen 1.025.731 kWh in das öffentliche Stromnetz eingespeist und 9.488 kWh direkt am Ort der Erzeugung verbraucht und weiterberechnet wurden. Die Energieeinspeisevergütung beläuft sich auf 333 T€.

Der im Vergleich zum Vorjahr um 81 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 im Vergleich zum Vorjahr um 332 T€ gestiegen (1.836 T€). Dies ist im Wesentlichen auf erhöhte Entsorgungskosten (+ 272 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 31.12.2022 über ein Anlagevermögen in Höhe von 65.685 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 1.935 T€ auf 70.165 T€ gestiegen. Diese Steigerung ergibt sich vor allem durch das Jahresergebnis von 2.887 T€, dem eine Gewinnausschüttung in Höhe von 1.000 T€ gegenübersteht. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 77,6 % (Vorjahr 76,8 %). Die Passivseite ist im Wesentlichen durch die Rückstellungen für die Altlastensanierungen und Unterhaltungspflege (4.389 T€) sowie erhaltene Anzahlungen (4.901 T€) und Einnahmen für zukünftige Geschäftsjahre (5.455 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 364 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 21.317 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 4.389 T€ sowie weiterer sonstiger Rückstellungen in Höhe von 4.354 T€ ist sichergestellt. Die BERLINER STADTGÜTER GmbH hat sich gegenüber Vertragspartnern zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Pflegeleistungen verpflichtet. Die finanziellen Mittel (Anzahlungen und Vorauszahlungen) sind für diese Zwecke vertraglich gebunden und betrugen zum Bilanzstichtag 4.901 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 2.041 T€ wurde um 846 T€ überschritten. Die wesentlichen Ursachen hierfür waren Ertragsüberschreitungen in den Bereichen Vermietung und Verpachtung und verminderte Personalaufwendungen und sonstige Aufwendungen im Vergleich zu den geplanten Werten.

Für das Kalenderjahr 2023 plant die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.134 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.



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 (PIK).

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 sind wir in der Lage, schnell auf angefragte Kompensationsbedarfe zu reagieren. Hoher Regelungs- und länderübergreifender Abstimmungsbedarf besteht vor allem hinsichtlich der dem Artenschutz dienenden Kompensationsmaßnahmen, insbesondere für Zauneidechsen und Feldlerchen. In welchem Umfang wir hier das Land Berlin unterstützen können, hängt ganz wesentlich von den behördlichen Prozessen ab.



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 Erneuerbarer Energien auch weitere Chancen für eine ökologische und ökonomische Entwicklung. Die BERLINER STADTGÜTER GmbH stellt Flächen für den Betrieb von Windkraft- und Flächenphotovoltaikanlagen sowie zur Anpflanzung energetisch verwertbarer Biomasse bereit. Auf 16 für Dachphotovoltaik geeignete Dächer hat die Gesellschaft bereits Anlagen realisiert. Weitere Dachphotovoltaikanlagen sind geplant.

Unser Ziel ist dabei eine sinnvolle, wirtschaftliche, die Wertschöpfung steigernde Nutzung beziehungsweise Nachnutzung der Eigentumsflächen, insbesondere der ehemaligen Rieselfelder. Die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen gestaltet sich jedoch trotz der 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 30. März 2023 eine Entsprechenserklärung zum BCGK abgegeben, die als Anlage dem Lagebericht beiliegt.

Berlin, 31. März 2023

BERLINER STADTGÜTER Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Katrin Sary

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.

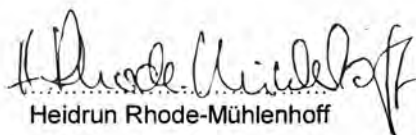
Diese Entsprechenserklärung wird dem Gesellschafter Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Finanzen, durch Schreiben vom 30.03.2023 zugänglich gemacht.

Abweichungen von den Empfehlungen des Berliner Corporate Governance Kodex:

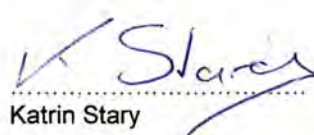
- Punkt II.6: Die Geschäftsführung besteht nur aus einer Geschäftsführerin.
(Begründung: Aufgrund der Größe der Gesellschaft ist ein zweiter Geschäftsführer, eine zweite Geschäftsführerin nicht erforderlich.)
- Punkt III.3: Für Mitglieder der Geschäftsführung wurde keine Altersgrenze festgelegt.
(Begründung: Die Geschäftsführerin wurde durch den Aufsichtsrat in der Sitzung am 24. November 2022 ab dem 16. Juli 2023 für die Dauer von fünf Jahren wiederbestellt. Während dieser Zeit erreicht die Geschäftsführerin das gesetzliche Renteneintrittsalter nicht.)
- Punkt III.5 und 6: Der Aufsichtsrat hat keine Ausschüsse gebildet.
(Begründung: Aufgrund der Größe der Gesellschaft und des Aufsichtsrates ist die Bildung von Ausschüssen nicht erforderlich.)
- Punkt III.13: Bei der D&O-Versicherung ist für den Aufsichtsrat kein Selbstbehalt vorgesehen.
(Begründung: Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten keine Vergütung. Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 200 € pro Sitzung.)

Berlin, den 30. März 2023

Für den Aufsichtsrat


Heidrun Rhode-Mühlenhoff

Geschäftsführung


Katrin Stary



JAHRES- ABSCHLUSS UND KENNZAHLEN

.....
Ende des Geschäftsjahres: 31. Dezember 2022
.....

.....
Beginn des Geschäftsjahres: 01. Januar 2022
.....

.....
Berichtsjahr: 2022
.....

.....
Vorjahresende: 31. Dezember 2021
.....

.....
Währung klein: €
.....

.....
Währung groß: T€
.....

BILANZ

AKTIVA

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	128.372,00	141.476,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	60.683.884,26	54.991.748,66
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	209.928,00	269.426,00
4. Dauerkulturen	142.874,00	49.763,00
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.077.723,26	4.793.065,73
	62.114.409,52	60.104.003,39
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	0,51	0,51
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.442.350,00	3.913.700,00
	3.442.350,51	3.913.700,51
	65.685.132,03	64.159.179,90
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	2.227.423,29	2.036.910,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	870.109,50	666.815,06
2. Forderungen gegen das Land Berlin	186.010,28	218.819,09
3. Sonstige Vermögensgegenstände	74.832,64	71.522,27
	1.130.952,42	957.156,42
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		
	21.317.465,62	21.681.069,71
	24.675.841,33	24.675.136,13
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	27.451,72	21.682,57
	90.388.425,08	88.855.998,60

PASSIVA

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
A. EIGENKAPITAL		
I. Stammkapital	10.150.000,00	10.150.000,00
II. Kapitalrücklage	29.239.807,98	29.191.807,98
III. Gewinnvortrag	27.888.219,47	25.518.401,19
IV. Jahresüberschuss	2.886.964,56	3.369.818,28
	70.164.992,01	68.230.027,45
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	446.608,00	463.680,00
2. Steuerrückstellungen	170.898,00	235.492,00
3. Sonstige Rückstellungen	8.125.398,90	7.610.357,64
	8.742.904,90	8.309.529,64
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	4.901.245,95	4.308.606,05
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	743.678,06	759.208,71
3. Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Berlin	159.511,68	183.494,18
4. Sonstige Verbindlichkeiten	221.565,76	253.990,27
– davon aus Steuern € 20.608,07 (Vj.: T€ 73)		
	6.026.001,45	5.505.299,21
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	5.454.526,72	6.811.142,30
	90.388.425,08	88.855.998,60

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2022		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse		10.743.949,66	9.536.852,03
2. Erhöhung / Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		190.513,29	173.403,64
3. Sonstige betriebliche Erträge		709.393,55	1.213.281,66
		<u>11.643.856,50</u>	<u>10.923.537,33</u>
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-76.968,65		-67.541,91
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-2.230.271,09		-1.814.536,76
		<u>-2.307.239,74</u>	<u>-1.882.078,67</u>
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-2.559.010,44		-2.477.847,70
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Alters- versorgung und Unterstützung	-547.833,17		-547.508,18
– davon für Altersversorgung € 47.736,16 (Vj. T€ 38)			
		<u>-3.106.843,61</u>	<u>-3.025.355,88</u>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-751.717,23	-638.248,35
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.835.553,58	-1.503.207,66
		<u>3.642.502,34</u>	<u>3.874.646,77</u>
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		13.248,97	14.195,80
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen		-471.350,00	86.300,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-10.529,24	-43.090,62
– davon aus Aufzinsung von Rückstellungen			
€ 9.501,74 (Vj. T€ 43)			
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-209.648,41	-313.529,32
12. Ergebnis nach Steuern		<u>2.964.223,66</u>	<u>3.445.922,63</u>
13. Sonstige Steuern		-77.259,10	-76.104,35
14. Jahresüberschuss		<u>2.886.964,56</u>	<u>3.369.818,28</u>

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2022 T€	Vorjahr T€
Periodenergebnis	2.887	3.370
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	752	638
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	433	84
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	485	86
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-370	-213
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-836	30
Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-336	- 788
Zinsaufwendungen (+)/-erträge (-)	-3	29
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	210	314
Ertragsteuerzahlungen (-)	- 211	-151
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	3.011	3.399
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens (+)	337	850
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-2.745	- 6.514
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (-)	-27	- 96
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)	0	-1.000
Erhaltene Zinsen (+)	13	14
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-2.422	-6.746
Einstellungen in die (+)/Auszahlungen aus der Kapitalrücklage (-)	48	0
Gewinnausschüttungen an Gesellschafter (-)	- 1.000	- 1.000
Gezahlte Zinsen (-)	-1	0
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	- 953	- 1.000
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	- 364	- 4.347
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	21.681	26.028
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	21.681	26.028

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Anfangsbestand 01.01.2022 €	Zugänge €	Umbuchungen €	Abgänge €	Endstand 31.12.2022 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	653.646,43	26.878,59	0,00	0,00	680.525,02
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken					
a) Grund und Boden	48.053.229,55	538.411,34	3.426.199,10	23.010,12	51.994.829,87
b) Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	13.712.125,29	1.700.297,40	674.226,53	0,00	16.086.649,22
	61.765.354,84	2.238.708,74	4.100.425,63	23.010,12	68.081.479,09
2. Technische Anlagen und Maschinen	67.673,97	0,00	0,00	0,00	67.673,97
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.119.702,36	19.804,15	0,00	0,00	1.139.506,51
4. Dauerkulturen	81.169,99	0,00	101.554,84	0,00	182.724,83
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	4.793.065,73	486.638,00	-4.201.980,47	0,00	1.077.723,26
	67.826.966,89	2.745.150,89	0,00	23.010,12	70.549.107,66
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	50.392,76	0,00	0,00	0,00	50.392,76
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	4.000.000,00	0,00	0,00	0,00	4.000.000,00
	3.050.392,76	1.000.000,00	0,00	0,00	4.050.392,76
	72.531.006,08	2.772.029,48	0,00	23.010,12	75.280.025,44

Kumulierte Abschreibungen				Restbuchwerte	
Anfangsbestand 01.01.2022 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Endstand 31.12.2022 €	Restbuchwerte 31.12.2022 €	Restbuchwerte 31.12.2021 €
512.170,43	39.982,59	0,00	552.153,02	128.372,00	141.476,00
880.249,39	0,00	0,00	880.249,39	51.114.580,48	47.172.980,16
5.893.356,79	623.988,65	0,00	6.517.345,44	9.569.303,78	7.818.768,50
6.773.606,18	623.988,65	0,00	7.397.594,83	60.683.884,26	54.991.748,66
67.673,97	0,00	0,00	67.673,97	0,00	0,00
850.276,36	79.302,15	0,00	929.578,51	209.928,00	269.426,00
31.406,99	8.443,84	0,00	39.850,83	142.874,00	49.763,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.077.723,26	4.793.065,73
7.722.963,50	711.734,64	0,00	8.434.698,14	62.114.409,52	60.104.003,39
50.392,25	0,00	0,00	50.392,25	0,51	0,51
86.300,00	471.350,00	0,00	557.650,00	3.442.350,00	3.913.700,00
136.692,25	471.350,00	0,00	608.042,25	3.442.350,51	3.913.700,51
8.371.826,18	1.223.067,23	0,00	9.594.893,41	65.685.132,03	64.159.179,90

KENNZAHLEN MIT 5-JAHRESÜBERSICHT

GESCHÄFTSJAHR		2022	2021	2020	2019	2018
Umsatzerlöse	T€	10.164	9.205	8.332	8.045	8.207
Betriebsleistung	T€	10.355	9.378	8.365	8.118	8.248
Materialaufwand	T€	2.307	1.882	1.851	1.383	1.319
Materialaufwandsquote	%	22,3	20,1	22,1	17,0	16,0
Personalaufwand	T€	3.107	3.025	2.863	2.638	2.476
Personalaufwandsquote	%	30,0	32,3	34,2	32,5	30,0
Jahresergebnis	T€	2.887	3.370	2.234	2.628	3.137
von Gesamtleistung	%	27,9	35,9	26,7	32,4	38,0
EBIT	T€	3.489	3.723	2.401	2.792	3.395
Abschreibungen	T€	752	638	605	570	536
Bilanzstichtag		31.12.22	31.12.21	31.12.20	31.12.19	31.12.18
Eigenkapital	T€	70.165	68.230	65.860	64.565	62.937
vom Gesamtkapital	%	77,6	76,8	76,4	79,5	79,2
Eigenkapitalrentabilität	%	4,1	4,9	3,4	4,1	5,0
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,2	3,8	2,6	3,2	3,9

GLEICHER LOHN FÜR GLEICHE ARBEIT

Anteil der Geschlechter in den tariflichen Entgeltgruppen aufgeteilt nach
Erfahrungsstufen Stichtag: 31.12.2022

Übersicht 1. A	Anfangsgehalt ¹ (gezahlt bis sechs Monate)		Gehaltsspannen ²					
Entgeltgruppe	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer	
		Anzahl	Anteil %		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
I-III	/			13,02 € - 17,41 €				
IV	13,02 €			13,33 € - 20,34 €	3	7%	0	0%
V	13,91 €			14,48 € - 22,87 €	4	9%	1	2%
VI	15,34 €			15,80 € - 25,06 €	8	17%	4	9%
VII	16,95 €			17,53 € - 27,07 €	9	20%	4	9%
VIII	20,69 €			21,84 € - 32,99 €	5	11%	1	2%
IX	22,99 €			25,86 € - 38,05 €	3	7%	1	2%
X	25,11 €			26,61 € - 38,05 €		0%		0%
XI	26,44 €			ab 30,11 €	1	2%	1	2%
AT					1	2%		0%
SUMME MitA	46				34	74%	12	26%

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	10%	0	0%		
Bereichsleitung	3	30%	1	10%		
Stabsstelle GF	4	40%	1	10%		
SUMME	8	80%	2	20%	10	100,00

1. Keine Einträge für Männer und Divers, daher hier nicht aufgeführt.
2. Keine Einträge für Divers, daher hier nicht aufgeführt.
3. 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 sowohl bei voraussichtlich dauernder als auch temporärer Wertminderung mit dem niedrigeren beizulegenden Wert am Abschlussstichtag 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 Ersatzauf- forstungen 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 Ri- siken 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 abge- grenzt, die Aufwand für Folgejahre darstellen.

Durch unterschiedliche Bewertungen in Handels- und Steuerbilanz ergeben sich **aktive latente Steuern**, die aufgrund des Ausweishwahlrechtes nicht bilanziert werden. Im Einzelnen bestehen Bewertungsunterschiede bei den Grundstücken im Anlagevermögen, bei Rückstellungen und bei der möglichen Berücksichtigung steuerli- cher Verlustvorträge. Der zur Berechnung der latenten Steuern verwendete Ertragssteuersatz beträgt 30 %.

Die Bewertung der **Pensionsrückstellungen** erfolgt nach den anerkannten Grundsätzen der Versicherungs- mathematik mittels der so genannten Projected-Unit-Credit- Methode. Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die „Heubeck-Richttafeln 2018 G“ ohne Modifikationen verwendet. Als Rechnungszinssatz wurden 1,78 %, als Rententrend pro Jahr 1,00 % zugrunde gelegt. Der Aufwand aus der Abzinsung der Pensionsrück- stellungen wird in Höhe von 8 T€ (Vj. 10 T€) im Zinsaufwand erfasst. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zum 31. Dezember 2022 beträgt 9 T€. Dieser Bewertungsgewinn unterliegt einer Ausschüttungs- sperre.

Die Bewertung der **Steuerrückstellungen** und der **sonstigen Rückstellungen** erfolgt zum Erfüllungsbet- rag. Die sonstigen Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Schätzung gebildet, einschließ- lich 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 Pachtkautionen in Höhe von 696T€ (Vj. 695 T€) werden nicht bilanziell ausgewiesen.

Die Gesellschaft verwaltet für das Land Berlin Grundstücke u. a. in Kleinmachnow und Selchow. Diese Grund- stücke 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 Einbrin- gungswerten. Der Wert dieser Grundstücke liegt bei 37 T€ (Vj. 37 T€).

2. ANGABEN ZUR BILANZ

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist in dem als Anlage zum Anhang beigefügten Anlagennachweis dargestellt. Die Finanzanlagen in Höhe von 3.442 T€ (Vj. 3.914 T€) enthalten zwei Wertpapierdepots bei der Berliner Sparkasse und der Deutschen Bank AG, denen drei Anleihen zugeordnet sind, sowie die auf den Erinnerungswert von 0,51 € abgeschriebenen Geschäftsanteile von 51 % am Stammkapital von 105 T€ an der Landhandels- und Dienste GmbH i. L., Mittenwalde. Bei den Wertpapierdepots lagen die beizulegenden Werte zum Stichtag deutlich unterhalb der Buchwerte, daher wurde vom Wahlrecht einer temporären Abschreibung in Höhe von 471 T€ zum Bilanzstichtag Gebrauch gemacht. Diese Abschreibungen stellen außergewöhnlichen Aufwand im Sinne von §285 Nr. 31 HGB dar. Sämtliche **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Die **Forderungen gegen den Gesellschafter** (Land Berlin) beinhalten wie im Vorjahr sonstige Forderungen.

Die **sonstigen Rückstellungen** betragen 8.125 T€ (Vj. 7.610 T€) und betreffen vor allem:

- mit 4.389 T€ (Vj. 4.285 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 1.644 T€ (Vj. 1.247 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 2022 T€	Vorjahr T€
bis 1 Jahr	890	432
über 1 Jahr	4.011	3.877
davon über 5 Jahre	806	1.112

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:

	2022 T€	Vorjahr T€
Mieten und Pachten	8.294	7.188
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	1.268	1.223
Weiterberechnungen und Nebenleistungen	552	401
Erneuerbare Energien	333	307
Jagdpachten	122	128
Sonstige	175	290
	10.744	9.537

In den Umsatzerlösen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 580 T€ enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen von insgesamt 709 T€ (Vj. 1.213 T€) sind **periodenfremde Erträge** in Höhe von 486 T€ (Vj. 913 T€) enthalten. Diese betreffen im Geschäftsjahr Buchgewinne aus Anlagenabgängen und sonstige Erträge aus Grundstücksverkäufen (337 T€), die Auflösung von Rückstellungen (117 T€) und Versicherungsentschädigungen (31 T€).

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von insgesamt 1.836 T€ (Vj. 1.503 T€) sind **periodenfremde Aufwendungen** in Höhe von 109 T€ (Vj. 244 T€) enthalten. Diese betreffen im Geschäftsjahr die Erlösauskehr aus Grundstücksverkäufen (99 T€), Verluste aus Anlageabgängen (1 T€) sowie Abschreibungen auf Forderungen (8 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 933 T€ (Vj. 847 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 4 T€ (Vj. 35 T€) für laufende Investitionen und sonstige beauftragte Leistungen.

Abschlussprüferhonorar

Das vom **Abschlussprüfer berechnete Gesamthonorar** für das Geschäftsjahr 2022 beträgt 22 T€ (Vj. 22 T€) und betrifft ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen einschließlich Auftragserweiterungen.

Mitarbeiter/-innen

Im Jahresdurchschnitt 2022 wurden 46 Angestellte (Vj. 45 Angestellte) und 6 Auszubildende (Vj. 7 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)

HEIDRUN RHODE-MÜHLENHOFF, **-Vorsitzende-** Abteilungsleiterin Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Berlin (seit dem 28.02.2022)

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 2022 auf insgesamt 3 T€.

Geschäftsführung

KATRIN STARY

Die **Gesamtbezüge der Geschäftsführung** im Geschäftsjahr 2022 betrugen 191 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 2.887 T€ eine Gewinnausschüttung in Höhe von 1.000 T€ vorzunehmen und 1.887 T€ auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, 30. März 2023

BERLINER STADTGÜTER GESELLSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG

Katrin Sary

Geschäftsführerin

BESTÄTIGUNGS- VERMERK UND GESELL- SCHAFTER- BESCHLUSS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Berliner Stadtgüter Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben den Jahresabschluss der Berliner Stadtgüter Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von 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 bedeutende 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage 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, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, 21. April 2023

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



QES Qualifizierte elektronische Signatur – Deutsches Recht

Blohm
Wirtschaftsprüfer



QES Qualifizierte elektronische Signatur – Deutsches Recht

Strebel
Wirtschaftsprüfer

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

Beschluss:

1. Der Gesellschafter erklärt sich mit der schriftlichen Stimmabgabe einverstanden.
2. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wird festgestellt.
3. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 2.886.964,56 € wird in Höhe von 1.886.964,56 € 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 2022 Entlastung erteilt.
5. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates wird für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022 Entlastung erteilt.

Berlin, den **3** . Juli 2023

Land Berlin, vertreten durch die
Senatsverwaltung für Finanzen

Im Auftrag





GEMEINDE	FLÄCHE BSG [HA]	FLÄCHE GEMEINDE [HA]
Großbeeren	2.817,01	5.187
Stahnsdorf	1.535,47	4.944
Wandlitz	1.498,51	16.277
Schönefeld	1.417,99	8.158
Bernau bei Berlin	1.115,68	10.413
Breddin	1.017,08	4.500
Mittenwalde	990,45	9.905
Ludwigsfelde	928,94	10.994
Schönwalde-Glien	817,20	9.735
Hohen Neuendorf	403,67	4.852
Blankenfelde-Mahlow	397,45	5.514
Rüdersdorf bei Berlin	365,48	7.033
Werneuchen	349,95	11.692
Königs Wusterhausen	307,40	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
Rüdnitz	249,84	1.391
Zossen	219,22	18.030
Schöneiche bei Berlin	143,89	1.672
Biesenthal	128,42	6.088
Nuthetal	122,03	4.802
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	3.377
Marienwerder	27,90	4.029
Neustadt (Dosse)	25,58	7.587
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
Legebruch	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 Czylik | Gestaltung: Wera Flamme

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