

Bilanz

**A K T I V A**

	31.12.2018		31.12.2017	
	€	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		136.059,00	76.631,00	
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	52.207.080,74		52.492.320,02	
2. Technische Anlagen und Maschinen	22.696,00		37.835,00	
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	278.439,00		289.867,00	
4. Dauerkulturen	61.939,00		65.997,00	
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	450.198,60		464.940,71	
		53.020.353,34	53.350.959,73	
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Beteiligungen	0,51		0,51	
2. Genossenschaftsanteile	600,00		600,00	
		600,51	600,51	
		53.157.012,85	53.428.191,24	
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				
<b>I. Vorräte</b>				
Unfertige Leistungen		1.757.182,55	1.716.096,30	
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	536.475,98		1.215.760,36	
2. Forderungen gegen das Land Berlin	182.822,27		182.759,63	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	334.793,29		324.858,03	
		1.054.091,54	1.723.378,02	
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>				
		23.513.435,70	21.076.063,66	
		26.324.709,79	24.515.537,98	
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>				
		17.856,59	34.204,91	
		79.499.579,23	77.977.934,13	

**P A S S I V A**

	31.12.2018		31.12.2017	
	€	€	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>				
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		10.150.000,00		10.150.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>		29.130.103,95		29.130.103,95
<b>III. Gewinnvortrag</b>		20.520.468,09		18.689.520,47
<b>IV. Jahresüberschuss</b>		3.136.545,51		2.830.947,62
		62.937.117,55		60.800.572,04
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		505.732,00		503.539,00
2. Steuerrückstellungen		53.318,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen		6.077.830,26		6.262.732,35
		6.636.880,26		6.766.271,35
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>				
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		3.693.747,50		3.717.132,09
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		484.444,29		528.807,47
3. Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Berlin		718.843,30		646.668,69
4. Sonstige Verbindlichkeiten		138.721,26		120.313,85
- davon aus Steuern € 73.225,69 (Vj.: T€ 60)				
		5.035.756,35		5.012.922,10
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>				
		4.889.825,07		5.398.168,64
		79.499.579,23		77.977.934,13

Berliner Stadtgüter Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018

Gewinn- und Verlustrechnung

	2018		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse	8.821.185,27		7.647.183,41
2. Erhöhung / Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	41.086,25		-97.285,74
3. Sonstige betriebliche Erträge	671.698,45		553.292,06
		9.533.969,97	8.103.189,73
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-61.335,61		-61.634,40
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.257.361,21		-1.070.988,04
		-1.318.696,82	-1.132.622,44
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-2.028.832,95		-1.934.509,52
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Alters- versorgung und Unterstützung	-447.332,86		-414.637,29
- davon für Altersversorgung € 52.674,15 (Vj. T€ 32)			
		-2.476.165,81	-2.349.146,81
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-535.868,04	-542.221,17
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.668.873,70	-1.109.971,27
		3.534.365,60	2.969.228,04
8. Erträge aus Beteiligungen		60,00	60,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		8.010,30	5.336,47
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-50.590,71	-55.371,91
- davon aus Aufzinsung von Rückstellungen € 50.590,23 (Vj. T€ 55)			
		-42.520,41	-49.975,44
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-284.903,68	3.354,13
12. Ergebnis nach Steuern		3.206.941,51	2.922.606,73
13. Sonstige Steuern		-70.396,00	-91.659,11
14. Jahresüberschuss		3.136.545,51	2.830.947,62

**Berliner Stadtgüter Gesellschaft mit beschränkter Haftung,  
Berlin  
registriert beim Amtsgericht Charlottenburg HRB 41575 B  
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018  
bis zum 31. Dezember 2018**

**Anhang**

---

**1. Aufsichtsrat**

bis 11.02.2019:

Henner Bunde

Vorsitzender

Staatssekretär

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Berlin

ab 05.03.2019:

Barbro Dreher

Vorsitzende

Staatssekretärin

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Berlin

Beate Profé

stellvertretende Vorsitzende

Abteilungsleiterin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin

Dr. Hans-Jörg Schmedes

Referatsleiter

Senatskanzlei, Berlin

Harald Fuchs

Referatsleiter

Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin

bis 31.05.2018:

Dietmar Schulze

Landrat des Landkreises Uckermark

## 2. Geschäftsführung

Katrin Stary

### Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Berliner Stadtgüter Gesellschaft mit beschränkter Haftung (nachfolgend auch "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 Gesellschaftsvertrags ist der Jahresabschluss nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufzustellen. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 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 gem. § 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 **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 Materialkosten, die Fertigungskosten 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 Unterhaltungspflege werden unter den sonstigen Rückstellungen erfasst.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden zum Nennbetrag bewertet, bestehende Risiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

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

Im **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden geleistete Zahlungen zum Nennbetrag 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 3,21 %, als Rententrend pro Jahr 1,00 % zugrunde gelegt. Der Aufwand aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen wird in Höhe von 18 T€ (Vj. 20 T€) im Zinsaufwand erfasst. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zum 31. Dezember 2018 beträgt 81 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 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 519 T€ (Vj. 463 T€) werden nicht bilanziell ausgewiesen.

Die Gesellschaft verwaltet für das Land Berlin Grundstücke u. a. in Prieros, Retzow und Teupitz. 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 gegenüber dem Vorjahr unverändert bei 119 T€ (Vj. 119 T€).

### **3. Angaben zur Bilanz**

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

Die **Finanzanlagen** in Höhe von 0,6 T€ (Vj. 0,6 T€) enthalten:

- die Anteile an der Rinderzuchtverband Berlin-Brandenburg e. G., Groß Kreutz, in Höhe von 0,6 T€ (Vj. 0,6 T€)
- 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 eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die **sonstigen Rückstellungen** betragen 6.078 T€ (Vj. 6.263 T€) und betreffen vor allem:

- mit 4.899 T€ (Vj. 5.044 T€) den Immobilienbereich, unter anderem für Untersuchungs- und Entsorgungskosten auf Teilflächen der Rieselfelder, für Abriss, Entsorgung und Verkehrssicherheit, davon 4.874 T€ (Vj. 4.910 T€) Rückstellungen nach § 249 Abs. 2 HGB a. F.,
- mit 818 T€ (Vj. 844 T€) Unterhaltungspflegen für abgenommene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Ersatzaufforstungen.

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

	31. Dezember 2018 T€	Vorjahr T€
bis 1 Jahr	331	508
über 1 Jahr	3.363	3.209
davon über 5 Jahre	1.728	1.861

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

#### 4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

	2018 T€	Vorjahr T€
Mieten und Pachten	6.553	5.851
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	868	765
Weiterberechnungen und Nebenleistungen	366	388
Erneuerbare Energien	358	306
Jagdpachten	131	127
Sonstige	545	210
	<b>8.821</b>	<b>7.647</b>

In den Umsatzerlösen sind periodenfremde Erträge aus Mieten und Pachten in Höhe von 124 T€ sowie einmalige Entschädigungen in Höhe von 490 T € enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen von insgesamt 672 T€ (Vj. 553 T€) sind **periodenfremde Erträge** in Höhe von 504 T€ (Vj. 391 T€) enthalten. Diese betreffen im Geschäftsjahr im Wesentlichen Buchgewinne aus Anlagenabgängen und sonstige Erträge aus Grundstücksverkäufen (364 T€), die Auflösung von Rückstellungen (81 T€) und Versicherungserlöse (37 T€).

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von insgesamt 1.669 T€ (Vj. 1.110 T€) sind **periodenfremde Aufwendungen** in Höhe von 351 T€ (Vj. 47 T€) enthalten. Diese betreffen im Geschäftsjahr im Wesentlichen die Erlösauskehr aus Grundstücksverkäufen (214 T€) sowie den Verlust aus dem Anlagenabgang einer im Anlagevermögen als „Anlage im Bau“ ausgewiesenen Energieholzanlage in Wansdorf (128 T€). Dieses Pilotprojekt der Stadtgüter für eine nachhaltige Bewirtschaftung von brachliegenden, ungenutzten und stark kontaminierten Rieselfeldern hat an diesem Standort unter anderem durch Wachstums- und Entwicklungsstörungen der Setzlinge nicht den erwarteten wirtschaftlichen Erfolg gebracht. Es wurde davon ausgegangen, dass eine Energieholzanlage im Abstand von 4 bis 5 Jahren „geerntet“ werden kann. Zur ersten Ernte sollte die Anlage aktiviert werden. Aufgrund der problematischen Bedingungen an diesem Standort wird diese Energieholzanlage nicht wirtschaftlich verwertet werden können.

## **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 800 T€ (Vj. 805 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 40 T€ (Vj. 0 T€) für laufende Investitionen.



## **Abschlussprüferhonorar**

Das **vom Abschlussprüfer berechnete Gesamthonorar** für das Geschäftsjahr 2018 beträgt 22 T€ (Vj. 21 T€) und betrifft ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen einschließlich Auftragsweiterungen.

## **Mitarbeiter/ -innen**

Im Jahresdurchschnitt 2018 wurden 40 Angestellte (Vj. 43 Angestellte) und 6 Auszubildende (Vj. 6 Auszubildende) beschäftigt. Sämtliche **Arbeitnehmer/-innen** sind in der Verwaltung tätig.

## **Organbezüge**

Die **Gesamtbezüge der Geschäftsführung** im Geschäftsjahr 2018 betragen 174 T€. In diesen Vergütungen sind variable Vergütungsbestandteile in Höhe von 32 T€ enthalten.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten pro Sitzung jeweils eine Aufwandsentschädigung von 150 €. Die **Aufwandsentschädigungen der Mitglieder des Aufsichtsrates** beliefen sich im Jahr 2018 auf insgesamt 2 T€.

## **Nachtragsbericht**

**Nach dem Schluss des Geschäftsjahres** sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind.

## **Gewinnverwendungsvorschlag**

Als **Ergebnisverwendungsvorschlag** schlägt die Geschäftsführung vor, wie in der Haushaltsplanung des Landes Berlin 2018/2019 vorgesehen, von dem Jahresüberschuss in Höhe von 3.137 T€ eine Gewinnausschüttung in Höhe von 1.000 T€ vorzunehmen und 2.137 T€ auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, 29. März 2019

Berliner Stadtgüter Gesellschaft mit beschränkter Haftung

---

Katrin Stary

Geschäftsführerin

Berliner Stadtgüter Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin  
 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018  
 Anlagennachweis

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Restbuchwerte		
	Anfangsbestand 01.01.2018	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Endstand 31.12.2018	Anfangsbestand 01.01.2018	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Endstand 31.12.2018	Restbuchwerte 31.12.2018	Restbuchwerte 31.12.2017
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	419.429,45	100.498,47	0,00	9.304,94	510.622,98	342.798,45	41.070,47	9.304,94	374.563,98	136.059,00	76.631,00
<b>II. Sachanlagen</b>											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken											
a) Grund und Boden	47.165.351,11	37.090,51	0,00	158.498,89	47.043.942,73	880.249,39	0,00	0,00	880.249,39	46.163.693,34	46.285.101,72
b) Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	10.380.752,11	203.546,36	48.353,18	10.944,29	10.621.707,36	4.173.533,81	408.418,93	3.632,78	4.578.319,96	6.043.387,40	6.207.218,30
	<u>57.546.103,22</u>	<u>240.636,87</u>	<u>48.353,18</u>	<u>169.443,18</u>	<u>57.665.650,09</u>	<u>5.053.783,20</u>	<u>408.418,93</u>	<u>3.632,78</u>	<u>5.458.569,35</u>	<u>52.207.080,74</u>	<u>52.492.320,02</u>
2. Technische Anlagen und Maschinen	178.171,95	0,00	0,00	0,00	178.171,95	140.336,95	15.139,00	0,00	155.475,95	22.696,00	37.835,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	939.541,51	55.753,64	0,00	9.156,01	986.139,14	649.674,51	67.181,64	9.156,01	707.700,14	278.439,00	289.867,00
4. Dauerkulturen	81.169,99	0,00	0,00	0,00	81.169,99	15.172,99	4.058,00	0,00	19.230,99	61.939,00	65.997,00
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	464.940,71	174.294,50	-48.353,18	140.683,43	450.198,60	0,00	0,00	0,00	0,00	450.198,60	464.940,71
	<u>59.209.927,38</u>	<u>470.685,01</u>	<u>0,00</u>	<u>319.282,62</u>	<u>59.361.329,77</u>	<u>5.858.967,65</u>	<u>494.797,57</u>	<u>12.788,79</u>	<u>6.340.976,43</u>	<u>53.020.353,34</u>	<u>53.350.959,73</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>											
1. Beteiligungen	50.392,76	0,00	0,00	0,00	50.392,76	50.392,25	0,00	0,00	50.392,25	0,51	0,51
2. Genossenschaftsanteile	600,00	0,00	0,00	0,00	600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	600,00	600,00
	<u>50.992,76</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>50.992,76</u>	<u>50.392,25</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>50.392,25</u>	<u>600,51</u>	<u>600,51</u>
	<u>59.680.349,59</u>	<u>571.183,48</u>	<u>0,00</u>	<u>328.587,56</u>	<u>59.922.945,51</u>	<u>6.252.158,35</u>	<u>535.868,04</u>	<u>22.093,73</u>	<u>6.765.932,66</u>	<u>53.157.012,85</u>	<u>53.428.191,24</u>

**Berliner Stadtgüter Gesellschaft mit beschränkter Haftung,  
Berlin**

**Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018  
bis zum 31. Dezember 2018**

---

**Inhaltsverzeichnis**

<b>A. Zur Gesellschaft</b> .....	2
<b>A.1 Gesellschaftszweck</b> .....	2
<b>A.3 Geschäftstätigkeit</b> .....	3
<b>A.3.1 Vermietung und Verpachtung</b> .....	3
<b>A.3.2 Umwelt und Natur</b> .....	4
Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatz- sowie Aufforstungsmaßnahmen) .....	4
Altlasten .....	5
Jagd und Fischerei.....	5
<b>B. Wirtschaftsbericht</b> .....	6
<b>B.1 Geschäftsverlauf</b> .....	6
<b>B.2 Personal</b> .....	6
<b>B.3 Ertragslage</b> .....	7
<b>B.4 Vermögenslage</b> .....	8
<b>B.5 Finanzlage</b> .....	8
<b>B.6 Prognose</b> .....	9
<b>C. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung und Ausblick</b> .....	9
<b>C.1 Risiken</b> .....	9
<b>C.1.1 Marktrisiken</b> .....	9
<b>C.1.2 Altlasten</b> .....	9
<b>C.1.3 Insolvenzen</b> .....	9
<b>C.1.4 Risikomanagement</b> .....	10
<b>C.2 Chancen</b> .....	10
<b>C.2.1 Erweiterung der Vermietungs- und Verpachtungstätigkeit</b> .....	10
<b>C.2.2 Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)</b> ...	10
<b>C.2.3 Erneuerbare Energien</b> .....	11
<b>D. Berliner Corporate Governance Kodex</b> .....	11

## **A. Zur Gesellschaft**

### **A.1 Gesellschaftszweck**

Die Berliner Stadtgüter Gesellschaft mit beschränkter Haftung (nachfolgend auch "Berliner Stadtgüter GmbH"), deren alleiniger Gesellschafter das Land Berlin ist, bewirtschaftet zum Stichtag 31. Dezember 2018 rund 16.521 ha gesellschaftseigene Grundstücke im Berliner Umland. Wir verwalten darüber hinaus für das Land Berlin auf Grund eines Geschäftsbesorgungsvertrages weitere 27 ha (Stichtag 31. Dezember 2018). 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 einer der größten Grundeigentümer im Land Brandenburg sind wir ein wichtiger Ansprechpartner der Landkreise und Gemeinden bei Fragen der Entwicklung des ländlichen Raumes. Wir orientieren uns hierbei an den Ergebnissen der gemeinsamen Landesplanung.

## **A.2 Tradition**

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 16.521 ha gesellschaftseigenen Flächen sowie der 27 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 2018 bestanden über alle Geschäftsfelder hinweg insgesamt 2.665 verschiedene Verträge (im Vorjahr 2.657), darunter 571 gewerbliche und private Pacht-, Miet-, Gestattungs- und Nutzungsverträge, 226 Landpachtverträge, 1.319 Verträge über Freizeit- und Erholungsgrundstücke, Gärten, Garagen, Stellplätze und Stege, 180 Bauerlaubnisverträge sowie 62 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 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 und nachwachsender 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 baulich veränderte Gebiete haben wir zu einem eigenständigen gewerblichen Geschäftsfeld entwickelt. 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. Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen inklusive Ersatzaufforstungen bestehen damit 203 Verträge auf einer Gesamtfläche von 869 ha. Im Geschäftsjahr 2018 konnten wir sechs Verträge mit einer Fläche von 5,94 ha für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und drei Verträge mit einer Fläche von 5,07 ha für Ersatzaufforstungen abschließen. Unter Berücksichtigung der seit 2001 durchgeführten naturschutzfachlichen Entsiegelungen ergibt sich eine Gesamtanzahl von 224 Verträgen auf insgesamt 876 ha Vertragsfläche.

An einigen geeigneten Standorten werden Kompensationsmaßnahmen in Vorleistung hergestellt. Diese Flächen sind bis auf eine Restfläche von 0,34 ha an Kompensationspflichtige vertraglich gebunden oder sind für in Planung befindliche Bauvorhaben reserviert.

Auf den Rieselfeldern in Ragow und Deutsch Wusterhausen haben wir durch die Planung einer Vielzahl landschaftspflegerischer Maßnahmen eine Fläche von insgesamt 370 ha zu einem Flächenpool entwickelt. Ein Flächenpool ermöglicht durch aufeinander abgestimmte landschaftspflegerische Maßnahmen die ökologische Aufwertung eines größeren zusammenhängenden Gebietes. Unser Flächenpool ist bereits mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und dem Naturschutzbund Deutschland e. V. abgestimmt und

steht für die Umsetzung weiterer Kompensationsmaßnahmen auf Stadtgüterflächen zur Verfügung.

#### Altlasten

In den vergangenen Jahren sind Altlastenprobleme aus der übernommenen maroden Gebäudesubstanz durch umfangreiche 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 ca. 2.930 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 2018 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 210 ha ehemaligen Rieselfeldern 822 t Kalk aufgebracht, das entspricht einer Menge von durchschnittlich 3,9 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 35 Jagdpachtverträge abgeschlossen. In vier Eigenjagdbezirken ist die Jagd über zeitlich befristete Jagderlaubnisscheine organisiert.

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



## **B. Wirtschaftsbericht**

### **B.1 Geschäftsverlauf**

Im Berichtsjahr hat die Berliner Stadtgüter GmbH einen Jahresüberschuss in Höhe von 3.137 T€ (Vorjahr 2.831 T€) erwirtschaftet, das Betriebsergebnis betrug 2.720 T€ (Vorjahr 2.534 T€). Die Erträge aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 6.553 T€ (Vorjahr 5.851 T€) konnten im Vergleich zum Vorjahr gesteigert werden. Die Erträge aus Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Höhe von 868 T€ (Vorjahr 765 T€) bewegen sich leicht über dem Vorjahresniveau. Für das Berichtsjahr ergeben sich Buchgewinne aus Anlagenabgängen von 296 T€ (Vorjahr 38 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 in 2018 außerhalb der Gewinnabführung 214 T€ (Vorjahr 17 T€) zugeflossen.

Im Jahresergebnis 2018 unserer Gesellschaft ist ein neutrales Ergebnis in Höhe von 745 T€ (Vorjahr 560 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 allerdings 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 336 T€ (Vorjahr 342 T€) aufgewendet.

Die Berliner Stadtgüter GmbH erhält keine Zuschüsse des Landes Berlin.

### **B.2 Personal**

Im Geschäftsjahr 2018 wurden im Jahresdurchschnitt 40 Mitarbeiter/-innen und sechs Auszubildende beschäftigt. Für die Überwachung und Kontrolle der Immobilien vor Ort sind im Jahresdurchschnitt fünf Aushilfskräfte geringfügig beschäftigt worden.

Zum Ende des Kalenderjahres 2018 wurden fünf Auszubildende für die Ausbildungsberufe Immobilienkaufmann/-frau und eine Auszubildende für den Ausbildungsberuf Kauffrau für Bürokommunikation ausgebildet. Eine ehemalige Auszubildende führt ein duales Studium in der Fachrichtung Betriebswirtschaft in der Immobilienwirtschaft durch. 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 40 T€ aufgewendet.

### B.3 Ertragslage

Die Berliner Stadtgüter GmbH erwirtschaftete im Berichtsjahr Gesamterträge in Höhe von 9.542 T€. Davon entfallen auf die Umsatzerlöse 8.821 T€, auf sonstige betriebliche Erträge 672 T€, auf sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 8 T€ erhöht um Bestandsveränderungen aus unfertigen Leistungen 41 T€.

Diesen Erträgen stehen Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von 1.319 T€ sowie Personalkosten in Höhe von 2.476 T€ gegenüber. Die Gewinn- und Verlustrechnung weist Abschreibungen von 536 T€ und sonstige betriebliche Aufwendungen von 1.669 T€ aus. Zinsen und ähnliche Aufwendungen betragen 51 T€. Die Aufwendungen für betriebliche Steuern belaufen sich auf 70 T€, Steuern vom Einkommen und vom Ertrag liegen bei 285 T€.

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2018 in Höhe von 8.821 T€ liegen über Vorjahresniveau (7.647 T€). Bereinigt um periodenfremde Effekte sind die Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr um 560 T€ bzw. 7,3 % gestiegen.

Unsere Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
– Vermietungen, Verpachtungen und Erbbauzinsen	6.553
– Kompensationsmaßnahmen	868
– Weiterberechnungen und Nebenleistungen	366
– Energieeinspeisevergütungen	358
– Jagdpachten	131
– Sonstige	545

Die **Vermietung und Verpachtung** in Höhe von 6.553 T€ (Vj. 5.851 T€) trug auch 2018 als Hauptgeschäftsfeld zu einer stabilen Ertragssituation bei. Die Erträge aus Vermietungen und Verpachtungen an zum größten Teil gewerbliche Vertragspartner lagen bei 3.539 T€. Durch langfristige Verträge im Bereich der Verpachtung von landwirtschaftlichen Flächen wurden im Geschäftsjahr 1.530 T€ erzielt. Die übrigen Erträge dieses Geschäftsfeldes resultieren im Wesentlichen aus Erbbaurechten (909 T€) und Freizeit- und Erholungsgrundstücken (575 T€). Gegenüber dem Vorjahr haben wir durch Verbesserungen im Vertragsbestand sowie Neuabschlüsse die Erträge gesteigert.

Die Umsatzerlöse aus **Kompensationsmaßnahmen** in Höhe von 868 T€ (Vj. 765 T€) ergeben sich zum einen aus Endabnahmen in Höhe von 322 T€ auf einer Gesamtfläche von 12,2 ha. Die behördlich abgenommenen Maßnahmen gehen in die vertraglich vereinbarte Unterhaltungspflege über. Zum anderen wurden 546 T€ aus der Herstellung eines Biotops

und großflächiger Pflegeleistungen im Zuge von Infrastrukturprojekten der Region, unter anderem für den Flughafen Berlin Brandenburg, generiert.

Durch die 16 gesellschaftseigenen Photovoltaikanlagen auf geeigneten Gebäudedächern wurden 2018 insgesamt 1.120.056 kWh Strom erzeugt, von denen 1.103.719 kWh in das öffentliche Stromnetz eingespeist und 16.337 kWh direkt am Ort der Erzeugung verbraucht und weiterberechnet wurden. Die **Energieeinspeisevergütung** beläuft sich auf 358 T€.

#### **B.4 Vermögenslage**

Die Vermögenslage der Berliner Stadtgüter GmbH ist im Wesentlichen von den Positionen Anlagevermögen und flüssige Mittel geprägt. Die Berliner Stadtgüter GmbH verfügt über ein Anlagevermögen in Höhe von 53.157 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 2.137 T€ auf 62.937 T€ gestiegen. Diese Steigerung ergibt sich vor allem durch das Jahresergebnis von 3.137 T€, dem eine Gewinnausschüttung in Höhe von 1.000 T€ gegenübersteht. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 79,2 % (Vj. 78,0 %).

#### **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 haben sich vor allem aufgrund des Jahresüberschusses in Höhe von 3.137 T€ unter Berücksichtigung des Gesellschafterbeschlusses zur Verwendung des Jahresüberschusses 2017 in Höhe von 1.000 T€ im Vergleich zum Vorjahr um 2.437 T€ erhöht.

Zum Bilanzstichtag waren flüssige Mittel in Höhe von 23.513 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 4.899 T€ sowie weiterer sonstiger Rückstellungen in Höhe von 1.738 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 5.950 T€.

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

## **B.6 Prognose**

Für das Kalenderjahr 2019 plant die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.575 T€. Eine abgestimmte kurz- und mittelfristige Wirtschaftsplanung (bestehend aus Erfolgs-, Investitions-, Personal-, Finanz- und Liquiditätsplanung) sieht mittelfristig stabile Umsätze und positive Jahresergebnisse in Höhe von jeweils rund 1.550 T€ vor. Die Ertragsquellen sind mittel- und langfristig weitgehend ertragsstabil sowie marktorientiert ausgerichtet.

## **C. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung und Ausblick**

### **C.1 Risiken**

#### **C.1.1 Marktrisiken**

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

#### **C.1.2 Altlasten**

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

#### **C.1.3 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.1.4 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 in Vorleistung 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 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.

### **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 auch weiterhin 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 kompliziert und langwierig. Insbesondere die planungsrechtlichen Vorgaben wirken dabei beschränkend.

Wir sind 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. Dies spiegelt sich auch in der Arbeit der Berliner Stadtgüter GmbH auf diesem Geschäftsfeld wider.

### **D. Berliner Corporate Governance Kodex**

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

Auf der Grundlage der Vorgaben des Gesellschafters und des Beschlusses des Aufsichtsrates wurde am 6. März 2019 eine Entsprechenserklärung zum BCGK abgegeben, die als Anlage dem Lagebericht beiliegt.

Berlin, 29. März 2019

Berliner Stadtgüter Gesellschaft mit beschränkter Haftung

---

Katrin Stary

Geschäftsführerin

## **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 06.03.2019 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.13: Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten keine Vergütung.  
*(Begründung: Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten nur eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 150,00 € pro Sitzung.)*

Berlin, den 06. März 2019

Für den Aufsichtsrat

Geschäftsführung



Barbro Dreher



Katrin Stary



# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

---

An die Berliner Stadtgüter GmbH, Berlin

## PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Berliner Stadtgüter GmbH, Berlin, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Berliner Stadtgüter GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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.

## VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGE- BERICHT

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

Berlin, 18. April 2019

BDO AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Rehmer  
Wirtschaftsprüfer

Lerchenmüller  
Wirtschaftsprüferin

Der alleinige Gesellschafter der Berliner Stadtgüter GmbH,

das Land Berlin, 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

### **B e s c h l u s s :**

1. Der Gesellschafter erklärt sich mit der schriftlichen Stimmabgabe einverstanden.
2. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 wird festgestellt.
3. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2018 in Höhe von 3.136.545,51 € wird in Höhe von 2.136.545,51 € auf neue Rechnung vorgetragen und in Höhe von 1.000.000,00 € an den Gesellschafter ausgeschüttet.
4. Der Geschäftsführerin Frau Stary wird für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2018 Entlastung erteilt.
5. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates wird für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2018 Entlastung erteilt.

Berlin, den 31. Juli 2019

Land Berlin,  
vertreten durch die  
Senatsverwaltung für Finanzen  
Im Auftrag

  
Rolf-Dieter Schippers

