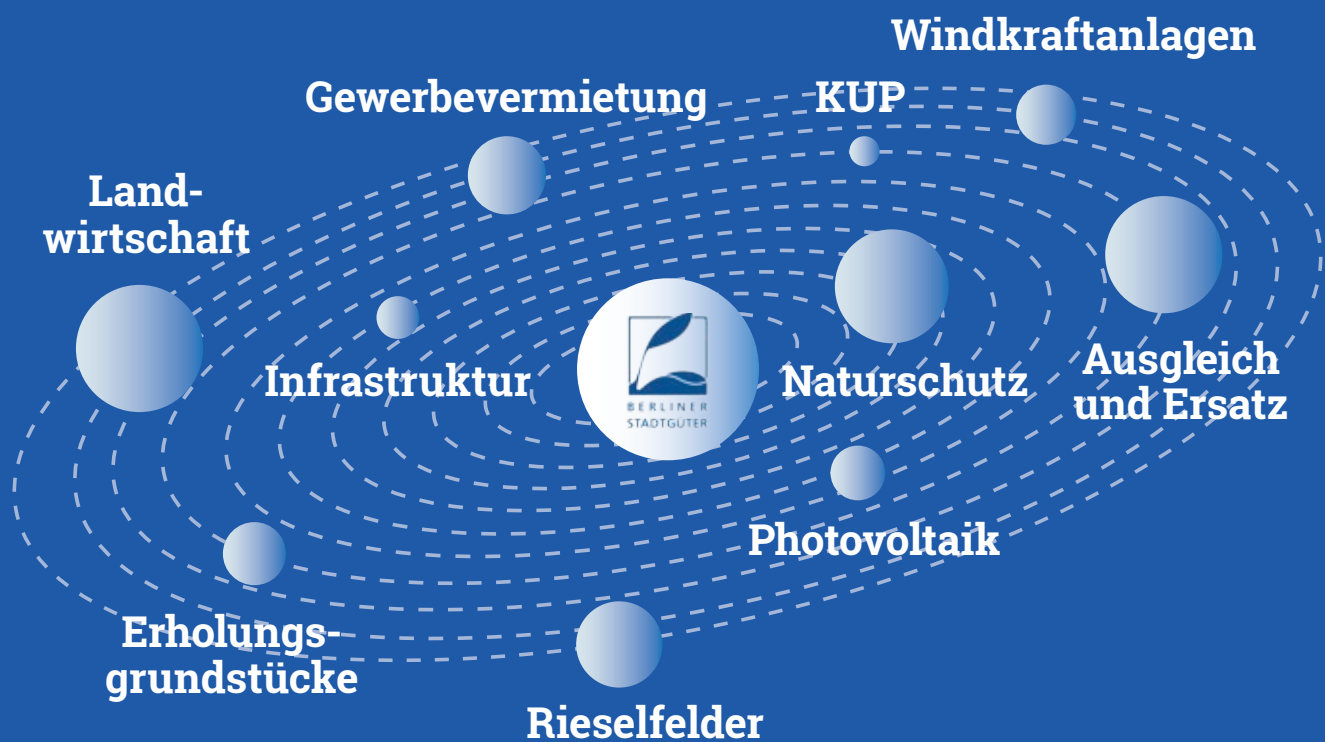


2019

GESCHÄFTSBERICHT

BERLINER STADTGÜTER – GESELLSCHAFT
MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG, BERLIN

EINBLICK IN DEN STADTGÜTER-KOSMOS



INHALTSVERZEICHNIS

2	Vorwort der Geschäftsführerin
5	Vorwort der Aufsichtsratsvorsitzenden
7	Lagebericht
27	Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex
29	Jahresabschluss und Kennzahlen
30	Bilanz
32	Gewinn- und Verlustrechnung
33	Kapitalflussrechnung
34	Entwicklung des Anlagevermögens
36	Kennzahlen mit 5-Jahresübersicht
37	Gleicher Lohn für gleiche Arbeit
38	Anhang zum Jahresabschluss
44	Bestätigungsvermerk und Gesellschafterbeschluss
49	Eigentum der BERLINER STADTGÜTER GmbH

VORWORT DER GESCHÄFTSFÜHRERIN

2019 wird dank Greta Thunberg und der „Fridays for Future“ – Bewegung wohl als „Jahr für das Klima“ in Erinnerung bleiben. Das Engagement dieser jungen Menschen, ungewöhnlich heiße Sommer und warme Winter, zu wenig Regen, Waldbrände und Extremwetterereignisse haben das Bewusstsein dafür geschärft, dass uns der Klimawandel vor große Herausforderungen stellt und dass jetzt gehandelt werden muss. Dass Veränderungen in unserem Verhalten einen großen Einfluss auf unsere Umwelt haben, zeigt sich gerade eindrucksvoll.

Mit der nachhaltigen, auf Dauer angelegten Bewirtschaftung unserer Flächen leistet die BERLINER STADTGÜTER GmbH (BSG) – eine der größten Grundbesitzerinnen im Land Brandenburg – Beiträge für mehr Klimaschutz und zur Abmilderung der Klimafolgen. Wir sind uns unserer Verantwortung bewusst, die wir als Eigentümerin von fast 17.000 Hektar im Berliner Umland für unsere Böden, für die Biodiversität und für das Klima haben. Unsere Gründerväter, allen voran James Hobrecht, können und sollen uns dabei noch heute als Vorbild dienen! Interdisziplinär, vorausschauend und unaufgeregt hat Hobrecht zusammen mit seinen Mitstreitern die zu dieser Zeit vordringlichsten Probleme Berlins gelöst.

Am 06. März 1873 beschloss die Stadtverordnetenversammlung von Berlin ab 1874 im großen Umfange landwirtschaftliche Flächen anzukaufen, um ...

- a) die Siedlungsabwässer der schnell wachsenden Metropole Berlin zu verrieseln und zugleich ...
- b) die Versorgung der Stadtbevölkerung mit landwirtschaftlichen Produkten zu verbessern, denn Siedlungsabwässer waren auch wertvoller Dünger für die mageren Brandenburger Böden.

Das anhaltende Bevölkerungswachstum führt aktuell zu einem erheblichen Siedlungsdruck. Die Flächen der BSG stellen deshalb – heute wie damals – eine strategische Flächenreserve für den Metropolenraum dar. Sie dienen der Allgemeinheit langfristig als Erholungs-, Ausgleichs- und Ersatzflächen und reduzieren die Gefahr unerwünschter Suburbanisierung sowie übermäßiger Flächenversiegelung im Umland Berlins. Darüber hinaus kommt den Flächen der BSG eine wachsende Bedeutung für die alternative Energieversorgung zu.

Die Aufgaben und Leistungen der BSG sind vielfältig. 85 Prozent unserer Flächen werden, bei zum Teil kargen Böden, landwirtschaftlich genutzt. Bis 2007 hat die BSG diese landwirtschaftlichen Flächen zu einem großen Teil selbst bewirtschaftet. Danach hat sie langfristige Pachtverträge mit privaten Landwirten abgeschlossen. Diese Verträge geben den Pächtern die notwendige Planungssicherheit und sind Voraussetzung für erhebliche und wiederkehrende Investitionen in Gebäude und Technik, ohne die die Landwirtschaft heute nicht mehr denkbar ist.

Einige unserer Pächter haben die konventionell wirtschaftenden Milchviehbetriebe der Berliner Stadtgüter übernommen. Zu unseren Pächtern gehört aber auch der Erwerber eines aufgelassen Hofes, der nun auf unseren Flächen einen ökologischen Schweinemastbetrieb betreibt und seine Produkte sehr erfolgreich regional vertreibt. Darüber hinaus zählen auch ein Bio-Rindermastbetrieb, viele Pferdehöfe, Schäfer und Nebenerwerbslandwirte zu unseren Pächtern. Auch die vielen Erholungsgrundstücke im Umland von Berlin, die wir an Erholungssuchende verpachten, leisten einen wichtigen Beitrag zur Freiraumsicherung.

Auf unseren Flächen darf generell kein gentechnisch verändertes Saatgut zum Einsatz kommen. Das haben wir in sämtlichen landwirtschaftlichen Pachtverträgen geregelt. Darüber hinaus werden rund 10 Prozent unserer landwirtschaftlichen Flächen derzeit nach den Richtlinien des ökologischen Landbaus bewirtschaftet. Eine Umfrage, die wir im Rahmen unseres Bienenprojekts „Mitschwärmen“ durchgeführt haben, hat das breite Engagement unserer Pächter für Biodiversität und Klimaschutz offen gelegt.

Die BSG steht für den Ausgleich von Wachstum und Naturschutz. Wenn im Metropolenraum neue Wohngebiete, Straßen oder Schienenwege gebaut werden, müssen diese Eingriffe in die Natur und Landschaft

kompensiert werden. Wir bieten Komplettleistungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an – von der Planung bis zur langfristigen Pflege. Hierfür setzen wir gemeinsam mit den Pächterinnen und Pächtern auf freiwilliger Basis Naturschutzprojekte (Blühstreifen, Ansiedlung von Feldlerchen etc.) um. So entwickeln und erhalten wir artenreiche Landschaften, die anderswo längst verschwunden sind: mit Hecken, Wiesen und Feldrainen. Diese Maßnahmen wurden auch im Jahr 2019 weiter ausgebaut.

Und ja, wir wollen mehr! Es gilt, Wege zu einer Umstellung auf eine nachhaltige Landwirtschaft auf den von Landwirten im Rahmen von Pachtverhältnissen bewirtschafteten Flächen der Berliner Stadtgüter zu finden. Dabei ist für uns nicht die Zertifizierung nach Vorgaben von Verbänden wie beispielsweise Demeter oder Bio-land maßgeblich, sondern vor allem ein nachhaltiger, ressourcenschonender Umgang mit unseren Böden. Wir prüfen daher, wo und unter welchen Voraussetzungen nachhaltige Landwirtschaft z.B. im Sinne der Berliner Ernährungsstrategie auch tatsächlich umgesetzt werden kann.

Dies alles braucht Zeit. Denn neben den teilweise anspruchsvollen Bodenverhältnissen sind auch bestehende vertragliche Vereinbarungen zu beachten. Und unsere landwirtschaftlichen Pächter brauchen angesichts ihrer langen Planungshorizonte Verlässlichkeit.

Nicht vergessen dürfen wir, dass ca. 2.000 Hektar der Flächen im Eigentum der BSG ökologisch stark belastet und daher für die Nahrungs- und Futtermittelproduktion nicht geeignet sind. Die Bodenbelastungen werden von uns laufend beprobt und überwacht. Auch diese Flächen werden wir zunehmend im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Nutzen des Gemeinwohls ökologisch auf. Im Rahmen mehrerer langjähriger Forschungsprojekte prüfen wir zudem Möglichkeiten, wie die Belastungen unter dem Gebot der Wirtschaftlichkeit langfristig reduziert oder sogar beseitigt werden können. Wir haben zu diesem Zweck ein weiteres Forschungsvorhaben mit der Technische Universität Berlin und der Humboldt Universität zu Berlin beantragt, das 2019 gestartet ist. Ziel ist die Entwicklung eines Verfahrens zur langfristigen Phytostabilisierung von schwermetallbelasteten Rieselfeldern durch ökologisch wertvolles Dauergrünland.

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

Wir bedanken uns bei unseren Partnern, insbesondere den Pächtern, Auftragnehmern und Auftraggebern für die kooperative, spannende und erfolgreiche Zusammenarbeit im Jahr 2019 und freuen uns darauf, auch 2020 gemeinsam zu meistern.



Katrin Stary
Geschäftsführerin der
BERLINER STADTGÜTER GmbH



Die BERLINER STADTGÜTER GmbH hat wichtige Funktionen bei der Entwicklung im Metropolenraum und der Zusammenarbeit der Länder Berlin und Brandenburg.

VORWORT DER AUFSICHTSRATSVORSITZENDEN

Die Aufgaben der BERLINER STADTGÜTER GmbH (BSG) muten auf den ersten Blick für ein kommunales Unternehmen Berlins ungewöhnlich an. Schließlich liegen die fast 17.000 Hektar Grund und Boden im Eigentum der BSG gar nicht in der Hauptstadt selbst, sondern ausschließlich in Brandenburg.

Die Bedeutung der BSG für das Land Berlin ist inzwischen unbestritten. Die BERLINER STADTGÜTER GmbH hat wichtige Funktionen bei der Entwicklung im Metropolenraum und der Zusammenarbeit der Länder Berlin und Brandenburg. Die Sicherung von Freiflächen und Begrenzung der Siedlungsentwicklung stehen dabei im Mittelpunkt und sind im Gesellschaftsvertrag verankert.

Bei der wertschöpfenden Nutzung ihrer in unmittelbarer Umgebung der Großstadt gelegenen Flächen hat die Gesellschaft wirtschaftliche, landschaftskulturelle und ökologische Ziele gleichermaßen zu verfolgen. Sowohl durch wirtschaftliche als auch ökologische Maßnahmen wirkt die BSG an der nachhaltigen Entwicklung der Landwirtschaft und des ländlichen Raumes im Berliner Umland mit. Daneben hat sie die Aufgabe, die ökologischen Belastungen der Böden, die aus der ursprünglichen Nutzung als Rieselfelder resultieren, zu kontrollieren und schrittweise zu reduzieren. Damit geht das breite Aufgabenspektrum der BSG deutlich über die üblichen Aufgaben einer gewerblichen Immobiliengesellschaft hinaus.

Auch im Geschäftsjahr 2019 hat das Team der BSG diese Aufgaben wie gewohnt zu unserer vollsten Zufriedenheit erfüllt und darüber hinaus ein erfreulich positives Jahresergebnis erwirtschaftet.

Im Rahmen einer ganztägigen Exkursion am 11. September 2019 hatte ich zusammen mit den Mitgliedern des Aufsichtsrates Gelegenheit, mir einen Eindruck über die Bewirtschaftung der nordöstlich von Berlin gelegenen Liegenschaften der BSG zu verschaffen und mich mit der Siedlungsentwicklung im Spannungsfeld zwischen Freiraumsicherung und Infrastrukturentwicklung im Landkreis Barnim auseinander zu setzen. Beim ehemaligen Gutshof Schönerlinde konnten wir uns ein Bild davon machen, wie umweltpolitische Maßnahmen in die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen integriert werden können. Auch konnten wir uns informieren, wie die BSG den Gebäudebestand der ehemaligen Güter heute für gewerbliche Nutzungen saniert und erfolgreich vermarktet.

Bei Besichtigungen ihrer Höfe sprachen wir mit einem konventionell wirtschaftenden Landwirt in Birkholz und einem ökologisch wirtschaftenden Landwirt in Lanke. Außerdem berichtete die BSG über die Erzeugung erneuerbarer Energien auf Stadtgüterflächen. Zudem trafen wir uns mit dem Bürgermeister von Panketal, Maximilian Wonke, und mit der Vorsitzenden des Fördervereins Naturpark Barnim e.V., Petra Bierwirth, in Hobrechtsfelde, um die Entwicklungspotentiale des Standorts zu erörtern.

In den letzten Jahren und fortdauernd ist ein stark wachsender Druck auf die Ressource Boden zu beobachten. Die Prüfung der Grundstücksgeschäfte der BSG war deshalb ein Schwerpunkt der Tätigkeit des Aufsichtsrates im Jahr 2019. Die Geschäftsführung berichtete in diesem Zusammenhang regelmäßig über den aktuellen Stand von Grundstücksgeschäften. Deshalb hat der Senat von Berlin Regelungen geschaffen, wie angesichts des hohen Siedlungsdrucks mit Konflikten zwischen dem gesellschaftsvertraglichen Auftrag der BSG und den kommunalen Planungen der Gemeinden umgegangen werden kann. Auf dieser Basis kann in Einzelfällen eine einvernehmliche Lösung entwickelt werden, um im Sinne einer von allen Beteiligten getragenen vorausschauenden Gesamtstrategie für die Metropolregion Berlin-Brandenburg zu handeln und die kommunale Umlandentwicklung punktuell durch die Bereitstellung von Potenzialflächen zu unterstützen.

Aktuell führt die BSG auf dieser Grundlage Gespräche mit den Gemeinden Blankenfelde-Mahlow, Teltow, Schöneiche und Ludwigsfelde. In der Summe handelt es sich um rund 22 Hektar. Das entspricht 0,13 Prozent

der Eigentumsfläche der BSG. 18 Hektar davon werden aktuell landwirtschaftlich genutzt. Rund 15 Hektar dieser bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen entfallen dabei auf das Baugebiet M11 in der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow. Von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft benannt worden, um auf diesen Flächen Geschosswohnungsbau zu realisieren.

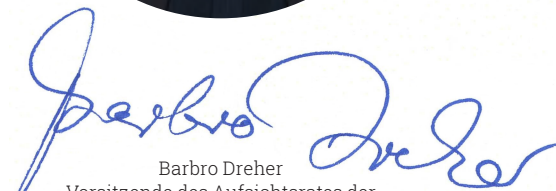
In Einklang mit der Liegenschaftspolitik des Landes Berlin verkauft die BSG grundsätzlich keine Flächen. Ein Flächenentzug, z.B. zur Realisierung von Infrastrukturprojekten, ist aber unvermeidbar. Um ihrem Auftrag gerecht zu werden, ihr Portfolio konstant zu halten und wirtschaftliche Nachteile bzw. Bewirtschaftungsschwernisse aus dem Flächenentzug für sich und ihre Pächter zu kompensieren, ist die BSG daher gehalten, Flächen anzukaufen. Dem Ankauf von Flächen wird bei der BSG aus diesem Grunde eine hohe Priorität eingeräumt. Besonders erfreulich war die Möglichkeit des Erwerbs von rd. 23 Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche in der Gemarkung Wandlitz.

Seit über einem Jahr begleite ich die BSG, nachdem mein Vorgänger Henner Bunde mit Wirkung zum 12. Februar 2019 sein Amt als Staatssekretär der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe niedergelegt hat und damit auch sein Mandat im Aufsichtsrat der BSG sowie den Aufsichtsratsvorsitz. An dieser Stelle möchte ich Henner Bunde meinen Dank für seine Arbeit aussprechen.

Der Geschäftsführerin, Frau Katrin Stary, und ihrem Team möchte ich auch im Namen meiner Kolleg*innen für die sehr gute Zusammenarbeit und für das gezeigte Engagement 2019 danken.

Auf den folgenden Seiten erhalten Sie einen breiten Überblick über die Geschäftstätigkeit der BERLINER STADTGÜTER GmbH im Jahr 2019.




Barbro Dreher
Vorsitzende des Aufsichtsrates der
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 2019 rund 16.543 ha gesellschaftseigene Grundstücke im Berliner Umland. Wir verwalten darüber hinaus für das Land Berlin auf Grund eines Geschäftsbesorgungsvertrages weitere 28 ha (Stichtag 31. Dezember 2019). 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.

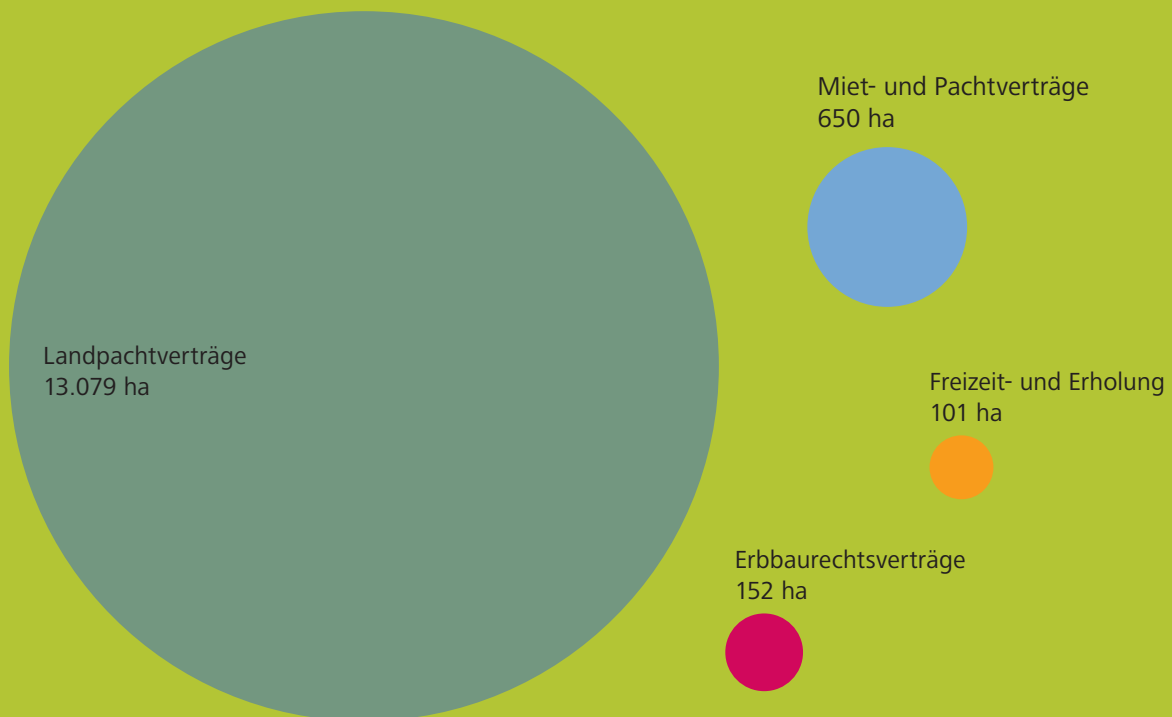
Daneben gilt es, die aus der ursprünglichen Nutzung resultierenden ökologischen Belastungen der Böden zu kontrollieren und schrittweise zu reduzieren. Die Aufgaben der BERLINER STADTGÜTER GmbH gehen damit über das übliche Aufgabenspektrum einer gewerblichen Immobiliengesellschaft hinaus.

Die Geschäftstätigkeiten unserer Gesellschaft umfassen:

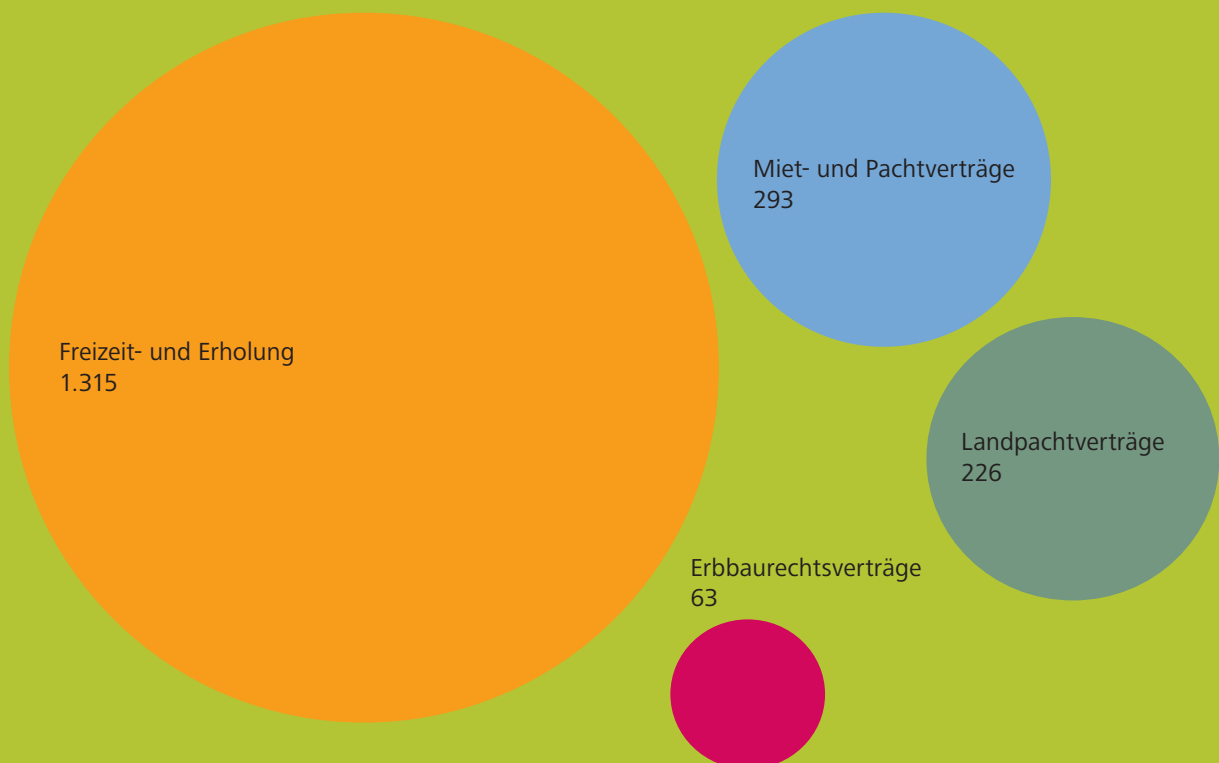
- die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken mit und ohne Gebäude zur landwirtschaftlichen, gewerblichen und privaten Nutzung,
- die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- die Verpachtung von Grundstücken zur Erzeugung von erneuerbaren Energien,
- die Aufwertung bebauter und unbebauter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

Als Eigentümer von über 16.000 Hektar Grund und Boden im Land Brandenburg insbesondere im engeren Verflechtungsraum sind wir ein Ansprechpartner der Landkreise und Umlandgemeinden bei Fragen der Entwicklung des ländlichen Raumes. Wir orientieren uns an den Ergebnissen der Gemeinsamen Landesplanung.

Fläche je Vertragsart*



Anzahl der Verträge je Vertragsart*



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

A.2 Historie

Die BERLINER STADTGÜTER GmbH ist eines der traditionsreichsten landeseigenen Unternehmen Berlins. Bereits 1874 begann das Land Berlin im großen Umfang landwirtschaftliche Flächen anzukaufen, um die Siedlungswässer 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 16.543 ha gesellschaftseigenen Flächen sowie der 28 ha Treuhandvermögen. Dazu gehören neben Landwirtschafts- und Gewerbeflächen auch Freizeit- und Erholungsgrundstücke sowie Jagd- und Fischereigebiete.

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

A.3.1 VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

Die wesentlichen Ertragsquellen unserer Gesellschaft sind Einnahmen aus der Vermietung und Verpachtung. Zum 31. Dezember 2019 bestanden über alle Geschäftsfelder hinweg insgesamt 2.668 verschiedene Verträge (im Vorjahr 2.665), darunter 583 gewerbliche und private Pacht-, Miet-, Gestattungs- und Nutzungsverträge, 226 Landpachtverträge, 1.315 Verträge über Freizeit- und Erholungsgrundstücke, Gärten, Garagen, Stellplätze und Stege, 177 Bauerlaubnisverträge sowie 63 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.

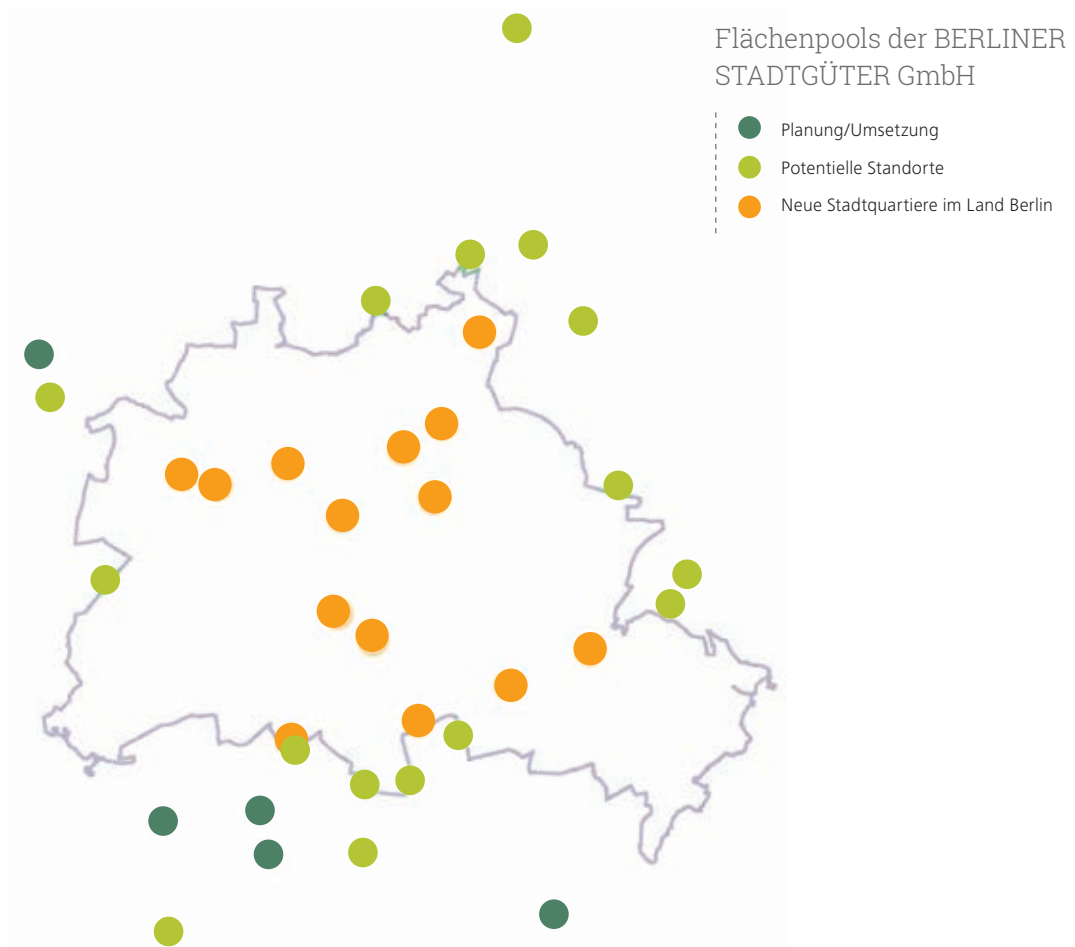


A.3.2 UMWELT UND NATUR

Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatz- sowie Aufforstungsmaßnahmen)

Die Realisierung naturnaher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen) im Sinne der gesetzlichen Eingriffs-Ausgleichsregelung 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 205 Verträge auf einer Gesamtfläche von 872 ha. Im Geschäftsjahr 2019 konnten wir zwei neue Verträge mit einer Fläche von 3,08 ha für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abschließen. Unter Berücksichtigung der seit 2001 durchgeführten naturschutzfachlichen Entsiegelungen ergibt sich eine Gesamtanzahl von 226 Verträgen auf insgesamt 879 ha Vertragsfläche. An geeigneten Standorten werden Kompensationsmaßnahmen in Vorleistung erbracht. Die Vorleistung beinhaltet die fachplanerische Konzeption, an ausgewählten Standorten auch die Herstellung.



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 wurde mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und dem Naturschutzbund Deutschland e. V. abgestimmt und im Jahr 2019 durch das Umweltministerium des Landes Brandenburg zertifiziert. Weitere Flächenpools befinden sich im Aufbau und sind teilweise ebenfalls durch die zuständigen Unteren Naturschutzbehörden bestätigt. Sie stehen für die Umsetzung weiterer Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung. Ein erster Vertrag wurde für den Pool Ragow-Deutsch Wusterhausen bereits abgeschlossen. Weitere Teilflächen konnten zur Kompensation für andere Bauvorhaben angeboten werden.

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 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, wovon ca. 1.965 ha nicht umgestaltet wurden, 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. 2.876 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 2019 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 222 ha ehemaligen Rieselfeldern 853 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 36 Jagdpachtverträge abgeschlossen. In drei Eigenjagdbezirken ist 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 2.628 T€ (Vorjahr 3.137 T€) erwirtschaftet. Das Betriebsergebnis betrug 2.350 T€ (Vorjahr 2.720 T€). Die Erträge aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 6.692 T€ (Vorjahr 6.553 T€) konnten im Vergleich zum Vorjahr gesteigert werden. Die Erträge aus Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Höhe von 708 T€ (Vorjahr 868 T€) bewegen sich unter dem Vorjahresniveau. Für das Berichtsjahr ergeben sich Buchgewinne aus Anlagenabgängen von 105 T€ (Vorjahr 296 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 2019 außerhalb der Gewinnabführung 25 T€ (Vorjahr 214 T€) zugeflossen.

Im Jahresergebnis 2019 unserer Gesellschaft ist ein neutrales Ergebnis in Höhe von 512 T€ (Vorjahr 745 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 323 T€ (Vorjahr 336 T€) aufgewendet.

Die BERLINER STADTGÜTER GmbH erhält keine Zuschüsse des Landes Berlin.

B.2 Personal

Im Geschäftsjahr 2019 wurden im Jahresdurchschnitt 44 Mitarbeiter/-innen und fünf Auszubildende beschäftigt. Für die Überwachung und Kontrolle der Immobilien vor Ort sind im Jahresdurchschnitt drei Aushilfskräfte geringfügig beschäftigt worden.

Zum Ende des Kalenderjahres 2019 wurden vier Auszubildende für den Ausbildungsberuf 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 28 T€ aufgewendet.





Die Vermietung und Verpachtung
in Höhe von 6.692 T€ trug auch 2019
als Hauptgeschäftsfeld zu einer
stabilen Ertragssituation bei.

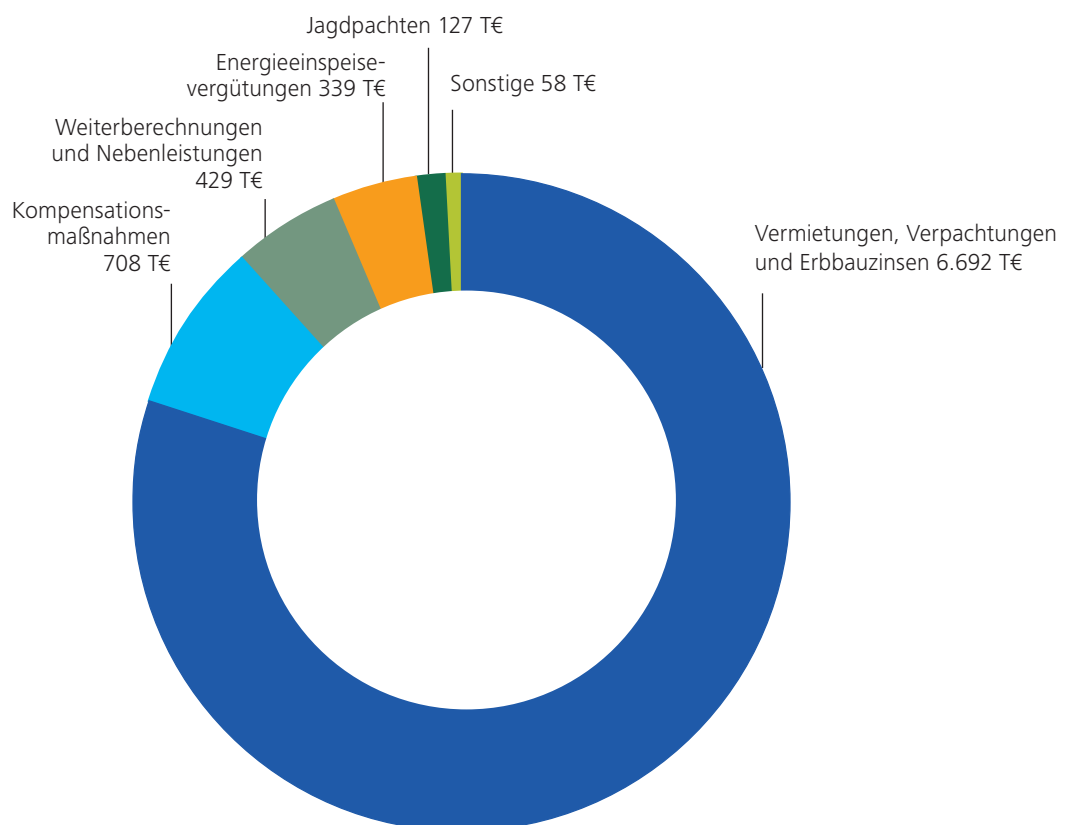
B.3 Ertragslage

Die BERLINER STADTGÜTER GmbH erwirtschaftete im Berichtsjahr Gesamterträge in Höhe von 8.890 T€. Davon entfallen auf die Umsatzerlöse 8.353 T€, auf sonstige betriebliche Erträge 453 T€, auf sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 11 T€ erhöht um Bestandsveränderungen aus unfertigen Leistungen 73 T€.

Diesen Erträgen stehen Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von 1.383 T€ sowie Personalkosten in Höhe von 2.638 T€ gegenüber. Die Gewinn- und Verlustrechnung weist Abschreibungen von 570 T€ und sonstige betriebliche Aufwendungen von 1.359 T€ aus. Zinsen und ähnliche Aufwendungen betragen 34 T€. Die Aufwendungen für betriebliche Steuern belaufen sich auf 70 T€, Steuern vom Einkommen und vom Ertrag liegen bei 208 T€.

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2019 in Höhe von 8.353 T€ liegen unter dem Vorjahresniveau (8.821 T€). Bereinigt um periodenfremde Effekte sind die Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr um 162 T€ bzw. 2,0 % gesunken.

Zusammensetzung der Umsatzerlöse



Die Vermietung und Verpachtung in Höhe von 6.692 T€ (Vj. 6.553 T€) trug auch 2019 als Hauptgeschäftsfeld zu einer stabilen Ertragssituation bei. Die Erträge aus Vermietungen und Verpachtungen an zum größten Teil gewerbliche Vertragspartner lagen bei 3.591 T€. Durch langfristige Verträge im Bereich der Verpachtung von landwirtschaftlichen Flächen wurden im Geschäftsjahr 1.548 T€ erzielt. Die übrigen Erträge dieses Geschäftsfeldes resultieren im Wesentlichen aus Erbbaurechten (973 T€) und Freizeit- und Erholungsgrundstücken (580 T€). Gegenüber dem Vorjahr haben wir durch Verbesserungen im Vertragsbestand sowie Neuabschlüssen die Erträge gesteigert.



Die 16 gesellschaftseigenen Photovoltaikanlagen auf geeigneten Gebäudedächern erzeugten 2019 insgesamt 1.042.925 kWh Strom.

Die Umsatzerlöse aus Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 708 T€ (Vj. 868 T€) ergeben sich zum einen aus Endabnahmen in Höhe von 435 T€ auf einer Gesamtfläche von 6,3 ha. Die behördlich abgenommenen Maßnahmen gehen in die vertraglich vereinbarte Unterhaltungspflege über. Zum anderen wurden 273 T€ aus großflächigen Pflegeleistungen im Zuge von Infrastrukturprojekten der Region, unter anderem für den Flughafen Berlin Brandenburg, generiert.

Durch die 16 gesellschaftseigenen Photovoltaikanlagen auf geeigneten Gebäudedächern wurden 2019 insgesamt 1.042.925 kWh Strom erzeugt, von denen 1.023.490 kWh in das öffentliche Stromnetz eingespeist und 19.435 kWh direkt am Ort der Erzeugung verbraucht und weiterberechnet wurden. Die Energieeinspeisevergütung beläuft sich auf 339 T€.

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 über ein Anlagevermögen in Höhe von 56.807 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 1.628 T€ auf 64.564 T€ gestiegen. Diese Steigerung ergibt sich vor allem durch das Jahresergebnis von 2.628 T€, dem eine Gewinnausschüttung in Höhe von 1.000 T€ gegenübersteht. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 79,5 % (Vj. 79,2 %).

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 1.738 T€ gesunken. Das ergibt sich im Wesentlichen aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss 2019 (2.628 T€) abzüglich der Ausschüttung eines Anteils des Jahresüberschusses 2018 (1.000 T€) sowie aus dem Kauf von Wertpapieren des Anlagevermögens (3.000 T€).

Zum Bilanzstichtag waren flüssige Mittel in Höhe von 21.775 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 4.904 T€ sowie weiterer sonstiger Rückstellungen in Höhe von 1.808 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 5.780 T€.

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

B.6 Prognose

Für das Kalenderjahr 2020 plant die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.341 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 1.371 T€ vor. Die Ertragsquellen sind mittel- und langfristig weitgehend ertragsstabil sowie marktorientiert ausgerichtet.



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



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 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.1.4 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.



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

C.2 Chancen

C.2.1 ERWEITERUNG DER VERMIETUNGS- UND VERPACHTUNGSTÄTIGKEIT

Mittel- und langfristig wird von einer stabilen wirtschaftlichen Lage im Vermietungs- und Verpachtungsbereich ausgegangen. Die Nachfrage nach gewerblichen und landwirtschaftlichen Immobilien wird sich voraussichtlich weiterhin positiv entwickeln. Es wird davon ausgegangen, dass weiterhin auch Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien nachgefragt werden. Die Nachfragen können jedoch nur im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten bedient werden.

C.2.2 KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

Die Inanspruchnahmen landwirtschaftlicher Flächen sowie von Natur- und Waldflächen für infrastrukturelle und andere Baumaßnahmen im Berliner Umland nehmen weiterhin zu. Dies führt zu einem entsprechenden Bedarf an Kompensationsflächen.

Für unsere Gesellschaft sehen wir darüber hinaus auch Potenziale in der Flächenbereitstellung und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen für innerstädtische Eingriffe, die innerhalb der Stadtgrenzen Berlins nicht ausgeglichen werden können.

Um dem wachsenden Bedarf an Kompensationsmaßnahmen ohne Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen gerecht zu werden, werden Kompensationsmaßnahmen an ausgewählten Standorten mit den landwirtschaftlichen Pächtern und den Naturschutzbehörden entwickelt. Ziel ist die hochwertige, naturschutzfachliche Aufwertung von größeren Flächenarealen unter Einbeziehung der landwirtschaftlichen Betriebe auch durch sogenannte produktionsintegrierte Maßnahmen.

Unser gegenwärtiger Auftragsbestand ist über einen längeren Zeitraum abuarbeiten 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.



A photograph of a wind farm with several white wind turbines standing in a field of tall green weeds and yellow wildflowers. The sky is blue with large, white, fluffy clouds. The text is overlaid on the bottom half of the image, enclosed in a white rectangular frame.

Für unsere Gesellschaft liegen im Bedarf
an Flächen für den Ausbau Erneuerbarer
Energien auch weiter 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. 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.

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 18. März 2020 eine Entsprechenserklärung zum BCGK abgegeben, die als Anlage dem Lagebericht beiliegt.

Berlin, 27. März 2020

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 18.03.2020 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 200,00 € pro Sitzung.)

Berlin, den 18. März 2020

Für den Aufsichtsrat

Geschäftsführung

.....
Barbro Dreher

.....
Katrín Stary



JAHRES- ABSCHLUSS UND KENNZAHLEN

.....
Ende des Geschäftsjahres: 31. Dezember 2019
.....

.....
Beginn des Geschäftsjahres: 01. Januar 2019
.....

.....
Berichtsjahr: 2019
.....

.....
Vorjahresende: 31. Dezember 2018
.....

.....
Währung klein: €
.....

.....
Währung groß: T€
.....

BILANZ

AKTIVA

	31.12.2019		31.12.2018	
	€	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		111.685,00	136.059,00	
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	52.572.679,18		52.207.080,74	
2. Technische Anlagen und Maschinen	8.362,00		22.696,00	
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	315.144,00		278.439,00	
4. Dauerkulturen	57.880,00		61.939,00	
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	741.262,50		450.198,60	
		53.695.327,68	53.020.353,34	
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen	0,51		0,51	
2. Genossenschaftsanteile	0,00		600,00	
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.000.000,00		0,00	
		3.000.000,51	600,51	
		56.807.013,19	53.157.012,85	
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Vorräte				
Unfertige Leistungen		1.831.961,92	1.757.182,55	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	517.766,25		536.475,98	
2. Forderungen gegen das Land Berlin	216.913,71		182.822,27	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	82.777,31		334.793,29	
		817.457,27	1.054.091,54	
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		21.774.780,29	23.513.435,70	
		24.424.199,48	26.324.709,79	
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
		18.783,64	17.856,59	
		81.249.996,31	79.499.579,23	

PASSIVA

	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
A. EIGENKAPITAL		
I. Stammkapital	10.150.000,00	10.150.000,00
II. Kapitalrücklage	29.130.103,95	29.130.103,95
III. Gewinnvortrag	22.657.013,60	20.520.468,09
IV. Jahresüberschuss	2.627.769,20	3.136.545,51
	64.564.886,75	62.937.117,55
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	497.194,00	505.732,00
2. Steuerrückstellungen	98.750,00	53.318,00
3. Sonstige Rückstellungen	6.115.585,03	6.077.830,26
	6.711.529,03	6.636.880,26
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	3.621.296,22	3.693.747,50
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	712.009,89	484.444,29
3. Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Berlin	723.676,16	718.843,30
4. Sonstige Verbindlichkeiten	61.484,74	138.721,26
– davon aus Steuern € 20.608,07 (Vj.: T€ 73)		
	5.118.467,01	5.035.756,35
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	4.855.113,52	4.889.825,07
	81.249.996,31	79.499.579,23

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2019		Vorjahr	
	€	€	€	
1. Umsatzerlöse	8.352.574,89		8.821.185,27	
2. Erhöhung / Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	73.038,51		41.086,25	
3. Sonstige betriebliche Erträge	452.547,38		671.698,45	
		8.878.160,78	9.533.969,97	
4. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-56.701,84		-61.335,61	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.325.988,71		-1.257.361,21	
		-1.382.690,55	-1.318.696,82	
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-2.166.448,93		-2.028.832,95	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Alters- versorgung und Unterstützung	-472.031,09		-447.332,86	
– davon für Altersversorgung € 45.219,70 (Vj. T€ 53)				
		-2.638.480,02	-2.476.165,81	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-569.998,35	-535.868,04	
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.358.515,61	-1.668.873,70	
		2.928.476,25	3.534.365,60	
8. Erträge aus Beteiligungen	60,00		60,00	
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.368,63		8.010,30	
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-34.434,65		-50.590,71	
– davon aus Aufzinsung von Rückstellungen				
€ 34.434,65 (Vj. T€ 51)				
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-207.631,14	-284.903,68	
12. Ergebnis nach Steuern		2.697.839,09	3.206.941,51	
13. Sonstige Steuern		-70.069,89	-70.396,00	
14. Jahresüberschuss		2.627.769,20	3.136.545,51	

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2019 T€	Vorjahr T€
Periodenergebnis	2.628	3.137
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	570	536
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	31	-233
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	162	644
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	48	-486
Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-77	53
Zinsaufwendungen (+)/-erträge (-)	23	43
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	208	285
Ertragsteuerzahlungen (-)	-199	-232
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	3.394	3.747
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens (+)	152	254
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-1.267	-471
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (-)	-29	-101
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)	1	0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)	-3.000	0
Erhaltene Zinsen (+)	11	8
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-4.132	-310
Einstellungen in die (+)/Auszahlungen aus der Kapitalrücklage (-)	0	0
Gewinnausschüttungen an Gesellschafter (-)	-1.000	-1.000
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-1.000	-1.000
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1.738	2.437
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	23.513	21.076
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	21.775	23.513

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Anfangsbestand 01.01.2019 €	Zugänge €	Umbuchungen €	Abgänge €	Endstand 31.12.2019 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	510.622,98	28.757,95	0,00	0,00	539.380,93
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken					
a) Grund und Boden	47.043.942,73	274.943,21	0,00	5.952,71	47.312.933,23
b) Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	10.621.707,36	492.555,69	26.919,58	0,00	11.141.182,63
	57.665.650,09	767.498,90	26.919,58	5.952,71	58.454.115,86
2. Technische Anlagen und Maschinen	178.171,95	0,00	0,00	0,00	178.171,95
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	986.139,14	113.098,07	0,00	54.159,62	1.045.077,59
4. Dauerkulturen	81.169,99	0,00	0,00	0,00	81.169,99
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	450.198,60	386.336,49	-26.919,58	68.353,01	741.262,50
	59.361.329,77	1.266.933,46	0,00	128.465,34	60.499.797,89
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	50.392,76	0,00	0,00	0,00	50.392,76
2. Genossenschaftsanteile	600,00	0,00	0,00	600,00	0,00
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	3.000.000,00	0,00	0,00	3.000.000,00
	50.992,76	3.000.000,00	0,00	600,00	3.050.392,76
	59.922.945,51	4.295.691,41	0,00	129.065,34	64.089.571,58

Kumulierte Abschreibungen				Restbuchwerte	
Anfangsbestand 01.01.2019 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Endstand 31.12.2019 €	Restbuchwerte 31.12.2019 €	Restbuchwerte 31.12.2018 €
374.563,98	53.131,95	0,00	427.695,93	111.685,00	136.059,00
880.249,39	0,00	0,00	880.249,39	46.432.683,84	46.163.693,34
4.578.319,96	422.867,33	0,00	5.001.187,29	6.139.995,34	6.043.387,40
5.458.569,35	422.867,33	0,00	5.881.436,68	52.572.679,18	52.207.080,74
155.475,95	14.334,00	0,00	169.809,95	8.362,00	22.696,00
707.700,14	75.606,07	53.372,62	729.933,59	315.144,00	278.439,00
19.230,99	4.059,00	0,00	23.289,99	57.880,00	61.939,00
0,00	0,00	0,00	0,00	741.262,50	450.198,60
6.340.976,43	516.866,40	53.372,62	6.804.470,21	53.695.327,68	53.020.353,34
50.392,25	0,00	0,00	50.392,25	0,51	0,51
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	600,00
0,00	0,00	0,00	0,00	3.000.000,00	0,00
50.392,25	0,00	0,00	50.392,25	3.000.000,51	600,51
6.765.932,66	569.998,35	53.372,62	7.282.558,39	56.807.013,19	53.157.012,85

KENNZAHLEN MIT 5-JAHRESÜBERSICHT

GESCHÄFTSJAHR		2019	2018	2017	2016	2015
Umsatzerlöse	T€	8.045	8.207	7.647	7.713	7.329
Betriebsleistung	T€	8.118	8.248	7.550	7.620	7.433
Materialaufwand	T€	1.383	1.319	1.133	1.404	1.361
Materialaufwandsquote	%	17,0	16,0	15,0	18,4	18,3
Personalaufwand	T€	2.638	2.476	2.349	2.126	2.093
Personalaufwandsquote	%	32,5	30,0	31,1	27,9	28,2
Jahresergebnis	T€	2.628	3.137	2.831	2.646	2.282
von Gesamtleistung	%	32,4	38,0	37,5	34,7	30,7
EBIT	T€	2.792	3.395	2.877	3.162	2.462
Abschreibungen	T€	570	536	542	557	573
Bilanzstichtag		31.12.19	31.12.18	31.12.17	31.12.16	31.12.15
Eigenkapital	T€	64.565	62.937	60.801	58.987	57.348
vom Gesamtkapital	%	79,5	79,2	78,0	77,4	76,2
Eigenkapitalrentabilität	%	4,1	5,0	4,7	4,5	4,0
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,2	3,9	3,6	3,5	3,0

GLEICHER LOHN FÜR GLEICHE ARBEIT

Bericht: Anteil von Frauen und Männern in den tariflichen Entgeltgruppen
zum 31.12.2019

Entgeltgruppe	Anteil Frauen		Anteil Männer		Durchschnittlicher tariflicher Stundenlohn*
	Anzahl	%	Anzahl	%	€
GG I – GG III	0	0,00	0	0,00	0,00
GG IV – GG VI	14	31,11	7	15,56	19,14
GG VII – GG VIII	10	22,22	7	15,56	22,30
GG IX – GG XI	4	8,89	2	4,44	28,91
SR	1	2,22	0	0,00	65,61
Gesamt	29	64,44	16	35,56	
Beschäftigte gesamt	45				

Davon Anteil von Frauen und Männern in den Führungsebenen
zum 31.12.2019

Führungsebene	Anteil Frauen		Anteil Männer		Durchschnittlicher tariflicher Stundenlohn*
	Anzahl	%	Anzahl	%	€
Geschäftsführerin	1	100,00	0	0,00	65,61
Bereichsleitung	3	75,00	1	25,00	28,10
Stabsstellen der Geschäftsführung	1	33,33	2	66,60	29,67
Führungskräfte	5	62,50	3	37,50	

* Der durchschnittliche Stundenlohn ist auf Basis des herangezogenen Median-Entgeltes ermittelt worden.

ANHANG ZUM JAHRES- ABSCHLUSS

1. 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 Unterhaltspflege 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 2,71 %, als Rententrend pro Jahr 1,00 % zugrunde gelegt. Der Aufwand aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen wird in Höhe von 15 T€ (Vj. 18 T€) im Zinsaufwand erfasst. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zum 31. Dezember 2019 beträgt 24 T€. Dieser Bewertungsgewinn unterliegt einer Ausschüttungssperre.

Die Bewertung der **Steuerrückstellungen** und der **sonstigen Rückstellungen** erfolgt zum notwendigen 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 576 T€ (Vj. 519 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 bei 120 T€ (Vj. 119 T€).

2. ANGABEN ZUR BILANZ

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

Die **Finanzanlagen** in Höhe von 3.000 T€ (Vj. 0,6 T€) enthalten:

- ein Wertpapierdepot der Berliner Sparkasse, dem zwei Anleihen zugeordnet sind,
- die auf den Erinnerungswert von 0,51 € abbeschriebenen Geschäftsanteile von 51 % am Stammkapital von 105 T€ an der Landhandels- und Dienste GmbH i. L., Mittenwalde,
- das Geschäftsguthaben an der Rinderzuchtverband Berlin-Brandenburg e. G., Groß Kreutz, in Höhe von 0,6 T€ (Vj. 0,6 T€) wurde durch die Kündigung der Mitgliedschaft ausgezahlt.

Sämtliche **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die **sonstigen Rückstellungen** betragen 6.116 T€ (Vj. 6.078 T€) und betreffen vor allem:

- mit 4.904 T€ (Vj. 4.899 T€) den Immobilienbereich, unter anderem für Untersuchungs- und Entsorgungskosten auf Teilflächen der Rieselfelder, für Abriss, Entsorgung und Verkehrssicherheit, davon 4.787 T€ (Vj. 4.874 T€) Rückstellungen nach § 249 Abs. 2 HGB a. F.,
- mit 856 T€ (Vj. 818 T€) Unterhaltungspflegen für abgenommene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Ersatzaufforstungen.

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

	31. Dezember 2019 T€	Vorjahr T€
bis 1 Jahr	463	331
über 1 Jahr	3.158	3.363
davon über 5 Jahre	930	1.728

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

3. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

	2019 T€	Vorjahr T€
Mieten und Pachten	6.692	6.553
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	708	868
Weiterberechnungen und Nebenleistungen	428	366
Erneuerbare Energien	339	358
Jagdpachten	127	131
Sonstige	59	545
	8.353	8.821

In den Umsatzerlösen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 308 T€ enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen von insgesamt 453 T€ (Vj. 672 T€) sind **periodenfremde Erträge** in Höhe von 237 T€ (Vj. 504 T€) enthalten. Diese betreffen im Geschäftsjahr im Wesentlichen Entschädigungszahlungen (111 T€), Buchgewinne aus Anlagenabgängen und sonstige Erträge aus Grundstücksverkäufen (105 T€) und die Auflösung von Rückstellungen (19 T€).

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von insgesamt 1.359 T€ (Vj. 1.669 T€) sind **periodenfremde Aufwendungen** in Höhe von 36 T€ (Vj. 351 T€) enthalten. Diese betreffen im Geschäftsjahr im Wesentlichen die Erlösauskehr aus Grundstücksverkäufen (25 T€; Vj. 214 T€) sowie die Abschreibungen auf Forderungen (8 T€; Vj. 2 T€).

4. SONSTIGE ANGABEN

Sonstige Verpflichtungen

Aus dem laufenden Mietvertrag für die Geschäftsräume der Gesellschaft sowie aus anderen Dauerschuldverhältnissen bestehen zum Bilanzstichtag **sonstige finanzielle Verpflichtungen** in Höhe von 790 T€ (Vj. 800 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 Bestellobligos in Höhe von 47 T€ (Vj. 40 T€) für laufende Investitionen und sonstige beauftragte Leistungen.

Abschlussprüferhonorar

Das **vom Abschlussprüfer berechnete Gesamthonorar** für das Geschäftsjahr 2019 beträgt 24 T€ (Vj. 22 T€) und betrifft ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen einschließlich Auftragsweiterungen.

Mitarbeiter/-innen

Im Jahresdurchschnitt 2019 wurden 44 Angestellte (Vj. 40 Angestellte) und 5 Auszubildende (Vj. 6 Auszubildende) beschäftigt. Sämtliche **Arbeitnehmer/-innen** sind in der Verwaltung tätig.

Organbezüge

Aufsichtsratsmitglieder

bis 04.03.2019: 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

PROF. DR. HANS-JÖRG SCHMEDES, Referatsleiter Senatskanzlei, Berlin

HARALD FUCHS, Referatsleiter Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin

Die **Aufwandsentschädigungen der Mitglieder des Aufsichtsrates** beliefen sich im Jahr 2019 auf insgesamt 2 T€.

Geschäftsführung

KATRIN STARY

Die **Gesamtbezüge der Geschäftsführung** im Geschäftsjahr 2019 betrugen 181 T€. In diesen Vergütungen sind variable Vergütungsbestandteile in Höhe von 32 T€ enthalten.

Nachtragsbericht

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2019 eingetreten, die weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind.

Die weltweite Ausbreitung von COVID-19 wurde am 11.03.2020 von der Weltgesundheitsorganisation (WHO) zu einer Pandemie erklärt. Inwieweit unter Berücksichtigung des Gesamtportfolios der BERLINER STADTGÜTER GmbH negative wirtschaftlichen Auswirkungen zu erwarten sind, bleibt abzuwarten. Die Gefährdung für die Gesundheit der Bevölkerung wird derzeit insgesamt als hoch eingeschätzt. Mit entsprechenden Vorkehrungen zum Schutz der Beschäftigten reagiert die BERLINER STADTGÜTER GmbH auf die aktuelle Lage.

Gewinnverwendungsvorschlag

Als **Ergebnisverwendungsvorschlag** schlägt die Geschäftsführung vor, wie in der Haushaltsplanung des Landes Berlin 2020/2021 vorgesehen, von dem Jahresüberschuss in Höhe von 2.628 T€ eine Gewinnausschüttung in Höhe von 1.000 T€ vorzunehmen und 1.628 T€ auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, 27. März 2020

BERLINER STADTGÜTER GESELLSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG

Katrin Sary

Geschäftsführerin

BESTÄTIGUNGS- VERMERK UND GESELL- SCHAFTER- BESCHLUSS

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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 bedeutenden 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, 28. April 2020

BDO AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Weisner
Wirtschaftsprüferin

gez. 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 2019 wird festgestellt.
3. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 2.627.769,20 € wird in Höhe von 1.627.769,20 € 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 2019 Entlastung erteilt.
5. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates wird für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019 Entlastung erteilt.

Berlin, den 26. Juni 2020

Land Berlin,
vertreten durch die
Senatsverwaltung für Finanzen
Im Auftrag

Rolf-Dieter Schippers

**EIGENTUM
DER BERLINER
STADTGÜTER
GMBH**

GEMEINDE	FLÄCHE BSG [HA]	FLÄCHE GEMEINDE [HA]
Großbeeren	2.852	5.189
Wandlitz	1.600	16.284
Stahnsdorf	1.552	4.947
Schönefeld	1.423	8.162
Bernau bei Berlin	1.074	10.417
Breddin	1.020	4.499
Mittenwalde	991	9.912
Ludwigsfelde	917	10.998
Schönwalde-Glien	693	9.735
Hohen Neuendorf	404	4.856
Blankenfelde-Mahlow	402	5.517
Rüdersdorf bei Berlin	370	7.039
Königs Wusterhausen	309	9.604
Dallgow-Döberitz	279	6.653
Mühlenbecker Land	270	5.265
Nauen	266	26.814
Teltow	258	2.160
Hoppegarten	251	3.198
Werneuchen	242	11.701
Rüdnitz	241	1.392
Zossen	219	18.040
Schöneiche bei Berlin	144	1.673
Biesenthal	128	6.092
Fehrbellin	123	27.041
Nuthetal	122	4.803
Potsdam	104	18.826
Spreenhagen	71	13.702
Fredersdorf-Vogelsdorf	60	1.642
Paulinenaue	51	3.160
Panketal	37	2.585
Rangsdorf	32	3.379
Marienwerder	28	4.032
Neustadt (Dosse)	26	7.587
Neuenhagen bei Berlin	15	1.961
Ahrensfelde	15	5.794
Lychen	9,1	11.199
Päwesin	7,9	2.366
Havelberg (Sachsen Anhalt)	7,0	14.913
Kleinmachnow	3,2	1.191
Kremmen	2,3	20.955
Teupitz	1,8	4.815
Groß Köris	1,0	6.902
Münchehofe	0,5	6.232
Heidensee	0,4	13.567
Oberbarnim	0,3	5.272
Sydower Fließ	0,2	3.239
Schulzendorf	0,2	910
Leegebruch	0,1	645
Falkensee	0,1	4.327
Trebbin	0,02	12.637

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 73C | 10247 Berlin | www.berlinerstadtgueter.de

Redaktion: Ute Czyliwik | Gestaltung: Gudrun Haberkern

Fotos: Berliner Stadtgüter GmbH | Ute Czyliwik | Ines Grabner | Adobe StockFotos – Stephan Laude, mmphoto, Sebastian Rothe, Zarathustra