

Lagebericht
der GRÜN BERLIN GmbH, Berlin
Geschäftsjahr 2018

Inhalt	Seite
1. Grundlagen der Gesellschaft _____	3
1.1. Gesellschaftszweck _____	3
1.2. Geschäftstätigkeit _____	3
1.3. Verbundene Unternehmen _____	4
1.4. Grün Berlin Stiftung _____	4
2. Ertragslage _____	5
3. Finanzlage _____	5
4. Vermögenslage _____	5
5. Kennzahlen der Gesellschaft _____	6
5.1. Miet- und Pachteinnahmen in T€ (netto) _____	6
5.2. Verkaufserlöse in Mio. € (netto) gesamt (alle Parkanlagen) _____	6
5.3. Entwicklung der Besucherzahlen in Mio. _____	6
5.3.1. Gesamt (alle eintrittspflichtigen Parkanlagen) _____	6
5.3.2. davon Britzer Garten _____	6
5.3.3. davon Gärten der Welt im Erholungspark Marzahn _____	6
5.3.4. Jahreskarten in Tausend gesamt _____	6
5.4. Entwicklung des Kostendeckungsgrades _____	6
5.4.1. Britzer Garten _____	6
5.4.2. Gärten der Welt im Erholungspark Marzahn _____	6
6. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht _____	7
6.1 Risikobericht – Risikomanagement _____	7
6.1.1. Finanzielle Risiken _____	7
6.1.2. Risiken bei Baumaßnahmen _____	7
6.1.3. Bewirtschaftungsrisiken _____	8
6.1.4. Strukturelle Risiken _____	8
6.1.5. Internes Kontrollsystem und Risikomanagement _____	8
6.2. Prognose- und Chancenbericht _____	8

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1. Gesellschaftszweck

Alleiniger Gesellschafter ist das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Finanzen.

Die Gesellschaft hat die Aufgabe

- der Organisation, des Betriebes und der Weiterentwicklung bedeutsamer öffentlicher Freiraumanlagen, insbesondere des Britzer Gartens, der Gärten der Welt und anderer vergleichbarer Anlagen im Besitz der Gesellschaft, die zur unmittelbaren Förderung der Allgemeinheit durch öffentliche Nutzung gewidmet werden;
- der Förderung und Entwicklung von Leitbildern, Realisierungskonzepten und optimierten Umsetzungsstrategien zur Sicherung und Ausgestaltung neuer Naherholungsgebiete und stadtgliedernder Landschaftsräume, zur Vernetzung von Freiflächensystemen/Grünzügen;
- der Bereitstellung von Informationen zu Belangen des öffentlichen Grün- und Freiraumes zum Zwecke einer verbesserten Akzeptanz in der Öffentlichkeit.

Die Gesellschaft verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke im Sinne des Abschnitts „Steuerbegünstigte Zwecke“ der Abgabenordnung. Im Rahmen der Verwirklichung des Satzungszwecks soll die Tätigkeit der Gesellschaft insbesondere der

- Förderung des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes der Länder sowie des Umweltschutzes;
- Förderung des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege;
- Förderung der Volksbildung und
- Förderung von Kunst und Kultur zugutekommen.

1.2. Geschäftstätigkeit

Das Geschäftsjahr 2018 zeichnete sich durch Handlungsschwerpunkte aus, die sowohl im unternehmensorganisatorischen als auch im projekt- und objektmanagementbezogenen Themenbereich anwesend sind. Nach Abschluss der IGA bedurfte es einer Restrukturierung der Aufbauorganisation im Zusammenhang mit dem Etablieren des Objektmanagements in den Gärten der Welt mit einem deutlich größeren Flächenportfolio und Angebotsbreite. Dabei wurde auf Grundlage der Erfahrung der IGA eine Analyse für die folgenden Jahre zur Neuausrichtung der Gärten der Welt hinsichtlich eines angepassten zukunftsorientierten Marketing- und Servicekonzeptes entwickelt. Üblicherweise zeichnen sich die Jahre nach einer durchgeführten Gartenschau durch geringere Gästezahlen aus. Dies wurde auch in den Gärten der Welt verzeichnet, wobei die extreme Trockenheit des Hitzerekordjahres 2018 eine zusätzliche Herausforderung darstellte.

Ein deutlicher baulicher Schwerpunkt lag im Jahr 2018 auf der Realisierung des Mauerparks und des Kulturforums. Hier ging es mit großen Schritten voran, sodass eine Gesamtfertigstellung für diese besonderen Projekte im Jahr 2019 in Aussicht gestellt werden kann. Erfreulich sind die planerischen Entwicklungen sowie die Bürgerbeteiligung im Kontext zur Entwicklung des Spreeparks. Dieser Meilenstein stellt einen wichtigen Zwischenschritt dar auf dem Weg zur Konkretisierung der Planungen mit einem beabsichtigten Baustart in 2021.

1.3. Verbundene Unternehmen

GRÜN BERLIN Service GmbH

Die GRÜN BERLIN GmbH ist alleinige Gesellschafterin der GRÜN BERLIN Service GmbH. Die GRÜN BERLIN Service GmbH nimmt Aktivitäten, die einen steuerrechtlich wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb darstellen, wahr und erbringt für die GRÜN BERLIN GmbH und deren Tochtergesellschaften bestimmte Dienstleistungen im kaufmännischen Bereich.

Weitere Tätigkeitsschwerpunkte waren im Berichtszeitraum insbesondere die Geschäftsbesorgung für den Landesbetrieb Krematorium Berlin, das Regionalmanagement für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf, buchhalterische Tätigkeiten für den Landesbetrieb Berlin Energie sowie die Durchführung mehrerer Konzerte im Britzer Garten sowie den Gärten der Welt. Die Gesellschaft konnte ein positives Geschäftsergebnis erzielen.

IGA Berlin 2017 GmbH

Die GRÜN BERLIN GmbH ist Mehrheitsgesellschafterin der IGA Berlin 2017 GmbH. Die IGA Berlin 2017 GmbH i. L. wurde ausschließlich für die Planung, Bau und Durchführung der Internationalen Gartenausstellung in Berlin errichtet, die vom 13. April 2017 bis 15. Oktober 2017 stattfand. Unmittelbar nach Abschluss der Veranstaltung begannen die Rückbau- und Abwicklungstätigkeiten. Mit Gesellschafterbeschluss vom 11. Juli 2018 erfolgte die Auflösung der Gesellschaft zum 30. September 2018. Sie befindet sich seit dem 01. Oktober 2018 in Liquidation. Ab dem Auflösungszeitpunkt firmiert die Gesellschaft mit dem Zusatz „i. L.“. Die Liquidation soll im Jahr 2019 abgeschlossen werden.

GB infraVelo GmbH

Die GRÜN BERLIN GmbH ist die alleinige Gesellschafterin der in 2017 gegründeten GB infraVelo GmbH.

Zweck der Gesellschaft ist die Erbringung von Leistungen, die Wahrnehmung von Projektsteuerungs-, Projektmanagement-, Baumanagement- sowie Bauherrenaufgaben im Zusammenhang mit anstehenden Infrastrukturmaßnahmen des Landes Berlin, hier insbesondere auch Radverkehrsinfrastrukturmaßnahmen, inkl. der dafür erforderlichen Dienstleistungen für das Land Berlin einschließlich seiner Einrichtungen, u. a. Anstalten, Körperschaften und Stiftungen des öffentlichen Rechts sowie für Körperschaften des privaten Rechts, an denen das Land Berlin unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist.

Die GB infraVelo GmbH hat im Laufe des Geschäftsjahres 2018 mit der Vorbereitung und Planung von stadtpolitisch relevanten Radverkehrsprojekten begonnen sowie erste Maßnahmen (z. B. Grünmarkierungen) umgesetzt.

1.4. Grün Berlin Stiftung

Die Stiftung hat die Aufgabe der Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung von stadtpolitisch herausragenden Projekten der Freiraumgestaltung mit besonderer Bedeutung für die Erholung der Allgemeinheit, für das Stadtbild und die Stadtgeschichte, für städtebauliche Entwicklungsbereiche und weitere Schwerpunkte der Stadtentwicklung, um gesamtstädtisch Akzente zur Förderung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu setzen; sowie die Realisierung von überörtlichen Park- und Freianlagen.

Das Stiftungskapital beträgt 100.000 € und wurde von der GRÜN BERLIN GmbH eingezahlt.

Da die Grün Berlin Stiftung nicht über eigenes Personal verfügt, werden die Aufgaben von bei der GRÜN BERLIN GmbH beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern mit wahrgenommen.

Die „investiven“ Projekte werden durch die Projektmanagerinnen und Projektmanager der GRÜN BERLIN GmbH bearbeitet. Die Grün Berlin Stiftung erstattet die entsprechenden Sach- und Personalkosten an die GRÜN BERLIN GmbH. Hierfür erhält die Grün Berlin Stiftung eine Zuwendung des Landes Berlin, die bei der GRÜN BERLIN GmbH in gleicher Höhe reduziert wurde.

2. Ertragslage

Die GRÜN BERLIN GmbH erhielt 2018 Zuwendungen aus dem öffentlichen Haushalt und erzielte eigene Erträge. Die Zuwendungen ermöglichen die dauernde und nachhaltige Erfüllung des Satzungszwecks. Das Budget für das Jahr 2018 basiert auf dem Gesamtkosten- und Finanzierungsplan für die Jahre 2017 bis 2021 und der Investitionsplanung für diesen Zeitraum. Das Ergebnis ist neutral.

Die Erträge aus Zuwendungen beliefen sich im Berichtsjahr auf 22,708 Mio. € (Vorjahr 28,784 Mio. €), die Erträge aus der Bewirtschaftung der Parkanlagen belaufen sich auf 4,884 Mio. € (5,339 Mio. €). Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen 1.915 T€ (1.678 T€).

Zuwendungen und eigene Erträge dienen der Finanzierung des Anlagevermögens sowie der Deckung der betrieblichen Aufwendungen, Personalkosten und Steuern.

3. Finanzlage

Das Gezeichnete Kapital beträgt 51,6 T€. Gewinne werden aufgrund der Zuwendungsfinanzierung nicht erzielt. Der Sonderposten für Zuschüsse zum Anlage- und Umlaufvermögen beträgt 79.849 T€ am 31.12.2018 (Vorjahr 81.840 T€).

Die Rückstellungen betragen 2.650 T€ (Vorjahr 2.622 T€). Die Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen. Die kurz- und mittelfristigen Verbindlichkeiten betragen 6.717 T€ (Vorjahr 7.170 T€). Das kurz- und mittelfristige Fremdkapital beträgt 9.577 T€ (Vorjahr 10.034 T€).

Forderungen und Verbindlichkeiten haben regelmäßig eine Laufzeit von bis zu einem Jahr. Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten in Höhe von 257 T€ (Vorjahr 337 T€) und Verbindlichkeiten aus Mietkautionen in Höhe von 99 T€ (Vorjahr 85 T€) haben eine Laufzeit von 1 bis 5 Jahren. Die Verbindlichkeit aus Rückzahlung der Mietkaution (210 T€) an den Zuwendungsgeber hat eine Laufzeit größer 5 Jahre.

4. Vermögenslage

Im Berichtsjahr verfügte die Gesellschaft über ein Anlagevermögen in Höhe von 78.961 T€ (Vorjahr 79.383 T€). Die Abnahme resultiert aus Abschreibungen und vereinzelt Abgängen. Die unfertigen Anlagen aus dem Umlaufvermögen haben sich leicht erhöht (572 T€, Vorjahr 520 T€). Die unter den Fertigerzeugnissen ausgewiesene Blumenhalle wurde bis auf einen Erinnerungswert von 1 € abgeschrieben. Da der Position ein gleichlautender Sonderposten gegenübersteht, erfolgte die Abwertung erfolgsneutral.

Grundsätzlich werden zur Berücksichtigung der Finanzierung der fertigen und unfertigen Anlagen aus Zuwendungen in gleicher Höhe Sonderposten auf der Passivseite gebildet, die in Höhe der Abgänge aufgelöst wurden.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich auf 2.259 T€ (Vorjahr 2.803 T€). Der Bankbestand beträgt 7.646 T€ (Vorjahr 7.568 T€).

Das Bilanzvolumen hat sich von 91,9 Mio. € auf 89,5 Mio. € vermindert.

5. Kennzahlen der Gesellschaft

5.1. Miet- und Pachteinnahmen in T€ (netto)

1996	2015	2016	2017	2018
196	829	848	1.169	1.347
100 %	424 %	433 %	596 %	688 %

5.2. Verkaufserlöse in Mio. € (netto) gesamt (alle Parkanlagen)

1996	2015	2016	2017	2018
0,62	2,70	2,56	1,67	3,54
100 %	438 %	414 %	270 %	574 %

5.3. Entwicklung der Besucherzahlen in Mio.

5.3.1. Gesamt (alle eintrittspflichtigen Parkanlagen) (ab 2012 einschließlich Botanischer Volkspark Blankenfelde)

1996	2015	2016	2017	2018
1,16	1,49	1,42	0,96	1,68
100 %	128 %	123 %	83 %	145 %

5.3.2. davon Britzer Garten

1996	2015	2016	2017	2018
1,04	0,98	0,89	0,86	0,95
100 %	94 %	86 %	83 %	92 %

5.3.3. davon Gärten der Welt im Erholungspark Marzahn

1996	2015	2016	2017	2018
0,12	0,42	0,43	n.b.	0,62
100 %	354 %	359 %	n.b.	517 %

5.3.4. Jahreskarten in Tausend gesamt

1998	2015	2016	2017	2018
14,8	44,2	32,8	38,9	42,2
100 %	299 %	222 %	263 %	286 %

5.4. Entwicklung des Kostendeckungsgrades

5.4.1. Britzer Garten

1997	2015	2016	2017	2018
19,4 %	47,8 %	50,1 %	49,0 %	50,0 %

5.4.2. Gärten der Welt im Erholungspark Marzahn

1997	2015	2016	2017	2018
5,0 %	62,5 %	44,0 %	n. b.	55,5 %

Die verminderten Verkaufserlöse sowie Besucherzahlen im Jahr 2017 ergeben sich aus dem Entfall der betrieblichen Verantwortung für die Gärten der Welt bedingt durch die IGA 2017 an diesem Standort.

6. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

6.1 Risikobericht – Risikomanagement

Als zu 100 % landeseigene Institution finanziert sich die Gesellschaft durch eigene Einnahmen, überwiegend jedoch aus Zuwendungen. Die gemeinnützige Gesellschaft verfolgt mithin nicht in erster Linie eigenwirtschaftliche Zwecke und erstrebt keinen Gewinn. Gewinnbezogene Kennzahlen können deshalb nicht herangezogen werden. Ein aus wirtschaftlicher Tätigkeit begründetes Bestandsrisiko besteht nur bedingt. Bestimmte negative Entwicklungen können in begrenztem Umfang, bspw. durch Einsparungen an anderer Stelle, ausgeglichen werden, soweit das von der Zuwendungsgeberin gebilligt wird. Aufgrund der Wiedereröffnung der Gärten der Welt nach Beendigung der IGA sind die Besucherzahlen und die Verkaufserlöse im Jahr 2018 wieder deutlich gestiegen, jedoch unter den prognostizierten Zahlen zurückgeblieben.

Die von der GRÜN BERLIN GmbH erbrachten Leistungen stellen nicht marktfähige öffentliche Güter mit Dienstleistungscharakter dar, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Gesellschaft unmittelbar und ausschließlich gemeinnützige Zwecke verfolgt, die dem Allgemeinwohl der Bürger*innen dienen.

Auf Grund der Aufgabenstellung gemäß Gesellschaftsvertrag und der Finanzierung der Gesellschaft durch den Gesellschafter liegen bestandsgefährdende Risiken überwiegend im Bereich der Nachfrage der öffentlichen Hand nach den spezifischen Leistungen der Gesellschaft und stehen in einem engen Zusammenhang mit der Finanzlage des Landes Berlin sowie politischen Entscheidungen.

Sollten Zuwendungen gekürzt oder nicht bewilligt werden, so müssen Baumaßnahmen verschoben werden bzw. ggf. Pflegemaßnahmen reduziert oder eingestellt werden.

Liquiditätsrisiken bestehen jedoch nur bedingt, da die Gesellschaft Aufträge grundsätzlich erst nach Vorliegen von Zuwendungsbescheiden erteilt und Zuwendungen und Zuschüsse vor Abfluss der Ausgaben vereinnahmt. Hierzu ist es jedoch erforderlich, dass sämtliche Zuwendungsbescheide bereits am Jahresanfang vorliegen. Verbleibende Risiken stehen eng im Zusammenhang mit der Erzielung der eigenen Erträge, die überwiegend von den Besucherzahlen abhängig sind und diese wiederum ganz stark vom Wetter und von der Qualität der Eintrittspflichtigen Anlagen beeinflusst werden.

6.1.1. Finanzielle Risiken

Für die Beauftragungen findet mittels eines sogenannten Wirtschaftsplankontrollprogramms eine permanente Budgetüberwachung statt. Eine unbemerkte Auslösung von Aufträgen, die die Budgets überschreiten, ist dadurch nahezu ausgeschlossen. Wirtschaftsplananmeldungen, Beauftragungen, Rechnungsprüfung und -freigaben sowie Zahlungsvorgänge werden durchgängig nach dem Vier-Augen-Prinzip durchgeführt, so dass Risiken aus unbegründeten Forderungen und fehlerhafte Zahlungen wirksam begrenzt werden.

Darüber hinaus wurde im Berichtsjahr zusätzlich ein Multiprojektcontrolling installiert, das zusätzlich bei der Termin- und Bauzeitenüberwachung mitwirkt.

Über alle Bewirtschaftungs- und Baumaßnahmen der Gesellschaft ist festzustellen, dass die Kosten sowohl im Bereich der Honorarkosten, als auch durch die steigenden Bau- und Pflegepreise sowie steigende Löhne deutlich in die Höhe schnellen. Hier wird zukünftig ein noch größeres Augenmerk auf die Preisentwicklung zu legen sein.

6.1.2. Risiken bei Baumaßnahmen

Ein intensives und präzises Baustellenmanagement, die Pflege des Baulogistikkonzeptes, die juristische Begleitung der Vergabeverfahren, baubegleitende Ausschüsse, stringentes Kosten- und Nachtragsmanagement, eine konservative Terminplanung soweit möglich sowie regelmäßige Statusberichte (2-wöchentliche Darstellung des Terminstandes) unterstützen die Umsetzung der Bauvorhaben. Um steigenden Kosten entgegenzuwirken, wird die Vergabestruktur durch modulhafte Ausschreibungen optimiert. Es besteht eine strenge Gesamtkostenkontrolle mit regelmäßigen Statusberichten, unterstützt vom Multiprojektcontrolling.

6.1.3. Bewirtschaftungsrisiken

Unverändert sind die eigenen Erträge direkt (Eintrittserlöse) bzw. indirekt (Pachten) von den Besucherzahlen abhängig, die wiederum überwiegend von der Witterung aber auch von der Qualität und dem Angebot in den eintrittspflichtigen Parks abhängen. Deutlich wird dabei, dass insbesondere der Britzer Garten nach mehr als 30 Jahren im Betrieb, einer Überarbeitung und einer deutlichen Aufwertung bedarf. Dazu wurde damit begonnen, einen Entwicklungsplan für den Britzer Garten zu erarbeiten.

6.1.4. Strukturelle Risiken

Nachdem der Stellenplan für den wachsenden Aufgabenumfang in der Vergangenheit nicht mehr auskömmlich war, konnte die Gesellschaft in einer ersten Phase in 2017 und 2018 damit beginnen, das strukturelle Defizit zu reduzieren und zusätzliche Personalstellen besetzen.

Im Budget 2018/2019, das für 2019 einen Betrag von € 17,1 Mio. umfasst, sind weitere zusätzliche Personalstellen eingebracht worden. Die Stellenzuwächse gehen einher mit dem Wachstum der Gesellschaft.

6.1.5. Internes Kontrollsystem und Risikomanagement

Die Gesellschaft verfügt für alle wesentlichen Arbeitsprozesse über definierte Arbeitsabläufe in Form von Arbeitsanweisungen, die an die veränderten Organisationsstrukturen angepasst wurden. Hierin sind die notwendigen Freigabe- und Dokumentationsschritte niedergelegt. Für sämtliche Beauftragungs- und Freigabevorgänge wird mindestens ein Vier-Augen-Prinzip angewendet. In regelmäßigen Besprechungen werden sowohl die Planungs- und Baumaßnahmen aber auch weitere Aktivitäten besprochen. Risiken können somit erkannt, bewertet und kommuniziert sowie daraus resultierende Maßnahmen hergeleitet werden.

Die GRÜN BERLIN GmbH verfügt über eine eigene Innenrevision. Die Interne Revision befindet sich in der Aufbauphase. Die Tätigkeitsschwerpunkte lagen daher im Wesentlichen bei der Implementierung des Internen Revisionssystems. Momentan ist die Stelle unbesetzt, aber ausgeschrieben.

6.2. Prognose- und Chancenbericht

Die unternehmensorganisatorischen Herausforderungen lagen insbesondere in der Führung des sog. Change Management Prozesses innerhalb dringend erforderlicher Anpassungsprozesse in der Unternehmensorganisation und Unternehmensstruktur. Nach Feststellung der erforderlichen Handlungsfelder und spezifischen Aufgaben wird innerhalb der kommenden anderthalb Jahre ein intensiver Umsetzungsprozess anstehen, der sämtliche Bereiche des Unternehmens betrifft. Die erforderlichen Umstrukturierungen gehen einher mit dem Wachstum der Gesellschaft bzw. der Einbindung weiterer Tochterunternehmen, wie der GB infraVelo GmbH in die gesamte Grün Berlin Gruppe. Da das Wachstum der Grün Berlin Gruppe am Standort Tempelhof nicht abgebildet werden konnte, musste kurzfristig ein Ersatzstandort gefunden werden. Mit dem erfolgten Umzug in das Ullsteinhaus wurde ein moderner und zukunftsfähiger Standort gefunden. Damit sind wichtige Unternehmensentscheidungen getroffen worden, die die Stabilität der Geschäftsprozesse sowie die Effizienzerhöhung der internen Abläufe für die Zukunft sicherstellt.

Langfristig angelegte Programm- und Zielplanungen dienen einer strategisch richtigen Ausrichtung zur Weiterentwicklung der Objekte mit jahresbezogenen Schwerpunktthemen, die zukünftig nicht nur zum Substanzerhalt, sondern zu einer qualitativen Weiterentwicklung der Anlagen und Objekte führen werden. Des Weiteren sollen die Marketing-Aktivitäten und strategischen Partnerschaften sowie die Öffentlichkeitsarbeit weiterhin intensiviert werden.

Um die Zukunftsfähigkeit der Parkanlagen sicherzustellen, wurde neben der Neuaufstellung des Marketingkonzeptes für die Gärten der Welt ein Masterplanentwicklungskonzept für den Britzer Garten initiiert. Ziel ist es auch hier mit neuen Nutzungsangeboten die zukünftig positiven Entwicklungen des Britzer Gartens abzusichern.

Mit der Übernahme der anspruchsvollen Projekte „Spreepark“, dem Weiterbau des Mauerparks und einem Besucherzentrum am Schloss Glienicke für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf hat die Gesellschaft ihren Aufgabenbereich noch einmal ausgeweitet.

Ein weiterer Meilenstein war die Gründung der GB infraVelo GmbH. Mit dieser Tochtergesellschaft erbringt die Gesellschaft seit dem Jahr 2018 Projektsteuerungs-, Projekt- bzw. Baumanagement- sowie Bauherrenaufgaben, im Zusammenhang mit anstehenden Infrastrukturmaßnahmen des Landes Berlin, hier insbesondere Radverkehrsinfrastrukturmaßnahmen.

GRÜN BERLIN GmbH

Berlin, 29.03.2019



Christoph Schmidt



ppa. Jörg Stohl