



**Lagebericht**  
**der Grün Berlin GmbH**  
**Geschäftsjahr 2019**

## **Lagebericht**

**der GRÜN BERLIN GmbH, Berlin**

**Geschäftsjahr 2019**

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
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 _____	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 _____	6
6. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht _____	7
6.1 Risikobericht – Risikomanagement _____	7
6.1.1. Finanzielle Risiken _____	7
6.1.2. Risiken bei Baumaßnahmen _____	8
6.1.3. Strukturelle Risiken _____	8
6.1.4. 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 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 2019 zeichnete sich durch Handlungsschwerpunkte aus, die sowohl im unternehmensorganisatorischen als auch im projekt- und objektmanagementbezogenen Themenbereichen anzusiedeln sind.

Objektmanagement:

Gärten der Welt, Britzer Garten, Schöneberger Südgelände, Park am Gleisdreieck, Tempelhofer Feld, Botanischer Volkspark Blankenfelde, Kienbergpark, Nord Süd Grünzug, Spreepark, Mauerpark

Projektentwicklung und Projektmanagement:

Entwicklungskonzept Britzer Garten, Entwicklungskonzept Botanischer Volkspark Blankenfelde, Projektentwicklung Spreepark, Projektmanagement EPP Tempelhofer Feld, Projektentwicklung MFE Gärten der Welt, Projektmanagement Jüdischer Garten Gärten der Welt, Projektentwicklung Sanierung Umbau Lokhalle Schöneberger Südgelände, Projektmanagement Besucherzentrum Glienicke, Projektmanagement Besucherzentrum Schloss Schönhausen, Projektmanagement Vorplätze Bahnhof Ostkreuz, Projektentwicklung Mauerweg, Projektmanagement Touristische Infostelen

Aufgrund des bedeutenden Aufgabenzuwachses befand sich die Gesellschaft auch im Berichtsjahr in einem Umstrukturierungsprozess, dies auch unter Berücksichtigung der Einbindung der Tochterunternehmen im Unternehmensverbund hier insbesondere die GB InfraVelo GmbH betreffend. In der Folge sind eine Reihe von unternehmensorganisatorischen Veränderungen in den Controlling- und Steuerungsprozessen erforderlich, die geplant, kommuniziert und umgesetzt werden müssen.

### **1.3. Verbundene Unternehmen**

#### **GRÜN BERLIN Service GmbH**

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. Der Jahresumsatz 2019 beträgt rd. 1,3 Mio. EURO.

#### **IGA Berlin 2017 GmbH i. L.**

Die IGA Berlin 2017 GmbH i. L. befindet sich nach erfolgreicher Durchführung der Internationalen Gartenausstellung im Jahr 2017 in Liquidation. Die Schlussbilanz wurde zum 18.11.2019 aufgestellt. Der Löschung steht noch die ausstehende Steuerveranlagung für das Jahr 2019 entgegen, die ab dem 2. Quartal seitens der Finanzverwaltung technisch möglich sind.

#### **GB infraVelo GmbH**

Die GRÜN BERLIN GmbH ist die alleinige Gesellschafterin der in 2017 gegründeten GB infraVelo GmbH. Die GB infraVelo GmbH nimmt Projektsteuerungs-, Projektmanagement-, Baumanagement- sowie Bauherrenaufgaben im Zusammenhang mit anstehenden Infrastrukturmaßnahmen des Landes Berlin, hier insbesondere auch Radverkehrsinfrastrukturmaßnahmen einschließlich der dafür erforderlichen kaufmännischen, administrativen, technischen und sonstigen Dienstleistungen wahr.

Der Jahresumsatz 2019 beträgt rd. 6,2 Mio. EURO.

Die Finanzierung dieser Aufgaben erfolgt wie bei der GRÜN BERLIN GmbH über Zuwendungen.

### **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. Der Jahresumsatz 2019 beträgt rd. 14,9 Mio. EURO

## **2. Ertragslage**

Die GRÜN BERLIN GmbH erhielt 2019 Zuwendungen aus dem öffentlichen Haushalt und erzielte eigene Erträge. Die Zuwendungen ermöglichen die dauernde und nachhaltige Erfüllung des Satzungszwecks. Das Budget für das Jahr 2019 basiert dem beschlossenen Wirtschaftsplan für das Jahr 2019. Das Ergebnis ist neutral.

Die Erträge aus Zuwendungen beliefen sich im Berichtsjahr auf 24,537 Mio. € (Vorjahr 22,708 Mio. €), die Erträge aus der Bewirtschaftung der Parkanlagen belaufen sich auf 5,585 Mio. € (4,884 Mio. €). Die sonstigen Erträge betragen 1.995 T€ (1.915 T€).

Zuwendungen und eigene Erträge dienen der Finanzierung des Anlagevermögens und Umlaufvermögens 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 79.016 T€ zum 31.12.2019 (Vorjahr 79.850 T€).

Die sonstigen Rückstellungen betragen 3.287 T€ (Vorjahr 2.650 T€). Die Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen. Die kurz- und mittelfristigen Verbindlichkeiten betragen 6.148 T€ (Vorjahr 6.717 T€). Das kurz- und mittelfristige Fremdkapital beträgt 9.648 T€ (Vorjahr 9.578 T€).

Forderungen und Verbindlichkeiten haben regelmäßig eine Laufzeit von bis zu einem Jahr. Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten in Höhe von 155 T€ (Vorjahr 257 T€) und Verbindlichkeiten aus Mietkautionen in Höhe von 99 T€ (Vorjahr 99 T€) haben eine Laufzeit von ein bis fünf 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 77.557 T€ (Vorjahr 78.961 T€). Die Abnahme resultiert aus Abschreibungen und vereinzelt Abgängen. Die unfertigen Anlagen aus dem Umlaufvermögen haben sich auf 1.146 T€ erhöht, (Vorjahr 572 T€).

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 1.774 T€ (Vorjahr 2.260 T€). Der Kassen- und Bankbestand beträgt 8.198 T€ (Vorjahr 7.646 T€).

Das Bilanzvolumen hat sich von 89,5 Mio. € auf 88,7 Mio. € vermindert.

## 5. Kennzahlen der Gesellschaft

### 5.1. Miet- und Pachteinahmen in T€ (netto)

1996	2016	2017	2018	2019
196	848	1.169	1.347	1.617
100 %	433 %	596 %	687 %	825 %

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

1996	2016	2017	2018	2019
0,62	2,56	1,67	3,54	3,97
100 %	413 %	269 %	571 %	640 %

### 5.3. Entwicklung der Besucherzahlen in Mio.

#### 5.3.1. Gesamt (alle eintrittspflichtigen Parkanlagen)

1996	2016	2017	2018	2019
1,16	1,42	0,96	1,68	1,67
100 %	123%	83 %	145 %	144 %

#### 5.3.2. davon Britzer Garten

1996	2016	2017	2018	2019
1,04	0,89	0,86	0,95	0,87
100 %	86 %	83 %	91 %	84 %

#### 5.3.3. davon Gärten der Welt

1996	2016	2017	2018	2019
0,12	0,43	n.b.	0,62	0,68
100 %	358 %	n.b.	517%.	567%.

#### 5.3.4. Jahreskarten in Tausend gesamt

1998	2016	2017	2018	2019
14,8	32,8	38,9	42,2	45,3
100 %	222 %	263 %	285 %	306 %

### 5.4. Entwicklung des Kostendeckungsgrades

#### 5.4.1. Britzer Garten

1997	2016	2017	2018	2019
19,4 %	50,1 %	49,0 %	50,0 %	48,1 %

#### 5.4.2. Gärten der Welt

1997	2016	2017	2018	2019
5,0 %	44,0 %	n. b.	55,5 %	54,2 %

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.

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. Bewirtschaftungsmaßnahmen reduziert oder eingestellt werden.

#### **6.1.1. Finanzielle Risiken**

Liquiditätsrisiken bestehen 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.

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 ist ein Multiprojektcontrolling installiert, das zusätzlich bei der Termin- und Bauzeitenüberwachung mitwirkt.

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

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. Auch zeigt das aktuelle Thema der Covid 19 Pandemie, dass es durch unvorhersehbare Ereignisse zum Ausfall von eigenen Erträgen kommen kann.

### **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 unterstützen die Umsetzung der Bauvorhaben. Um gestiegenen Kosten entgegenzuwirken, wird die Vergabestruktur durch modulhafte Ausschreibungen optimiert, es besteht eine strenge Gesamtkostenkontrolle mit regelmäßigen Statusberichten, unterstützt vom Multiprojektcontrolling.

### **6.1.3. Strukturelle Risiken**

Die Gesellschaft konnte in einer ersten Phase in den Jahren 2017 und 2018 damit beginnen, das strukturelle Personaldefizit zu reduzieren und zusätzliche Personalstellen besetzen.

Im Budget 2019, das vom Aufsichtsrat beschlossen wurde, sind weitere zusätzliche Personalstellen eingebracht worden. Die Stellenzuwächse gehen einher mit dem Wachstum der Gesellschaft.

### **6.1.4. 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 interne Revision hat den Bedürfnissen der Gesellschaft entsprochen, musste jedoch aufgrund von Personalfuktuation vorübergehend eingestellt werden. Im Jahr 2020 soll die Interne Revision durch einen Dienstleister vergeben werden. Ein entsprechender Aufsichtsratsbeschluss liegt vor.

## **6.2. Prognose- und Chancenbericht**

Die unternehmensorganisatorischen Herausforderungen lagen weiterhin 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 wurde damit begonnen, den intensiven Umsetzungsprozess zu forcieren, der sämtliche Bereiche des Unternehmens betrifft. Die erforderlichen Umstrukturierungen gehen einher mit dem Wachstum der Gesellschaft und sollen die Stabilität der Geschäftsprozesse sowie die Effizienzerhöhung der internen Abläufe für die Zukunft sicherstellen.

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 wurden die Marketing-Aktivitäten und strategischen Partnerschaften sowie die Öffentlichkeitsarbeit weiterhin intensiviert und bilden nunmehr eine solide Ausrichtung für die Zukunft.

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

Mit der Projektentwicklung und dem Projektmanagement der anspruchsvollen Projekte „Spreepark“, Besucherzentrum am Schloss Glienicke für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Vorplätze Ostkreuz, Berliner Mauerweg und Berlin bewegt sich hat die Gesellschaft ihren Aufgabenbereich noch einmal aus-  
geweitet.

**GRÜN BERLIN GmbH**

Berlin, 29.05.2020

gez. Christoph Schmidt

gez. ppa. Jörg Stohl