

# Tempelhof Projekt Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014

### 1. Darstellung des Geschäftsverlaufs

#### Aufgabenfelder

Die wesentlichen Aufgaben der Gesellschaft umfassen die Verwaltung und Entwicklung des ehemaligen Flughafengebäudes mit den Geschäftsfeldern Büro- und Gewerbevermietung, Vermarktung und Betrieb eines Bereiches für Veranstaltungen und Messen, Parkraumbewirtschaftung sowie Gebäudeführungen.

Bis zum Volksentscheid am 25. Mai 2014 gehörte die Baufeldentwicklung mit der Schaffung zukunftsorientierter Quartiere, die auf die Belange der Stadt und der benachbarten Stadtbezirke reagieren, zu den Aufgabenfeldern. In diesem Zusammenhang war in Abstimmung mit dem Auftraggeber eine prozessbegleitende Öffentlichkeitsarbeit wahrzunehmen sowie das Standortmarketing weiter zu entwickeln.

Regelmäßige Berichtspflichten sind gegenüber dem Auftraggeber zu erfüllen. Neben der Sicherung der Liquidität aus dem Landeshaushalt über die jährlich aufzustellenden Wirtschaftspläne, ist die Gesellschaft aufgefordert Fördermittel einzuwerben.

Mit Datum vom 12. September 2014 wurde der Managementvertrag der Gesellschaft mit dem Land Berlin mit Wirkung zum 1. Januar 2015 auf die reduzierte Entwicklungsaufgabe angepasst. Die Entwicklungsaufgabe umfasst danach das Gebiet des ehemaligen Flughafens Tempelhof nebst den Freiflächen, die nicht im Geltungsbereich des neuen Gesetzes für den Erhalt des Tempelhofer Feldes (ThF-Gesetz) liegen. Das ThF-Gesetz ist nach dem erfolgreichen Volksentscheid in Kraft getreten.

#### Aufgabenerfüllung

##### *Baufeldentwicklung*

Bis zum Volksentscheid wurden die bereits 2013 begonnenen Arbeiten an den Bebauungsplänen am Tempelhofer Damm und am Südring mit den parallel laufenden städtebaulichen Qualifizierungsverfahren für die beiden Geltungsbereiche fortgesetzt und planerisch zum Abschluss gebracht, um das Prioritätsprojekt des Senates, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, nicht zu gefährden. Im Fall eines Scheiterns des Volksbegehrens durch den Volksentscheid hätte die Wiederaufnahme der Arbeiten deutlich höhere Kosten verursacht. Weitere Aktivitäten wurden nach dem erfolgreichen Volksbegehren zunächst zurückgestellt. Die Genehmigung des Wirtschaftsplanes 2014 der zuständigen Senatsverwaltungen war in Hinblick auf den Volksentscheid bereits mit entsprechenden Einschränkungen versehen.

Nach dem erfolgreichen Volksentscheid wurden die Arbeiten umgehend eingestellt, die laufenden Verträge beendet und abgerechnet. Danach wurde das Projekt abgewickelt, die bis dahin geleisteten Planungen wurden vollständig dokumentiert und an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung übergeben. Die Abteilung Planung und Entwicklung der Tempelhof Projekt GmbH mit 9 Mitarbeitern musste zum 31. Dezember 2014 vollständig aufgelöst werden.

#### *Verwaltung und Entwicklung des Gebäudes*

Die Aufgabe in diesem Bereich der Gesellschaft gliedert sich in 2 Abteilungen. Eine verantwortet das Facility-Management, die Dauervermietung von Büro- und Gewerbeflächen sowie strategische Nutzungskonzeption und alle Investitionsmaßnahmen zu Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes. Die zweite Abteilung ist für die Vermietung und das Flächenmanagement für Events zuständig. Dabei sollen die zugeordneten Flächen als Eventlocation nachhaltig entwickelt und die Vermietung verstetigt werden.

Für die Eventflächen wurde eine Interims-Genehmigung zur Versammlungsstätte erteilt. Für die Erteilung einer dauerhaften Genehmigung, sind in den nächsten Jahren investive Maßnahmen, insbesondere für den Brandschutz und die Barrierefreiheit umzusetzen. Zusätzlich werden die Hangar-Dächer saniert. Der überwiegende Teil der Veranstaltungsflächen befindet sich in den ehemaligen Flugzeughallen. Mit einem 2. Bauabschnitt der Dachsanierung wurde im IV Quartal 2014 begonnen. Die Herausforderung dabei ist, Veranstaltungen und die parallel laufenden notwendigen Baumaßnahmen zu koordinieren und die veranstaltungsfreien Bauflächen effizient für die Sanierungsmaßnahmen zu nutzen. Die prognostizierten Einnahmen in Höhe von Mio. EUR 4,5 im Eventbereich konnten im Berichtsjahr auf Mio. EUR 5,6 gesteigert werden.

Die prognostizierten Einnahmen im Dauermietbereich wurden erzielt.

Für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind im Berichtsjahr Haushaltsmittel in Höhe von Mio. EUR 3,5 eingesetzt worden. Wesentliche Projekte waren dabei der 2. BA der Hangar-Dachsanierung und die Planungen an der dauerhaften Versammlungsstätte. Darüber hinaus wurde mit der Schadstoffsanierung im Gebäudeteil H2 rund begonnen sowie mehrere kleine Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt.

Um für die derzeitige und zukünftige Umnutzung der Anlagen des ehemaligen Flughafens Berlin-Tempelhof ein denkmalgerechtes Vorgehen zu gewährleisten, wird ein Denkmalpflegeplan erstellt. Die Arbeiten daran umfassen in 3 Leistungsphasen, die baugeschichtliche Dokumentation, die Bestandserfassung, den daraus resultierenden Maßnahmenkatalog und den Denkmalpflegeplan. Es handelt sich um ein mehrjähriges Projekt. Die überwiegenden Leistungen wurden im Berichtsjahr erbracht, mit der Fertigstellung wird im 1. Halbjahr 2015 gerechnet.

#### *Kosten- und Finanzierungsplanung*

Nach dem Volksentscheid im Mai 2014 wurde die Kosten- und Finanzierungsplanung (KoFi) 2011 – 2025ff. auf die reduzierte Entwicklungsaufgabe angepasst.

## **Vergütung des Auftraggebers**

Zur Deckung ihres Unternehmensaufwandes erhält die Gesellschaft vom Auftraggeber eine Vergütung auf der Grundlage von festgelegten Pauschalen. Die Beträge setzen sich aus den festgelegten Personalkosten-Pauschalsätzen sowie einem Sachkostenzuschlag zusammen. Die Pauschalsätze sind in Gruppen auf folgende Mitarbeiterstruktur ausgerichtet:

- Geschäftsführer
- Leitende Mitarbeiter, Bereichsleiter
- Projektmitarbeiter, Projektmanager
- Büromitarbeiter

In Zusammenarbeit mit dem Auftragnehmer soll der Auftraggeber jährliche Zielstellungen für die jeweiligen organisatorischen Bereiche des Auftragnehmers definieren. Für die Beurteilung der Leistung sollen nachvollziehbare Kriterien festgelegt werden. Auf dieser Grundlage ist eine erfolgsabhängige Vergütung vereinbart worden, die bei einer Erfüllung von mehr als 100 % eine Bonuszahlung für die Gesellschaft von bis zu 6 % der jährlichen Vergütung vorsieht. Der Vertrag enthält darüber hinaus einen Malus bei Nichterfüllung der definierten Ziele.

Als Gesellschaft des Landes Berlin werden für die Tempelhof Projekt GmbH kurz- und langfristige fachpolitische Zielmarken definiert. Die Zielmarken für das Jahr 2014 wurden aus Sicht der Gesellschaft erfüllt. Eine Bewertung des Auftraggebers lag zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch nicht vor.

## **Organisationstruktur**

Neben der Geschäftsführung mit den Stabsfunktionen Recht + Vertragswesen sowie der Büroleitung gliederte sich die Struktur der Gesellschaft in folgende Bereiche:

- Gebäudemanagement + Eventvermietung
- Strategie + Akquisition
- Finanzen + Controlling
- Planung + Entwicklung
- Kommunikation + Öffentlichkeitsarbeit

Die Bereiche sind personell neben der Bereichsleitung mit Projektmanagern und Büromitarbeitern besetzt.

Der Bereich Planung und Entwicklung wurde zum 31.12.2014 wegen des Wegfalls der Entwicklungsaufgabe aufgelöst. Zusätzlich wurde im Bereich Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit eine Vollzeitstelle abgebaut.

## 2. Lage der Gesellschaft

### Vermögenslage

	31.12.2014		31.12.2013	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	66	7	87	12
Umlaufvermögen und sonstige Aktiva	873	93	660	88
Gesamtvermögen	939	100	747	100
Eigenkapital	714	76	516	69
Kurzfristige Fremdmittel	225	24	231	31
Gesamtkapital	939	100	747	100

Das bilanzielle **Eigenkapital** hat sich durch den Jahresüberschuss (TEUR 198) von TEUR 516 auf TEUR 714 erhöht.

### Ertragslage

	2014		2013	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	2.981	97,5	2.869	97,9
Übrige betriebliche Erträge	75	2,5	61	2,1
Gesamtleistung	3.056	100,0	2.930	100,0
Betriebliche Aufwendungen	2.771	90,7	2.670	91,1
Betriebsergebnis	285	9,3	260	8,9
Neutrales Ergebnis	-1		-8	
Steuern	-86		-76	
Jahresüberschuss	198		176	

Die Gesellschaft erzielt **Umsatzerlöse** aus der mit dem Land Berlin festgelegten Trägervergütung.

Die **Betrieblichen Aufwendungen** beinhalten im Wesentlichen die Personalkosten TEUR 2.175 (Vj. TEUR 2.056), Kosten der EDV TEUR 97 (Vj. TEUR 105), Rechts- und Beratungskosten TEUR 112 (Vj. TEUR 86) und sonstige Fremdleistungen TEUR 127 (Vj. TEUR 130), Raumkosten TEUR 95 (Vj. TEUR 89), Abschreibungen TEUR 29 (Vj. TEUR 53), Bürobedarf TEUR 18 (Vj. TEUR 28) sowie Telefon/Internet TEUR 22 (Vj. TEUR 23)

Im **neutralen Ergebnis** werden die Steuern vom Einkommen und von Ertrag ausgewiesen sowie die periodenfremden Erträge TEUR 60 (Vj. TEUR 0) und die periodenfremden Aufwendungen TEUR 1 (Vj. TEUR 8).

## **Finanzlage**

Die Bankkonten wiesen zum Bilanzstichtag ein Guthaben von TEUR 708 aus.

Kreditlinien wurden nicht eingeräumt.

## **3. Chancen- Risiken- und Prognosebericht**

### **3.1 Chancen und Risiken der Entwicklungsaufgabe**

In den Betrachtungskreisen „Gesellschaft“ und „Entwicklungsprojekt“ sind die Chancen und Risiken differenziert. Da die Gesellschaft ausschließlich in einem Projekt des Landes Berlin tätig ist und sowohl ihre Aufgabe, als auch die Honorierung durch nur ein Auftragsverhältnis, nämlich den Managementvertrag vom 17./21. Dezember 2010, bestimmt ist, werden ihre Chancen und Risiken daraus abgeleitet. Die Gesellschaft nimmt nicht am Marktgeschehen teil.

Nach dem Volksentscheid am 25. Mai 2014, ist ein Teil der Entwicklungsaufgabe für die Gesellschaft entfallen. Der Bereich Planung und Entwicklung wurde zum 31. Dezember 2014 aufgelöst. Der Managementvertrag wurde am 12. September 2014 auf die reduzierte Entwicklungsaufgabe angepasst

Die ökonomische Chance der Gesellschaft ist mit der erfolgsabhängigen Vergütung im Managementvertrag (§ 7 Ziff. 12 bis 31. Dezember 2014, § 6 Ziff. 10 ab 1. Januar 2015) mit maximal 6 % Bonifizierung für den Fall der Übererfüllung von Zielen gedeckelt.

Ebenso ergibt sich aus der spiegelbildlichen Malus-Regelung des Vertrages das mögliche maximale Risiko einer Reduzierung der Gesamtvergütung dann, wenn die definierten Ziele nur bis zu 50 % erfüllt werden sollten. Diese Regelung greift differenziert für die Zielvereinbarung der jeweiligen Arbeitsbereiche der Gesellschaft. Nach dem Grad der bisherigen Kooperation mit dem Auftraggeber und seiner Zufriedenheit ist mit dem Risiko, dass ein Vergütungsrückbehalt vorgenommen wird, nicht zu rechnen.

Für das Jahr 2013 hat die Gesellschaft 2014 einen Bonus von 2 % auf die Vergütung des Vorjahres erhalten. Für 2014 geht die Gesellschaft davon aus, dass die Ziele zu mindestens 100 % erfüllt wurden.

Auch der am 12. September 2014 überarbeitete und aktualisierte Managementvertrag hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2020 und kann verändert und gekündigt werden. Gemäß § 9 Ziff. 6 können einvernehmliche Anpassungen an mögliche andere Leistungsbilder (Vertragsinhalte) eingefordert werden. In einem solchen Fall ist zu erwarten, dass die dann vereinbarte Mehr- oder Mindervergütung dem tatsächlichen Mehr- oder Minderaufwand in der Gesellschaft angepasst wird.

Ein wichtiger Grund für die Kündigung des Vertrages ist nach § 9 Ziff. 2 vereinbart.

### **3.2 Entwicklungsaufgaben**

Grundlegende Zielvorgaben für die Entwicklungsaufgabe ab 1. Januar 2015 sind: Die Konversion des Gebäudes mit seinem Grundstück von einem ehemaligen Flughafen zu einer neuen, zeitgemäßen Nutzung unter Berücksichtigung der stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitischen Ziele des Landes Berlin.

- Entwickeln und Umsetzen von Konzeptionen, die der Einzigartigkeit des Objektes, seiner besonderen Stellung in der deutschen Hauptstadt sowie dem Standort und seiner Umgebung angemessen sind.
- Das Gebäude soll mit seinen Nutzungen wirtschaftlich autark werden und Beiträge zur Wirtschaftsentwicklung von Berlin leisten.

Für den wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft ist das Verhältnis der Ausgaben zu den vom Auftraggeber gezahlten Pauschalvergütungen für Personalkosten und Sachaufwendungen maßgeblich. Diese Pauschalvergütung wird durch den Grad der Leistungserfüllung, z.B. durch einen Bonus oder einen Malus, mit bestimmt.

Die Aufwendungen werden im überwiegenden Maß durch den Personaleinsatz geprägt, über den zuvor mit dem Auftraggeber Einvernehmen herzustellen ist. Auch über den fachlichen Erfolg und über die Erfüllung der gestellten Aufgaben, wie z.B. Investitionsmaßnahmen und Projekte, bestimmt die personelle Ausstattung der Gesellschaft, die seit der Gründung bereits unter festen Restriktionen stand.

Der Betrieb des Eventbereiches soll durch aktives Vermarkten und Erhöhung der Zahl von Veranstaltungen wie auch der Einnahmen weiter verstetigt und stabilisiert werden. Bis zur Umsetzung der investiven Maßnahmen, die eine Dauergenehmigung der Versammlungsstätte ermöglichen werden, insbesondere Brandschutz- und Sicherheitsmaßnahmen, ist beabsichtigt, die Vereinfachung der Verfahren zur Einzelgenehmigung mit den Behörden zu vereinbaren. Für die Sicherstellung der Veranstaltungssicherheit wie auch für die Verstärkung der Vermarktung ist personelle Erweiterung durch externe, freie Mitarbeiter vorgesehen. Die Umsätze des Bereiches entwickeln sich sehr gut.

Der Unternehmensbereich Gebäudemanagement hat weiterhin die Aufgabe parallel zur Bewirtschaftung und zur Erzielung möglichst ausgeglichener Bewirtschaftungsergebnisse, die Instandsetzung weiter voran zu treiben und nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden begrenzten Mittel Flächen zu modernisieren, damit die Mieterträge gesteigert werden und vor allem Bewirtschaftungskosten stärker als bisher umgelegt werden können. Gleichzeitig wird an einem das gesamte Gebäude umfassenden Denkmalpflegeplan gearbeitet, der 2015 fertiggestellt sein wird.

### **3.3 Bestandsgefährdende Risiken**

Risiken, die kurzfristig den Bestand des Unternehmens gefährden können, sind derzeit nicht erkennbar.

Nach dem erfolgreichen Volksentscheid und der Reduzierung der Entwicklungsaufgabe, soll nach § 65 LHO geprüft werden, ob Notwendigkeit des Landes Berlin an der Beteiligung noch besteht. Dem Abgeordnetenhaus ist Mitte 2015 ein Bericht hierüber vorzulegen.

Die Gesellschaft hat bereits 2015 ein Beratungsunternehmen zur organisatorischen und strategischen Neuausrichtung beauftragt. Ziel ist, mit Hilfe dieser Gesellschaft ein zukunftsfähiges Geschäftsmodell zu entwickeln, das sich von dem anderer Gesellschaften des Landes Berlin unterscheidet.

Aus diesem Sachverhalt heraus könnten sich Tatsachen ergeben, die die weitere Entwicklung der Gesellschaft beeinträchtigen können.

### **3.4 Prognosebericht**

Die Prognose für das Jahr 2015 weist unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 13 aus.

### **4. Nachtragsbericht**

Nach dem Bilanzstichtag haben sich keine Ereignisse mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben.

Berlin, 31. März 2015

Gerhard W. Steindorf