

# **Tempelhof Projekt Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin**

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017**

### **1. Darstellung des Geschäftsverlaufs**

#### **1.1 Aufgabenfelder**

Der Entwicklungs- und Bewirtschaftungsauftrag der Gesellschaft für das Gebäude des ehemaligen Flughafens Tempelhof nebst Freiflächen, ist im Managementvertrag mit dem Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in der Neufassung vom 12. September 2014 definiert.

Der ehemalige Flughafen Tempelhof soll in den kommenden Jahren zu einem Experimentierort und neuem Stadtquartier für Kunst, Kultur und Kreativwirtschaft werden: ein Areal voller spannender Ideen, mit Raum zum Arbeiten und Ausprobieren, Platz für einzigartige Events und Adresse kreativer, innovativer und gastronomischer Angebote. Die damit einhergehende Öffnung und Belebung wird den ehemaligen Flughafen wieder stärker in den gesellschaftlichen Fokus der Stadt rücken und die bewegte Geschichte vielseitig erlebbar machen. Zudem soll das Gebäude nicht mehr Barriere zwischen Stadt und Tempelhofer Feld sein, sondern verbindend als Brücke mit hoher Aufenthaltsqualität fungieren. Ideen für die Verwirklichung dieser Vision werden aktuell im Rahmen eines transparenten, integrativen und inklusiven Verfahrens unter breiter bürgerschaftlicher Beteiligung gesammelt.

Die Entwicklung des Nutzungskonzeptes für eine „Stadt in der Stadt“ kann nur schrittweise erfolgen. Für die Weiterentwicklung steht die Expertise eines ausgewählten Beirates aus zahlreichen Kompetenzbereichen der Gesellschaft zur Verfügung. Konzeptworkshops mit der Immobilienwirtschaft und mit Vertretern der Kreativwirtschaft lieferten Ergebnisse für den möglichen Start von Zwischennutzungen und langfristigen Nutzungen in geeigneten Flächen.

Des Weiteren ist die Gesellschaft seit Ende 2015 verantwortlich für die Schaffung der baulichen Voraussetzung für die Unterbringung und Versorgung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden im Flughafengebäude und auf hierfür vorgesehenen Freiflächen. Der Gesellschaftsvertrag der Tempelhof Projekt GmbH wurde am 17. März 2016 auf die zusätzliche Entwicklungs-, Bewirtschaftungs- und Steuerungsaufgabe angepasst.

Die Gesellschaft hat überdies für das Gebäude im Rahmen der Bewirtschaftungsaufgabe die Betreiberverantwortung wahrzunehmen sowie die bereits bestehenden Dauermietverhältnisse, die eine Fläche von ca. 74.000 m<sup>2</sup> umfassen, zu betreuen.

#### **1.2 Aufgabenerfüllung**

Nach § 6 Abs. 10 des mit dem Land Berlin geschlossenen Managementvertrages definiert der Auftraggeber mit dem Auftragnehmer jährliche Zielstellungen und legt nachvollziehbare Kriterien für die Beurteilung der Leistung fest. Diese Zielvereinbarung ist auf der Grundlage der Zielerreichung auch die Basis für die im Managementvertrag festgelegte Bonus-Malus-Regelung.

Die weitere Grundlage für die Aufgabenerfüllung bilden die jährlichen, mit dem Auftraggeber und den weiteren Gremien abzustimmenden bzw. zu genehmigenden Wirtschaftspläne mit der Mehrjahresplanung.

Folgende Aufgaben wurden auf dieser Grundlage im Geschäftsjahr 2017 erfüllt:

#### Verwaltung und Entwicklung des Gebäudes

##### a) Öffnungsprojekte

Am westlichen Kopfgebäude des Flughafens soll das Projekt „**Tower THF**“ den **Kopfbau West (KBW)** für die Öffentlichkeit barrierefrei zugänglich machen, den Zugangsbereich neu gestalten und eine begehbare Dachterrasse angrenzend an den ehemaligen Tower schaffen. Im Berichtszeitraum wurden die Planungsphasen der Leistungsphase 3 und 4 weitestgehend abgeschlossen, der Bauantrag eingereicht und die Leistungsphasen 5 und 6 begonnen. Im Sommer 2017 wurde die Baustelle eingerichtet; mit den Rückbaumaßnahmen begonnen. Da das Projekt „Tower THF“ nicht als Einzelmaßnahme für sich allein brachtet werden kann, hat sich die Gesellschaft in Abstimmung mit dem Auftraggeber Ende 2017 entschieden eine Sanierung des gesamten Gebäudeteils KBW vorzunehmen. Ziel ist es, eine höhere Planungssicherheit und Qualitätssicherung zu erreichen und bautechnische sowie bauwirtschaftliche Behelfslösungen zu vermeiden. Eine ganzheitliche Planung des Gebäudes wird ermöglicht und die Verbindung zu den weiteren räumlich angrenzenden Projekten Geschichtsgalerie und Alliiertenmuseum können berücksichtigt werden. Damit ist die ganzheitliche Betrachtung der für die Öffnung des Gebäudes für die Öffentlichkeit so wichtigen Maßnahmen möglich. Die damit einhergehende Grundsanierung ist auch eine Voraussetzung zur Gewinnung dringend benötigter ca. 4.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche für neue Nutzer. Damit können nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen marktgerecht Flächen platziert werden.

Die Geschichtsgalerie bildet die Klammer für eine umfangreiche Öffnung des Gebäudes. Der Berichtszeitraum war geprägt von intensiven Vorbereitungen und Abstimmungen mit allen Beteiligten. Für das Projekt, welches als Ausstellungsfläche auf dem Dach des Gebäudes ab 2022 zur Verfügung stehen soll, erfolgte im September 2017 die Bekanntmachung für einen nichtoffenen Wettbewerb für Architekt/innen als Generalplaner/innen mit Tragwerksplaner/innen, Fachplaner/innen für Technische Ausrüstung sowie Ausstellungsgestalter/innen. Durch ein vom Preisgericht unabhängiges Auswahlgremium wurden von 68 eingegangenen Bewerbungen 20 Wettbewerbsteilnehmer/innen ausgewählt. Das Vorhaben soll im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) mit Bundesmitteln und Mitteln des Landes Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, gefördert und durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen kofinanziert werden. Die geplante Förderquote der GRW liegt bei 90 %, der Zuwendungsbescheid wird noch erwartet.

Für das Gelände des Flughafengebäudes Tempelhof gab es kein einheitliches besucherorientiertes **Leitsystem**. Es existierten lediglich unterschiedlichste Schildertypen verschiedener zeitlicher Perioden am Gebäude. Aus diesem Grund wurde ein übergreifendes Leitsystem mit klaren Gestaltungsrichtlinien für das Gelände des Flughafengebäudes entwickelt und bis Mitte 2017 baulich umgesetzt. 168 Hinweiselemente, von denen die großen Lagepläne barrierefrei als Tastpulte ausgeführt wurden, sorgen nun für gute Orientierung der zahlreichen Besucher aus aller Welt auf dem weitläufigen Gelände des Flughafengebäudes Tempelhof. Wesentliche touristische Informationen

wurden zweisprachig in Deutsch und Englisch umgesetzt. Das Vorhaben wurde ebenfalls im Rahmen der GRW mit Bundesmitteln und Mitteln des Landes Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe gefördert.

#### b) Grundlagenermittlung, Sanierungsmaßnahmen

##### *Stand sicherheitsnachweise Gebäude*

Für die Gebäude des ehemaligen Flughafens Tempelhof liegen weder eine durch die Bauaufsicht genehmigte Planung, noch eine geprüfte Statik vor. Für die Hangar-Bereiche wurde die Bestandsstatik im Rahmen der Vorbereitung der Maßnahmen zur Versammlungsstätte bereits erarbeitet. In 2017 wurden weitere Untersuchungen zur Standsicherheit von Teilen des Gebäudes durchgeführt und sollen auf weitere für die Entwicklung des Gebäudes erforderliche Bauteile ausgeweitet werden.

##### *Schadstoffgutachten und Schadstoffsanierungen*

Die Isolierung der Schadstoffe des ca. 6 km langen Rohrkanals, eines Medienkanals, der für die Versorgung des Gebäudes mit Strom, Wärme, Frischwasser und Löschwasser von elementarer Bedeutung ist, wurde planmäßig Ende 2017 abgeschlossen. Für Bauteile die sich in der Planung befinden, wie z.B. die Bauteile A1 und H2 rund wurden diese Untersuchungen vorgezogen und die vorhandenen Schadstoffe entweder vollständig beseitigt oder so isoliert, dass eine Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen werden kann. Vorbereitende Schadstoffsanierungen erfolgten auch im Kopfbau West in Vorbereitung des Teilprojektes Tower THF und im Bauteil C.

##### *Dachscan und Dachsanierungsmaßnahmen*

Ein Großteil der Dachflächen des Gebäudekomplexes ist in einem bauzeitlich bedingten gealterten und stark geschädigten Zustand. Bisher wurden sechs Hangar-Dächer 2-7 grundhaft saniert. Die natürliche Materiallebensdauer der anderen über 100 Einzeldachflächen ist vielfach überschritten, so dass es vermehrt zu immer stärker werdenden Undichtigkeiten und Wassereinbrüchen kommt. Der in den vergangenen Jahrzehnten angewachsene Instandhaltungsstau trug ein Übriges dazu bei. Aus diesem Grund wurde Mitte 2017 beschlossen, Untersuchungen über alle Dächer zu Dachaufbau, Schadensgrad, Schadstoffbelastung, Sanierungsdringlichkeit sowie voraussichtlicher Restnutzungsdauer anzustellen. Der sich aus den Ergebnissen ableitende Prioritätenplan dient im Weiteren als Grundlage einer langfristigen Instandhaltungsplanung der Dächer für die nächsten Jahre. Erste Ergebnisse führten dazu, dass kurzfristig Dachsanierungsmaßnahmen am stark geschädigten Dach des Gebäudes D2 durchgeführt wurden.

#### c) Gebäudebewirtschaftung

##### *Halbjährige Objektbegehungen*

Die Objektbegehung im 4. Quartal 2017 erstreckte sich auf die gesamten Verkehrs-, Funktions- und Leerstandsflächen sowie den Hangars 1-7 im Innen- und Außenbereich einschließlich der Dächer. Im Rahmen dieser Begehung wurden noch über 200 abzuarbeitende Mängel in Technik und Infrastruktur identifiziert, welche – sofern sie nicht sofort zu beseitigen waren – mit entsprechender Priorisierung zur geplanten und unverzüglichen Abarbeitung eingestellt wurden.

### *Beantragung der Genehmigung des Netzbetriebes nach § 4 EnWG*

Zu Beginn des 3. Quartals 2017 wurde die Notwendigkeit erkannt, dass auf Grund der in der Liegenschaft bestehenden Bestandssituation für das elektrische Stromnetz (110 kV-Hochspannung, 10/6kV-Mittelspannung sowie 1 kV-Niederspannung) eine Genehmigung nach § 4 EnWG erforderlich ist, da die bisherige für den Flughafenbetrieb nicht mehr gültig war. In Kooperation mit dem Landesbetrieb Berlin Energie wurde der Kontakt zur zuständigen Energieaufsichtsbehörde aufgenommen, um die Voraussetzungen und Modalitäten für eine Beantragung der § 4 Genehmigung abzustimmen und um rechtzeitig die betrieblichen Prozesse bei der Tempelhof Projekt GmbH genehmigungskonform anpassen zu können.

### *Auditierung des technischen Facility-Managements*

Zur Überprüfung und Sicherstellung der vertraglich geschuldeten Leistung des externen Dienstleisters wurde Ende November 2017 mit einer Auditierung begonnen. Mit der Auditierung sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Sicherstellung der vertraglich geschuldeten Dienstleistungsqualität
- Neutrale Offenlegung von etwaigen Mängeln auf Sachverständigenebene in der Leistungserbringung und -feststellung von angemessenen Nachbesserungsforderungen
- Identifikation von kurzfristig notwendigen Leistungsanpassungen
- Verwendung der Erkenntnisse aus dem Audit für die Neuausrichtung des Facility Managements

#### d) Flüchtlingsunterbringung

Seit Ende 2015 ist die Gesellschaft verantwortlich für die Schaffung der baulichen Voraussetzung für die Unterbringung und Versorgung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden im Flughafengebäude und auf hierfür vorgesehenen Freiflächen. Insgesamt wurden Flächen mit einer Größe von rd. 46.000 m<sup>2</sup> in Teilschritten zur Verfügung gestellt. Nachdem die Notunterkunft Mitte Dezember 2017 geschlossen worden ist, waren zum Jahresende 2017 noch rd. 25.000 m<sup>2</sup> für Zwecke der Flüchtlingsunterbringung durch das landesweite Erstankunftszenrum (AkuZ) belegt.

Die Zahl der untergebrachten Flüchtlinge ist Anfang 2018 wiederum stark zurückgegangen. Waren Anfang 2017 noch rd. 650 Personen im Gebäude untergebracht, liegt die Anzahl derzeit bei ca. 200 Personen. Zudem ist die Verweildauer drastisch verringert worden, von bis zu mehreren Jahren (Notunterkunft) auf im Regelfall wenige Tage (Ankunftszenrum).

Für die Berliner Kältehilfe sind in den Hangars 3 und 4 insgesamt 200 Plätze eingerichtet worden, die bis Ende März 2018 genutzt werden konnten.

#### e) Tempohomes

Nach Übergang der Zuständigkeit für Planung und Realisierung der Tempohomes an die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) wurde das Vorhaben weiterhin kontinuierlich begleitet. Auf Grundlage des Tempelhofer Feld Gesetzes haben die landeseigenen Gesellschaften Grün Berlin GmbH und Tempelhof Projekt GmbH Teile der ihnen zur Bewirtschaftung übertragenen Grundstücksflächen im Rahmen einer Zwischennutzungsvereinbarung für die Errichtung der Tempohomes sowie die Integration des Projekts CABUWAZI zur Verfügung gestellt. Durch intensive Kooperation und

Abstimmung der Beteiligten bei der Sicherstellung der Stromversorgung für die Tempohomes konnten sowohl Nachhaltigkeitsziele für die weitere Entwicklung des ehemaligen Flughafengebäudes erreicht, als auch wirtschaftliche Vorteile zugunsten des Landeshaushalts realisiert werden.

#### f) Eventbereich

Mit Beginn der Flüchtlingsunterbringung am Standort im Oktober 2015 wurde die Vermietung von Flächen für Veranstaltungen und Messen komplett eingestellt. Bestehende mehrjährige Verträge mussten demzufolge aufgehoben werden. Regressforderungen wurden seitdem eingehend geprüft; Schadenersatzzahlungen nach juristischer Prüfung und Zustimmung durch die Gremien geleistet. Im Geschäftsjahr wurden Regressforderungen plausibilisiert und verhandelt. Geleistete Zahlungen werden an das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) weiterbelastet.

Durch die Schließung der Flüchtlingsnotunterkunft Ende 2017 entspannte sich die Flüchtlingssituation am Flughafen, und es konnten im Vorfeld bereits einige Veranstaltungen wieder parallel durchgeführt werden. Im Mai 2017 kehrte die Formula E nach einem Jahr Unterbrechung mit sehr großem Erfolg nach Tempelhof zurück. Fast 15.000 zahlende Besucher legten den Grundstein für den weiteren Verbleib Berlins in der Rennserie auch über das Jahr 2017 hinaus. Auch konnte, wie geplant, im August 2017 Hangar 5 der Volksbühne als temporäre Spielstätte zur Verfügung gestellt werden.

### 1.3 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

Darüber hinaus werden der Gesellschaft, in Abstimmung mit dem Auftraggeber, für projektbezogene Dienstleistungen die Gehälter erstattet.

Die Vergütung ist so bemessen, dass die Gesellschaft neben der Deckung des Unternehmensaufwandes eine angemessene Risikovorsorge schaffen kann.

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. Für das Jahr 2016 wurde der Gesellschaft mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 25. Oktober 2017 die Erfüllung der

Zielvorgaben in Höhe von 101 % bestätigt. Eine Bewertung der Zielerfüllung des Auftraggebers für das Jahr 2017 lag zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch nicht vor.

#### **1.4 Organisationstruktur**

In Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wurde die RESULT Real Estate Management Consultants GmbH am 26. Mai 2016 damit beauftragt ein geeignetes Organisationsmodell zu entwickeln und die dafür notwendige Personalausstattung zu ermitteln. Grundlage hierfür war auch der vom Beratungsunternehmen im 3. Quartal 2015 aufgestellte Evaluationsbericht. Der Anlass lag insbesondere in der geänderten Auftragssituation der Gesellschaft mit der Unterbringung von Flüchtlingen am Standort und der vorübergehenden Einstellung des Eventbereichs. Die Personalbemessungen für die Bereiche technisches und infrastrukturelles Facility Management sowie Planung und Bau, wurden nach anerkannten Verfahren (AMEV, AHO, HOAI) durchgeführt. Die Querschnittsbereiche Finanzen & Controlling, Vergaben & Einkauf, Recht, Kommunikation & Öffentlichkeitsarbeit sowie der Veranstaltungsbereich wurden aufgrund von Aufgabenfeldern plausibilisiert. Die Ermittlungen ergaben eine bedarfsgerechte Personalausstattung von insgesamt 57 Vollzeitäquivalenten. Die Gremien der Gesellschaft haben die Personalzahlen aufgrund der Ermittlungen nach AMEV, AHO, HOAI akzeptiert. Über die Personalzahlen der Querschnitts- bzw. kaufmännischen Bereiche sollen bis Juni 2018 Funktionsanalysen erstellt werden. Der Personalaufbau wird in 2 Stufen umgesetzt. Der Stellenplan zum genehmigten Wirtschaftsplan für das Jahr 2018 beinhaltet einen Personalaufbau von 30 auf 47 Vollzeitäquivalenten. Die bis Ende 2017 in den projektbezogenen Dienstleistungen ausgewiesenen 7 Vollzeitstellen entfallen im Gegenzug. Der reale Stellenaufwuchs im Jahr 2018 umfasst demzufolge 10 Vollzeitstellen. Der weitere Stellenaufbau um 10 Vollzeitstellen ist für 2019 vorgesehen. Unberücksichtigt ist dabei noch das erhöhte Projektvolumen aufgrund von zusätzlichen Finanzmitteln aus dem Sondervermögen SIWANA. Insbesondere die Bemessung für den Bereich Planung und Bau muss darauf noch angepasst werden.

Die neue Organisationsstruktur der Gesellschaft gliedert sich in folgende Bereiche:

- Geschäftsführung / Stab
- Planung und Bau
- Facility-Management
- Nutzungsmanagement
- Kaufmännischer Bereich

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

## 2. Lage der Gesellschaft

### 2.1 Vermögenslage

	31.12.2017		31.12.2016	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	85	7,4	98	10,2
Umlaufvermögen und sonstige Aktiva	1.063	92,6	861	89,8
Gesamtvermögen	1.148	100,0	959	100,0
Eigenkapital	853	74,3	813	84,7
Kurzfristiges Fremdkapital	295	25,7	146	15,3
Gesamtkapital	1.148	100,0	959	100,0

Das bilanzielle **Eigenkapital** hat sich durch den Jahresüberschuss (T€ 40) von T€ 813 auf T€ 853 erhöht.

### 2.2 Ertragslage

	2017		2016	
	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse	3.060	97,8	2.594	98,1
Übrige betriebliche Erträge	68	2,2	49	1,9
Gesamtleistung	3.128	100,0	2.643	100,0
Betriebliche Aufwendungen	3.079	98,4	2.539	96,1
Betriebsergebnis	49	1,6	104	3,9
Neutrales Ergebnis	9		90	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-18		-53	
Jahresüberschuss	40		141	

Die Gesellschaft erzielt **Umsatzerlöse** aus der mit dem Land Berlin festgelegten Trägervergütung. Die Umsatzerhöhung um T€ 466 ist im Wesentlichen auf den Aufbau der Personalkapazitäten zurückzuführen. Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter (ohne Geschäftsführer) hat sich von 31 in 2016 auf 36 in 2017 erhöht. Darin enthalten sind sieben Mitarbeiter, für die die Gesellschaft über projektbezogene Dienstleistungen nur eine Erstattung der Personalkosten erhält.

**Die betrieblichen Aufwendungen** beinhalten im Wesentlichen Personalkosten von T€ 2.400 (Vorjahr T€ 2.034), Personalgestellungskosten von T€ 239 (Vorjahr T€ 0), Kosten der EDV von T€ 93 (Vorjahr T€ 76), Raumkosten von T€ 75 (Vorjahr T€ 71), Abschreibungen von T€ 56 (Vorjahr T€ 56), Personalberatungskosten von T€ 51 (Vorjahr T€ 16), Rechts- und Beratungskosten von T€ 45 (Vorjahr T€ 94), Bürobedarf, Porto, Telefonkosten von T€ 34 (Vorjahr T€ 35), sonstige Fremdleistungen von T€ 22 (Vorjahr T€ 67), Fortbildungskosten von T€ 22 (Vorjahr T€ 12) sowie Werbe-, Repräsentations-

und Bewirtungskosten von T€ 15 (Vorjahr T€ 9). Der Anstieg des Personalaufwands ergibt sich im Wesentlichen aus der gestiegenen Mitarbeiterzahl.

Im **neutralen Ergebnis** werden periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 1 aus der Auflösung von Rückstellungen und in Höhe von T€ 8 aus den Rückerstattungen von Betriebskosten für das Vorjahr ausgewiesen.

Der Aufwand für **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beläuft sich auf T€ 18 (Vorjahr T€ 53).

Im Geschäftsjahr 2017 wurde ein **Jahresüberschuss** von T€ 40 (Vorjahr T€ 141) erzielt. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr ergibt sich vor allem durch gestiegene Personalbereitstellungs- und IT-Kosten.

### **2.3 Finanzlage**

Die Bankkonten wiesen zum Bilanzstichtag ein Guthaben von T€ 190 (Vorjahr T€ 369) aus.

Kreditlinien waren nicht eingeräumt.

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

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

Die Gesellschaft ist ausschließlich in einem Projekt des Landes Berlin tätig ist. Sowohl ihre Aufgabe, als auch die Honorierung sind im Managementvertrag vom 17./21. Dezember 2010 und 12. September 2014 geregelt. Chancen und Risiken leiten sich daraus ab. Die Gesellschaft nimmt nicht am Marktgeschehen teil.

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. Für das Jahr 2017 hat die Gesellschaft für die Übererfüllung der vereinbarten Ziele einen Bonus von 1 % erhalten.

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. Die Gesellschaft geht nicht davon aus, dass im Berichtsjahr die Malus-Regelung Anwendung finden wird.

Der am 12. September 2014 überarbeitete und aktualisierte Managementvertrag hat unverändert eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2020. Die Verlängerung des Vertrages mit umfassenden Überarbeitungen ist in Vorbereitung und soll im IV. Quartal 2018 dem Abgeordnetenhaus zur Beschlussfassung vorgelegt werden.



### **3.2 Entwicklungs- und Bewirtschaftungsaufgabe**

Grundlegende Ziele 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.

Seit dem IV. Quartal 2015 hatten sich die Aufgaben der Gesellschaft verändert. In den ehemaligen Flugzeug-Hangars, die bisher für Veranstaltungen und Messen vermarktet wurden, mussten kurzfristig Flüchtlinge untergebracht werden. Die Flüchtlingsunterkunft wurde Ende 2017 geschlossen. Die östlichen Hangar-Flächen (1-4) sollen als Ankunftszentrum und Notunterkunft bis 2019 genutzt werden. Temporär werden Teile der Flächen auch der Berliner Kältehilfe zur Verfügung gestellt. Der westliche Teil der Hangar (5-7) kann wieder für Veranstaltungen genutzt und zur Versammlungsstätte ertüchtigt werden.

Die Entwicklung von mehrjährigen Projekten wurde im Berichtszeitraum begonnen bzw. fortgesetzt. Hierzu gehören im Wesentlichen die Öffnungsprojekte Tower THF am Kopfbau West sowie die Geschichtsgalerie. Ein Besucherzentrum soll folgen.

Neben den sich bereits in der Planung- und Umsetzung befindlichen Projekten, ist die Umsetzung von weiteren baulichen Maßnahmen dringend erforderlich, um den Instandsetzungsrückstau zu beseitigen und um weitere Mietflächen für die steigende Nachfrage an Büro- und Gewerbeflächen im Land Berlin zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus wird die Ertüchtigung der Versammlungsstätte in den Hangars, die im Oktober 2015 aufgrund der Flüchtlingsunterbringung gestoppt werden musste, wieder aufgenommen. Eine Nutzung dieser Flächen für Veranstaltungen ist derzeit nur mit aufwendigen und daher kostenintensiven Kompensationsmaßnahmen möglich. Die Gesellschaft hat aus diesem Grund im IV. Quartal 2017 eine Anmeldung investiver Maßnahmen für eine Finanzierung aus dem SIWANA (Sondervermögen Infrastruktur der wachsende Stadt und Einrichtung eines Nachhaltigkeitsfonds) für die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vorbereitet.

Die Anmeldung über einen Gesamtmittelbedarf von T€ 131.900 wurde mit Datum vom 21. November 2017 der Senatsverwaltung für Finanzen eingereicht. Die Anmeldung umfasste folgende Maßnahmen:

- Sanierung und Ausbau von Mietflächen (z. B. Bauteile H2 rund und A1)
- Hangardach- und Betondeckensanierung
- Instandsetzung und Sanierung der Hangars mit Nebenflächen und Haupthalle

Mit Beschluss des Hauptausschusses vom 14. März 2018 wurde der angemeldete Gesamtmittelbedarf bewilligt.

Die Projekte haben Realisierungszeiträume von 2018 bis 2023.

### **3.3 Bestandsgefährdende Risiken**

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

Die Gesellschaft verfügt zum 31. Dezember 2017 über ein Eigenkapital von T€ 853 und finanziert sich somit zu 74 % aus eigenen Mitteln.

Von einer Fortführung der Unternehmenstätigkeit über die Restlaufzeit des Managementvertrages hinaus (31. Dezember 2020) ist auch aufgrund der gewährten Projektfinanzierung (SIWANA) auszugehen.

### **3.4 Prognosebericht**

Die Prognose für das Jahr 2018 weist unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 9 aus. Die Prognosen bis 2023 gehen von positiven Ergebnissen aus.

Für die Jahre 2017 bis 2019 ist die Anschaffung und Implementierung einer umfassenden IT-Infrastruktur zur Unterstützung bei der komplexen Entwicklungs- und Bewirtschaftungsaufgabe geplant. Mit der Einführung eines CAFM-Systems wurde im Jahr 2017 begonnen; der Produktivstart ist im 2. Halbjahr 2018 vorgesehen. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung waren die Vertragsverhandlungen für eine immobilienwirtschaftliche Software weitestgehend abgeschlossen. Bei der Anschaffung der Software wurde auf Rahmenverträge des Landes Berlin zurückgegriffen und auf Kooperationen mit anderen landeseigenen Gesellschaften gesetzt.

Berlin, 31. März 2018



Jutta Heim-Wenzler  
Geschäftsführerin

# Tempelhof Projekt Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

## Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017

### Anhang

#### I. Allgemeine Angaben

Die Tempelhof Projekt Gesellschaft mit beschränkter Haftung hat ihren Sitz in Berlin. Die Gesellschaft wird in Berlin, beim Amtsgericht Charlottenburg, Berlin, unter HRB 130684 B geführt.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 ist nach den Vorschriften des HGB und des GmbHG aufgestellt worden.

Angaben, die wahlweise in der Bilanz, in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang gemacht werden können, sind insgesamt im Anhang aufgeführt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB. Entsprechend den Regelungen des Gesellschaftsvertrags ist der Jahresabschluss nach den Regelungen für große Kapitalgesellschaften aufzustellen.

#### II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses sind die nachfolgend erläuterten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

##### Aktiva

##### Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bewertet und werden linear über die erwartete Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben.

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Sachanlagen werden linear über die erwartete Nutzungsdauer von drei bis fünfzehn Jahren vorgenommen.

Die Abschreibungszeiträume basieren auf der jeweils voraussichtlichen Nutzungsdauer. Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die unterjährig erworben wurden, werden zeitanteilig abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis € 410,00 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben und als Abgang dargestellt.

## **Umlaufvermögen**

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten bewertet. Wertberichtigungen sind nicht erforderlich.

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nennwert bilanziert.

## **Rechnungsabgrenzungsposten**

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tage darstellen.

## **Passiva**

### **Rückstellungen**

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen mit den Erfüllungsbeträgen, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig sind.

### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## **III. Erläuterungen zur Bilanz**

### **Aktiva**

#### **Anlagevermögen**

Die Entwicklung des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2017 wird im Anlagenspiegel dargestellt.

#### **Umlaufvermögen**

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich in Höhe von T€ 798 (Vorjahr T€ 325) um Forderungen gegen den Gesellschafter, das Land Berlin. Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

### **Passiva**

#### **Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Personalarückstellungen (T€ 49; Vorjahr T€ 37) sowie die Erstellung/Prüfung des Jahresabschlusses und die Erstellung der Steuererklärungen für 2017 (T€ 24; Vorjahr T€ 24).

## **Verbindlichkeiten**

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Besicherungen durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

## **IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse ergeben sich fast ausschließlich aus der Trägervergütung vom Land Berlin.

### **Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 9 (Vorjahr T€ 90). Diese ergeben sich in Höhe von T€ 1 aus der Auflösung von Rückstellungen und in Höhe von T€ 8 aus Rückerstattungen von Betriebskosten für das Vorjahr.

## **V. Sonstige Angaben**

### **Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr**

Das vom Abschlussprüfer für 2017 berechnete Gesamthonorar beträgt T€ 15 und betrifft ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.

### **Arbeitnehmer**

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt 36 Mitarbeiter (Vorjahr 31 Mitarbeiter, ohne Geschäftsführer). Diese betreffen insgesamt die Verwaltung.

### **Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und des Aufsichtsrats**

Geschäftsführer war bis zum 31. Juli 2017 Herr Holger Lippmann, Diplom-Jurist. Seit dem 1. August 2017 ist Frau Jutta Heim-Wenzler, Diplom-Ingenieurin der Architektur, Geschäftsführerin.

Der Geschäftsführer hatte / die Geschäftsführerin hat Alleinvertretungsbefugnis.

Auf die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

**Tempelhof Projekt Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin**  
**Entwicklung des Anlagevermögens 2017**

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Kumulierte Abschreibungen		Buchwerte		
	1.1.2017 €	Zugänge €	31.12.2017 €	1.1.2017 €	Zugänge €	31.12.2017 €	31.12.2016 €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	32.711,42	2.200,00	34.911,42	18.541,42	8.372,00	26.913,42	14.170,00
<b>II. Sachanlagen</b>							
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	270.086,62	40.403,98	310.490,60	186.128,62	47.549,98	233.678,60	83.958,00
	302.798,04	42.603,98	345.402,02	204.670,04	55.921,98	260.592,02	98.128,00

Aufsichtsrat:

- Frau Katrin Lompscher, Senatorin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Vorsitzende
- Herr Klaus Feiler, Staatssekretär, Senatsverwaltung für Finanzen, Stellvertretender Vorsitzender
- Herr Björn Böhning, Chef der Senatskanzlei, Senatskanzlei
- Herr Uwe Lissau, Präsident des Amtsgerichts Bremerhaven
- Frau Dr. Anette Fugmann-Heesing, Senatorin für Finanzen a. D.  
(bis 16. März 2017)
- Herr Henner Bunde, Staatssekretär, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe  
(seit 28. Februar 2017)
- Frau Adrienne Goehler, Publizistin und Kuratorin  
(seit 23. März 2017)
- Herr Dr. Torsten Wöhlert, Staatssekretär, Senatsverwaltung für Kultur und Europa  
(seit 3. April 2017)

Die Bezüge des Aufsichtsrats (Sitzungsgelder und Aufwandsentschädigungen) beliefen sich im Geschäftsjahr 2017 auf T€ 4.

#### **Erklärung zum Corporate Governance Kodex**

Die Geschäftsführung hat sich in § 15 des Gesellschaftsvertrags dazu verpflichtet, jährlich zu erklären, dass den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der jeweiligen Fassung entsprochen wird. Die Erklärung ist Bestandteil des Lageberichts. Sie wird dauerhaft öffentlich (entweder auf der Internetseite der Gesellschaft und/oder im elektronischen Bundesanzeiger) zugänglich gemacht und als Teil des Corporate Governance Berichts veröffentlicht.

#### **Ergebnisverwendungsvorschlag**

Der Geschäftsführer schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresüberschuss in Höhe von € 40.401,32 sowie den Gewinnvortrag in Höhe von € 787.557,46 auf neue Rechnung vorzutragen.

#### **Nachtragsbericht**

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahrs eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

Berlin, 31. März 2018



Jutta Heim-Wenzler  
Geschäftsführerin

Tempelhof Projekt Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin  
 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017  
 Bilanz

	31.12.2017		31.12.2016		P A S S I V A	
	€	€	€	€	€	€
<b>A K T I V A</b>						
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		7.998,00	14.170,00		25.000,00	25.000,00
II. Sachanlagen Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		76.812,00	83.958,00		787.557,46	646.661,66
		84.810,00	98.128,00		40.401,32	140.895,80
					852.958,78	812.557,46
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>						
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 2. Sonstige Vermögensgegenstände	803.538,01 51.273,12	854.811,13	325.856,83 154.615,99			0,00
			480.472,82		9.732,37	64.560,00
					79.318,17	64.560,00
II. Guthaben bei Kreditinstituten		190.021,26	368.573,14			31.824,74
		1.044.832,39	849.045,96			49.813,52
					206.053,21	81.638,26
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>						
		18.420,14	11.581,76			
		1.148.062,53	958.755,72			
					1.148.062,53	958.755,72

Berlin, 31.03.2018

J. Neumann



Tempelhof Projekt Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr  
vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017

Gewinn- und Verlustrechnung

	2017		2016
	€	€	€
1. Umsatzerlöse		3.059.856,03	2.593.736,75
2. Sonstige betriebliche Erträge		76.678,28	138.747,89
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.005.715,80		1.703.718,95
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	394.335,75		330.466,68
		2.400.051,55	2.034.185,63
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		55.921,98	56.054,28
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		622.517,32	448.028,60
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	14,02
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-17.618,44	-53.334,35
<b>8. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>40.425,02</b>	<b>140.895,80</b>
9. Sonstige Steuern		-23,70	0,00
<b>10. Jahresüberschuss</b>		<b>40.401,32</b>	<b>140.895,80</b>

Berlin, 31.03.2018

J. Wexm. Smilk