



## **LAGEBERICHT**

**für das Geschäftsjahr vom 01.07.2013 bis zum 30.06.2014**

## **I. Grundlagen des Unternehmens**

Die Olympiastadion Berlin GmbH ist Betreiber des Olympiastadions Berlin, einer Sport- und Veranstaltungsstätte mit historischem Hintergrund. Mit dem Stadion verbindet man viele historische sportliche Rekorde, Modernität und emotionale Events. Der Betrieb und die Vermarktung des Olympiastadion als Sport-, Erlebnis- und Eventstätte erstrecken sich auf verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Kernaufgabe ist die Bereitstellung der Multifunktionsarena für sportliche und außersportliche Live-Events. Die Nutzung als Fußballstadion durch den Berliner Verein Hertha BSC als Heimstadion steht dabei im Vordergrund. Darüber hinaus wird das hochmoderne Stadion insbesondere als Event-Location für außersportliche Veranstaltungen im Freizeitbereich genutzt. Hierzu zählen vor allem Konzertveranstaltungen, Open-Air-Konzerte, Kongresse und Special- und Business-events. Unsere Kunden sind internationale und nationale Veranstalter für Sport- und Freizeitveranstaltungen. Weitere Geschäftszweige bilden die Vermarktung des Olympiastadions Berlin als Film- und Fotolocation sowie das Tourismus- und Besucherprogramm.

## **II. Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen**

Die deutsche Wirtschaft konnte im Umfeld einer schwachen weltwirtschaftlichen Konjunktur im Jahr 2013 nur ein sehr geringes Wachstum realisieren. Ursächlich waren die Verunsicherung der Finanzmärkte und strukturelle Probleme sowohl im Bereich der Finanzmärkte als auch in der Realwirtschaft. So nahm das deutsche Bruttoinlandsprodukt im Jahresdurchschnitt 2013 lediglich um 0,4%<sup>1</sup> zu. Die Berliner Wirtschaft ist dabei im Jahr 2013 mit einem Bruttoinlandsprodukt von 1,2%<sup>2</sup> stärker als der Bundesdurchschnitt gewachsen. In der Folge hat sich die Berliner Wirtschaft in einem schwierigen konjunkturellen Umfeld gut behauptet und lag mit dem Wirtschaftswachstum an der Spitze der Bundesländer. Auch im ersten Halbjahr 2014 wächst die Weltwirtschaft nur mit gemäßigttem Tempo. Dabei kommt die Erholung im Euroraum nur zögerlich voran. Hinzu kamen mit der Russland-Ukraine-Krise und den Entwicklungen im Nahen Osten neue geopolitische Unwägbarkeiten, die zu einer gewissen Verunsicherung und damit Zurückhaltung bei unternehmerischen Entscheidungen beitrugen. Nach einem starken Wachstum von 0,8% im ersten Quartal (im Vergleich zur Vorperiode) dürfte sich die gesamtwirtschaftliche Leistung der deutschen Wirtschaft im zweiten Quartal abgeschwächt haben.

Der Arbeitsmarkt war weiterhin stabil und eine Stütze der binnenwirtschaftlichen Entwicklung. Die verfügbaren Einkommen entwickelten sich positiv. Wichtigste Wachstumsstütze im Jahr 2013 und im ersten Halbjahr 2014 war deshalb auch der private Konsum. Die Konsumneigung der Bevölkerung hat unmittelbaren Einfluss auf den Absatz von Veranstaltungstickets, die für unseren Erfolg entscheidend ist.

Die wirtschaftliche Bedeutung des Sports als Wirtschaftsfaktor nimmt stetig zu. Dabei profitieren wir vom Wachstum des passiven Sportkonsums, also der Teilhabe am Sport ohne den Sport selbst direkt auszuüben. Die privaten Konsumausgaben für den passiven Sportkonsum wurden 2013 erstmals in einer vom Bundesministerium der Wirtschaft beauftragten Studie mit Mrd. € 9,8 (im Jahr 2010) ermittelt. Davon entfallen allein 41% (rd. Mrd. € 4) auf Eintrittsgelder für

---

<sup>1</sup> Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Monatsbericht 3-2014, S. 9

<sup>2</sup> Quelle: Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung Berlin, Wirtschaft aktuell Stand 28.03.2014

Sportveranstaltungen<sup>3</sup>. Die Veranstalter von Sportevents profitieren dabei vor allem am Wachstum des Freizeitanteils und der Konsumneigung der Bevölkerung.

Das Olympiastadion Berlin ist Heimspielstätte des Fußballclubs Hertha BSC, so dass die Umsatzstabilität deutlich mit dem sportlichen Erfolg des Ankermieters verbunden ist. Durch den Aufstieg von Hertha BSC in die Bundesliga zum Ende der Spielzeit 2012/2013 konnte der Umsatz dieses Geschäftsfeldes stabilisiert werden, wobei die Auslastung der VIP-Bereiche und die damit verbundenen Umsätze im Cateringbereich rückläufig waren. Die Zuschauerzahlen steigerten sich um rund 168 Tausend auf rund 881 Tausend (Vorjahr: rund 713 Tausend). Das entspricht einer Steigerungsrate von rd. 24%, die auch auf den Wiederaufstieg von Hertha BSC in die Bundesliga 2013/2014 zurückzuführen ist.

Wegen der Unsicherheit, ob unser Hauptmieter den sicheren Klassenerhalt in der Bundesliga erreicht, stand für weitere Veranstaltungen ein kürzeres Zeitfenster zur Verfügung. Deshalb konnten in diesem Geschäftsjahr nur die Traditionsveranstaltungen Pyronale und ISTAF sowie diverse Laufveranstaltungen mit hoher Zuschauerbeteiligung erfolgreich umgesetzt werden.

Zu den sportlichen Highlights im Berichtszeitraum zählte wieder das DFB-Pokalfinale der Herren im ausverkauften Olympiastadion Berlin. Zwischen dem Land Berlin und dem Deutschen Fußball Bund wurde eine Rahmenvereinbarung getroffen, die die Austragung der Pokalfinals Spiele bis zum Jahr 2020 in Berlin – und damit auch im Olympiastadion Berlin – beinhaltet.

Mit der Stadionnutzung für **sportliche Veranstaltungen** haben wir ein Umsatzwachstum von 5,5 % auf T€ 6.351 (Vorjahr: T€ 6.019) erzielt.

Sowohl im Bereich der **kulturellen Großveranstaltungen** als auch im **Firmensegment Special- und Businesssevents** befinden wir uns im Wettbewerb mit anderen Veranstaltungsstätten. Große Konzerttourneen werden international umgesetzt und unterliegen neben der Kapazität des jeweiligen Austragungsortes auch wirtschaftlichen Interessen, so dass die Olympiastadion Berlin GmbH sich gegen andere Stadien, Hallen und Arenen sowie Open-Air-Venues in Berlin, aber auch im bundesweiten und internationalen Raum durchsetzen muss. Bei den Hospitalityveranstaltungen stehen wir vor allem im Wettbewerb mit der Vielzahl der Anbieter aus der Hotellerie, dem Messebereich und anderen sich stets neu entwickelnden Locations.

Neben dem Wettbewerbsumfeld ist die Konsumneigung relevant für unseren wirtschaftlichen Erfolg. Der Live-Entertainment-Markt zeichnet sich durch die Bindung der Fans an ihre Idole aus und ist daher relativ entkoppelt von der wirtschaftlichen Entwicklung. Die Veranstaltungsbranche verzeichnete im Jahr 2013 nach dem starken Nachfragerückgang im Jahr 2012 vor allem aufgrund der Zunahme der Veranstaltungsbesucher ein kräftiges Umsatzwachstum von 15%<sup>4</sup>. Das Wachstum wurde insbesondere durch eine Zunahme der Besucherzahlen um 9% getrieben. Dabei betrug der Anteil der Musikveranstaltungen 2013 mehr als 70%. Vor diesem Hintergrund gelang es uns, mit dem Konzert von Roger Waters ein Top-Event in das Stadion zu holen. Der Comedian Mario Barth setzte seine Show an zwei Veranstaltungstagen um und erreichte hierbei einen neuen Zuschauer-Weltrekord. Damit steigerten sich die Veranstaltungstage insgesamt auf 3 (Vorjahr: 2).

---

<sup>3</sup> Quelle: Gesellschaft für Wirtschaftliche Strukturforschung mbH, Die wirtschaftliche Bedeutung des Sports in Deutschland, Juli 2013

<sup>4</sup> Quelle: Pressemitteilung des Bundesverband der Veranstaltungswirtschaft e.V. vom 03.06.2014

Die Umsätze bei der Vermarktung des Stadions für außersportliche Großveranstaltungen erhöhten sich um T€ 173 auf T€ 821 (Vorjahr: T€ 648). Dies entspricht einem Anstieg von 26,7%.

Aufgrund der Angebotsvielfalt und dem guten Preis-Leistungsverhältnis nimmt Berlin den ersten Platz unter den Tagungs- und Kongressorten ein. Sowohl die Anzahl der Veranstaltungen als auch die Teilnehmerzahl lag mit 2% bei den Veranstaltungen und 1% bei den Teilnehmern über der des Jahres 2012<sup>5</sup>. Dieser positiven Entwicklung folgend, konnten die Veranstaltungstage im Fachbereich Special- und Business-events auf 166 (Vorjahr 92) gesteigert werden. Die damit verbundene Gästezahl bei den Hospitalityveranstaltungen konnte weit mehr als verdoppelt werden und betrug 25.844 (Vorjahr: 10.380). Der geplante Umsatz dieses Fachbereiches konnte somit erheblich übertroffen werden. Auch die **Film- und Fotovermarktung** konnte im Geschäftsjahr eine deutliche Steigerung sowohl bei der Anzahl der Drehtage als auch im Umsatz verzeichnen. Schwerpunkt hierbei bildeten verschiedene Aufnahmen für den Bereich Fernsehen, Kinofilm und auch die Werbebranche.

Die weiter wachsenden Gäste- und Übernachtungszahlen bestätigen die zunehmende Attraktivität Berlins für Besucher aus dem In- und Ausland. Der Wachstumstrend des Jahres 2013 setzte sich auch im ersten Halbjahr 2014 fort. Allein im Jahr 2013 besuchten 11,3 Millionen Gäste die Stadt. Dies waren 4,4% mehr als im Vorjahr. Im ersten Halbjahr 2014 beliefen sich die Anreisen auf 5,5 Millionen Gäste. Auch im Tourismusbereich im Rahmen unseres **Besucherprogramms** als Individualbesichtigung oder Führung kann ein erfolgreicher Geschäftsverlauf verzeichnet werden. Insbesondere die Einführung der Stadion-App im April 2014 kann als erfolgreiche Ergänzung des bisherigen Angebotes gewertet werden. Die Besucher haben nunmehr die Möglichkeit, bei einem 65- oder 100-minütigen Rundgang durch das Areal des Olympiastadion Berlin und des Olympiaparks zu wählen. Diese Stadion-App dient vor Ort mit seiner Luftbildansicht als GPS-Navigation durch das Olympiagelände, funktioniert ebenfalls offline außerhalb des Stadions und implementiert fünf Sprachen.

Die Einnahmen aus den Fachbereichen Special- und Business-events, Film- und Fotovermarktung, Besucherprogramm und Stadionpartnerschaften übertrafen das Vorjahr um T€ 750 und beliefen sich im Geschäftsjahr insgesamt auf T€ 4.482 (Vorjahr: T€ 3.732).

Die um periodenfremde Effekte bereinigte Umsatzerlöse haben sich um rd. 12,6% auf T€ 11.714 (Vorjahr: T€ 10.399) erhöht. Durch die konsequente Umsetzung der in den Vorjahren entwickelten Kosteneinsparungsmodellen im technischen und ökologischen Bereich konnte das wirtschaftliche Ergebnis auch in diesem Jahr positiv beeinflusst werden. Das Betriebsergebnis beträgt bei einem nach wie vor hohen Fixkostenanteilen T€ 745 (Vorjahr: T€ 513). Nach Berücksichtigung von außerordentlichen Einmaleffekten konnte ein Jahresüberschuss von T€ 1.135 (Vorjahr: T€ 304) erwirtschaftet werden. Das um neutrale und außerordentliche Effekte bereinigte ordentliche Unternehmensergebnis betrug T€ 805 und lag damit um T€ 381 über dem Vorjahr. Das erzielte Ergebnis beurteilen wir als durchaus zufriedenstellend. Die bereinigte Umsatzrendite vor Steuern beträgt damit 6,9% (Vorjahr: 4,1%).

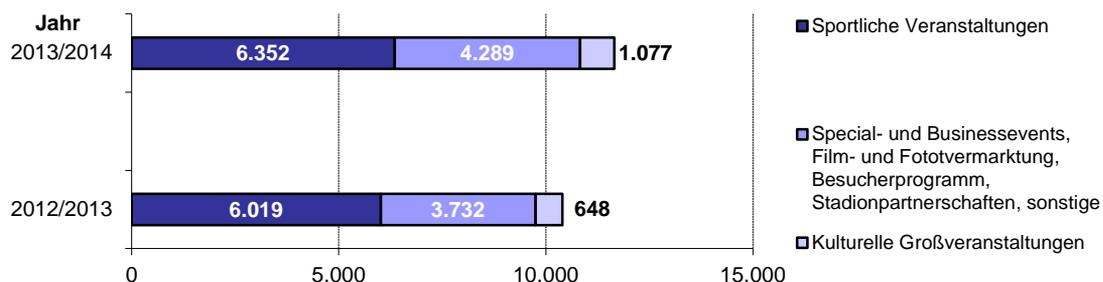
---

<sup>5</sup> Quelle: Jahresrückblick 2013 für den Kongressstandort Berlin, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung

### III. Darstellung der Lage, finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

#### 1. Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Ursächlich für das Umsatzwachstum um T€ 1.315 auf T€ 11.714 waren insbesondere die Etablierung von Hertha BSC in der Fußballbundesliga sowie die Umsetzung der sog. Traditionsveranstaltungen. Die Verteilung des Umsatzes ergibt sich aus der nachfolgenden Grafik<sup>6</sup>.



Die Erhöhung der Veranstaltungstage in fast allen Vermarktungsbereichen führte auch zu einer Erhöhung der Besucherzahlen. Damit konnte die rückläufige Entwicklung der Vorjahre deutlich kompensiert werden. Die Zuschauer verteilen sich wie folgt auf die verschiedenen Arten der **sportlichen und außersportlichen Großveranstaltungen**.

Wirtschaftsjahr	2013/14	2012/13	Veränderung	Veränderung
	in Tausend	in Tausend	in Tausend	in %
Fußballspiele Hertha BSC	881	713	168	23,6
Sonstige Sportveranstaltungen	167	253	-86	-34,0
Außersportliche Großveranstaltungen	216	133	83	62,4
Sonderveranstaltungen	<u>0</u>	<u>10</u>	<u>-10</u>	<u>-100,0</u>
Gesamt	<u>1.264</u>	<u>1.109</u>	<u>155</u>	<u>14,0</u>

Die Besucherzahlen im Bereich **Tourismus** entwickelten sich ebenfalls positiv und zeigen folgenden Verlauf.

Wirtschaftsjahr	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13	2013/2014
in Tausend	217	221	247	273	274
Veränderung in Tausend	10	4	26	26	1
Veränderung in Prozent	+ 5 %	+2 %	+11,8 %	+10,5 %	+0,2 %

Die aktive Nutzung der im Vorjahr eingeführten Systeme für CAFM u.a. im technischen Bereich führten zu weiteren Kosteneinsparungen im Bereich der Wartungs- und Betriebsführungsleistungen. Insgesamt erhöhten sich die veranstaltungsbezogenen Kosten und Betriebskosten um relativ 5,0 Prozentpunkte. Der absolute Anstieg um T€ 289 auf T€ 6.053 (Vorjahr: T€ 5.764) korreliert mit dem Umsatzwachstum. Die Personalkosten waren nahezu stabil.

<sup>6</sup> Angaben in T€, Rundungsdifferenzen sind möglich

Die absolute und relative Zunahme der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um T€ 698 auf T€ 3.765<sup>7</sup> steht im Zusammenhang mit den umsatz- und erfolgsabhängigen Pachtausgaben und Rechts- und Beratungskosten für eine Vielzahl von Ausschreibungen. Hervorzuheben sind die Ausschreibungen für die Konzession Catering, die Unterhalts- und Veranstaltungsreinigung sowie Wach- und Sicherheitsleistungen. Die wesentlichen Aufwandsposten betreffen darüber hinaus Instandhaltungs-, Werbekosten, Kosten der Warenabgabe und Versicherungsausgaben. Aufgrund rückläufiger Investitionstätigkeiten liegen die Abschreibungen unter dem Vorjahresniveau.

Das positive Finanzergebnis ist wesentlich auf die teilweise Rückführung von Verbindlichkeiten zurückzuführen und beträgt T€ 60 (Vorjahr: T€ - 89). Aufgrund eines Vergleichs ist die Gesellschaft von der Rückführung von Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 1.000 befreit worden. Der einmalige Sondereffekt wird im außerordentlichen Ergebnis ausgewiesen. Der Gewinn vor Steuern und Zinsen (EBIT) einschließlich neutraler und außerordentlicher Vorgänge beträgt T€ 1.639 und liegt deutlich über dem Vorjahresniveau T€ 495. Das um neutrale und außerordentlicher Vorgänge bereinigte EBIT beträgt im Geschäftsjahr T€ 745 (Vorjahr: T€ 513). Nach partieller Verrechnung mit bestehenden Verlustvorträgen belaufen sich die Steueraufwendungen auf T€ 564 (Vorjahr: T€ 101). Der Jahresüberschuss wird mit T€ 1.135 (Vorjahr: T€ 304) ausgewiesen.

## **2. Bewirtschaftung, Beschaffung, Investitionen und ökologische Aspekte**

Eine erfolgreiche Vermarktungstätigkeit in allen Fachbereichen als Grundlage unserer Geschäftstätigkeit bedingt die absolute und dauerhafte Funktionsfähigkeit aller technisch-fachlichen Gewerke. Die konsequente Umsetzung der Umstrukturierungen der Vorjahre und die Nutzung des CAFM-Systems bilden die Grundlage für eine qualitativ stabil auf hohem Niveau durchgeführte technische und wirtschaftliche Kontrolle einschließlich der Prüfung extern vergebener Gewerke. Hierfür wird eigenes hoch qualifiziertes Personal eingesetzt, das durch die hauseigene Handwerkercrew unterstützt wird.

Die Bereiche im infrastrukturellen und technischen Objektmanagement unterliegen dem stetigen Controlling sowohl in qualitativer als auch in wirtschaftlicher Hinsicht, auch wenn die Verträge zur Planungssicherheit jeweils mit mittelfristiger Laufzeit geschlossen wurden.

Die Investitionen im Geschäftsjahr betragen insgesamt T€ 45 (Vorjahr: T€ 68) und entfallen im Wesentlichen auf EDV- und Medientechnik sowie Büroausstattung.

Für Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Stadions sind im Geschäftsjahr Ausgaben in Höhe von T€ 830 angefallen. Weitere T€ 70 wurden in eine sog. Instandhaltungsrücklage eingestellt, die zum Schluss des Wirtschaftsjahres mit T€ 418 valutiert und unter den Verbindlichkeiten ausgewiesen wird.

Im Geschäftsjahr konnte eine Vereinbarung mit der Deutschen Telekom AG, Berlin, über eine für die Gesellschaft kostenneutrale Erneuerung und Erweiterung der LTE- und WLAN-Netze geschlossen werden. Die technische Innovation soll zum Champions-League-Finale im Mai 2015 zur Verfügung stehen.

---

<sup>7</sup> Sonstige betriebliche Aufwendungen bereinigt um neutrale Aufwendungen

Vor dem Hintergrund der Energiewende und der weltweiten Ressourcenverknappung erwarten wir insbesondere für das Energiesegment auch künftig weiterhin steigende Preise. Unser Schwerpunktprogramm „Ökologie und Nachhaltigkeit“ wurde deshalb stringent fortgeführt und weiterentwickelt. Durch technische Einzelmaßnahmen wurde bereits der Verbrauch von ökologischen Ressourcen, speziell bei den Medien Wasser und Strom unter Berücksichtigung der Anlagenmehrungen stabil gehalten und in diversen Anlageteilen gesenkt. Beispielhaft hierfür sind die Installation von wasserlosen Urinalen sowie die Einbringung von automatischen Abschaltanlagen für die Dauer des Ruhebetriebes.

### **3. Personal- und Sozialbereich**

Für eine stabile Unternehmensentwicklung ist es erforderlich, jederzeit flexibel auf mögliche Störfaktoren im Veranstaltungs- und Ruhebetrieb zu reagieren und damit den erforderlichen Vermarktungszustand des Olympiastadion Berlin zu gewährleisten. Ein wichtiger Erfolgsfaktor unseres Unternehmens sind unsere Mitarbeiter. Unsere Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen sind für ihre jeweiligen Aufgaben entsprechend qualifiziert und gleichfalls motiviert. Durch die Übernahme von Einzelgewerken des technischen Bereiches in die Aufgabenbereiche des Fachbereichs Technik ist eine angemessene Erhöhung des Personalstammes, auch im Handwerkssegment, absehbar. Sofern Personalbedarf besteht, ist die Übernahme einzelner Auszubildenden ein gutes Modell, Fachpersonal an die Gesellschaft zu binden und bedarfsgerecht zu entwickeln. Zudem ist geplant, zu Beginn des Jahres 2015 neue Auszubildende zu rekrutieren. Die Personalsituation zum Ende des Berichtszeitraums stellt sich wie folgt dar:

Fachkräfte            21 (Vorjahr 19)

Auszubildende        3 (Vorjahr 3)

### **4. Finanzlage**

Im Berichtsjahr konnte ein hoher operativer Cash-Flow von T€ 3.220 (Vorjahr: T€ - 2.514) erzielt werden. Der Mittelzufluss speiste sich dabei wesentlich aus dem gestiegenen Periodenergebnis, dem Abbau der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 2.702 und dem Aufbau von Rückstellungen (T€ 449).

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit reduzierte sich wegen der im Vorjahresvergleich niedrigen Investitionsausgaben um T€ 26 auf T€ 42.

Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von T€ 1.250 resultiert aus der im Rahmen eines Vergleichs geschlossenen teilweisen Rückzahlung eines Darlehens. Weitere Mittelzu- und abflüsse aus Finanzierungstätigkeit waren im Berichtsjahr wie im Vorjahr nicht zu verzeichnen.

Unter Einbeziehung der Wertpapiere des Umlaufvermögens erhöhte sich der Finanzmittelbestand zum Stichtag um T€ 1.928 auf T€ 8.102 (Vorjahr: T€ 6.174). Das Fremdkapital beträgt zum Berichtsstichtag T€ 9.449 und entfällt mit T€ 6.862 auf Verbindlichkeiten. Hiervon sind T€ 1.679 innerhalb des nächsten Geschäftsjahres fällig. Für die Liquiditätssteuerung unseres Unternehmens ziehen wir neben Finanzmittelbestand und cash flow die Liquidität 2. Grades und das working

capital heran. Die Liquidität 2. Grades - das Verhältnis von kurzfristigen Verbindlichkeiten (T€ 1.679; Vorjahr: T€ 3.882) und liquiden Mitteln unter Einbeziehung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - hat sich wegen des hohen Mittelzuflusses aus laufender Geschäftstätigkeit auf 606,3% (Vorjahr: 282,2%) verbessert. Das working capital reduzierte sich um rd. 8,7% auf T€ 6.325 (Vorjahr: T€ 7.255). Bei weiterhin stetigem Geschäftsverlauf schätzen wir unsere Finanzlage als gesichert ein.

## **5. Vermögenslage**

Das Gesamtvermögen verzeichnete eine Abnahme um T€ 901 auf T€ 11.165 (Vorjahr: T€ 12.067), wobei sich keine signifikanten Veränderungen bezüglich des Verhältnisses von lang- und kurzfristig gebundenem Vermögen ergaben. Die Zuflüsse aus dem Abbau der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden überwiegend in eine festverzinsliche Anleihe mit kurzfristiger Fälligkeit investiert. Absolut und relativ größter Posten der Aktivseite sind mit 72,6% (Vorjahr: 51,2%) die liquiden Mittel (inkl. Wertpapiere des Umlaufvermögens). Das Anlagevermögen ist wegen unserer Betreiberposition mit 6,3% (Vorjahr: 6,5%) der Aktivsumme von nur geringer Bedeutung.

Die Eigenkapitalquote steigt mit dem positiven Jahresergebnis auf 15,4% (Vorjahr: 4,8%). Das langfristig gebundene Vermögen von T€ 704 wird vollständig durch das Eigenkapital gedeckt.

Aufgrund der Rückführung der sonstigen Verbindlichkeiten mit T€ 2.157 ist das mittel- und kurzfristige Fremdkapital um 11,0 Prozentpunkte auf 83,4% (Vorjahr: 94,4%) gesunken. Die absolute Reduzierung beträgt T€ 2.034. Die sonstigen Rückstellungen haben sich stichtagsbedingt um T€ 400 auf T€ 2.253 erhöht. Die Einzahlungen für Erträge nach dem Stichtag (passive Rechnungsabgrenzungsposten) reduzierten sich deutlich um T€ 279 auf T€ 6 (Vorjahr: T€ 285).

## **IV. Nachtragsbericht**

In der Sitzung am 29. Oktober 2014 hat der Aufsichtsrat beschlossen Herrn Joachim E. Thomas als Geschäftsführer abzurufen und mit sofortiger Wirkung von seinen Pflichten freizustellen. Die Kündigung soll zum 30. November 2014 wirksam werden. Als Nachfolger ist ab dem 20. November 2014 Herr Peter von Löbbecke bestellt.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, über die zu berichten wäre, sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

## **V. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung**

### **1. Risikobericht**

Unser Unternehmen ist in seiner Geschäftstätigkeit einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt, die das Erreichen der gesetzten Ziele oder die Umsetzung langfristiger Strategien beeinträchtigen können.

Ziel der Gesellschaft ist es, die Unternehmenspolitik auch künftig so zu gestalten, dass eine kontinuierliche Unternehmensentwicklung bei gleichbleibender Vermögenssicherung gegeben ist.

Hierbei ist die zeitliche und wirtschaftliche Abhängigkeit vom Hauptmieter bei gleichzeitig steigendem Wettbewerb in der Veranstaltungsbranche zu berücksichtigen. Aus vorgenannten Gründen werden vorhandene Marketingkonzepte regelmäßig geprüft und fortgeführt sowie gegebenenfalls neue Konzeptionen entwickelt.

Durch aktives Monitoring in allen Fachbereichen ist es uns möglich, strategische und operative Risiken zu erkennen und diesen zeitnah entgegenzuwirken. Begleitet wird dieses Monitoring durch stetige und aktive Kommunikation der Fachbereiche untereinander und regelmäßiges Reporting an die Geschäftsleitung.

Die Vertreter der Gesellschaft berichten mindestens quartalsweise gegenüber dem Aufsichtsrat, so dass auch hier eine enge Informationskultur gepflegt wird und die Gremien über den aktuellen wirtschaftlichen Status der Gesellschaft auskunftsfähig sind. Die Einbindung des Aufsichtsrates oder der Gesellschafterversammlung erfolgt bei Erfordernis durch Sondertatbestände umgehend.

### **Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Risiken**

Eine rückläufige Entwicklung der weltweiten oder inländischen Wirtschaft aufgrund der Russland-Ukraine-Krise kann zu einem konjunkturellen Abschwung führen, der sich auf den Arbeitsmarkt und damit das Konsumverhalten der Bevölkerung auswirkt. Denkbar ist ein Nachfragerückgang im Bereich der Sport- und Freizeitveranstaltungen. Die Folge wäre ein Zuschauerrückgang und/oder eine Reduzierung von Veranstaltungen. Vorrangig betroffen wären nach unserer Einschätzung Veranstaltungen im oberen Preissegment, also auch Konzertveranstaltungen, die im Olympiastadion durchgeführt werden können. Ein möglicher Preisverfall bei Ticketpreisen für Freizeitveranstaltungen, der von den Veranstaltern weitergegeben wird, kann zu Margenverlusten führen. Andererseits kann eine massiv erhöhte Preispolitik der Konzertveranstalter dazu führen, dass aufgrund der geringen Absatzzahl an Tickets die Auslastung des Olympiastadion Berlin nicht mehr möglich ist und stattdessen auf kleinere Veranstaltungsstätten ausgewichen wird. Absatzrisiken bestehen auch aufgrund der Nachfragekonzentration, die zu einer ausgeprägten Verhandlungsstärke der Konzertveranstalter geführt hat.

Gleichermaßen stellt die Konzentration der regionalen Anbieter von Veranstaltungsstätten und die ungleichen Möglichkeiten bei der Preisgestaltung ein Marktrisiko dar. In unmittelbarer Umgebung stehen wir im Wettbewerb mit der Waldbühne und dem Berliner Maifeld im Areal des Olympiaparks. Bedeutend ist auch der Wettbewerb durch das Tempelhofer Feld.

### **Vermietungs-, Preis- und Ausfallrisiken**

Die Nutzung des Olympiastadion Berlin im Rahmen der Pflichtspiele von Hertha BSC ist vertraglich bis zum 30.06.2017 sowohl zeitlich als auch wirtschaftlich festgeschrieben. Der Mietvertrag ist u.a. für den Spielbetrieb in der Bundesliga und in der zweiten Bundesliga geschlossen und beinhaltet entsprechende finanzielle Komponenten. Wir gehen davon aus, dass sich Hertha BSC in der Bundesliga etabliert und somit aus der Nutzungsvereinbarung stabile Umsätze generiert werden können. Wir gehen von einem zuverlässigen Zahlungszufluss aus. Deutliche Umsatz- und Ergebnisrückgänge werden sich jedoch mit dem vertraglich zugesicherten Übergang der Cateringrechte auf Hertha BSC ab dem Geschäftsjahr 2014/2015 bis einschließlich zum

Geschäftsjahr 2016/2017ergeben.

Zur weiteren Risikominimierung wird die Entwicklung und Etablierung neuer Veranstaltungsformate stetig geprüft und nach Möglichkeit umgesetzt. Im Berichtszeitraum fand beispielhaft erstmals die Tuningmesse „XS Car-Night“ auf dem Gelände des Olympiastadion Berlin statt. Über eine Etablierung als jährlich wiederkehrende Dauerveranstaltung wird bereits verhandelt.

Auch Veranstaltungsreihen, die witterungsunabhängig im Gebäude des Olympiastadions durchgeführt werden können, werden weiterhin angestrebt. Für den Bereich Special- und Business-events wurde ein neues Marketingkonzept aufgelegt, das insbesondere die Akquisition im Tagungssegment aktivieren soll.

Für das Besucherprogramm wurde eine spezielle Werbeaktion entwickelt, die im Spätsommer 2014 die Steigerung der touristischen Gästezahl im Olympiastadion begleiten soll. Im Übergangszeitraum wurde zudem eine Umfrage mit statistischer Erhebung bei den Stadionbesuchern durchgeführt, um mögliche weitere Interessen der Gäste aufzudecken und schnellstmöglich bedienen zu können.

Die einzigartige Architektur und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten des multifunktionalen Stadions sehen wir als Wettbewerbsvorteil und Chance für außergewöhnliche Events. Auch die Nutzungsmöglichkeit für Wettkämpfe der Leichtathletik, die nur noch in wenigen deutschen Stadien ausgetragen werden können, ist von großem Vorteil.

#### **Betriebsunterbrechung und Totalverlust des gemieteten Objekts**

Gegen Beeinträchtigungen, die zur Betriebsunterbrechung oder zu Nutzungseinschränkungen führen, haben wir eine Betriebsunterbrechungsversicherung abgeschlossen. Das Risiko des Totalverlustes des gemieteten Objekts ist entsprechend der vertraglichen Vereinbarungen mit dem Eigentümer ausreichend abgedeckt. Vermögensverluste bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie der Elektronik sind ebenfalls durch entsprechende Versicherungen abgesichert. Versicherungsart und -umfang werden in jährlichen Abständen geprüft und angemessen angepasst.

Ziel der Gesellschaft ist es, das Olympiastadion Berlin unter anderem im Rahmen der Betreiberpflichten durchgängig technisch und aus Vermarktungssicht funktionsfähig bereit zu halten. Hierzu dient unter anderem die Koordination, Kontrolle und Überwachung aller internen und externen Dienstleistungen mit Unterstützung des softwaregestützten CAFM-Systems. Somit gewährleisten wir in enger Zusammenarbeit mit dem Eigentümer Land Berlin eine zukunftsorientierte Unternehmensführung mit dem Ziel höchster Kundenzufriedenheit.

#### **Betreiber- und Veranstaltungsrisiko**

Für das Stadion entstehen nutzungsabhängige Unterhalts- und Betriebskosten sowie Fixkosten. Insbesondere die verbrauchsabhängigen Kosten sind von der allgemeinen Preisentwicklung abhängig. Die Energiekosten sind ein wesentlicher Kostenfaktor. Die umwelt- und energiepolitischen Rahmenbedingungen sind für unser Unternehmen von hoher Relevanz. Bedingt durch Steuern und Abgaben hat die Energiekostenbelastung in den vergangenen Jahren trotz technischer Kompensationsmaßnahmen kontinuierlich zugenommen. Die Energiewende der

Bundesrepublik und die Förderpolitik für Erneuerbare Energien bedingt weiter steigende Energiepreise. Wir haben diese Entwicklung erkannt und werden neue technologische Ansätze für die haustechnischen Anlagen mit Kooperationspartnern und Spezialisten erarbeiten.

Fremdvergebene Dienstleistungen werden im vorgeschriebenen Turnus ausgeschrieben. Hierdurch wird eine hohe Qualität und Kostenoptimierung sichergestellt.

Versicherungen decken die vom Gebäude ausgehenden Risiken vollumfänglich (Gebäudehaftpflicht-, Veranstaltungshaftpflichtversicherung) ab. Darüber hinaus sind die jeweiligen externen Veranstalter zum Abschluss einer gesonderten Versicherung für den Veranstaltungstag vertraglich verpflichtet.

Gemäß Versammlungsstättenverordnung besteht ein Sicherheitskonzept, das die für den Veranstaltungsbetrieb erforderlichen sicherheitsrelevanten Schwerpunkte enthält. Das Sicherheitskonzept wurde erneut regelmäßig überarbeitet und im Einvernehmen mit den zuständigen Behörden aktualisiert in Kraft gesetzt.

#### **Finanzwirtschaftliche Risiken, Verwendung von Finanzinstrumenten**

Unsere Gesellschaft verfolgt zur Sicherung des Unternehmenserfolges eine konservative Risikopolitik. Die verwendeten Finanzinstrumente bestehen im Wesentlichen aus Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten sowie Wertpapieren. Die stetigen Zinssenkungen der EZB wirken sich auch auf die Höhe der Zinserträge der Gesellschaft aus, werden aber bei den Finanzplanungen und in Anlagezeiträumen entsprechend berücksichtigt. Die Anlage in Wertpapiere erfolgt risikoavers.

Als Kreditrisiko wird das Risiko des Zahlungsausfalls unserer Kunden verstanden, welches zu Wertberichtigungen in der Bilanz ausgewiesener Vermögenswerte, Finanzanlagen oder Forderungen führen kann. Das Kreditrisiko ist dabei auf den Buchwert der genannten Posten beschränkt. Vorsorgemaßnahmen wie beispielsweise Anzahlungsverpflichtungen oder die Hinterlegung von Kauttionen werden entsprechend eingeleitet und sollen das Ausfallrisiko minimieren. Für unser Unternehmen ergeben sich Kreditrisiken im Wesentlichen bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Zur Vermeidung von Ausfallrisiken hat das Unternehmen ein Forderungsmanagement und zeitnahes Mahnwesen installiert. Im Berichtsjahr waren Forderungsausfälle von T€ 10 (Vorjahr: T€ 18) zu verzeichnen. Die Ausfallquote beträgt bezogen auf den Umsatz rd. 0,1% (Vorjahr: 0,2%). Bei den zum Berichtsstichtag ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen lagen keine Anhaltspunkte für Zahlungsausfälle vor.

Liquiditätsrisiken werden als mangelnde Verfügbarkeit liquider Mittel zur fristgerechten Erfüllung finanzieller Verpflichtungen verstanden. Solche Verpflichtungen bestehen aus unseren mittelfristigen Finanzschulden. Aufgrund der soliden Finanzierung schätzen wir unser Liquiditätsrisiko bei gleichbleibender Geschäftsentwicklung und fristgemäßer Mittelüberlassung sowie unter der Voraussetzung der vollständigen Erfüllung unserer ausstehenden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen als gering ein. Unsere vorausschauende Liquiditätsplanung im Rahmen der operativen Steuerung gewährleistet eine jederzeitige Zahlungsfähigkeit. Die Finanzlage schätzen wir daher als gesichert ein.

#### **Instandhaltungs- und Instandsetzungsrisiken (technische Risiken), Umweltrisiken**

Das jederzeit funktions- und vermarktungsfähige Olympiastadion bildet die Betriebsgrundlage unserer unternehmerischen Tätigkeit. Unsere nachhaltige Instandhaltungs- und Instandsetzungspolitik ist daher integraler Bestandteil des aktiven Handelns für das Gesamtgelände. Das jährlich zur Verfügung stehende Instandhaltungsbudget beträgt T€ 900. Darüber hinausgehende Maßnahmen werden nach intensiver Abstimmung vom Land Berlin als Eigentümer des Stadions finanziert. Sofern das festgeschriebene Instandhaltungsbudget unterschritten wird, bilden wir in Höhe der Differenz eine verzinsliche Verbindlichkeit (sog. Instandhaltungsrücklage). Ein Liquiditätsrisiko besteht daher nicht.

Durch ein aktives und stetiges Controlling und Monitoring, regelmäßige Objektbegehungen des technischen Personals und Berichtspflichten externer Dienstleister begrenzen wir das allgemeine Instandsetzungsrisiko. Behördlich vorgeschriebene Turnusuntersuchungen an den technischen und baulichen Einrichtungen werden regelmäßig durchgeführt.

Die Einbeziehung der ökologischen und nachhaltigen Aspekte im Rahmen der technischen Bewirtschaftung des Olympiastadion bestimmt eine Vielzahl der technischen Maßnahmen zur Reduzierung bzw. Vermeidung von Umweltrisiken. Eine Maßnahme hierbei ist insbesondere die stringente Instandhaltung unserer technischen Anlagen. Nach unserem Kenntnisstand bestehen derzeit keine umweltbedingten Einflüsse, die wesentliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unseres Unternehmens haben könnten.

### **Rechtliche Risiken**

Für bestehende Risiken wurde eine angemessene Risikovorsorge gebildet. Sofern rechtliche Risiken aus arbeitsrechtlichen, zivilrechtlichen Verfahren oder Ausschreibungsverfahren abzusehen sind, werden wir durch qualifizierte Juristen beraten. Zur Minderung möglicher Steuerrisiken, die sich vornehmlich im Zusammenhang mit steuerlichen Außenprüfungen und damit verbundener unterschiedlicher steuerlicher Würdigung ergeben können, haben wir ebenfalls qualifizierte Berater vertraglich gebunden. Signifikante Risiken sind derzeit nicht erkennbar. Rechtliche Bestandsgefährdungspotentiale bestehen für unser Unternehmen derzeit nicht.

### **Gesamtaussage**

Nach der von uns durchgeführten Gesamtbewertung sehen wir Risiken der künftigen Entwicklung hauptsächlich in der hohen finanziellen und zeitlichen Abhängigkeit von unserem Hauptnutzer und dem sich weiter verdichtenden Wettbewerbsumfeld der Berliner Veranstaltungsorte. Zudem können steigende Energiepreise zu Margenverlusten aufgrund verbrauchsabhängiger Betriebskosten führen. Die Risiken können wir mit Hilfe der installierten Überwachungsinstrumente nach unserer Einschätzung jedoch insgesamt gut beherrschen. Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gegenwärtig gefährden können, sind derzeit nicht erkennbar.

## **2. Prognosebericht**

Die maßgeblichen konjunkturellen Impulse werden für das Jahr 2014 vor allem von den entwickelten Staaten, insbesondere den USA erwartet. Allerdings sorgt der Russland-Ukraine-Konflikt neben der Bewältigung struktureller Herausforderungen in den Staaten der Eurozone für

Verunsicherung. Der IWF hat daher seine Prognose für das Welt-BIP auf 3,4%<sup>8</sup> nach unten korrigiert. Die Prognosen für das gesamtwirtschaftliche Wachstum in Deutschland liegen in einer Bandbreite von 1,6% - 2,2% und zeigen einen Aufwärtstrend. Vor dem Hintergrund stabiler Preise, niedriger Zinsen, eines robusten Arbeitsmarktes und steigender Einkommen wird ein kräftiger Anstieg des privaten Konsums erwartet. Nach den Prognosen der Bundesregierung dürften die Konsumausgaben um 1,4%<sup>9</sup> steigen. Führende Wirtschaftsforschungsinstitute prognostizieren auch für das Jahr 2015 eine positive konjunkturelle Entwicklung mit einem Wachstum des deutschen Bruttoinlandsproduktes zwischen 1,7% und 2,5%. Die sich aus den aktuellen geopolitischen Veränderungen im Nahen Osten und dem Russland-Ukraine-Konflikt ergebenden Unsicherheiten sind in diesen Prognosen jedoch noch nicht abgebildet. Die hieraus resultierenden Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft können derzeit noch nicht abgeschätzt werden und können einen negativen Einfluss auch auf unser Unternehmen haben.

Durch die Etablierung von Hertha BSC in der Bundesliga erwarten wir in diesem Bereich im Geschäftsjahr 2014/2015 entsprechend der vertraglichen Regelungen stabile Umsätze auf Vorjahresniveau. Schwankungen können lediglich durch die Zuschaueranzahl bei den Heimspielen entstehen. In Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Clubs können sich Liquiditätsausfälle und -risiken ergeben. Die aktuellen Pressemitteilungen von Hertha BSC zur Bindung von weiteren Investoren und Partnern deuten auf eine positive Liquiditätsentwicklung des Clubs hin. Mit dem Übergang der Cateringrechte auf Hertha BSC ergeben sich jedoch deutliche Umsatzrückgänge für die Geschäftsjahre 2014/2015 bis 2016/2017.

Im Geschäftsjahr 2014/2015 wird das Finalspiel der Herren zur Champions-League im Olympiastadion Berlin ausgetragen. Hierdurch wird eine Erhöhung der Umsätze im Bereich der Vermarktung für Fußballereignisse generiert.

Bei den außersportlichen Veranstaltungen streben wir Umsatzsteigerungen durch die Erhöhung der Veranstaltungstage an. Zwei Großveranstaltungen für das Geschäftsjahr 2015/2016 sind bereits vertraglich fixiert. Für den Bereich Special- und Businesssevents, Besucherprogramme, Medienbetreuung (Film/Foto), Merchandising und Stadionvermarktung werden Einnahmen auf dem Vorjahresniveau erwartet.

Für das kommende Geschäftsjahr erwarten wir ein ausgeglichenes Ergebnis. Die Liquiditätslage wird auf Basis der getroffenen Annahmen, bei Einhaltung aller vertraglichen Zusagen, als gesichert eingeschätzt.

Aufgrund der Unsicherheiten bezüglich der weltwirtschaftlichen Entwicklung und der Binnenkonjunktur können wir derzeit nicht absehen, ob die von uns getroffenen Annahmen und Einschätzungen in dem geplanten Umfang eintreffen. Auch können für das Wirtschaftsjahr 2015/2016 noch keine weitergehenden Aussagen zur Unternehmensentwicklung getroffen werden.

---

<sup>8</sup> Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Pressemitteilung vom 12.08.2014

<sup>9</sup> Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Pressemitteilung vom 12.03.2014

**VI. Erklärung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats entsprechend § 161 AktG in Verbindung mit den Bestimmungen des Gesellschafters Land Berlin zum Berliner Corporate Governance Kodex (BCG)**

Die Olympiastadion Berlin GmbH entspricht den Empfehlungen des Berliner Corporate Governance Codex in der Fassung von Februar 2009. Die Entsprechenserklärung vom Geschäftsführer und Aufsichtsrat ist in der Anlage zum Lagebericht enthalten.

Berlin, 25. November 2014

Der Geschäftsführer der  
Olympiastadion Berlin GmbH

---

Peter von Lötbecke