



LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2022 bis zum 30. Juni 2023

I. Grundlagen des Unternehmens

Das Olympiastadion Berlin als Immobilie wird von der Olympiastadion Berlin GmbH betrieben und vermarktet. Es dient als Veranstaltungsstätte für Sport und Kultur. Im Olympiastadion Berlin trägt unser Ankermieter, Hertha BSC, seine Heimspiele aus, der DFB veranstaltet das jährliche Pokalfinale der Herren, die Traditionsveranstaltung ISTAF findet jährlich statt und hinzu kommen noch diverse Laufveranstaltungen.

Für große Agenturen im Kulturbereich ist das Olympiastadion Berlin eine feste Adresse, so dass jährlich auch immer wieder internationale Ausnahmekünstler* ihre Konzerte bei uns veranstalten.

Weitere Geschäftsfelder des Unternehmens sind die Umsetzung von Private- und Businessevents, die Vermarktung des Bauwerks als Film- und Fotolocation und die Umsetzung eines umfangreichen Besucherprogramms.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen im Geschäftsjahr 2022/2023 waren wechselhaft. Während sich der Markt für Live-Entertainment und Sportveranstaltungen nach der Corona-Pandemie normalisierte und Nachholeffekte bei den Menschen spürbar waren, hinterließen die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine Folgen, die uns länger begleiten werden. Extreme Energiepreiserhöhungen, Material- und Lieferengpässe führten in vielen Lebensbereichen, insbesondere bei Nahrungsmitteln, zu massiv steigenden Preisen. Die Verbraucherpreise erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2022 um außerordentliche 7,9% (2021: 3,1%)¹.

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) wuchs im Vergleich zum Vorjahr, das pandemiebedingt schwach ausfiel, kalenderbereinigt um 2% (preisbereinigter Anstieg um 1,8%)². Verglichen mit dem Vor-Pandemiejahr 2019 konnte jedoch nur ein Wachstum von 0,7% erreicht werden³. Für das erste und zweite Quartal 2023 ist ein Rückgang der deutschen Wirtschaftsleistung festzustellen (BIP im ersten Quartal 2023: -0,1%; Stagnation im zweiten Quartal 2023^{4, 5}). Im bundesweiten Durchschnitt sank die Wirtschaftsleistung preisbereinigt um 0,3%⁶.

Waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 noch die wichtigste Wachstumsstütze, führten die anhaltend hohen Preise im Winterhalbjahr 2022/23 und im ersten Halbjahr 2023 zu einem deutlichen Rückgang des Konsums von 1%⁷. Die staatlichen Konsumausgaben reduzierten sich sogar um 5,4%.

Trotz hoher konjunktureller Unsicherheiten verzeichnete die Berliner Wirtschaftsleistung (BIP) mit 4,9% im Jahr 2022 ein überdurchschnittliches Wachstum. Im ersten Halbjahr 2023 geriet das produzierende Gewerbe unter Druck, was die von im Vorjahr starke Dienstleistungsbranche nicht ausgleichen konnte. Auch die Berliner Wirtschaftsleistung nahm mit 0,1% ab⁸. Die hohe Inflationsrate dämpfte den privaten Konsum deutlich.

Positive Signale gehen vom Tourismus aus. Die Besucherzahlen und Übernachtungen wachsen weiter, befinden sich im 1. Halbjahr 2023 aber noch immer unter dem Niveau von vor der Pandemie (2019)⁹. Im Jahr 2022 lagen die Ankünfte noch mit rd. 25% hinter dem Jahr 2019¹⁰ zurück. Das Berliner Messe- und Kongressgeschehen konnte bei der Anzahl der Veranstaltungen im Jahr 2022 mit 65.813 nah an das Jahr 2019

* Zur besseren Lesbarkeit verwenden wir das Wort Künstler geschlechtsneutral für weibliche, männliche und neutrale Personen.

¹ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 022 vom 17.01.2023

² Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 020 vom 13.01.2023

³ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 020 vom 13.01.2023

⁴ BMWK, Pressemitteilung vom 14.08.2023, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im August 2023

⁵ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 336 vom 25.08.2023

⁶ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 178 vom 22.09.2023

⁷ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 203 vom 25.05.2023

⁸ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 178 vom 22.09.2023

⁹ Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Konjunkturbericht Zur wirtschaftliche Lage in Berlin 2. Quartal 2023

¹⁰ VISIT Berlin, Pressemitteilung vom 23.02.2023, Berlin-Tourismus und Beherbergungsstatistik

(66.850) heranrücken. Die Teilnehmerzahlen liegen mit Mio. 5,9 jedoch noch deutlich unter dem Vor-Pandemiejahr 2019 (Mio. 9,38)¹¹. Vor allem kleine Veranstaltungen mit bis zu 50 Teilnehmern dominierten.

Veranstaltungen im Sport- und Live-Entertainment-Bereich konnten ohne Einschränkungen durchgeführt werden. Nachholeffekte bescherten den Großveranstaltungen – auch bei gestiegenen Ticketpreisen – eine hohe Nachfrage. Zur Abschöpfung der Nachholeffekte und zur Generierung von Kostenvorteilen wurden Konzerte vermehrt an mehreren Tagen an einem Standort durchgeführt. Insbesondere internationale Top-Künstler traten in Veranstaltungsorten mit einer hohen Zuschauerkapazität auf.

2. Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

2.1. Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Nach der offiziellen Beendigung der Pandemie durch die WHO¹² konnten wir wieder einen guten Geschäftsverlauf verzeichnen. In sämtlichen Geschäftsfeldern konnten die Veranstaltungen wie geplant umgesetzt werden.

Die nach der Pandemie wieder erreichte Normalität im Geschäftsbetrieb führte bei Großveranstaltungen im sportlichen und kulturellen Bereich gut 1.503.000 Zuschauer in das Olympiastadion Berlin. Dies entspricht gegenüber dem Vorgeschäftsjahr einer Steigerung von fast 50 %. Unser Besucherprogramm verzeichnete rund 152.600 Stadionbesucher. Die Besucherzahl liegt noch mit 23,4% unter dem Vorpandemiegeschäftsjahr 2018/2019 und damit etwas über dem Trend der Tourismusentwicklung der Stadt Berlin.

Der Gesamtumsatz stieg periodenbereinigt um T€ 3.095 auf T€ 17.712 und übertraf damit den Umsatz des Vorpandemiejahrs 2018/2019 um T€ 2.074. Unser Gesamtumsatz entfällt auf:

	2022/2023	2021/2022	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
Sportliche Veranstaltungen	7.505	7.611	-106	-1,4
Hospitality inkl. sonstige Vermarktung	7.206	4.813	2.393	49,7
Live-Events/Großveranstaltungen	<u>3.001</u>	<u>2.193</u>	<u>808</u>	<u>36,8</u>
Gesamt	<u>17.712</u>	<u>14.617</u>	<u>3.095</u>	<u>21,2</u>

Die allgemeine wirtschaftliche Erholung spiegelt sich bei den Private- und Business Events wider, die fast das Niveau der Geschäftsjahre vor der Pandemie erreicht haben. Der Bereich verzeichnete absolut und relativ den größten Umsatzzuwachs. Lediglich bei unserem Besucherprogramm ist noch eine Zurückhaltung erkennbar. Im Bereich der außersportlichen Großveranstaltungen realisierten wir mit 4 Konzerttagen eine Umsatzsteigerung von T€ 808.

Darüber hinaus haben wir im Auftrag des Landes Berlin umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen am Stadion in Vorbereitung der UEFA Fußball Europameisterschaft 2024 umgesetzt. Die positive Entwicklung bei den Veranstaltungen stellte uns vor die Herausforderung, die zur Vorbereitung der UEFA notwendigen Baumaßnahmen parallel zum laufenden Veranstaltungsbetrieb durchzuführen. Aufgrund des planmäßigen Ablaufs der Baumaßnahmen konnten zusätzliche Einnahmen realisiert werden, die mit T€ 9.883 in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten sind. Den Erträgen stehen wesentliche Beträge für den Bezug von Leistungen zur Projektabwicklung und Kosten der Projektbetreuung und –steuerung in Form von Personalkosten gegenüber. Im Saldo ergibt sich ein positiver Beitrag zum Betriebsergebnis. Die um Sondereffekte bereinigten sonstigen betrieblichen Erträge betragen insgesamt T€ 9.964 (Vorjahr T€ 3.733).

¹¹ VISIT Berlin, Kongress Statistik Berlin 2022

¹² Weltgesundheitsorganisation

Die veranstaltungsbezogenen und verbrauchsabhängigen Betriebskosten stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 18,4% T€ 7.110 (Vorjahr T€ 6.003). Der relative Anteil der Betriebskosten bezogen auf die Umsatzerlöse sank um rund 1 Prozentpunkt.

Die Zusammensetzung der Belegschaft und die Anzahl unserer Mitarbeiter* blieb mit durchschnittlich 25 stabil. Zur Abmilderung der Belastungen aus den allgemeinen Preissteigerungen haben wir die Mitarbeiterbezüge erhöht. Die Personalkosten (Personalaufwand) stieg um rund 12% auf T€ 1.818.

Die Abschreibungen erhöhten sich aufgrund zunehmender Investitionstätigkeit um T€ 47 auf T€ 120 (Vorjahr T€ 72). Die Investitionen betragen insgesamt T€ 127 (Vorjahr T€ 21).

Die um Sondereffekte bereinigten sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von T€ 15.410 liegen mit T€ 8.564 über dem Vorjahr (T€ 6.846). Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die erfolgsabhängigen Raumkosten, Ausgaben für Sonderprojekte des Landes Berlin im Zusammenhang mit der UEFA, die gestiegenen Kosten für Instandhaltungen und Vermarktungsprovisionen für Großveranstaltungen zurückzuführen.

Das Umsatzwachstum konnte infolge der allgemeinen Kostensteigerungen nicht in Ertragswachstum umgesetzt werden. Das um Sondereffekte bereinigte Betriebsergebnis sank um T€ 579 auf T€ 3.220. Im Umfeld der konjunkturellen Unsicherheiten sind wir mit dem Betriebsergebnis zufrieden. Die operativen Ertragskennzahlen haben sich gut entwickelt.

Besondere Ergebniseinflüsse ergaben sich u.a. aus dem Wegfall von Pachtverbindlichkeiten für den Pandemiezeitraum (T€ 500) und Kostenerstattungen im Zusammenhang mit einem Rechtsstreit (T€ 82).

Das Geschäftsjahr weist einen im Vorjahresvergleich leicht gesunkenen Jahresüberschuss von T€ 2.509 (Vorjahr T€ 2.733) aus. Die Ertragsteuerquote beträgt nach Wegfall von Verlustvorträgen 32,3% (Vorjahr 28%). Das EBIT¹³ beträgt T€ 3.692 (Vorjahr T€ 3.797).

2.2. Bewirtschaftung, Beschaffung

Grundlage unseres Geschäftserfolges ist die Sicherstellung der Funktionsbereitschaft und Betriebsfähigkeit des Olympiastadion Berlin. Vor diesem Hintergrund werden alle notwendigen Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten am Gebäude turnus- und fachgerecht ausgeführt. Im Geschäftsjahr fielen hierfür Kosten in Höhe von T€ 1.550 an. Vereinbarungsgemäß trägt der Eigentümer hiervon alle Beträge, die über T€ 900 liegen.

Das Controlling der Wartungs- und Instandhaltungsleistungen erfolgt durch hauseigenes Personal, das darüber hinaus regelmäßige Begehungen im Olympiastadion durchführt. Durch das vorhandene CAFM-System ist die Steuerung und Überwachung der auszuführenden Tätigkeiten ebenso gesichert wie ein kaufmännischer Abgleich der Kosten.

Zur Einhaltung der vergaberechtlichen Vorschriften bei erforderlichen Neuausschreibungen für verschiedene Gewerke arbeiten wir weiterhin mit einer hierauf spezialisierten Kanzlei zusammen.

Die Versorgungssicherheit mit Energie betrachten wir weiterhin als gegeben. Ein Betriebsrisiko sehen wir insbesondere wegen der installierten Photovoltaikanlage, die unsere Grundlastversorgung abdeckt, nicht. Die zum Teil erheblichen Preissteigerungen haben wir in unsere Planungen für die Folgejahre einbezogen. Mit der permanenten Identifizierung von Einspar- und Optimierungspotentialen bei Energie, Wasser und Abfall tragen wir Verantwortung für ökologisches und klimaneutrales Handeln.

2.3. Investitionen, ökologische Aspekte und Nachhaltigkeit

Unsere Investitionsausgaben beliefen sich im Geschäftsjahr auf T€ 127 (Vorjahr T€ 21) und beinhalten die Betriebs- und Geschäftsausstattung für das Olympiastadion Berlin einschließlich vereinbarter

¹³ Earnings before Interests and Taxes

* Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verwenden wir „Mitarbeiter“ geschlechtsneutral für weibliche, männliche und diverse Personen

Ersatzinvestitionen für Stadionausrüstung und -technik. Schwerpunkte lagen bei der gastronomischen Infrastruktur und im Bereich Medientechnik.

In Vorbereitung der UEFA Fußball Europameisterschaft 2024 und auch zur weiteren Erhaltung des aktuellen Standes der Technik wurden im Auftrag des Landes Berlin weitere Projekte umgesetzt, die in den Schwerpunkten Teilhabe, Sicherheit und Infrastruktur liegen. Die vorhandenen Toilettenanlagen wurden erheblich erweitert und um eine Vielzahl von Toiletteneinrichtungen für Menschen mit Handicap ergänzt. Auch der Umbau der Bereiche für Rollstuhlfahrer und deren Begleitung wurde realisiert. Hinzu kommen sicherheitsrelevante Anlagen wie beispielsweise der Einbau personenhoher Drehsperren im Einlassbereich sowie infrastrukturelle Maßnahmen, wie der Ausbau der Verfügbarkeit von Glasfaser und Kameratechnik. Die Sanierung der Natursteinstützenköpfe wird kontinuierlich fortgeführt.

Weitere Maßnahmen wie beispielsweise das Digital Sinage, die Installation von weiteren Elektroladestationen und Fahrradstellplätzen werden forciert.

Die Photovoltaikanlage wurde im Geschäftsjahr in Betrieb genommen. Hierdurch wird nahezu der Gesamtbedarf an Strom außerhalb des Veranstaltungsbetriebes abgedeckt.

Die nachhaltige Ausrichtung unseres Geschäftsbetriebs wurde mit der erneuten Zertifizierung mit dem Green Globe bestätigt.

2.4. Finanzlage

	2022/2023	2021/2022	Veränderung
	T€	T€	T€
Cashflow aus:			
Laufender Geschäftstätigkeit	7.858	1.674	6.185
Investitionstätigkeit	-105	-21	-84
Finanzierungstätigkeit	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	7.753	1.652	6.101
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	7.722	6.070	1.652
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	15.475	7.722	7.753

Die in der Bilanz ausgewiesenen liquiden Mittel entsprechen dem in der Kapitalflussrechnung ausgewiesenen Finanzmittelbestand. Die liquiden Mittel haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 7.753 auf T€ 15.475 erhöht. Die liquiden Mittel beinhalten Einzahlungen aus Ticketverkäufen für Veranstaltungen des folgenden Geschäftsjahres in Höhe von T€ 3.786.

Unsere Liquidität steuern wir anhand des Finanzmittelbestands und einem Kennzahlenmix aus Cashflow, Liquidität 2. Grades und Working Capital. Die kontinuierliche Geschäftsentwicklung hat unsere Innenfinanzierungskraft weiter gestärkt. Die Liquiditätsreserve konnte deutlich ausgebaut werden. Die Liquidität 2. Grades von 343,9% (Vorjahr 283,8%) bewerten wir mit sehr gut. Unser Working Capital verzeichnete einen Anstieg auf T€ 18.827 (+45,6%).

Den Aufbau von Liquiditätsreserven halten wir in schwierigen wirtschaftlichen Zeiten für unentbehrlich. Unsichere Entwicklungen bei Kosten für Energie, Dienstleistungen und Personal sollen auch in Zeiten rückläufiger Einnahmen wegen des Abstiegs unseres Ankermieters in die 2. Liga zuverlässig finanziert werden können. Zur Bildung hierfür notwendiger Reserven werden die Liquiditätsüberschüsse des Geschäftsjahres genutzt.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit erhöhte sich um T€ 6.185 auf T€ 7.858. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Geschäftsverlauf, den Einzahlungen für Veranstaltungen des Folgejahres und der Zunahme von Rückstellungen.

Die gestiegene Investitionstätigkeit erhöhte die Abflüsse im Cashflow aus Investitionstätigkeit um T€ 84. Die Auszahlungen betragen T€ 105.

Finanzierungstätigkeit erfolgte nicht. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beträgt T€ 0.

2.5. Vermögenslage

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Bilanzsumme um T€ 8.013 auf T€ 26.599. Die Eigenkapitalquote sank auf 53,0% (Vorjahr 62,4%). Ursächlich sind Einzahlungen aus Ticketverkäufen für Veranstaltungen des Folgejahres (erhaltene Anzahlungen) und der Anstieg der Rückstellungen, die insbesondere erfolgsabhängige Pachtzahlungen enthalten. Die Fremdkapitalquote stieg korrespondierend auf 47,0% (Vorjahr 37,6%).

98,4% unserer Bilanzsumme betrifft das kurzfristige Vermögen, wobei die liquiden Mittel mit 58,2% der Bilanzsumme den größten Anteil stellen. Die Forderungen gegen Gesellschafter folgen mit einem Anteil von 19% (Vorjahr 12,6%) an der Bilanzsumme. Der Anteil der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist auf 13,4% (Vorjahr 31,2%) gefallen.

Das kurz- und mittelfristige Fremdkapital ist um T€ 5.506 auf T€ 12.412 (Vorjahr T€ 6.906) gestiegen. Strukturelle Veränderungen resultieren aus der Zunahme der Rückstellungen auf T€ 5.351 (Vorjahr T€ 1.261), deren Anteil an der Bilanzsumme auf 20,8% (Vorjahr 6,8%) steigt. Die Anzahlungen für Ticketverkäufe bilden mit T€ 3.786 (Vorjahr T€ 1.923) absolut und relativ den größten Betrag der Verbindlichkeiten.

2.6. Gesamtbewertung

Das Geschäftsjahr 2022/2023 zeichnete sich durch eine Normalisierung des Geschäftsbetriebes nach der Pandemie aus. Im Bereich Großveranstaltungen sowie Private- und Business Events konnte das Niveau der Geschäftsjahre vor der Pandemie erreicht werden. Gleichwohl haben wir die geplanten Umsätze nicht erreicht. Bei unserem Besucherprogramm ist noch eine Zurückhaltung spürbar. Allerdings ergaben sich auch Besuchseinschränkungen wegen längerer Schließzeiten durch die Großveranstaltungen. Eine sehr gute Entwicklung war im Bereich Film- und Fotovermarktung zu verzeichnen, der die geplanten Ziele übertraf. Wesentliche Ergebnisbeiträge resultieren aus der Auftragsabwicklung für das Land Berlin.

Basis für die Aufrechterhaltung unserer Liquidität ist unter anderem unser lückenloses Forderungsmanagement. Ziele sind die Sicherung zeitnaher Zahlungseingänge und die Inanspruchnahme gewährter Skonti für Verbindlichkeiten. Forderungsverluste aus den verschiedenen Geschäftsbereichen entstanden nicht. Im Rahmen der Lizenzvergabe für die 2. Liga an unseren Ankermieter Hertha BSC haben wir einer Stundungsvereinbarung für Forderungen aus dem Geschäftsjahr 2022/2023 zugestimmt. Nach derzeitigen Erkenntnissen gehen wir vom planmäßigen Zufluss der gestundeten Forderungen zu Beginn des Geschäftsjahres 2024/2025 aus.

Die wirtschaftliche Gesamtlage der Gesellschaft sehen wir als stabil an, da in vielen Geschäftsbereichen die Veranstaltungsdichte und damit die generierten Umsätze wieder das Niveau der Geschäftsjahre vor der Pandemie erreichte. Durch Bildung von Rücklagen ist unsere Finanzlage solide, die Schuldendeckungskraft entsprechend gesichert.

III. Chancen- und Risikobericht

Nach Beendigung der Pandemie kann unser Ziel – die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes – weiter aktiv vorangetrieben werden. Operative oder strategische Risiken werden durch ein der Unternehmensgröße angemessenes Controlling überwacht. Außerhalb der regelmäßigen internen Prüfung durch die Mitglieder der Geschäftsleitung erfolgt die turnusmäßige Berichterstattung an die Gremien der Gesellschaft.

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Chancen und Risiken

Führende Wirtschaftsforscher prognostizieren Deutschland im Jahr 2023 eine weitere Abkühlung der Konjunktur¹⁴. Es wird ein Rückgang des BIP um 0,4% erwartet¹⁵. Die Europäische Kommission prognostiziert eine Abschwächung der Inflation auf 6,5% in 2023 und 3,2% im Frühjahr 2024¹⁶.

Eine schrumpfende Wirtschaft bedeutet sinkende Konsumausgaben. Veränderungen des Konsumverhaltens können sich grundsätzlich auch auf die Ausgabenbereitschaft der Zuschauer für Freizeit- und Sportveranstaltungen auswirken. Der Markt für Freizeit- und Konzertveranstaltungen ist jedoch abhängig von den finanziellen Möglichkeiten der Fans und deren Bereitschaft die aufgerufenen Ticketpreise zu akzeptieren. Kostensteigerungen bei Produktion, Logistik und wegen des Fachkräftemangels haben bereits zu Preissteigerungen bei Konzertveranstaltungen geführt. So sind Konzerttickets nach Angaben des Bundesverbands der Konzert- und Veranstaltungswirtschaft (BDKV) um 10 bis 15 Prozent teurer geworden¹⁷. Weitere Preissteigerungen können sich aus Preisanpassungen wegen des Einsatzes von dynamischen Ticketverkaufssystemen ergeben. Hohe Inflationsraten und überdurchschnittliche Preissteigerungen bei Gütern des täglichen Bedarfs führen hingegen heute schon in vielen Branchen zu einer Konsumzurückhaltung. Steigende Ticketpreise können sich vor dem Hintergrund sinkender Realeinkommen im Umfeld einer unsicheren Wirtschaftsentwicklung auf die Anzahl der besuchten Veranstaltungen auswirken. Derzeit verkaufen sich zwar Konzerte (meist Stadionshows) etablierter Stars, die auf eine lange Karriere zurückblicken, oder Künstler mit einem akuten Hype, die vor allem die jüngere Zielgruppe ansprechen, gut. Aber auch in diesem für uns wichtigen Segment könnten die gestiegenen Tourkosten, zu einer Reduzierung der Konzertdichte führen. Hier ist ein Ausweichen der Veranstalter auf kleinere Veranstaltungsorte denkbar, woraus ein Risiko erwächst.

Die gestiegenen Tourkosten zwingen die Veranstalter zu Effizienzmaßnahmen, die insbesondere bei mehrtätigen Veranstaltungen an demselben Ort und einem möglichst großen Publikum erzielbar sind. Unsere hohe Zuschauerkapazität bietet hier allerdings einen Vorteil.

Im Bereich Private- und Businesssevents können wir unser Angebot aufgrund der vorhandenen unterschiedlichen Räumlichkeiten flexibel auf verschiedene Veranstaltungsgrößen zuschneiden. Die installierte Medientechnik ermöglicht auch die Durchführung hybrider Formate, die ein Wachstumspotential aufweisen.

Sportliche Erfolge und die Attraktivität der Sportart sind Grundlage wirtschaftlicher Erfolge von Sportveranstaltungen. Mit dem Wechsel unseres Ankermieters in die 2. Liga ergeben sich aufgrund bestehender Verträge wirtschaftliche Risiken. Zwar bleiben die Fans ihrem Verein auch in Zeiten sportlicher Herausforderungen häufig treu, ein Wechsel in die 2. Liga führt aber wegen geringer Vermarktungseinnahmen zu erheblichen Einschränkungen des finanziellen Spielraums des Vereins.

Die Durchführung anderer medienwirksamer Sportveranstaltungen sollen die Abhängigkeiten vom Ankermieter reduzieren. Eine Chance ergibt sich aus der Durchführung von 6 Spielen der Fußball-

¹⁴ Ifo Konjunkturprognose vom 07.09.2023, Europäische Kommission – Sommerprognose 2023, Pressemitteilung vom 11.09.2023

¹⁵ Ifo Konjunkturprognose vom 07.09.2023, <https://tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/eu-kommission-konjunkturprognose-104.html>

¹⁶ Europäische Kommission – Sommerprognose 2023, Pressemitteilung vom 11.09.2023

¹⁷ <https://www.zdf.de/nachrichten/panorama/usa-taylor-swift-konzert-preise-tickets-100.html>

Europameisterschaft 2024 (3 Gruppenspiele, Achtelfinale, Viertelfinale, Finale) und die anlassbezogene Anmietung des Stadions für internationale Fußballspiele durch den Berliner Fußballclub 1. FC Union.

2. Vermietungs-, Preis- und Ausfallrisiken

Großveranstaltungen werden wieder in normalem Umfang ohne Personenbegrenzungen durchgeführt. Die Konzerte im Olympiastadion waren trotz Erhöhung der Eintrittspreise der Veranstalter sehr gut besucht. Im Umfeld von Inflation und Kostendruck werden die Tourneeveranstalter die Konditionen in den jeweiligen Veranstaltungsstätten verstärkt vergleichen und erhöhte Energie- und Personalkosten einplanen müssen. Wir gehen davon aus, dass das Olympiastadion Berlin für die großen Konzertveranstalter wegen der Veranstaltungskapazitäten weiterhin ein Magnet sein wird. Als mittleres Risiko beurteilen wir die Durchsetzung wirtschaftlicher Absatzpreise im Fall eines Einbruchs der Nachfrage nach Konzerttickets nationaler und internationaler Ausnahmekünstler.

Live- und Großveranstaltungen können witterungsbedingt nur in der Zeit von Juni bis September erfolgreich durchgeführt werden. Die Veranstaltungen müssen mit den Sportveranstaltungen abgestimmt werden, so dass ein enges Zeitfenster besteht. Risiken ergeben sich aus mangelnder Verfügbarkeit angefragter Veranstaltungszeiträume. Das Risiko halten wir für beherrschbar.

Bei rückläufiger Geschäftsentwicklung von Unternehmen verstärkt sich der Kostendruck. Einsparungen werden notwendig, die regelmäßig zuerst den Event- und Repräsentationsaufwand betreffen. Trotz derzeitiger Stabilisierung des Geschäftsbereiches Private- und Businessvents sind daher kontinuierliche Vergleichsanalysen mit anderen Veranstaltungsstätten genauso notwendig wie eine Flexibilität bei Veranstaltungsformaten, was wir als Chance sehen.

Die Heimspiele von Hertha BSC, das DFB-Pokalfinale, das Festival Lollapalooza und die Pyronale sind bis mindestens 2024 an das Olympiastadion Berlin gebunden.

Unser Ankermieter, Hertha BSC, ist jedoch mit Ende der Spielzeit 2022/2023 in die 2. Liga abgestiegen. Für die Saison 2022/2023 und 2023/2024 wurde eine Stundungsvereinbarung geschlossen, so dass Hertha BSC die Lizenzierung für die zweite Bundesliga erhalten hat. Ausfallrisiken hieraus werden durch ein vertraglich vereinbartes regelmäßiges Controlling überwacht.

Die konjunkturelle Schwäche der deutschen Wirtschaft, aktuelle Vorschläge und Gesetzesvorhaben zum Umweltschutz bei gleichzeitigen Preissteigerungen in diversen Segmenten beurteilen wir als hohes Risiko für unsere Gesellschaft, da monetäre Auswirkungen noch nicht bewertbar sind.

3. Betriebsunterbrechung und Totalverlust des gemieteten Objekts

Die Absicherung des Risikos eines Totalverlustes des gemieteten Objekts obliegt dem Eigentümer. Branchenübliche Risiken wie Betriebsunterbrechung, Nutzungseinschränkungen und Verlust oder die Beschädigung der Betriebs- und Geschäftsausstattung haben wir durch übliche Versicherungen abgesichert. Der Versicherungsumfang wird jährlich überprüft und an aktuelle Entwicklungen angepasst.

4. Betreiber- und Veranstaltungsrisiko (Beschaffungsrisiken), Umweltrisiken und -chancen

Die Gesellschaft und externe Veranstalter sichern Risiken, die vom Gebäude ausgehen können, durch entsprechende Versicherungen ab.

Bei der Beschaffung ergeben sich Herausforderungen insbesondere bei der Preisgestaltung. Wir sehen bei Ausschreibungen diverser Gewerke teils immense Preisanstiege. Diese haben ihre Ursache in gestiegenen

Energie- und Personalkosten. Die höheren Personalkosten sind durch den Fachkräftemangel, den stetigen Anstieg des Mindestlohnes und die Tarifabschlüsse der Gewerkschaften induziert. Die derzeitigen Forderungen der Gewerkschaften von Lohn- und Gehaltserhöhungen von bis zu 15 % werden zu weiteren Erhöhungen der Inflationsrate führen. Es entsteht eine Lohn-Preis-Spirale, die sich in jeglicher Ausschreibung widerspiegelt. Dem Risiko steigender Preise begegnen wir mit vorausschauender Vertragsgestaltung. Unsere langfristige Zusammenarbeit mit Lieferanten und Dienstleistern sichert in Zeiten des Fachkräftemangels die notwendigen Ressourcen.

Erwartbare Kostenentwicklungen haben wir in unseren Planungen für die Folgegeschäftsjahre integriert. Begleitend werden weitere Bereiche im Olympiastadion Berlin mit dem Fokus auf ökonomische und ökologische Einsparungen untersucht. Hierzu werden unter anderem regelmäßige Team-Meetings durchgeführt, um die Ideen und Vorschläge aus der Belegschaft zur weiteren Auditierung im Rahmen von Green Globe umzusetzen. In der Fortsetzung der nachhaltigen und ökologischen Unternehmenstätigkeit sehen wir eine Chance.

5. Personalrisiken und -chancen

Fachlich qualifizierte und engagierte Mitarbeiter¹⁸ sind ein wichtiger Erfolgsfaktor für unseren Unternehmenserfolg. Wir betreiben eine aktive Mitarbeiterbindung und Entwicklung junger Talente durch Ausbildung. Wichtige Bausteine sind die wiederholte Zertifizierung hinsichtlich der Vereinbarkeit von Beruf und Familie im Juli 2023 und Benefits, wie Essenzuschuss, Job-Ticket und private Teilnahme an Veranstaltungen im Stadion. In begründeten und mit dem Aufgabenbereich vereinbaren Fällen ermöglichen wir mobiles Arbeiten. Regelmäßige Gespräche sind die Basis für einen schnellen und transparent Austausch mit unseren Beschäftigten.

Zur Fachkräfteentwicklung und aus sozialer Verantwortung bilden wir aus. Im Geschäftsjahr haben wir einen Ausbildungsplatz zur Veranstaltungskauffrau vergeben.

Zum Geschäftsjahresende bestand unser Team aus 27 (Vorjahr 24) Beschäftigten, davon Auszubildende 1 (Vorjahr 1).

6. Finanzwirtschaftliche Risiken, Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu unseren Finanzinstrumenten gehören liquide Mittel, sonstige Vermögensgegenstände, Forderungen und Verbindlichkeiten. Finanzielle Risiken jeglicher Art sollen durch unser Finanz- und Risikomanagement verhindert werden.

Liquide Mittel beinhalten ausschließlich Guthaben bei inländischen Kreditinstituten. Wertminderungen ergaben sich aus der Zinspolitik der EZB¹⁹ durch Entrichtung von Verwahrentgelten bis September 2022. Die Anhebung des Leitzinses durch die EZB zur Bekämpfung ermöglicht künftig positive Zinseinnahmen auf niedrigem Niveau.

Vertragliche Vorauszahlungsvereinbarungen mit neuen Kunden und ein engmaschiges Forderungsmanagement sorgen dafür, dass Forderungsausfälle und / oder Wertberichtigungen weitestgehend vermieden werden. Das Ausfallrisiko ist somit auf den Buchwert ausstehender Forderungen begrenzt.

Am Geschäftsjahresende bestanden keine zinstragenden Schulden. Finanzielle Verpflichtungen kann unsere Gesellschaft jederzeit aus dem vorhandenen liquiden Mitteln erfüllen. Es bestehen keine Liquiditätsengpässe, so dass wir hieraus resultierende Risiken als gering identifizieren.

¹⁸ Zur besseren Lesbarkeit verwenden wir den Begriff Mitarbeiter geschlechtsneutral für weibliche, männliche und diverse Personen.

¹⁹ Europäische Zentralbank

7. Instandhaltungs- und Instandsetzungsrisiken (technische Risiken und Chancen)

Der innerbetriebliche Instandhaltungsprozess wird durch moderne softwaregestützte Systeme überwacht und garantiert so die ständige Funktions- und Vermarktungsfähigkeit des Olympiastadion Berlin als Basis unseres Geschäftsbetriebes. Unser CAFM-System enthält alle Bestandsverträge mit Kündigungsfristen, sämtliche Auftragserteilungen einschließlich kaufmännischem Abschluss sowie Termine für Wartungs- und Instandhaltungsaufgaben. Die Software unterstützt unsere Mitarbeiter insbesondere im Bereich Controlling und Technischen Betrieb. Darüber hinaus finden durch das Team und insbesondere durch die technischen Leiter regelmäßige Objektbegehungen zur Gewährleistung der Betriebssicherheit statt. Das Überwachungsrisiko bewerten wir daher als gering.

Aufgrund vertraglicher Vereinbarungen ist das Kostenrisiko im Bereich der Instandhaltung und Instandsetzung auf T€ 900 begrenzt.

8. Sonstige gesellschaftliche, politische und rechtliche Risiken

Marktveränderungen/-unsicherheiten und Nachfrageänderungen können als Folge gesellschaftlicher und politischer Instabilitäten oder anderer Einflüsse beispielsweise Pandemien und Naturkatastrophen entstehen. Negative Auswirkungen auf unsere Geschäftstätigkeit sind möglich.

Staatliche Aktivitäten, beispielsweise gesetzliche Änderungen hinsichtlich arbeits-, handels- und steuerrechtlicher Entwicklungen, Maßnahmen zu Marktregulierungen, Verschärfung von Gesetzen und behördliche Auflagen bei Veranstaltungsdurchführungen, weitere Vorgaben im Rahmen des Umweltschutzes sowie Veränderungen der Sicherheitslage können zu Rahmenbedingungen führen, aus denen politische/rechtliche Risiken erwachsen.

In rechtlichen Angelegenheiten werden wir fortlaufend durch externe Berater betreut. Insbesondere im Rahmen von Ausschreibungen und bei der Prüfung steuerlicher Sachverhalte werden rechtliche bestandsgefährdende Potenziale bereits im Vorfeld weitestgehend ausgeschlossen. Rechtliche Bestandsgefährdungspotentiale bestehen derzeit nicht.

9. Gesamtaussage

Das Ende der pandemischen Lage ermöglichte im Geschäftsjahr einen normalisierten Betriebsablauf. Im Großveranstaltungsbereich konnten gute Umsätze unterhalb unseres Plans erzielt werden. Zur Vermeidung wirtschaftlicher Nachteile im Bereich der Großveranstaltungen pflegen wir enge Geschäftsbeziehungen zu den Konzertveranstaltern. Sofern terminlich realisierbar schließen wir Rahmenverträge für bestimmte Veranstaltungsformate, so dass wir von gesicherten Umsätzen auch in den Folgejahren ausgehen können.

Die Umsätze im Bereich Private- und Business-events haben unsere Erwartungen deutlich übertroffen. Pandemiebedingte Einschränkungen des Zuschauer- und Veranstaltungsbetriebs für die Zukunft erwarten wir derzeit nicht.

Der Abstieg unseres Ankermieters, Hertha BSC, in die 2. Liga führte im Geschäftsjahr zu geringen Umsatzeinbußen. Für das Folgegeschäftsjahr reduzieren sich Umsätze aus Heimspielen deutlich. Hertha BSC als unser Ankermieter hat die Option zur Verlängerung des Nutzungsvertrages bis zum 30.06.2030 gezogen. Gleichzeitig wurde uns durch das Land Berlin eine Verlängerung des Pacht- und Betreibervertrages bis mindestens zum 30.06.2030 avisiert.

Die Inflationsrate hat sich auf hohem Niveau stabilisiert. Kostensteigerungen waren im Geschäftsjahr bei Ausschreibungen und sonstigen Vergaben bereits deutlich spürbar. Wir müssen davon ausgehen, dass es künftig weitere Preissteigerungen geben wird, die in unseren Planungen abgebildet werden. Weitere

Steigerungen erwarten wir insbesondere wegen der medienwirksamen Gewerkschaftsforderungen zum Ausgleich der Inflationseffekte bei den Personalkosten.

Den Fortbestand der Gesellschaft sehen wir als gesichert an.

IV. Prognosebericht

Die deutsche Wirtschaft wird nach den Prognosen nationaler und internationaler Wirtschaftsforschungsinstitute und Organisationen im Jahr 2023 um 0,4% schrumpfen²⁰. Die wirtschaftliche Lage soll sich nach Einschätzung der Experten aber schon im Jahr 2024 wieder bessern²¹. Die Wirtschaftsforscher prognostizieren für das Jahr 2024 ein Wachstum des BIP in einer Bandbreite von 1,2% bis 2,0%²². Ein kräftiger Anstieg der Haushaltseinkommen soll im Zusammenspiel mit dem Absinken der Inflationsrate ein Kaufkraftplus erzielen und zur Erholung des privaten Konsums bereits im 2. Halbjahr 2023 beitragen. Die Inflationsrate soll in 2024 weiter auf 2,6% (von durchschnittlich 6% in 2023) absinken²³. Die Prognosen gehen von einer gesicherten Energieversorgung und sinkenden Gas- und Strompreisen im Frühjahr 2024 aus. Den Projektionen zufolge wird die Teuerung bei den arbeitsintensiven Dienstleistern wegen eines anhaltend hohen Preisdrucks infolge steigender Lohnkosten nur langsam zurückgehen.

Die tatsächliche Entwicklung ist von den künftig eintretenden Rahmenbedingungen abhängig. Entscheidend für die deutsche Wirtschaft ist die weitere Entwicklung der Energie-, Lohn- und Rohstoffkosten und die Verfügbarkeit von Energie, Rohstoffen und Vorprodukten. Auswirkungen aus dem Wegfall des von der Bundesregierung festgelegten Preisdeckels bei Gas und Strom im Frühjahr 2024 sind ungewiss.

Eine sinkende Inflation und wachsende Realeinkommen wirken sich positiv auf die Nachfrage von Freizeit- und Sportveranstaltungen aus. Wir erwarten daher mindestens ein gleichbleibendes Konsumverhalten der Besucher und damit einen kontinuierlichen Geschäftsverlauf in 2023/2024. Aufgrund der Europameisterschaft, zusätzlicher Spiele des 1. FC Union Berlin mit drei Spieltagen in der Champions League im Olympiastadion Berlin und einem DFB-Länderspiel planen wir bei den Sportveranstaltungen im Vergleich zum Geschäftsjahr 2022/2023 steigende Umsätze. Auch die Umsätze für Großveranstaltungen werden über dem Vorjahresniveau liegen. Im Juli 2023 fanden bereits fünf Konzertveranstaltungen statt. Der Umsatz im Folgejahr wird insgesamt deutlich über dem Vorjahresniveau liegen.

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen wird aufgrund des Abschlusses verschiedener Baumaßnahmen des Landes Berlin ein Rückgang erwartet. Die hiermit im Zusammenhang stehenden Aufwendungen sinken korrespondierend.

Die künftigen Herausforderungen sehen wir bei den immensen Kostensteigerungen in den Bereichen Personal, Dienstleistung, Beschaffung und Energie/Wärme. Der Betrieb des Olympiastadion Berlin insbesondere im Bereich der Großveranstaltungen ist sehr energieintensiv. Die installierte PV-Anlage deckt lediglich den Strombedarf im Ruhebetrieb ab. Soweit kalkulierbar, wurden Kostensteigerungen bereits in die Planungen für die Folgejahre inkludiert. Eine weiter ansteigende Inflation kann signifikante Auswirkungen auf unsere Geschäftsentwicklung haben.

Zusätzliche Ausgaben erwarten wir aufgrund politischer Vorhaben/Gesetzgebungen und neuer Berichtspflichten zur Erreichung der Klimaziele und des Beschäftigtenschutzes.

Der Einkauf von Dienstleistungen in den technischen Gewerke hat sich unter anderem wegen des vorhandenen Fachkräfte- und Materialmangels in hohem Maß negativ verändert. Trotz gestiegener Preise werden einige Dienstleistungen, insbesondere Handwerks- und Bauleistungen, nur noch in stark verminderter Menge am Markt angeboten. Die rückläufige Auftragslage in der Bauwirtschaft könnte hier zu einer

²⁰ Ifo Konjunkturprognose Herbst 2023 vom 07.09.2023, Europäische Kommission – Sommerprognose 2023, Pressemitteilung vom 11.09.2023

²¹ Europäische Kommission – Sommerprognose 2023, Pressemitteilung vom 11.09.2023

²² <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/konjunkturprognose-ts-112.html>

²³ Ifo Konjunkturprognose Herbst 2023 vom 07.09.2023

Entlastung führen. Gleichwohl werden wir unsere Prozesse auf einen deutlich früheren Beginn bei der Planung und Auftragsvergabe von Baumaßnahmen ausrichten.

Zum Zeitpunkt der Berichterstattung haben wir alle derzeit bekannten Risiken, die sich möglicherweise auf unsere Gesellschaft auswirken, in den Planungen berücksichtigt. Wir gehen davon aus, dass die Entwicklung der Energie-, Personal- und sonstigen Beschaffungskosten einen wesentlichen Einfluss auf das Betriebsergebnis haben wird und Kostensteigerungen nicht vollständig an die jeweiligen Veranstalter weitergegeben werden können.

Unsere Vermögens- und Liquiditätslage schätzen wir trotz der bekannten Unsicherheiten und Herausforderungen als gesichert an. Unsere Prognosen können jedoch von bisher nicht absehbaren Szenarien insbesondere im Rahmen der weltweiten Sicherheitslage und der konjunkturellen Entwicklung der Weltwirtschaft wesentlich beeinflusst werden.

V. Erklärung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats entsprechend § 161 AktG in Verbindung mit den Bestimmungen des Geschafters Land Berlin zum Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK)

Die von Geschäftsführung und Aufsichtsrat abgegebene Erklärung zur Einhaltung der Bestimmungen des Geschafters Land Berlin zum Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK) in der jeweils geltenden Fassung ist in der Anlage zum Lagebericht enthalten.

Berlin, 29. September 2023

Der Geschäftsführer der
Olympiastadion Berlin GmbH

- im Original unterschrieben -

gez. Timo Rohwedder