

Olympiastadion Berlin GmbH, Berlin
LAGEBERICHT für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2018 bis zum 30. Juni 2019



LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2018 bis zum 30. Juni 2019

Olympiastadion Berlin GmbH, Berlin
LAGEBERICHT für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2018 bis zum 30. Juni 2019

I. Grundlagen des Unternehmens

Gegenstand der Gesellschaft ist der Betrieb und die Vermarktung des Olympiastadion Berlin. Die Multifunktionsarena mit der unverwechselbaren blauen Bahn bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in einer interessanten und exklusiven architektonischen Umgebung. Die überwiegende Nutzung des Olympiastadion Berlin als Sportstätte entspricht ihrer baulichen Zweckbestimmung. Die Nutzung in diesem Bereich erfolgt vorrangig durch den Hauptmieter Hertha BSC. Hinzu kommen das jährliche Finale des DFB-Pokals der Herren, die Traditionsveranstaltung ISTAF und diverse Laufveranstaltungen.

Neben der sportlichen Nutzung haben sich Konzertveranstaltungen, Special- und Business-events und der Bereich der Film- und Fotovermarktung etabliert.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2018 weiter gewachsen, jedoch hat das Wachstum an Schwung verloren. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2018 um 1,5% (Vorjahr 2,2%) höher als im Vorjahr¹ und liegt damit unter den Erwartungen. Positive Wachstumsimpulse resultierten vor allem aus Investitionen in Bauten und Ausrüstungen sowie deutlich gestiegenen staatlichen Konsumausgaben (+1,8%). Während die Auslandsnachfrage deutlich nachließ, legten die privaten Konsumausgaben um 1,0% zu. Die Unternehmens- und Vermögenseinkommen sind nach ersten vorläufigen Berechnungen um 2,2% zurückgegangen; die Nettolöhne und -gehälter der Arbeitnehmer² erhöhten sich um 4,2%³.

Im zweiten Quartal 2019 schwächte sich die deutsche Wirtschaftsleistung ab. Das reale BIP stagnierte; kalenderbereinigt ergibt sich ein Anstieg um 0,4%⁴. Ursächlich sind die nachlassende Investitionsdynamik und ein Rückgang der Exporte, wie zuletzt vor sechs Jahren. Der Preisauftrieb setzte sich genauso wie die ungleiche Entwicklung der Einkommen weiter fort. Sinkenden Unternehmens- und Vermögenseinkommen (-1,9%) steht ein Nettolohnzuwachs der Arbeitnehmer⁵ um 4,8% gegenüber. Im Ergebnis erhöhte sich das verfügbare Einkommen der Haushalte um 3,1% genauso stark wie die privaten Konsumausgaben.

Das BIP der Berliner Wirtschaft lag in 2018 mit 3,1%⁶ im fünften Jahr in Folge weit über dem Bundesdurchschnitt. Das Wachstum fußt auf einer breiten Basis, die von den Dienstleistungsbranchen angeführt wird⁷. Auch der Berlin-Tourismus ist 2018 weiter gewachsen. Die Erwerbstätigkeit legte um 2,5% auf Mio. 2,0 zu. Ein besonders hoher Anstieg ist bei neuen Arbeitsplätzen zu verzeichnen.

¹ Statistisches Bundesamt Pressemitteilung Nr. 064 vom 22.02.2019

² m/w/d

³ Statistisches Bundesamt Pressemitteilung Nr. 064 vom 22.02.2019

⁴ Statistisches Bundesamt Pressemitteilung Nr. 321 vom 27.08.2019

⁵ m/w/d

⁶ Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Pressemitteilung vom 29.03.2019 und 28.08.2019

⁷ Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Konjunkturbericht 4. Quartal 2018

Olympiastadion Berlin GmbH, Berlin
LAGEBERICHT für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2018 bis zum 30. Juni 2019

Im ersten Halbjahr 2019 trotzte die Berliner Wirtschaft der bundesweiten Abkühlung. Mit einem Anstieg von 1,9% beim BIP steht Berlin bundesweit (Durchschnitt 0,4%) auf Platz eins⁸. Überdurchschnittliche Wachstumsraten verzeichneten die Dienstleistungsbranchen, vor allem die Bereiche Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsleistungen sowie das Gast- und Tourismusgewerbe. Das Wachstum führt am Berliner Arbeitsmarkt zu einer weiteren Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten⁹.

Zahlreiche moderne Wettkampfstätten für unterschiedliche Nutzungen machen Berlin zu einer Sportmetropole mit Weltrang. Einen wichtigen Platz nimmt das Olympiastadion Berlin als sportliches Wahrzeichen Berlins ein. Der Sport ist ein fester Wirtschaftsfaktor in Berlin. Nach einer Studie der IBB haben Besucher von Sportveranstaltungen in 2017 insgesamt € Mio. 150 in Berlin ausgegeben¹⁰. Mit dem Sport vereinnahmten Berliner Unternehmen knapp eine Milliarde Euro Umsatz.

Im Jahr 2018 und im ersten Halbjahr ist die Musikindustrie deutlich gewachsen. Im ersten Halbjahr 2019 ergab sich ein Umsatzplus von 7,9% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum¹¹. Dabei wuchs der Anteil am Digitalgeschäft auf 66% (2018: 56,7%). Das unterstreicht die erhebliche Rolle des Musik-Streaming beim Musikkonsum. Allerdings besteht eine hohe Zahlungsbereitschaft auch für kostenpflichtige Streamingdienste. Die Zahlungsbereitschaft der Nutzer gilt insbesondere auch für den Live-Bereich. Nach ersten Ergebnissen einer mehrjährigen Studie zur Musikkonsum in Deutschland würden die Befragten € 46 für einen für sie attraktiven Konzert-Besuch ausgeben¹². Der Livemusikmarkt profitiert von einer digitalen Integration der Ticketverkäufe¹³.

Das Berliner Kongressgeschäft wächst mit einem Veranstaltungsanstieg von 2,3% im Jahr 2018 (2017: 2,4%) weiter¹⁴. Mit der Hotel-Charta hat Berlin 2018 eine Initiative ins Leben gerufen, die neue internationale Großkongresse für die Stadt gewinnen will. Das Serviceangebot für Großveranstalter trägt zu einem weiteren stabilen Wachstum der Branche und dem Tourismus in der Stadt bei.

2. Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

2.1. Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Auch in diesem Geschäftsjahr wurden eine Vielzahl von Live-Veranstaltungen im Olympiastadion Berlin durchgeführt. Hierzu zählen im sportlichen Bereich das Pokalfinale der Herren, ein Schüler-Länderspiel, die Traditionsveranstaltung ISTAF, die Leichtathletik Europameisterschaften, das Pokalspiel BFC Dynamo-Berlin gegen den 1. FC Köln, diverse Lauf-Veranstaltungen und natürlich alle Heimspiele unseres Ankermieters Hertha BSC.

Im kulturellen Segment wurden die Konzerte von Helene Fischer, Ed Sheeran, Phil Collins und Rammstein von vielen begeisterten Zuschauern besucht. Im Berichtszeitraum wurde das Festival Lollapalooza erstmalig auf dem Gelände des Olympiaparks und im Olympiastadion Berlin veranstaltet.

⁸ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 221 vom 24.09.2019

⁹ Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Pressemitteilung vom 10.09.2019

¹⁰ Morgenpost vom 03.08.2018, Meldung der dpa

¹¹ BVMI-Halbjahresreport 2019 vom 11.07.2019

¹² Pressemitteilung vom 19.09.2018

¹³ Studie PWC, Germain Entertainment and Media Outlook 2018-2022, S. 65

¹⁴ Presseinformation Berlin Tourismus & Kongress GmbH vom 22.02.2019

Olympiastadion Berlin GmbH, Berlin
LAGEBERICHT für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2018 bis zum 30. Juni 2019

Trotz einer unveränderten Konkurrenzsituation zu anderen regionalen, nationalen und internationalen Veranstaltungsstätten können wir feststellen, dass das Olympiastadion Berlin durch seine hohe Besucherkapazität und moderne Technik durchaus Vorteile gegenüber anderen Großveranstaltungsstätten aufweist und international bekannte Künstler und Künstlerinnen mit großem Publikumsinteresse vermehrt Veranstaltungen anfragen und buchen.

Die Konkurrenzsituation im Bereich Special- und Business-events zur Berliner Hotellerie besteht weiter fort. Insbesondere die weitere Erschließung des Mercedes-Benz-Areals in Berlin Friedrichshain führt zu weiteren Angeboten für Kongresse und Incentive-Veranstaltungen.

Dennoch blicken wir auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr in einem engen Markt zurück. Bedeutende finanzielle Leistungsindikatoren unserer Unternehmenssteuerung wie Umsatzerlöse, Betriebsergebnis und Liquidität 2. Grades zeigen eine positive nachhaltige Entwicklung. Daneben ist die Entwicklung der Zuschauer- und Besucherzahlen ein wichtiger Indikator unserer Erfolgsmessung. Insbesondere die hohe Zahl von Liveveranstaltungen und die Leichtathletik Europameisterschaft haben zu einem Zuschauerzuwachs um T 431 auf Mio. 1,9 geführt. Im Rahmen unseres Besucherprogramms verzeichneten wir entgegen dem Trend des Besucherzuwachses für die Stadt Berlin einen Rückgang von 25,5% auf T 199 (Vorjahr: T 268.)

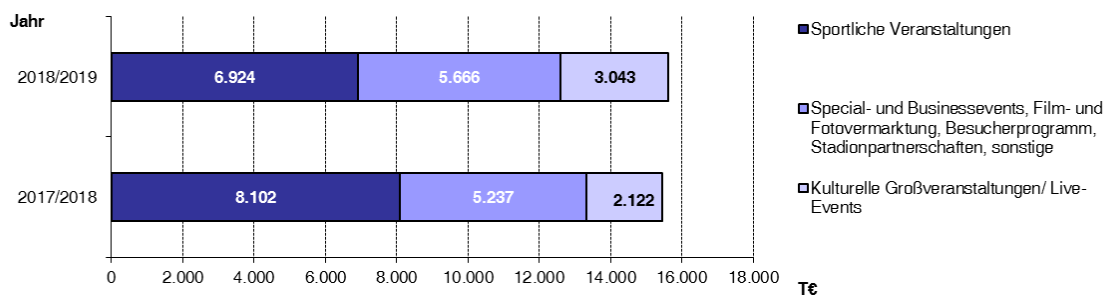
Wirtschaftsjahr¹⁵	2018/19	2017/18	Veränderung	Veränderung
	in Tausend	in Tausend	in Tausend	in %
Fußballspiele Hertha BSC	912	931	-19	-2,0
Sonstige Sportveranstaltungen	455	230	225	97,8
Außersportliche Großveranstaltungen/ Live-Events	<u>532</u>	<u>307</u>	<u>225</u>	73,3
Gesamt	<u>1.899</u>	<u>1.468</u>	<u>431</u>	29,4

Der um periodenfremde Effekte bereinigte Umsatz von T€ 15.633 (Vorjahr: T€ 15.462) legte um T€ 171 zu. Im Vorjahresvergleich konnte das hohe Umsatzniveau geringfügig um 1,1% gesteigert werden. Umsatzrückgänge im sportlichen Bereich wurden in anderen Bereichen überkompensiert. Die hohe Zahl von Liveveranstaltungen und insbesondere die Leichtathletik Europameisterschaft führten zu einem Wachstum bei den Zuschauerzahlen um T 431 auf Mio. 1,9.

¹⁵ Angaben in T€, Rundungsdifferenzen sind möglich

Olympiastadion Berlin GmbH, Berlin
LAGEBERICHT für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2018 bis zum 30. Juni 2019

Zusammensetzung des Umsatzes¹⁶.



Der Umsatz im sportlichen Bereich beträgt T€ 6.924 (Vorjahr 8.102). Es zeigt sich ein Umsatzrückgang von T€ 1.178. Ursächlich für den Umsatzrückgang von -14,5% sind insbesondere weniger internationale Fussballveranstaltungen im Vergleich zum Vorjahr (UEFA, Länderspiele). Darüber hinaus steht der Umsatz im sportlichen Bereich in Abhängigkeit von den sportlichen und wirtschaftlichen Erfolgen des Fußballclubs Hertha BSC und deren Zuschauerzahlen (Geschäftsjahr: 912 Tausend; Vorjahr: 931 Tausend). Der Zuschauerrückgang steht im Zusammenhang mit weniger Spieltagen (Vorjahr: bspw. zusätzlich Teilnahme am DFB-Pokal, der Europa-League) im Olympiastadion (Geschäftsjahr: 18; Vorjahr 22).

Ein überdurchschnittliches Wachstum um 43,4% auf einen Umsatz von T€ 3.043 (Vorjahr: T€ 2.122) erzielte der Bereich der kulturellen Groß- und Liveveranstaltungen. Die Anzahl der Veranstaltungen erhöhte sich auf 6 (Vorjahr: 5). Davon entfielen 5 Veranstaltungen (Vorjahr 4) auf Konzerte internationaler und nationaler Künstler. Der Anteil am Gesamtumsatz erhöhte sich auf 19,5% (Vorjahr 13,7%).

Der Bereich Hospitality profitierte von der weiteren Veranstaltung und der Steigerung bei den Zuschauern und Besuchern. Insgesamt wurden aus den Bereichen Besucherprogramm, Film- und Fotovermarktung und Hospitality Umsätze von T€ 5.666 (Vorjahr T€ 5.238) generiert. Das entspricht einem Anteil am Gesamtumsatz von 36,2% (Vorjahr 33,8%).

Das Betriebsergebnis wurde um 19,3% auf T€ 3.721 (Vorjahr T€ 3.119) gesteigert. Insgesamt reduzierte sich der Betriebsaufwand¹⁷ um T€ 602 auf T€ 11.912. Dabei entwickelte sich der Kostenverlauf unterschiedlich. Die veranstaltungsbezogenen Kosten und Betriebskosten gingen im Vorjahresvergleich deutlich um 16,1% auf T€ 5.733 (Vorjahr T€ 6.832) zurück. Geringere Ausgaben für den Einkauf von Tickets, bei den Fremdleistungen und die einmaligen Ausgaben im Vorjahr für LED-Videowände sind ursächlich für die Veränderung. Erhöhungen ergaben sich bei den verbrauchsabhängigen Betriebskosten wie Energie, Wärme und Wasser.

¹⁶ Angaben in T€ , Rundungsdifferenzen sind möglich

¹⁷ Betriebsaufwand abzüglich entsprechende sonstige betriebliche Erträge

Olympiastadion Berlin GmbH, Berlin
LAGEBERICHT für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2018 bis zum 30. Juni 2019

Die Personalkostensteigerung von 8,1% steht im Zusammenhang mit der Erweiterung des Teams um 1 Stelle, Gehaltsanpassungen in Höhe des Inflationsausgleichs und der Anhebung von Geschäftsführungsbezügen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen T€ 7.083 (Vorjahr T€ 5.887). Die Erhöhung steht insbesondere mit Ausgaben für Sonderprojekte zur Erhaltung der Bausubstanz und des zeitgerechten Ausstattungsstandards des Stadions im Zusammenhang. Die Ausgaben werden vom Land Berlin getragen und sind somit zugleich als sonstige betriebliche Erträge erfasst. Weitere Kostentreiber waren die Werbekosten und die Instandhaltungsausgaben.

Die Investitionstätigkeit im Berichtsjahr lag mit T€ 66 (Vorjahr T€ 105) auf Normalniveau. Es ergaben sich Abschreibungen von insgesamt T€ 93 (Vorjahr T€ 172).

Das Ergebnis wird durch periodenfremde Aufwendungen von T€ 194 belastet. Diese betreffen einen Rechtsstreit zur Insolvenzanfechtung, für den wir zur Risikoversorge Rückstellungen gebildet haben.

Bei einem EBIT (Gewinn vor Steuern und Zinsen) von T€ 3.554 (Vorjahr T€ 3.155) verbesserte sich unsere Umsatzrendite auf 15,4% (Vorjahr 13,8%). Die Ertragsteuerquote bewegt sich mit 32,7% (Vorjahr 32,5%) auf einem stabilen Niveau. Das Jahresergebnis hat sich besser als geplant entwickelt. Wir sind mit dem Geschäftsverlauf außerordentlich zufrieden.

2.2. Bewirtschaftung, Beschaffung, Investitionen und ökologische Aspekte

Unsere Kernaufgabe besteht in der Vermarktung des Olympiastadion Berlin für vielschichtige Veranstaltungsformate. Dabei stehen sportliche Veranstaltungen im Vordergrund. Die Nutzung des Olympiastadion Berlin wird vorrangig durch unseren Hauptmieter Hertha BSC, der pro Geschäftsjahr mindestens 17 Heimspiele im Olympiastadion Berlin austrägt, geprägt. Hinzu kommen das jährliche Finale des DFB-Pokals, die Nutzung für Live- und Traditionsveranstaltungen und selbstverständlich auch Events der Leichtathletik. Eine hohe Bedeutung hat auch die Nutzung im Rahmen von Konzerten, anderen Formaten der Freizeitunterhaltung sowie die Umsetzung von Veranstaltungen im Businessbereich. Weitere Geschäftsfelder der Olympiastadion Berlin GmbH sind die Umsetzung eines Besucherprogramms und die Bereitstellung des Olympiastadion Berlin als Kulisse für Film- und Fotoproduktionen. Der Kundenkreis der Olympiastadion Berlin GmbH umfasst nationale und internationale Veranstalter für Sport-, Freizeit- und Kulturveranstaltungen.

Grundlage für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit ist die Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Olympiastadion Berlin. Die Gesellschaft arbeitet daher in allen Kernbereichen des Stadionbetriebs und der Bewirtschaftung mit erprobten Vertragspartnern zusammen. Im Vordergrund stehen dabei die Bereiche Veranstaltungstechnik, Haustechnik, Instandhaltung, Facility Management sowie die Energie- und Wärmeversorgung. Durch die Nutzung des CAFM-Programmes werden die Einhaltung der vorgeschriebenen Wartungen und Inspektionen sowie ein striktes Controlling sichergestellt. Darüber hinaus erfolgen regelmäßige Inspektionsrundgänge der verantwortlichen Mitarbeitenden im technischen Bereich, unterstützt durch das Team der Handwerker.

Die erforderlichen Ausschreibungen von Dienstleistungen in den technischen und infrastrukturellen Gewerken werden intern intensiv vorbereitet und erfolgen turnusmäßig unter einer fach- und zeitgerechten externen juristischen Begleitung.

Olympiastadion Berlin GmbH, Berlin
LAGEBERICHT für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2018 bis zum 30. Juni 2019

Aufgrund unserer Betreiberstellung betreffen die Investitionen vorrangig die Betriebs- und Geschäftsausstattung unseres Unternehmens. Die Investitionsausgaben des Geschäftsjahrs betragen insgesamt T€ 66 (Vorjahr: T€ 105). Sie betreffen insbesondere Mobiliar für die Stadionausrüstung (T€ 23), Hard- und Software (T€ 27) und Maschinen und Geräte (T€ 11).

Darüber hinaus haben wir für Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Stadions im Geschäftsjahr T€ 1.236 ausgegeben. Davon entfallen T€ 900 auf die Gesellschaft. Der Differenzbetrag wird vom Stadioneigentümer übernommen.

Zusätzlich zum vertraglich vereinbarten Umfang im Bereich der Instandhaltung wurden weitere bauliche Maßnahmen umgesetzt. Hierzu zählen unter anderem weitere Bauabschnitte zur Erneuerung der Video-Überwachungsanlage und der ELA-Anlage, die Teilsanierung der Gebäude am Großen Marchhof und die Erneuerung der Klimaanlage im Medien-Übergaberaum. Die Sanitärbereiche der beiden Kabinen A/B und C/D (Profi-Umkleiden) wurden umfangreich mit Blick auf Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung saniert sowie funktional durch die Nachrüstung von Kaltwassertauchbecken erweitert.

Die weiteren umgesetzten Maßnahmen ermöglichen es, das Olympiastadion Berlin durchgängig dem aktuellen Stand der Technik anzupassen. Zudem dienen viele Projekte der Einsparung von Energie und anderen Ressourcen und mindern die Störanfälligkeit.

Nach der erstmaligen Zertifizierung durch Green Globe im Juni 2018 haben wir unsere Einstufung im Bereich Umweltfreundlichkeit, soziale Verantwortung und wirtschaftliche Rentabilität erfolgreich verteidigt.

2.3. Finanzlage

Wir steuern die Liquidität unseres Unternehmens anhand des Finanzmittelbestands und der Kennzahlen Cash Flow, Liquidität 2. Grades sowie working capital. Vor dem Hintergrund hoher Fixkosten beurteilen wir unsere Liquidität als komfortabel. Die Liquidität 2. Grades¹⁸ beträgt 756,2% (Vorjahr 503,8 %). Unser working capital ist auf T€ 10.328 (Vorjahr T€ 8.383) angewachsen. Bei einem stetigen Geschäftsverlauf schätzen wir unsere Finanzlage als gesichert ein. Der operative Cashflow des Geschäftsjahres beträgt T€ 1.958 (Vorjahr T€ 4.257).

	2018/2019	2017/2018	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
Periodenergebnis	2.403	2.135	268	12,5
Abschreibungen/Zuschreibungen auf				
Gegenstände des Sachanlagevermögens	93	172	-79	-46,3
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-538	1.949	-2.487	-127,6
vereinfacht ermittelter operativer Cashflow	1.958	4.256	-2.298	-54,0

Der Mittelabfluss aus operativer Geschäftstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus der Abnahme der Rückstellungen. Finanzierungstätigkeiten waren nicht zu verzeichnen.

¹⁸ Verhältnis von kurzfristigen Verbindlichkeiten und liquiden Mitteln unter Einbeziehung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Olympiastadion Berlin GmbH, Berlin
LAGEBERICHT für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2018 bis zum 30. Juni 2019

Die positive Geschäftsentwicklung spiegelt sich im Anstieg der Finanzmittel wieder. Zum Geschäftsjahresende verfügen wir über liquide Mittel von T€ 7.718 (Vorjahr T€ 5.718). Das kurzfristige nicht verzinsliche Fremdkapital ist weiter gesunken und beträgt zum Bilanzstichtag auf die Bilanzsumme bezogen 31,5% (Vorjahr: 45,0%). Einen wesentlichen Anteil haben die Rückstellungen (T€ 2.319) und die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten (T€ 1.528).

2.4. Vermögenslage

Resultat der positiven Jahresentwicklung ist eine Erhöhung des Gesamtvermögens auf T€ 12.336 (+ 13,8%). Die Fremdkapitalquote reduzierte sich um 12,8% auf 31,2%. Die Eigenkapitalquote wurde auf 67,8% (Vorjahr 55 %) gesteigert.

Das Verhältnis von lang- und kurzfristig gebundenen Vermögen ist nahezu unverändert. Dabei ist das langfristig gebundene Anlagevermögen wegen unserer Betreiberposition von geringer Bedeutung. Das kurzfristig gebundene Vermögen beläuft sich auf T€ 11.891 (Vorjahr T€ 10.373). Die Zunahme entfällt vor allem auf die liquiden Mittel. Diese bilden 62,6% (Vorjahr 52,7 %) der Bilanzsumme ab. Das weitere kurzfristige Vermögen umfasst im Wesentlichen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (31,8%; Vorjahr 37,8%).

Die Struktur des kurz- und mittelfristigen Fremdkapitals ist mit dem Vorjahr vergleichbar. Es reduzierte sich absolut um T€ 908 auf T€ 3.885.

2.5. Gesamtbewertung

Auch in diesem Berichtszeitraum wurden unsere Prognosen zur voraussichtlichen Entwicklung deutlich übertroffen. Wir führen dies unter anderem auf die Umsetzung der Leichtathletik Europameisterschaften und die sehr gut besuchten Konzertveranstaltungen zurück. Dies bestätigt uns in der Annahme, dass die namhaften Konzertveranstalter die Location Olympiastadion Berlin und auch die professionelle Unterstützung durch das Team unserer Gesellschaft positiv werten und erneut Buchungen in diesem Segment vornehmen werden.

Durch unser stringentes Forderungsmanagement wird weitestgehend sichergestellt, dass die generierten Umsätze fristgerecht und vollständig eingehen. Hierzu dient insbesondere unser standardisierter Managementprozess. Verbindlichkeiten werden umgehend, spätestens innerhalb der vorgegebenen Fristen unter Inanspruchnahme vereinbarter Skonti beglichen. Zum Geschäftsjahresende werden die kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen vollständig durch die liquiden Mittel gedeckt. Die Schuldendeckungskraft schätzen wir unter Einbeziehung der kurzfristigen Vermögenswerte als gesichert ein.

Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft beurteilen wir als sehr positiv. Gleichwohl unterliegen wir volatilen Schwankungen, die vom sportlichen Erfolg unseres Hauptnutzers und den internationalen Strömungen am Veranstaltungsmarkt abhängen.

Olympiastadion Berlin GmbH, Berlin
LAGEBERICHT für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2018 bis zum 30. Juni 2019

III. Risiko- und Chancenbericht

Die Unternehmensführung der Olympiastadion Berlin GmbH beabsichtigt, die positive Unternehmens- und Vermögensentwicklung kontinuierlich fortzusetzen. Hierbei werden eine Vielzahl von Risiken, die die Geschäftstätigkeit und Zielerreichung beeinflussen können, ebenso berücksichtigt wie die langfristige Strategie der Gesellschaft. Zu den stärksten Risiken zählen wir das wachsende Angebot an Veranstaltungsstätten für den Veranstaltungsmarkt in Berlin, national und auch international. Eine besondere Abhängigkeit besteht von der sportlichen und wirtschaftlichen Stabilität unseres Ankermieters Hertha BSC.

Um mögliche Risiken der Unternehmensführung frühzeitig erkennen und ggf. gegensteuern zu können, erfolgt eine ständige Marktbeobachtung und –analyse. Dies gilt sowohl für den Veranstaltungsmarkt als auch das Erfordernis von Innovationen im technischen Bereich und bei der Umweltverträglichkeit.

Unser Risikomanagement beinhaltet eine enge persönliche Leitung durch die Geschäftsführung und ein an unsere Größe angepasstes Controlling und Monitoring. Klare Strukturen und Kommunikationswege stellen eine regelmäßige Berichterstattung an die Geschäftsführung sicher. Unsere Quartalsberichterstattung an den Aufsichtsrat bildet die Basis für die Früherkennung und Dokumentation strategischer und operativer Risiken.

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Chancen und Risiken

Die deutsche Wirtschaft ist in hohem Maße exportorientiert ausgerichtet. Damit besteht eine hohe Abhängigkeit von der konjunkturellen Entwicklung der Weltwirtschaft. Eine weitere Zuspitzung von Handelskriegen, Zunahme protektionistischer Maßnahmen, ein ungeordneter Brexit und eine Verschärfung der Schuldenkrise in Italien können daher auch negative Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft haben. Negative Auswirkungen auf den deutschen Arbeitsmarkt und die Realeinkommen sind nicht auszuschließen. Sinkende Realeinkommen wirken sich auf die Konsumneigung unmittelbar aus. Die Ausgaben für Freizeitunterhaltung können sinken. Insbesondere hochpreisige Konzertveranstaltungen, wie sie bei uns durchgeführt werden, wären von einem Nachfragerückgang betroffen.

Die derzeit hohe Nachfrage nach Arbeitskräften wirkt einkommenserhöhend. Ausgabensteigerungen sind möglich. Ob sich die Erhöhungen auch auf das Realeinkommen niederschlagen, ist von der Entwicklung der Sozialabgaben abhängig. Die zunehmende Überalterung der deutschen Gesellschaft belastet das System der Renten- und Pflegeversicherung. Steigende Belastungen der Einkommen durch Beitragserhöhungen sind abzusehen. Eine Vermögenssicherung wird im Umfeld der Niedrigzinspolitik der Europäischen Union zunehmend schwieriger, da Zinseinnahmen zum Ausgleich der Inflation nicht generiert werden können. Das für den Konsum von Freizeitveranstaltungen verfügbare Einkommen kann so tendenziell sinken. Hieraus ergeben sich ebenfalls Risiken bezüglich der Nachfrage an Veranstaltungen.

Olympiastadion Berlin GmbH, Berlin
LAGEBERICHT für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2018 bis zum 30. Juni 2019

2. Vermietungs-, Preis- und Ausfallrisiken

Bei unseren Planungen gehen wir davon aus, dass unser Hauptmieter Hertha BSC weiterhin durch stabile sportliche Leistungen dauerhaft in der Bundesliga Spiele austragen wird. Unter dieser Voraussetzung erwarten wir eine stetige Umsatzentwicklung im sportlichen Bereich. Der Nutzungsvertrag mit Hertha BSC für die Pflichtspiele der Bundesliga, zweiten Bundesliga, dem DFB-Pokal und internationalen Wettbewerben hat eine Laufzeit bis zum 30.06.2025. Ob eine Nutzung über diesen Zeitpunkt hinaus erfolgen wird, ist vor dem Hintergrund der öffentlich geführten Diskussion über den Neubau einer Fußballarena unsicher.

Das Olympiastadion Berlin steht für emotionale Live-Erlebnisse sowohl im sportlichen als auch im kulturellen Bereich. Dabei ist der mögliche zeitliche Nutzungsumfang für Sport- und Kulturveranstaltungen außerhalb des Fußballbetriebes abhängig vom tatsächlichen Nutzungsumfang unseres Ankermieters Hertha BSC. Neben der Austragung des jährlichen DFB-Pokalfinals der Herren, dem ISTAF und der Pyronale konnten wir das Festival Lollapalooza für die nächsten fünf Jahre an unsere Location binden.

Rückläufige Umsätze der Musikwirtschaft mit physischen Tonträgern erhöhen den Druck auf Künstler und Musikwirtschaft, Umsatzsteigerungen im Live-Entertainment zu generieren. Auf der Einnahmenseiten sind steigende Ticketpreise somit möglich. Auf der Ausgabenseite kann sich der bestehende Preisdruck auf Veranstaltungsorte mit steigender Nachfragekonzentration der Konzertveranstalter weiter erhöhen. Aus diesen Entwicklungen können Margenverluste und Absatzrisiken entstehen.

Durch Marktsondierung und Beobachtung etablierter Veranstaltungen bei gleichzeitiger Anbahnung neuer Geschäftsbeziehungen versuchen wir, die Risiken in einigen Geschäftsfeldern zu minimieren. Wir stehen insbesondere durch die Vielzahl von Kongress- und Veranstaltungsorten in Berlin in einem ständigen Wettbewerb. Chancen ergeben sich aus der großen Individualität der Veranstaltungen im Olympiastadion Berlin bei gleichzeitiger Nutzung der Einzigartigkeit des Bauwerks für verschiedene Veranstaltungsformate.

3. Betriebsunterbrechung und Totalverlust des gemieteten Objekts

Von jeder technischen Anlage gehen Risiken in Bezug auf die Funktionsfähigkeit und einen störungsfreien Betrieb aus. Für den Fall einer Betriebsunterbrechung oder Nutzungseinschränkung bestehen branchenübliche Versicherungen. Zur Risikominimierung werden unsere technischen Anlagen laufend gewartet und regelmäßig überwacht. Verlust und Beschädigung der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie der Elektronik sind ebenfalls durch entsprechende Versicherungen gedeckt. Versicherungsart und -umfang wird jährlich überprüft und den Preisentwicklungen angepasst.

Das Risiko des Totalverlustes des gemieteten Objekts obliegt entsprechend der vertraglichen Regelungen dem Eigentümer.

Olympiastadion Berlin GmbH, Berlin
LAGEBERICHT für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2018 bis zum 30. Juni 2019

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

Risiken, die vom Gebäude ausgehen können, sind vollumfänglich durch entsprechende Versicherungen abgesichert. Zusätzlich werden die jeweiligen externen Veranstalter bei der Durchführung von Veranstaltungen zum Abschluss einer gesonderten Versicherung für den Veranstaltungstag vertraglich verpflichtet.

Übliche jährliche Preisentwicklungen der Betriebs- und Unterhaltskosten werden bei langfristigen Mietverträgen in die Preiskalkulation einbezogen. Risiken ergeben sich jedoch aus unerwarteten Preissteigerungen im Bereich der verbrauchsabhängigen Kosten. Insbesondere die starken Preissteigerungen bei der Beschaffung von Energie stellen eine wachsende Belastung dar. Die Beschlüsse des Klimakabinetts der Bundesregierung zur CO₂-Bepreisung und die starke Ausrichtung auf die Elektromobilität werden nach unserer Erwartung zu weiteren Preiserhöhungen, insbesondere bei der Elektroenergie, führen. Steigende Kosten können die Rentabilität unseres Unternehmens reduzieren. Genaue Einschätzungen sind uns derzeit aber noch nicht möglich.

Der Schutz von Umwelt und Klima ist auch für uns unabdingbar. Entsprechend verfolgen wir eine nachhaltige und ressourcenschonende Unternehmensführung, die auch auf die Vermeidung bzw. Reduzierung von Umweltrisiken und eine nachhaltige Ressourcennutzung ausgerichtet ist. Wir werden daher unsere Anstrengungen zur Schonung von Ressourcen durch unsere technischen Anlagen und zur Identifizierung weiterer Einsparpotenziale mit dem Ziel der Minimierung weiterer Kostenerhöhungen fortsetzen. Im Vordergrund steht die Reduzierung des Energie- und Wasserverbrauchs. Hierzu stehen wir im ständigen Austausch mit führenden Unternehmen zur Ideenfindung hinsichtlich weiterer ökologischer Maßnahmen. Auch mit anderen Stadionbetreibern stehen wir im Erfahrungsaustausch. Die Prüfung zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Gewinnung von Strom aus nachhaltigen Ressourcen und auch die Umsetzung einer Machbarkeitsstudie für ein Blockheizkraftwerk für das Gesamtgelände unter Einbeziehung der Anrainer stehen nach wie vor im Focus unserer Aktivitäten. Hier sehen wir große Chancen für einen aktiven Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz.

Negative Auswirkungen können sich für uns aus der weiteren Erwärmung und damit verbundenen Trockenperioden ergeben. Die Bereitstellung einer qualitativ hochwertigen Rasenfläche für die Fußballspiele wird dann zu deutlich höherem Wasserbrauch und steigenden Kosten führen.

5. Personalrisiken und -chancen

Der Erfolg unserer Gesellschaft basiert auf unseren hoch qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die sich durch ihr überdurchschnittliches Engagement auszeichnen. Die Veranstaltungsdichte im Berichtszeitraum mit den vielen Konzerten, der Leichtathletik Europameisterschaft und der erstmaligen Umsetzung des Festivals Lollapalooza bestätigt, dass unser Team jederzeit flexibel auf den reibungslosen Veranstaltungs- und Ruhebetrieb vorbereitet ist. Unser Team bestand zum Geschäftsjahresende aus 24 (Vorjahr 22) Mitarbeitern (m/w/d). Priorität hat für uns die Sicherung und Gewinnung von unternehmenseigenem Fachpersonal. Wir bilden daher regelmäßig in verschiedenen

Olympiastadion Berlin GmbH, Berlin
LAGEBERICHT für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2018 bis zum 30. Juni 2019

Berufsrichtungen aus und gewähren Studierenden im Rahmen von Praktika Einblick in das Berufsleben. Zum Ende des Geschäftsjahres bestanden 2 (Vorjahr 0) Ausbildungsverhältnisse.

Trotz einer geringen Fluktuationsquote sehen wir Risiken wegen der erforderlichen Sonn- und Feiertagsarbeit im Veranstaltungsbereich aufgrund des Fachkräftemangels in nahezu allen Branchen und hieraus resultierenden Wettbewerbsangeboten. Gemeinsam mit unseren Mitarbeitern richten wir das Arbeitsumfeld auf die Bedürfnisse unsere Mitarbeiter aus und erhöhen die Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Hierzu haben wir uns der Auditierung „Beruf und Familie“ unterzogen. Die hierzu gemeinsam abgeschlossene Zielvereinbarung umfasst unter anderem Angebote zur anlassbezogenen flexiblen Gestaltung der Arbeitszeit und des Arbeitsortes, saisonale Anpassungen der Dienst- und Abwesenheitsplanung, Initiativen zur Gesundheitsförderung und Unterstützungsangebote bei der Suche nach Wohnraum oder auch Kinder- und Ferienbetreuung. Für die Inanspruchnahme von Elternzeiten, die erfreulicherweise zunehmend auch vom männlichen Personal realisiert wird, werden frühzeitig Vertretungsregelungen getroffen. Das Zertifikat wurde der Olympiastadion Berlin GmbH am 25. Juni 2019 verliehen und ist jährlich zu verteidigen.

6. Finanzwirtschaftliche Risiken, Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den in unserem Unternehmen verwendeten Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen sowie Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten. Hierbei verfolgen wir eine konservative Risiko- und Anlagepolitik. Eine Fremdfinanzierung bei Kreditinstituten besteht nicht. Die politisch vorgegebene Null-Zins-Politik schließt Erträge aus der Anlage von Festgeldkonten aus. Die vorhandenen Guthaben bei Kreditinstituten werden stattdessen durch Strafzinsen (Verwarentgelte) geschmälert.

Kreditrisiken ergeben sich grundsätzlich bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Diesem Kreditrisiko wirken wir entgegen, in dem wir angemessene Vorauszahlungen ab einem festgelegten Auftragswert fordern bzw. bei Großveranstaltungen die Hinterlegung einer Kautions vereinbaren. Bei der Zielsetzung, bilanzielle Wertberichtigungen und Forderungen auf ein Minimum zu reduzieren, bedienen wir uns eines strukturierten Mahnwesens, so dass eine regelmäßige und zeitnahe Überwachung noch ausstehender Forderungen gewährleistet ist. Im Geschäftsjahr waren, wie im Vorjahr, keine Forderungsausfälle zu verzeichnen.

Liquiditätsrisiken, die als mangelnde Verfügbarkeit liquider Mittel zur fristgerechten Erfüllung finanzieller Verpflichtungen verstanden werden, schätzen wir als gering ein. Finanzielle Verpflichtungen bestehen derzeit nur aus unseren kurzfristigen Finanzschulden, die vollständig durch liquide Mittel gedeckt sind. Unsere Unternehmensplanung und die operative Steuerung versetzen die Gesellschaft durchgängig in die Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

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

Unsere nachhaltige und intensive Instandhaltungspolitik ist integraler Bestandteil des technischen Managements. Hiermit bilden wir die Grundlage, das Olympiastadion Berlin jederzeit funktions- und vermarktungsfähig zur Verfügung stellen zu können. Für diese Verpflichtungen stellen wir im Facility Management je Geschäftsjahr T€ 900 bereit. Sofern das Budget nicht verbraucht wird, stellen wir hierfür eine Rücklage ein, die in das Folgegeschäftsjahr übertragen wird. Weitere erforderliche Maßnahmen werden in enger Abstimmung mit dem Eigentümer identifiziert, abgestimmt und umgesetzt.

Eine zielgerichtete Instandhaltungspolitik bietet die Chance, die bestehenden technischen Anlagen an neue technische Anforderungen anzupassen und zukunftsorientiert auszurichten.

8. Rechtliche Risiken

Rechtliche Risiken können vor allem aus arbeitsrechtlichen und zivilrechtlichen Verfahren resultieren. Für signifikante Risiken haben wir Vorsorge in Form von Rückstellungen gebildet. Darüber hinaus sind derzeit keine Verfahren mit potenziell relevanten Auswirkungen anhängig. Steuerrisiken ergeben sich vornehmlich im Zusammenhang mit steuerlichen Außenprüfungen, in deren Verlauf Sachverhalte und steuerrechtliche Regelungen unterschiedlich gewürdigt werden. Rechtliche Bestandsgefährdungspotentiale bestehen derzeit nicht.

9. Gesamtaussage

Im Rahmen einer Gesamtbewertung der Risiken und Chancen unter Berücksichtigung möglicher Interdependenzen sind als wesentliche Risikobereiche für die künftige Entwicklung unserer Gesellschaft die Abhängigkeit vom sportlichen und wirtschaftlichen Erfolg der Hertha BSC und das dichte Wettbewerbsumfeld im Veranstaltungsmarkt in Verbindung mit der unbeeinflussbaren Dichte möglicher Konzerttourneen internationaler Künstler, die auf Stadiontour gehen, zu nennen. Diese Risiken sind nach unserer Einschätzung jedoch insgesamt beherrschbar. Darüber hinaus sehen wir für unsere Gesellschaft auch signifikante Chancen, welche insbesondere in der Bekanntheit und der Größe der Veranstaltungsstätte, unserem Mitarbeiterstamm sowie den langjährigen guten Geschäftsbeziehungen liegen. Bestandsgefährdende Risiken für unser Unternehmen sind derzeit nicht erkennbar.

Olympiastadion Berlin GmbH, Berlin
LAGEBERICHT für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2018 bis zum 30. Juni 2019

IV. Prognosebericht

Die hier getroffenen prospektiven Aussagen beinhalten die uns zum Zeitpunkt der Berichterstattung bekannten Ereignisse, die Einfluss auf die Entwicklung unserer Gesellschaft haben könnten. Sie basieren auf zukunftsbezogenen Annahmen. Die tatsächliche Entwicklung kann sowohl in positiver als auch negativer Hinsicht wesentlich von unseren Erwartungen über die voraussichtliche Entwicklung abweichen.

Die führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute haben ihre Prognose für das Wirtschaftswachstum im Jahr 2019 deutlich gesenkt und erwarten nur noch eine Zunahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,9%¹⁹. Im Jahr 2020 soll das Bruttoinlandsprodukt voraussichtlich um 1,7%²⁰ steigen. Auch wenn die Gefahr einer deutlich ausgeprägten Rezession für Deutschland bisher als gering erachtet wird, hat sich die Konjunktur – insbesondere in der Industrie – deutlich abkühlt. Die politischen Risiken sind zudem als hoch einzustufen. Kommt es zu einem No-Deal-Brexit, dürfte das Wirtschaftswachstum in 2019 und im kommenden Jahr deutlich niedriger ausfallen als in den Prognosen ausgewiesen.

Nach Einschätzung der Senatsverwaltung wird die Berliner Wirtschaft 2019 das Jahr in Folge expandieren²¹. Der Beschäftigungsaufbau bezogen auf das gesamte Bundesgebiet wird sich voraussichtlich abschwächen. Die Zahl der Erwerbstätigen dürfte dennoch leicht steigen und die Arbeitslosenquote damit von 4,9% auf 4,6% zurückgehen. Die Nachfrage nach Arbeitskräften soll insbesondere in Berlin hoch bleiben. Die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte sollen mit 3,1% in 2019 und 2,8% in 2020 weiter deutlich zunehmen. Die Verbraucherpreisinflation wird sich voraussichtlich von 1,4% im Durchschnitt des Jahres 2019 auf 1,5% in 2020 erhöhen²². Finanzpolitische Maßnahmen, wie die Rückkehr zur paritätischen Finanzierung der gesetzlichen Krankenversicherung und eine Rentenerhöhung, bescheren den privaten Haushalten bei anhaltend niedriger Inflation komfortable Einkommenszuwächse, die sich den Prognosen zufolge in einem steigenden Konsum niederschlagen werden. Ein Nachfragerückgang im Bereich der Sport- und Freizeitveranstaltungen zeichnet sich somit derzeit nicht ab. Wir gehen daher von stabilen Besucherzahlen aus Freizeitveranstaltungen zeichnet sich somit derzeit nicht ab. Wir gehen daher von stabilen Besucherzahlen aus.

Die PWC prognostiziert in ihrer Studie²³ einen leicht positiven Wachstumstrend für die Musikbranche bis 2022. Für das Geschäftsjahr 2019/2020 erwarten wir jedoch bei den kulturellen Groß- und Liveveranstaltungen vor dem Hintergrund des abweichenden Wirtschaftsjahres einen geringfügigen Rückgang des Umsatzes, da die Konzerte im Sommer 2020 dem Geschäftsjahr 2020/2021 zugerechnet werden müssen.

Fest eingeplant sind die Traditionsveranstaltungen ISTAF und Pyronale, diverse Laufveranstaltungen und das Festival Lollapalooza.

Sowohl der Pacht- und Betreibervertrag zwischen unserer Gesellschaft und dem Land Berlin als auch die Nutzungsvereinbarung zwischen Hertha BSC, dem Land Berlin und der Olympiastadion Berlin GmbH haben eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2025. Unser Hauptmieter,

¹⁹ DIW Berlin, Pressemitteilung vom 13.06.2019

²⁰ DIW Berlin, Pressemitteilung vom 13.06.2019, Tagesschau 13.08.2019, Konjunkturprognosen im Überblick

²¹ Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Konjunkturbericht 4. Quartal 2018

²² Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Juni 2019

²³ Studie PWC, Germain Entertainment and Media Outlook 2018-2022, S. 65

Olympiastadion Berlin GmbH, Berlin
LAGEBERICHT für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2018 bis zum 30. Juni 2019

Hertha BSC, hat sich in der Bundesliga stabil etabliert, so dass wir im folgenden Geschäftsjahr mit unveränderten Umsätzen aus den Heimspielen von Hertha BSC rechnen.

Der in den letzten zwei Jahren rückläufige Umsatz im Bereich Special- und Business-events ist vor allem auf die hohe Anzahl von Schließzeiten im Rahmen der Großveranstaltungen und die ständig wachsende Wettbewerbssituation in Berlin zurückzuführen. Durch gezielte Akquisitionsmaßnahmen soll dieser Fachbereich stabilisiert werden.

Bei der Vermarktung des Olympiastadion Berlin als Film- und Fotolocation erwarten wir stabile Umsätze auf Vorjahresniveau. Hierbei stehen wir jedoch in Abhängigkeit von Anfragen nationaler und internationaler Filmproduktionen.

Die Nachfrage im Bereich Besucherprogramm hat sich weitestgehend stabilisiert, so dass wir hier von gleichbleibenden Umsätzen ausgehen können.

Die Modernisierung der technischen Infrastruktur werden wir weiter voranbringen. Für die Instandhaltungen planen wir daher steigende Ausgaben.

Insgesamt streben wir ein deutlich positives Ergebnis an. Wir erwarten jedoch sinkende Renditen im Vergleich zum abgelaufenen Geschäftsjahr. Vor dem Hintergrund der hohen Liquiditätsreserve sehen wir eine gesicherte Liquiditätslage. Insgesamt gehen wir von einer gesicherten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage aus.

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

Berlin, 27. September 2019

Der Geschäftsführer der
Olympiastadion Berlin GmbH

Timo Rohwedder