



Tempelhof Projekt Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025

1. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1.1 Aufgabenfelder der Gesellschaft / vertragliche Grundlagen

Der Flughafen Tempelhof in seiner heutigen Form wurde zwischen 1936 und 1941 nach den Plänen von Ernst Sagebiel gebaut. Das größte Baudenkmal Europas steht für die monumentale Selbstinszenierung der Nationalsozialisten, ist durch die Luftbrücke von 1948/49 aber auch zu einem Symbol der Freiheit geworden. Die bauliche Anlage setzt sich zusammen aus der Ellipse des Flugfeldes und dem gewaltigen Gebäudekomplex. Dieser besteht aus einer Abfolge symmetrischer Bauteile: Ein von zwei Bürotrakten flankierter Ehrenhof; die Empfangs- und Abfertigungshalle; Transitbereiche und der 1230 Meter lange Bogen der Hangars. Der Flughafen Tempelhof ist einzigartig. Zumindest innerhalb Europas wurde in den 1930er Jahren keine andere Anlage dieser Größenordnung errichtet. 2011 erhielt das Gebäude die Auszeichnung Wahrzeichen der Ingenieurbaukunst. Die Bauarbeiten konnten wegen des Zweiten Weltkriegs nicht zu Ende geführt werden. Heute noch sind die 13 Treppentürme, die als Aufgänge zu der geplanten Dach-Tribüne für mehr als 80 000 Zuschauer gedacht waren, im Rohbauzustand. Am 9. Juli 1951 begann im späteren General Aviation Terminal (GAT) offiziell der zivile Luftverkehr in Tempelhof. Die Haupthalle im Flughafengebäude erhielt ihr heutiges Aussehen im Jahr 1962.

1995 wurde der Flughafen Tempelhof unter Denkmalschutz gestellt und im Oktober 2008 für den Flugbetrieb geschlossen.

Grundlegendes Ziel für die Entwicklungsaufgabe der Gesellschaft ist – nachdem aufgrund des Volksentscheids zum Tempelhofer Feld die Entwicklung des Feldes weggefallen ist – der Betrieb, die Sanierung und Entwicklung des Gebäudes mit seinem Grundstück von einem ehemaligen Flughafen zu einer neuen, zeitgemäßen Nutzung unter Berücksichtigung der stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitischen Ziele des Landes Berlin.

Mit dem Senatsbeschluss „Vision 2030+“ vom 11. August 2020 ging eine Richtungsentscheidung des Senats für die zukünftige Nutzung des Flughafengebäudes und eine Anpassung des Gesellschaftsvertrages einher. So wurde die Durchführung von Veranstaltungen neben der Entwicklungsaufgabe und der denkmalgerechten Sanierung zum Gegenstand des Unternehmens.

Die grundlegende politische Zielsetzung, die mit dem Senatsbeschluss zur Entwicklung des Flughafen Tempelhofs geschaffen wurde, braucht in den nächsten Jahren eine Präzisierung, die partizipativ entwickelt werden soll. Für die Umsetzung und Verfeinerung der Vision 2030+ und insbesondere zur Sanierung des Gebäudes reichen die der Gesellschaft für die Aufgaben aus dem Landeshaushalt zur Verfügung stehenden Mittel aufgrund des seit über 80 Jahren andauernden Investitionsstaus nicht aus.

Eine Grundsanierung des Gebäudes aber ist unumgänglich, wenn eine Schließung einzelner Bauteile vermieden werden und eine zukunftsfähige Nutzung ermöglicht werden soll. Dies betrifft insbesondere Aspekte des Brandschutzes, der technischen Infrastruktur und der Statik. Diese grundlegenden

Maßnahmen, die alle Teile des Gebäudekomplexes betreffen, sind Voraussetzung für die dauerhafte Genehmigungsfähigkeit und die übergangsweise baurechtliche Duldung der genutzten Flächen.

Der Entwicklungs- und Bewirtschaftungsauftrag der Gesellschaft für das Gebäude des Flughafens Tempelhof nebst Freiflächen sowie die Vergütung der Gesellschaft ist geregelt im Managementvertrag mit dem Land Berlin, vertreten durch die für Stadtentwicklung zuständige Senatsverwaltung, der im Jahr 2023 neu gefasst wurde.

1.2 Aufgabenerfüllung

Nach dem Managementvertrag definiert der Auftraggeber mit dem Auftragnehmer jährliche Zielstellungen und legt nachvollziehbare Kriterien für die Beurteilung der Leistung fest. Diese Zielvereinbarung ist auf der Grundlage der Zielerreichung auch die Basis für die im Managementvertrag festgelegte Bonus-Regelung. Die erfolgsabhängige Vergütung und die vorangestellte Zielvereinbarung wurde für die Auszahlungsjahre 2025, 2026 und 2027 nach Zustimmung des Aufsichtsrats und des Gesellschafters ausgesetzt.

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

Auf dieser Grundlage wird nachfolgend über die wesentlichen Aktivitäten der Gesellschaft berichtet:

1.2.1 Geschäftsfeld Liegenschaft

Um den Rahmen für die bauliche Entwicklung und Sanierung des denkmalgeschützten Flughafengebäudes zu setzen und breit abzustimmen, hat die Gesellschaft mit der Ermittlung und Erarbeitung des Entwicklungskonzepts begonnen. Dieses hat zum Ziel, den städtebaulichen Kontext und die Quartiersentwicklung des Flughafenareals zu betrachten sowie Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung der unterschiedlichen Bauteile zu definieren. Diese tragen den Besonderheiten des Gebäudes Rechnung. Aspekte wie Nachhaltigkeit, Denkmalschutz oder Brandschutz werden im Zusammenspiel berücksichtigt und bedingen einander.

Im Berichtsjahr wurde für die drei Handlungsfelder stadträumliche, sozialräumliche und bauliche Entwicklung eine Workshopserie mit internationalen Expert:innen konzipiert. Der erste Workshop zum Thema „Zentrale Bauteile“ fand im 4. Quartal 2025 statt.

Parallel zum Entwicklungskonzept soll ein darauf aufbauendes Sanierungskonzept konkret den Rahmen für die bauliche Ertüchtigung setzen und auch potenzielle Nutzer in die Lage versetzen, eigene Maßnahmen zur Sanierung und Nutzung planen und umsetzen zu können.

Die Neugestaltung der Außenflächen der Liegenschaft wird dabei auch in Betracht gezogen, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und eine Öffnung hin zu der umliegenden Nachbarschaft u. a. durch die Errichtung eines Kiezplatzes am U-Bahnhof Paradenstraße, zu ermöglichen. Eine Planung und Neubetrachtung dieser Freifläche ist insbesondere durch den von der BVG geplanten Ausbau weiterer Zugänge des U-Bahnhofs Paradenstraße notwendig.

Hinsichtlich der Verbesserung der baulichen Situation wird sich die Gesellschaft verstärkt auf Projekte für Betriebssicherheit und nachhaltige Anlagen- und Gebäudetechnik konzentrieren. Die wichtigsten in Umsetzung befindlichen Projekte erreichten im Berichtsjahr folgenden Stand:

- Technische Infrastruktur (TI2030): Auf Basis der Vorplanungsunterlage (Leistungsstufe 2 gemäß ABau), die geprüft und bestätigt vorliegen, wurden die Planungen fortgeführt. Mit den Bauplanungsunterlage wird das Projekt in 2026 einen vorläufigen Abschluss finden, bis die weitere Finanzierung geklärt ist.
- Betondeckensanierung S05: Die ersten beiden Sanierungsabschnitte der Betondecken in den westlichen Hangars (Hangar 5 und 7) wurden fertiggestellt. Die Fertigstellung der Arbeiten in Hangar 6 ist für Q1 2026 vorgesehen.
- Dach- und Betondeckensanierung S01: Mit der kombinierten Dach- und Betondeckensanierung im Bereich des überdachten Vorfelds wurde begonnen, die Arbeiten werden sich bis 2027 hinziehen.
- Stahltragwerk: Die Ausschreibung der Planungsleistungen für das Projekt „Sanierung und Ertüchtigung Stahltragwerk“ wurden abgeschlossen. Die Planung befindet sich in Leistungsphase 1 inkl. Bestandsaufnahme.
- Löschwassernetz: Die Fertigstellung der Rohrleitung im Wasserwerk inkl. externer Anschlüsse ist 2025 erfolgt. Zusätzlich wurden 50 % der wichtigsten Ventile auf der Landseite ausgetauscht.
- Sanierung Tunnelfugen: Die Arbeiten haben begonnen. Fertigstellung ist für Q2 2026 vorgesehen.
- Dachsanierung F1: Projekt befindet sich in der Leistungsphase 3. Fertigstellung für Q4 2026 vorgesehen.
- Trinkwasserhauptleitung: Mangels Freigabe der Mittel durch den Hauptausschuss musste das Projekt nach 2026 verschoben werden. Die Planung befindet sich im Vergabeverfahren.

1.2.2 Geschäftsfeld Vermietung

1.2.2.1 Dauervermietung

Im Berichtsjahr wurde ein Mietvertrag aus Insolvenzgründen des Mieters gekündigt (Jahresnettokaltmiete 3 T€). Neue Mietverträge wurden nicht geschlossen, da die Flächen zunächst zu ertüchtigen sind.

Auf Weisung des Gesellschafters wurde auf die vertraglich geschuldete Indexierung des größten Gewerbemieters BIM (Polizei- und Verwaltungsflächen) verzichtet. Gleichzeitig wurde die Gesellschaft von haftungsrechtlichen Ansprüchen, die vom Gesellschafter geltend gemacht werden könnten, freigestellt. Im Berichtsjahr wurden Gespräche zur Ausgestaltung eines neuen Mietvertrags mit der BIM aufgenommen.

Die per 31. Dezember 2024 fällige Schlussabrechnung der Betriebs- und Nebenkosten 2021 konnte nicht fristgerecht abgeschlossen werden. Im 1. Quartal 2025 wurde die Abrechnung nachgeholt. Es gab keinen finanziellen Schaden für den Gesellschafter. Außerdem wurde im Berichtsjahr fristgerecht die Schlussrechnung für Betriebs- und Nebenkosten 2022 erstellt.

Bei der Erschließung neuer Mietflächen für die gewerblichen Nutzung lag der Fokus im Berichtsjahr auf den Ebenen 3 bis 5 im „Kopfbau West“, die umfangreich modernisiert wurden. Mit der Nutzungsfreigabe wird im 1. Quartal 2026 gerechnet, so dass insgesamt eine Bürofläche von 1.260 qm in die Vermarktung gebracht werden kann. Für Ebene 2 im Kopfbau West konnte währenddessen ein Bauantrag gestellt werden. Die Genehmigung wird voraussichtlich im Januar 2026 vorliegen.

Heizkraftwerk: In Zusammenarbeit mit der Berliner Energieagentur konnte die Gesellschaft eine Genehmigung für die Errichtung einer PV-Anlage von der Denkmalbehörde erhalten. Weitere Gespräche zur Planung und Umsetzung folgen im Jahr 2026.

1.2.2.2 Veranstaltungen / Vermietungen (Eventlocation)

Durch die im Berichtszeitraum weiterhin bestehenden Bauarbeiten in den Hangarflächen und auf dem überdachten Vorfeld, fokussiert sich die Gesellschaft weiterhin auf die Vermarktung von Veranstaltungsflächen auf dem freien und überdachten Vorfeld, der Haupthalle sowie den bereits fertiggestellten Hangarflächen.

Aufgrund der fortgesetzten Nutzung großer Flächen als Flüchtlingsnotunterkunft sowie der Dachsanierung am überdachten Vorfeld war der Eventbetrieb (Großveranstaltungen und Konzerte) im Berichtsjahr weiterhin unverändert nur unter eingeschränkten Bedingungen möglich. Trotz dieser Einschränkungen wurden insgesamt 30 Veranstaltungen realisiert. Die Gesamtbesucherzahl belief sich auf ca. 230.000. Hervorheben lassen sich besonders die nachfolgenden Events und Messen:

- VELO (10.- 11.05.2025): 10.000 Besucher:innen
- Hyrox (16.-18.05.2025): 15.000 Besucher:innen
- FORMULA E (12.-13.05.2025): 34.000 Besucher:innen
- Komische Oper „Jesus Christ Superstar“ (04.08.-30.10.25) 22.000 Besucher: innen
- Konzert „Keinemusik“ (23.08.2025) 30.000 Besucher:innen
- Positions (10.-14.09.25) 10.000 Besucher:innen
- Nova Music Festival Exhibition (07.10.-16.11.2025) 20.000 Besucher:innen

1.2.2.3 Geflüchtetennotunterbringung

Auch in diesem Berichtsjahr wurde in den Hangars 1, 2 und 3 sowie auf dem Parkplatz P3 eine Flüchtlingsnotunterkunft (FNU) betrieben. Die neue Containerschule auf Parkplatz P2 wurde im November 2025 in Betrieb genommen.

1.2.3 Geschäftsfeld Programm

Das eigene Programm zielt darauf ab, den Standort weiter zu öffnen und für eine breite Zielgruppe erlebbar zu machen. Mit den Programmangeboten soll insbesondere die geschichtliche und erinnerungskulturelle Relevanz des Baudenkmals sowie seine Bedeutung für die Zukunft gezeigt werden. Zentrale Anliegen sind dabei die Wahrnehmung des Bildungsauftrags, der aus der vielschichtigen Geschichte resultiert sowie die Schaffung eines kulturellen Mehrwerts für Berlin. Die Programmformate konzentrieren sich dabei auf die beiden inhaltlichen Handlungsfelder Bildung und Vermittlung sowie Kultur und Gesellschaft.

Insgesamt nahmen über 126.000 Besuchende an Programmangeboten teil, etwa 69 % über der angestrebten Anzahl an Besuchenden im Jahr 2025.

Programmveranstaltungen, die entsprechend dem Gesellschaftszweck von der Gesellschaft selbst entwickelt und angeboten werden, wurden in diesem Berichtsjahr aus Mitteln der Gesellschaft finanziert.

1.2.3.1 Besucherzentrum und Gebäudeführungen

Im Besucherzentrum „Check IN“ starteten über 2.200 Gebäudeführungen, davon 1.310 öffentliche Touren und 700 Gruppenführungen. Zudem fanden viele Sonderführungen statt, bspw. zum Erinnerungszeichen „nicht mehr zu sehen“, anlässlich des Tages des offenen Denkmals, in Kooperation mit Mietern am Standort, Taschenlampen- und Familienführungen sowie eine sprachensible Führung entwickelt im Rahmen eines Schülerpraktikums von Farhad Azimi.

An Führungen nahmen insgesamt rund 47.000 Gäste teil, damit blieb die Gästezahl gegenüber dem Vorjahr auf gleichem Niveau.

Im Besucherzentrum fanden außerdem insgesamt 20 Programmveranstaltungen statt. Anlässlich der Jahrestage (80. Kriegsende und 76. Jahre Luftbrücke) wurde im Mai ein Fokus auf die Standortgeschichte gelegt. An neun Eigen- und Kooperationsveranstaltungen haben insgesamt fast 750 Gäste teilgenommen. Das unterstreicht das deutliche Interesse an der Geschichte des Standortes.

1.2.3.2 THF Tower

Die Ausstellung „Ready for Take-Off“ und die Dachterrasse zogen im Berichtsjahr an den regulären Öffnungstagen insgesamt 21.000 Besuchende an. Im August 2025 erfolgte der Abbau der alten und die Erarbeitung einer neuen Ausstellung anlässlich des 100-jährigen Bestehens der Lufthansa mit Öffnung im zweiten Quartal 2026. Der THF Tower ist seitdem an Wochenenden für Besucher:innen kostenfrei zugänglich. Bei der Nutzung lag insbesondere der Fokus auf der Durchführung von Eigenveranstaltungen der Gesellschaft – u.a. die Implementierung eines Erzählcafés zum Austausch zwischen Zeitzeug*innen, die während des Flughafenbetriebs am Standort tätig waren.

Es fanden außerdem 73 Programmveranstaltungen im THF Tower sowie im Außenbereich vor Kopfbau West statt. Saisonale Höhepunkte waren das Sommer-Open-Air mit rund 17.000 Besuchenden bei 34 Veranstaltungen, das Festival of Lights mit der Rückkehr der Leuchtbuchstaben sowie der „Winter am THF“. Insgesamt konnten an zwei Adventswochenenden und beim Weihnachtssingen über 26.000 Menschen am THF begrüßt werden. Davon haben rund 1.400 Menschen beim Weihnachtssingen teilgenommen. Zum Vergleich: Im letzten Jahr waren 7.530 Menschen beim Wintermarkt und Weihnachtssingen.

1.2.3.3 Geschichtsgalerie

Das Projekt „Erster Teil der Geschichtsgalerie“ wurde vom Förderprogramm KulturInvest als förderwürdig durch BKM eingestuft. Die barrierefrei erschlossene Geschichtsgalerie soll zukünftig einen einzigartigen Blick auf das Tempelhofer Feld bieten. Ziel des Programms ist es, das denkmalgeschützte Flughafengebäude weiter zu öffnen und sowohl die internationale Strahlkraft als auch die lokale Anziehungskraft des Ortes zu stärken. Der Erste Teil der Geschichtsgalerie umfasst: Laubengang vom Kopfbau West bis zum Treppenturm 1 sowie den Treppenturm 1 als Fluchttreppenturm, interimistischen Ausstellungsturm und Notausgang. Der Förderantrag für KulturInvest ist derzeit in Aufstellung und wird Mitte 2026 eingereicht werden.

1.2.4 Facility Management

Ein Aufgabenschwerpunkt der Liegenschaftsverwaltung im Berichtsjahr war die Neuausschreibung der Dienstleistung „Los 1 Technisches Gebäudemanagement“. Hier konnte fristgerecht der Auftrag im Juli 2025 an die WISAG Facility Management GmbH erteilt werden. Die Übergabe durch den bisherigen Dienstleister (StartUp Phase) konnte mit der reibungslosen Übernahme aller Pflichten durch WISAG bis 31. Dezember 2025 erfolgreich abgeschlossen werden. Der Vertrag läuft bis 31. Dezember 2028 mit

einer anschließenden jährlichen Verlängerungsoption bis 31. Dezember 2030. Die Kostenersparnis gegenüber dem alten Vertrag und die damit verbundenen Entlastung der konsumtiven Haushaltsmittel beläuft sich auf rund 5,4 Mio. € brutto in den ersten drei Jahren der Laufzeit.

1.2.4.1 Erfüllung der Betriebs- und Verkehrssicherungspflicht

Die turnusgemäßen Überprüfungen der Fassaden wurden im Berichtsjahr abgeschlossen. Erneut waren diverse Sicherungsmaßnahmen notwendig. Für das nächste Betriebsjahr ist die turnusmäßige Prüfung des Stahltragwerkes geplant.

1.2.4.2 Stromversorgung am Standort

Auf dem Gelände des Flughafens Tempelhof wird ein Hoch-, Mittel- und Niederspannungsnetz betrieben, das an die Berlin Energie Netz und Service GmbH verpachtet ist. Im Jahr 2025 wurde Berlin Energie die Erlaubnis zum Betrieb eines Verteilnetzes nach § 4 EnWG erteilt. Es werden Vorbereitungen getroffen, damit Mieter zum 01. Januar 2027 einen eigenen Stromanbieter wählen können. Eine Festlegung zum Netzendgelt ist mit Berlin Energie in Klärung, wobei auf Grund des fortgeschrittenen Alters der Anlagen die Instandsetzungen auch weiterhin vom Gesellschafter zu finanzieren sind.

Für die Sicherstellung der Stromversorgung am Standort wurde beschlossen, das Umspannwerk aus konsumtiven Mitteln zu ertüchtigen. Die dazu notwendigen Maßnahmen laufen in der Zusammenarbeit mit Berlin Energie planmäßig.

Mit der Herstellung einer redundanten Stromversorgung wurde im Jahr 2025 begonnen. Die Maßnahme wird aus SIWA finanziert. Die Fertigstellung erfolgt Anfang 2027.

1.2.5 Geschäftsbesorgung „Dialogprozesses zur Zukunft des Tempelhofer Felds“

Mit Datum vom 17. Mai 2024 wurde die Gesellschaft von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abteilung I mit der Geschäftsbesorgung zur Begleitung des „Dialogprozesses zur Zukunft des Tempelhofer Felds“ beauftragt. Der Auftrag beinhaltete u.a. die Organisation und Umsetzung von drei Veranstaltungsformaten im Bürgerbeteiligungsprozess, deren Ergebnisse auf großes öffentliches Interesse gestoßen sind:

- Ideenwettbewerb (21.-22. Februar 2025): 80 Teilnehmer:innen
- Dialogwerkstätten (12.-13. Mai 2025): 200 Teilnehmer:innen
- Ausstellung (08.-26. September 2025): 300 Teilnehmer:innen

Der Projektauftrag wurde seitens der Gesellschaft termingerecht und unter Einhaltung der Budgetvorgaben am 30. September 2025 erfolgreich abgeschlossen. Die für die Erfüllung des Auftrags geschaffenen befristeten Stellen sind ausgelaufen.

2. Finanzierung

2.1 Finanzierung der Bewirtschaftung und Entwicklung

Die Finanzierung der Bewirtschaftung und Entwicklung des Flughafens Tempelhof erfolgt über Zuschüsse aus dem Landeshaushalt, Kapitel 1220, Titel 54082 (konsumtiv) und Titel 89364 (investiv). Im Haushalt 2025 wurden dafür insgesamt 37,5 Mio. € eingestellt. Im Dezember 2025 wurde eine Verstärkung des Titels 89364 in Höhe 345 T€ bewilligt, die Verstärkung erfolgte aus dem Titel 54082.

Auch standen 2025 weiterhin zusätzliche Finanzmittel aus dem Sondervermögen „Infrastruktur der Wachsenden Stadt mit Nachhaltigkeitsfonds“ (SIWA IV; Gesamtbudget 116,9 Mio. €) zur Verfügung, um umfangreiche Sanierungsprojekte bzw. Baumaßnahmen realisieren zu können.

Im Berichtsjahr wurden von der Gesellschaft akquirierte Fördermittel aus dem Programm „Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der Regionalen Wirtschaftsstruktur (GRW)“ für das Projekt „Geschichtsgalerie“ verwendet. Das Projekt wurde 2024 beendet, der Zufluss der Fördermittel erfolgte 2025.

2.2. Projektvereinbarung mit der Senatsverwaltung für Kultur und Gemeinschaftlicher Zusammenhalt

Die Gesellschaft und das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Kultur und Gemeinschaftlicher Zusammenhalt (SenKultGS), schlossen am 26. November 2024 eine Projektvereinbarung zur Instandsetzung und Herrichtung der Gebäudefläche Bauteil B U3 unter der Haupthalle („Alte Frachthalle“). Dafür wurden der Gesellschaft investive Haushaltsmittel in Höhe von 990 T€ zur Verfügung gestellt.

In einem Nachtrag vom 09. Juli 2025 vereinbarten beide Parteien, ein weiteres Bauteil in die Planungen einzubeziehen. Hierfür erhielt die Gesellschaft weitere 850 T€ investive Haushaltsmittel von SenKultGS. Die Umsetzung erster Maßnahmen erfolgte im 4. Quartal 2025.

2.2. Vergütung der Gesellschaft

Zur Finanzierung ihres Unternehmensaufwandes erhält die Gesellschaft vom Auftraggeber eine Vergütung auf der Grundlage von festgelegten Pauschalen. Diese werden aus dem Kapitel 1220, Titel 54082 finanziert. Die Beträge setzen sich aus festgelegten Personalkosten-Pauschalsätzen (differenziert nach Mitarbeitergruppe) sowie einem Sachkostenzuschlag zusammen.

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

In Zusammenarbeit mit der Gesellschaft definiert der Auftraggeber jährliche Zielstellungen für die jeweiligen organisatorischen Bereiche des Auftragnehmers. Auf dieser Grundlage ist eine erfolgsabhängige Vergütung vereinbart worden, die bei einer Erfüllung von mehr als 100 % eine Bonuszahlung für die Gesellschaft von bis zu 6 % der jährlichen Vergütung vorsieht.

Als Gesellschaft des Landes Berlin werden für die Tempelhof Projekt GmbH kurz- und langfristige fachpolitische Zielmarken definiert. Für das Jahr 2024 wurde der Gesellschaft mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen am 23. Juni 2025 die Übererfüllung der Zielvorgaben zu 75 % bestätigt. In Anbetracht der ausgesprochen starken finanziellen Lage der Gesellschaft und der angespannten Haushaltslage des Landes Berlin erfolgte seitens der Gesellschaft in Abstimmung mit Aufsichtsrat und Gesellschafter ein Verzicht auf die Auszahlung der variablen Vergütung für 2025. Der Betrag wurde im Dezember 2025 an den Gesellschafter rückerstattet. Die variable Vergütung bleibt auch in den Jahren 2026 und 2027 ausgesetzt. Der Verzicht und die Aussetzung der variablen Vergütung wurde in einem Nachtrag zum Managementvertrag festgelegt.

3. Lage der Gesellschaft

3.1. Organisationstruktur

Der Vertrag mit dem Geschäftsführer Fabian Schmitz-Grethlein läuft unverändert bis zum 31. Dezember 2027.

Der Gesellschaft ist es aufgrund der angespannten Arbeitsmarktlage nicht gelungen, im Berichtszeitraum die vakante Stelle der Bereichsleitung Baumanagement zu besetzen. Der Geschäftsführer hat die Interimsleitung des Fachbereichs in Personalunion übernommen. Eine Besetzung konnte zum 1. März 2026 vereinbart werden.

Im Berichtsjahr ist es gelungen, die zukunftsweisenden Fachbereiche Vermietung (Flächenentwicklung), Liegenschaft (Bauteilentwicklung) und Asset Management personell zu verstärken. Die Neueinstellung fachlich qualifizierter Mitarbeitenden gelang innerhalb der Anzahl der vorgegebenen Planstellen durch interne Umschichtungen.

Die digitale Transformation der Gesellschaft und die damit verbundenen Arbeitsstrukturmaßnahmen sind erneut deutlich vorangeschritten. Folgende Projekte sind im Berichtsjahr erfolgreich abgeschlossen worden:

- Umzug IT Infrastruktur in die Cloud und Wechsel zu einem Full Service IT Dienstleister im 1. Quartal 2025 planmäßig abgeschlossen.
- Einführung einer Baumanagement Software planmäßig am 31. Dezember 2025. Im ersten Halbjahr 2026 folgt der Rollout über alle Projekte im Fachbereich Baumanagement.
- Einführung einer revisionssicheren digitalen Archivierung von Rechnungsbelegen bis 31. Dezember 2025 abgeschlossen. Ab dem Geschäftsjahr erfolgt die Aufbewahrung gemäß den Aufbewahrungsfristen papierlos.
- Aufbau einer Internen Revision / Phase 1 Prozesshandbuch (Arbeitspaket 1): Ertüchtigung der Revisionsfähigkeit in dem Bereich Baumanagement (Abschluss 31. Dezember 2025).

Folgende Projekte sind im Berichtsjahr begonnen oder planmäßig weitergeführt worden:

- Aufbau einer Internen Revision / Phase 1 Prozesshandbuch (Arbeitspakete 2 und 3): Ertüchtigung der Revisionsfähigkeit in den Bereichen Eventgeschäft und Vermietung (Abschluss 31. Dezember 2026).
- Einführung einer neuer CAFM Software bedingt durch die Einstellung der bisher genutzten Software „Conject“ (Abschluss 31. Dezember 2026)
- Einführung der digitalen Rechnungsfreigabe (Abschluss 30. Juni 2026)
- Einführung einer Vergabesoftware (Abschluss 31. Dezember 2026)

Für das Berichtsjahr waren ursprünglich Investitionen für die Modernisierung der von der Gesellschaft genutzten Geschäftsräume vorgesehen, die seit 2017 keine Anpassungen erfahren haben und deren Baugenehmigung unter denkmalrechtlichen Gesichtspunkten erneuert werden muss. Die baulichen Maßnahmen der Modernisierung wurden begonnen. Die Anschaffung neuer Geschäftsausstattung, die von der GmbH zu finanzieren ist, verschiebt sich nach 2026.

3.2 Vermögenslage

	31.12.2025		31.12.2024	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	79	1,3	240	4,0
Umlaufvermögen und sonstige Aktiva	5.945	98,7	5.774	96,0
Gesamtvermögen	6.024	100,0	6.014	100,0
Eigenkapital	3.298	54,8	3.669	61,0
Kurzfristiges Fremdkapital	2.726	45,2	2.345	39,0
Gesamtkapital	6.024	100,0	6.014	100,0

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr um T€ 10 auf T€ 6.024 gestiegen. Der Anteil des Anlagevermögens ist von 4,0 % auf 1,3 % gefallen. Das Umlaufvermögen steigt gegenüber dem Vorjahr um T€ 171 auf T€ 5.945. Die Ursachen liegen im Anstieg der flüssigen Mittel in Höhe von TEUR 636 und im Abbau von übrigen Aktiva in Höhe von TEUR 465 sowie im Rückgang von immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen in Höhe von TEUR 161.

Das bilanzielle Eigenkapital ist trotz des Jahresüberschusses (T€ 790) aufgrund der Ausschüttung eines Teils des Jahresüberschusses des Vorjahres (T€ 1.161) auf T€ 3.298 gesunken. Die Gesellschaft finanziert sich dennoch zu 54,8 % aus eigenen Mitteln. Die Quote ist gegenüber dem Vorjahr gefallen.

Das kurzfristige Fremdkapital ist um T€ 381 gestiegen. Die Steigerung ist im Wesentlichen auf die Bildung eines passiven Rechnungsabgrenzungsposten für Umsätze, die erst in Folgejahren bewirkt werden, zurückzuführen. Im Gegenzug ist eine Reduzierung der Steuerrückstellung (T€ 243) und ein Abbau der kurzfristigen Verbindlichkeiten (T€ 275) zu verzeichnen.

3.3 Ertragslage

	2025		2024	
	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse ¹⁾	10.248	99,8	10.536	99,6
Übrige betriebliche Erträge	24	0,2	40	0,4
Gesamtleistung	10.272	100,0	10.576	100,0
Betriebliche Aufwendungen	9.174	88,3	8.225	77,8
Betriebsergebnis	1.098	11,7	2.351	22,2
Neutrales Ergebnis	46		28	
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-354		-718	
Jahresüberschuss ¹⁾	790		1.661	

1) Die Umsatzerlöse und das Jahresergebnis stellen die bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren der Gesellschaft dar.

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

Der Rückgang der Umsätze um T€ 288 ist im Wesentlichen auf den Verzicht der erfolgsabhängigen Vergütung für die Gesellschaft zurückzuführen. Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter (ohne Geschäftsführer) hat sich von 95 im Jahr 2024 auf 91 im Jahr 2025 verringert.

Die betrieblichen Aufwendungen beinhalten Personalkosten von T€ 6.967 (Vorjahr T€ 6.728), Kosten für Beratung T€ 107 (Vorjahr T€ 57), Kosten der Personalgestellung T€ 1 (Vorjahr T€ 119), Kosten der IT, Lizenzen T€ 521 (Vorjahr T€ 337), Raumkosten T€ 363 (Vorjahr T€ 130), Bürobedarf, Porto, Telefonkosten T€ 96 (Vorjahr T€ 88), Fortbildung T€ 54 (Vorjahr T€ 61), sonstige Fremdleistungen T€ 102 (Vorjahr T€ 87), Betriebsbedarf, Betriebsausstattung T€ 26 (Vorjahr T€ 40), Rechts- und Beratungskosten T€ 80 (Vorjahr T€ 55), Personalberatung und -beschaffung (Inserate) T€ 57 (Vorjahr T€ 79), Werbe-, Repräsentations- und Bewirtungskosten T€ 205 (Vorjahr T€ 69), Kosten für Programmveranstaltungen T€ 226 (Vorjahr T€ 139), Aufwendungen für Betriebsveranstaltungen und freiwillige soziale Aufwendungen T€ 32 (Vorjahr T€ 32), Jahresabschluss- und Prüfungskosten T€ 35 (Vorjahr T€ 30), sowie Gebühren, Beiträge und Versicherungen T€ 30 (Vorjahr T€ 31).

Darüber hinaus sind Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen in Höhe von T€ 241 (Vorjahr T€ 112) in den betrieblichen Aufwendungen enthalten. Im neutralen Ergebnis werden T€ 24 aus der Auflösung von Rückstellungen ausgewiesen. Der Aufwand für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beläuft sich auf T€ 354 (Vorjahr T€ 718). Im Geschäftsjahr 2025 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 790 (Vorjahr T€ 1.661) erzielt. Damit übersteigt das Jahresergebnis die Prognose des Vorjahres um T€ 527.

3.4 Finanzlage

Die Finanzlage war stabil und die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft im gesamten Geschäftsjahr gegeben. Die Bankkonten wiesen zum Bilanzstichtag ein Guthaben von T€ 5.289 (Vorjahr T€ 4.654) aus. Kreditlinien waren nicht eingeräumt.

4. Chancen- Risiken- und Prognosebericht

Die bauliche Substanz des Gebäudes ist in einem durch einen jahrzehntelangen Investitionsstau verursachten, desolaten Zustand. Bis zu einer grundlegenden Sanierung kann die umfangreiche Nutzung auf derzeitigen Stand nur durch komplexe und kostenintensive Kompensationsmaßnahmen sowie Havariebeseitigungen gewährleistet werden. Dies betrifft etwa die Notwendigkeit der Vorhaltung einer Betriebsfeuerwehr oder regelmäßige Bauwerksprüfungen am gesamten Gebäude.

Die zur Verfügung gestellten Finanzmittel (Wirtschaftsplan für das Teilvermögen Land Berlin / Liegenschaft Flughafen Tempelhof) für die Bewirtschaftung der Liegenschaft lag im Berichtsjahr deutlich unter dem von der Gesellschaft ermittelten und angemeldeten Bedarf.

4.1 Chancen

In den vergangenen Jahren hat die Gesellschaft erhebliche Anstrengungen unternommen, um die Grundlagenuntersuchungen zum Zustand der Immobilie zu einem Abschluss zu bringen. Mit den in den letzten Jahren erfolgten Untersuchungen ist nun ein Kenntnisstand zum Gebäudezustand erreicht, der Grundlage für realistische Planungen und Umsetzungen sein kann. Hierfür sind jedoch Mittel in einem Umfang erforderlich, die den zur Verfügung stehenden Rahmen erheblich überschreiten. Im Berichtsjahr wurde von der Gesellschaft ein Prozess mit dem Aufsichtsrat der Gesellschaft initiiert, in dem alle Optionen einer initialen Investition für die grundlegende Sanierung neu bewertet werden.

Mit den vorgenommenen neuen Maßnahmen im Bereich der Öffnungsprojekte ergeben sich neue Kooperationsmöglichkeiten, die neue Einnahmequellen erschließen helfen. Durch die Schaffung und personelle Besetzung der Aufgabenfelder Flächen- und Bauteilentwicklung sowie der Stärkung des Asset Managements hat die Gesellschaft Voraussetzungen geschaffen, neue Finanzierungskonzepte gemeinsam mit dem Gesellschafter zu entwickeln.

4.2 Risiken

Teile des Flughafengebäudes sind nicht oder nur eingeschränkt nutzbar. Eine Vielzahl von technischen Anlagen in den unterschiedlichen Gebäudeteilen haben ihren vorgesehenen Lebenszyklus bereits – teilweise erheblich – überschritten, was zu Ausfällen und Havarien führt. Im Ergebnis lassen sich die Kosten für den Betrieb des Gebäudes mit seinen 300.000 qm Bruttogeschossfläche und 55 Hektar Grundstück nicht aus der Verwertung der Liegenschaft bestreiten, solange der Investitionsstau nicht behoben ist. Die Kompensationsmaßnahmen wurden auch im Berichtsjahr intensiver und erneut kostenträchtiger.

Identifikation, Analyse und Bewertung der Risiken im Einzelnen sowie damit verbundene Gegenmaßnahmen werden quartalsweise in einem Risikomanagementbericht von der Gesellschaft dokumentiert.

4.3 Bestandsgefährdende Risiken

Die für den Doppelhaushalt 2026/2027 seitens des Gesellschafters vorgegebenen Kürzungen der Finanzmittel wird die Instandhaltung der Liegenschaft noch einmal deutlich erschweren. Die finanzielle Ausstattung für Maßnahmen im Landeshaushalt selbst hat sich im Zuge dieser Kürzungen um rund 4 % verschlechtert. Im Zuge dieser Kürzungen werden die als Zielgröße vereinbarten Ausschüttungen für die Auszahlungsjahre 2025, 2026 sowie 2027 im Einvernehmen zwischen Gesellschaft, Auftraggeber und Gesellschafter ausgesetzt.

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

4.4 Prognosebericht

Die Prognose für das Jahr 2026 weist unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit Umsatzerlöse in Höhe von T€ 11.008 und einen Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 495 aus.

Berlin, 17. Juni 2026

Fabian Schmitz-Grethlein
Geschäftsführer