

LAGEBERICHT | 2019



2019

1. Gegenstand des Unternehmens

Aufgabe der landeseigenen Tegel Projekt GmbH ist die Entwicklung der Flächen des ehemaligen Flughafengeländes in Tegel zu einem Forschungs- und Industriepark für Zukunftstechnologien (Berlin TXL – The Urban Tech Republic) und einem Wohnquartier (Berlin TXL - Schumacher Quartier) sowie ergänzend die Übernahme anderer Projekte und Liegenschaften, bei denen ein Interesse von Berlin berührt ist.

Die Tegel Projekt GmbH hat ihren Sitz, bis zur Übernahme der Bewirtschaftung des Flughafengeländes im Auftrag des Landes Berlin, in der Lietzenburger Straße 107, 10707 Berlin.

Das Konzept für den Forschungs- und Industriepark sieht die Ansiedlung von Unternehmen, Startups, Hochschulen und Forschungseinrichtungen vor, die im Bereich grüner Zukunftstechnologien forschen, entwickeln, produzieren und exportieren. Darüber hinaus sollen urbane Technologien auf dem Areal getestet werden und zur Anwendung kommen. Das Schumacher Quartier wird als ökologisch-soziales Modellquartier für ökologischen Neubau, Nutzungsmischung und innovative Mobilitätskonzepte entwickelt.

Die Gesellschaft wurde nach dem Beschluss des Aufsichtsrates der WISTA-MANAGEMENT GMBH WISSENSCHAFTS- UND WIRTSCHAFTS-STANDORT BERLIN-ADLERSHOF im Juli 2011 als Tochterunternehmen dieser gegründet und nahm am 15. September 2011 mit Unterzeichnung des

Geschäftsbesorgungsvertrags mit dem Land Berlin ihre Tätigkeit auf. Seit dem 01.03.2019 ist die Tegel Projekt GmbH eine unmittelbare Beteiligung des Landes Berlin.

Der Geschäftsbesorgungsvertrag mit dem Land Berlin ist bis zum 31.12.2021 gültig. Bei einem Planungshorizont von derzeit 25 Jahren ist die Geschäftstätigkeit der Tegel Projekt GmbH langfristig angelegt, von einer Verlängerung des Geschäftsbesorgungsvertrages über das Jahr 2021 hinaus ist auszugehen.

2. Geschäftsmodell und -verlauf

Die Tegel Projekt GmbH entwickelt im Auftrag des Landes Berlin die Flächen des ehemaligen Flughafens Tegel zu einem Industrie- und Forschungspark für urbane Technologien, Berlin TXL - The Urban Tech Republic, und einem smarten Wohnquartier, dem Schumacher Quartier. Im Rahmen ihrer Beauftragung befasst sich die Tegel Projekt GmbH unter anderem mit den Planungen für Zwischen- und Nachnutzung der Bestandsgebäude, dem Hochbau, der technischen, energetischen und verkehrlichen Infrastruktur, mit der Vertriebsvorbereitung und der Kommunikation des Projektes in der Öffentlichkeit, der Markenentwicklung sowie mit der Abwicklung aller notwendigen kaufmännischen Prozesse. Auftragsgemäß wurden die Bemühungen zur internationalen Profilierung des Standortes weiter fortgeführt und intensiviert.

Zur Vorbereitung der Übernahme des Flughafengeländes zur Bewirtschaftung im Auftrag des Landes Berlin und des zeitnahen Baubeginns sowie der Entwicklung des Schumacher Quartiers und der Urban Tech Republic, wurden im Berichtszeitraum die dafür notwendigen Tätigkeiten erbracht.

Das Nachnutzungskonzept ist schon heute wichtiger Bestandteil der Smart City Strategie Berlins. Darüber hinaus bieten beide Entwicklungsprojekte das Potenzial weitere, künftige Smart City Initiativen auf dem Areal zu implementieren und so die führende Position Berlins als Forschungs- und Innovationsstandort deutschlandweit und international zu stärken.

Im Jahr 2019 wurden weitere Mitarbeiter eingestellt, um den wachsenden Anforderungen im Zuge der Projektrealisierung zu entsprechen. Die getätigten Einstellungen begründen sich auf den Wirtschafts- und Stellenplanbeschluss 2019 vom 20.11.2018. Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2019 durchschnittlich 40 Mitarbeiter (inklusive Geschäftsführer).

Die Gesellschaft bewirtschaftete im Berichtsjahr 2019 im Auftrag des Landes Berlin geschäftsbesorgend auf Basis des Doppelhaushalts 2018/2019 Finanzmittel von gut 12,9 Mio. Euro. Neben der Bewirtschaftung von Haushaltsmitteln wurden im Berichtsjahr 0,4 Mio. Euro GRW Mittel abgerufen. Ergänzend zu den jahresbezogenen Haushaltsmitteln stehen jahresübergreifende Mittel aus dem Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds (kurz: „SIWANA“) in Höhe von 25 Mio. Euro zur Verfügung. Von den zur Verfügung stehenden SIWANA Mitteln wurde im Berichtsjahr nichts abgerufen.

3. Darstellung der Lage

Ertragslage zum 31. Dezember 2019

	31.12.2019		31.12.2018		Delta
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse*	3.971	98	3.624	98,3	347
Sonstige betriebliche Erträge	84	2,0	62	1,7	22
Betrieblicher Ertrag	4.055	100,0	3.686	100,0	369
Personalaufwand	2.940	80,2	2.640	80,1	300
Abschreibungen	50	1,4	41	1,2	9
Materialaufwand / sonstiger Betriebsaufwand	675	18,4	617	18,7	58
Betrieblicher Aufwand	3.665	100,0	3.298	100,0	367
Jahresüberschuss vor Steuern	389		388		1
Ertragsteuern und sonstige Steuern	118		117		1
Jahresüberschuss	271		271		0

*Umsatzerlösdefinition nach §277 Abs.1 HGB

Die im Geschäftsjahr 2019 ausgewiesenen Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 3.971 resultieren aus der Trägervergütung und aus Weiterberechnungen von Aufwendungen der Tegel Projekt GmbH an das Land Berlin. Die Trägervergütung setzt sich aus pauschalen Vergütungen pro Mitarbeiter sowie einer Sachkostenspauschale pro Mitarbeiter zusammen. Der Entwicklung des Projektes entsprechend und auf Grundlage des Wirtschafts- und Stellenplanbeschluss 2019 vom 20.11.2018 hat die Gesellschaft im Berichtsjahr weiteres Personal eingestellt und weist demzufolge einen höheren Personalaufwand aus.

Die Gesellschaft hat einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 271 erwirtschaftet.

Die im Jahr 2019 erwirtschafteten Umsatzerlöse entsprechen der im Lagebericht 2018 aufgestellten Prognose.

Die Vermögensstruktur zum 31. Dezember 2019

	31.12.2019		31.12.2018		Delta
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Langfristiges Vermögen					
Anlagevermögen	92	5,8	74	6,2	18
Sonstige Vermögensgegenstände	45	2,8	30	2,5	15
	122	7,7	104	8,7	18
Umlaufvermögen					
kurzfristige Forderungen	50	3,1	88	7,4	-38
Liquide Mittel	1.373	86,1	974	81,4	399
Sonstige kurzfristige Aktiva	34	2,1	30	2,5	4
	1.472	92,3	1.092	91,3	380
	1.594	100,0	1.196	100,0	398

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2019

	31.12.2019		31.12.2018		Delta
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	25	1,6	25	2,1	0
Gewinnrücklage	429	26,9	429	35,9	0
Gewinnvortrag	271	17,7	0	0,0	271
Jahresüberschuss	271	17,7	271	22,7	0
	996	62,5	725	60,6	271
Kurzfristiges Fremdkapital					
Rückstellungen	396	24,8	380	31,8	16
Verbindlichkeiten aus					
Lieferungen und Leistungen	129	8,1	27	2,3	102
Verbindlichkeiten gegenüber					
verbundenen Unternehmen	0	0,0	0	0,0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	73	4,6	65	5,4	8
	598	37,5	471	39,4	127
	1.594	100,0	1.196	100,0	398

Die Rückstellungen sind im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 16 auf TEUR 396 gestiegen. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um Rückstellungen für variable Vergütung sowie eine inflationsbedingte Anpassung der Gehälter von TEUR 224, Steuerrückstellungen von TEUR 120 sowie um Rückstellungen für Urlaub und Jahresabschlusserstellung.

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Berichtsjahr einen positiven operativen Cashflow in Höhe von TEUR 468 (im Vorjahr TEUR 312). Der Investitions-Cashflow war

wie im Vorjahr negativ und betrug TEUR 68 (im Vorjahr TEUR 31). Die Ursache dafür waren Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung. Im abgelaufenen Geschäftsjahr war die Gesellschaft jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Geschäftsjahr 2019 wird insgesamt als positiv beurteilt.

4. Geschäftsmodell und -verlauf

Die Gesellschaft arbeitet 2020 auf Basis des gültigen Geschäftsbesorgungsvertrages, welcher eine Laufzeit bis zum 31.12.2021 aufweist. Die Zustimmung zur Verlängerung des Geschäftsbesorgungsvertrages bis zum 31.12.2021 wurde am 03.03.2020 durch den Aufsichtsrat beschlossen. Die Vereinbarung über die Verlängerung des Geschäftsbesorgungsvertrages wurde dann am 12.03.2020 seitens des Auftraggebers sowie vom Geschäftsführer der Tegel Projekt GmbH unterzeichnet. Die Verlängerung des Geschäftsbesorgungsvertrages über den 31.12.2021 hinaus befindet sich mit dem Auftraggeber und dem Gesellschafter in Abstimmung.

Zur Realisierung des Projektfortschrittes ist die Gesellschaft bestrebt, die im Wirtschafts- und Stellenplanbeschluss 2020 zusätzlich genehmigten Stellen, zeitnah zu besetzen. Aufgrund geplanter hoher Aufwendungen für Personalrekrutierung und erhöhter Investitionen in das Anlagevermögen wird im Jahr 2020 trotz leicht steigender Umsätze mit einem geringeren Ergebnis geplant als im Jahr 2019.

Bestandsgefährdende Risiken sind aus Sicht der Geschäftsführung nicht gegeben oder erkennbar. Ob und inwieweit sich Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit aufgrund des Corona-Virus ergeben, kann aus heutiger Sicht nicht abschließend beurteilt werden.

Auf Grund der derzeitigen Entwicklungen ist mit einer Übernahme des Geländes im April 2021 zu rechnen.

Die Tegel Projekt konzentriert sich auf die unverändert anstehenden Planungsaufgaben, die Finanzierung des dafür einzusetzenden Personals ist weiterhin über den Geschäftsbesorgungsvertrag gesichert.

Das Risikomanagement wird von der Geschäftsführung und der kaufmännischen Leitung ausgeübt.

Tegel Projekt GmbH

Berlin, den 30.03.2020

Prof. Dr. Philipp Bouteiller