

LAGEBERICHT | 2021

2021

1. Gegenstand des Unternehmens

Die Tegel Projekt GmbH ist eine unmittelbare Beteiligung des Landes Berlin. Die Planungsgesellschaft handelt als Dienstleisterin im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages. Ihre Aufgabe ist es, die 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) zu entwickeln, sowie ergänzend die Übernahme anderer Projekte und Liegenschaften, bei denen ein Interesse des Landes Berlins berührt ist.

Die Betriebsgenehmigung für den Flughafen Tegel endete am 4. Mai 2021. Nach einer Phase des Rückbaus und des Übergangs wurde das Areal des Flughafens Tegel am 5. August 2021 an die Tegel Projekt GmbH übergeben. Die Gesellschaft beginnt nun mit der Nachnutzung. Damit tritt eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Europas in die Phase seiner Umsetzung.

Auf dem 500 ha großen Areal entsteht ein Modellquartier für die Stadt von morgen – mit einem Forschungs- und Industriepark für urbane Technologien: Berlin TXL – The Urban Tech Republic, einem sozial-ökologischen Wohnviertel komplett in Holzbauweise: dem Schumacher Quartier sowie einem 200 ha großen Landschaftsraum. Der Innovationspark soll technologische Antworten liefern auf die Frage, was die wachsenden Metropolen des 21. Jahrhunderts funktionstüchtig, resilient, ressourcenschonend und lebenswert macht. Dabei geht es um klimaneutrale Energiesysteme und die effiziente Verwendung von Energie, umweltschonende Mobilität, sauberes Wasser,

Recycling, den Einsatz neuer Materialien für Anwendungen wie nachhaltiges Bauen und die vernetzte Steuerung von Systemen. Berlin TXL wird die komplette Wertschöpfungskette an einem Ort konzentrieren und deren innovative Lösungen auch anwenden. Die Bandbreite der Aktivitäten wird von der Idee in Forschung und Entwicklung über die Erprobung und Produktion bis zur Skalierung auf industriellem Niveau reichen.

Direkt an den Innovationspark angrenzen, wird das Schumacher Quartier, das mit über 5.000 Wohnungen Platz für mehr als 10.000 Menschen bieten wird. Beide Projekte vereinen wichtige Bausteine für Innovationen in einem Gesamtkonzept, das zum Vorbild für die nachhaltige Entwicklung von Stadt und Quartier werden soll.

Bis zur Übernahme der Bewirtschaftung des Flughafengeländes im Auftrag des Landes Berlin hatte die Gesellschaft ihr Büro in der Lietzenburger Straße 107 in 10707 Berlin. Im Juni 2021 zog sie um. Ihr Sitz ist seitdem die Urban Tech Republic, Gebäude V, Flughafen Tegel 1 in 13405 Berlin.

2. Geschäftsmodell und -verlauf

Zu den Aufgaben der Tegel Projekt GmbH gehört, die Zwischen- und Nachnutzung der Bestandsgebäude zu planen. Sie kümmert sich um den Hochbau sowie die technische, energetische und verkehrliche Infrastruktur. Sie ist außerdem verantwortlich für den Vertrieb, die Kommunikation der Projekte in der Öffentlichkeit, die Entwicklung der Marken und das Management aller notwendigen kaufmännischen Prozesse.

Nach der Übernahme des Areal und der Sicherstellung ihrer Verantwortung als Betreiberin hat die Gesellschaft die Bewirtschaftung des Projektgebiets einschließlich der Gebäude sowie der physischen und digitalen Infrastruktur übernommen. Bereits im Mai 2021 begann sie mit der Beseitigung von Kampfmitteln in den Teilbereichen, die oberste Priorität haben. Sie hat darüber hinaus entsprechend ihrem Auftrag die Bemühungen zur regionalen, nationalen und internationalen Profilierung des Standorts weiter fortgeführt und intensiviert.

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

Die andauernde Pandemie, ausgelöst durch Covid-19, wirkt sich nicht nennenswert auf die Tegel Projekt GmbH aus. Im Lauf des Jahres hat die Gesellschaft weitere Prozesse digitalisiert und Abstimmungen zum großen Teil digital durchgeführt. Besondere Herausforderungen waren die Suche nach qualifizierten Arbeitskräften (Recruiting) und die Einarbeitung der neu gewonnenen Beschäftig-

ten in ihre Arbeits- und Einsatzbereiche (Onboarding). Ungeachtet aller notwendigen Einschränkungen gelang es der Gesellschaft auch im Jahr 2021, weitere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einzustellen, um die anstehenden Aufgaben umzusetzen. Alle Einstellungen basieren auf dem Wirtschafts- und Stellenplanbeschluss 2021 vom 7. Dezember 2020. Die Gesellschaft beschäftigte am Ende des Geschäftsjahrs 2021 insgesamt 75 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (inklusive Geschäftsführung).

Im Berichtsjahr 2021 bewirtschaftete die Tegel Projekt GmbH im Rahmen des mit dem Land Berlin abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags und entsprechend dem Doppelhaushalt 2020/2021 Finanzmittel in Höhe von 35,5 Mio. Euro. Neben Geldern, die für den Haushalt zur Verfügung stehen, wurden im Berichtsjahr Mittel der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur (GRW) abgerufen sowie Einnahmen aus Vermietungstätigkeiten erzielt. Über die jahresbezogenen Haushaltsmittel hinaus stehen jahresübergreifende Mittel aus dem Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA) in Höhe von 25 Mio. Euro zur Verfügung. Diese wurden im Berichtsjahr nicht abgerufen.

Der Aufsichtsrat hat Gudrun Sack zur weiteren Geschäftsführerin der Gesellschaft bestellt. Ihre Tätigkeit nimmt sie seit dem 1. Mai 2021 neben dem bestehenden Geschäftsführer Prof. Dr. Philipp Bouteiller gemeinsam wahr. Dem Lagebericht ist die Entsprechenserklärung nach dem Berliner Corporate Governance Kodex als Anlage beigefügt. Diese Anlage zum Lagebericht ist im Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich vom Abschlussprüfer geprüft.

3. Darstellung der Lage

Ertragslage zum 31. Dezember 2021

Durch Auf- oder Abrundungen können sich Abweichungen ergeben

	31.12.2021		31.12.2020		Delta	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse*	6.567	99,6	5.153	99,5	1.413	27,4
Sonstige betriebliche Erträge	29	0,4	28	0,5	2	6,9
Betrieblicher Ertrag	6.596	100,0	5.181	100,0	1.415	27,3
Personalaufwand	5.404	81,6	3.912	81,3	1.491	38,1
Abschreibungen	92	1,4	65	1,4	27	41,7
Sonstiger Betriebsaufwand	1.125	17,0	834	17,3	291	34,9
Betrieblicher Aufwand	6.621	100,0	4.811	100,0	1.809	37,6
Jahresüberschuss vor Steuern	-25		369		-394	-106,7
Ertragsteuern und sonstige Steuern	-3		112		-116	-103,0
Jahresüberschuss	-21		257		-278	-108,3

*Umsatzerlösdefinition nach §277 Abs.1 HGB

Die im Geschäftsjahr 2021 ausgewiesenen Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 6.567 resultieren aus der Vergütung für den Geschäftsbesorger und aus Weiterberechnungen von Aufwendungen der Tegel Projekt GmbH an das Land Berlin. Die Vergütung setzt sich aus pauschalen Vergütungen und einer Sachkostenpauschale pro Mitarbeiterin und Mitarbeiter zusammen. Der Entwicklung des Projekts entsprechend und auf Grundlage des Wirtschafts- und Stellenplanbeschlusses 2021 vom 7. Dezember 2020 hat die Gesellschaft im Berichtsjahr weiteres Personal eingestellt und weist demzufolge einen höheren Personalaufwand aus.

Für die Gesellschaft ergibt sich ein Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 21.

Die Umsatzerlöse, die die Gesellschaft im Jahr 2021 erwirtschaftet hat, entsprechen im Wesentlichen der Prognose, die sie im Lagebericht 2020 aufgestellt hat. Die Abweichung zur aufgestellten Ergebnisprognose ergibt sich insbesondere aus aufwandswirksam gebildeten Rückstellungen für Abfindungszahlungen und aus erhöhten Kosten für den Umzug der Gesellschaft auf das Gelände des ehemaligen Flughafens Tegel.

Die Vermögensstruktur zum 31. Dezember 2021

	31.12.2021		31.12.2020		Delta	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Langfristiges Vermögen						
Anlagevermögen	117	4,7	98	5,5	19	19,3
Sonstige Vermögensgegenstände	39	1,6	45	2,5	-6	-13,1
	156	6,2	143	8,0	13	9,1
Umlaufvermögen						
kurzfristige Forderungen	11	0,4	7	0,4	4	55,9
Liquide Mittel	2.167	86,9	1.597	89,3	569	35,6
Sonstige kurzfristige Aktiva	161	6,5	42	2,4	119	281,7
	2.339	93,8	1.646	92,0	692	42,0
	2.494	100,0	1.789	100,0	705	39,4

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2021

	31.12.2021		31.12.2020		Delta	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital						
Gezeichnetes Kapital	25	1,0	25	1,4	0	0,0
Gewinnrücklage	429	17,2	429	24,0	0	0,0
Gewinnvortrag	799	32,0	542	30,3	257	47,4
Jahresüberschuss/- Fehlbetrag	-21	-0,9	257	14,4	-278	-108,3
	1.232	49,4	1.253	70,0	-21	-1,7
Kurzfristiges Fremdkapital						
Rückstellungen	901	36,1	370	20,7	530	143,1
Verbindlichkeiten aus						
Lieferungen und Leistungen	217	8,7	81	4,5	136	167,7
Sonstige Verbindlichkeiten	145	5,8	85	4,7	60	71,3
	1.262	50,6	536	30,0	726	135,5
	2.494	100,0	1.789	100,0	705	39,4

Die Rückstellungen steigen im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 530 auf TEUR 901. Die Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für freiwillige Anerkennungsprämien (TEUR 516), Abfindungszahlungen (TEUR 125) sowie für ausstehenden Urlaub und Mehrarbeit (TEUR 136).

Die Tegel Projekt GmbH erwirtschaftete im Berichtsjahr einen positiven operativen Cashflow in Höhe von TEUR 682 (im Vorjahr TEUR 295).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeiten war wie im Vorjahr negativ und betrug TEUR 113 (im Vorjahr TEUR 71). Der Grund 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 2021 beurteilen wir insgesamt als positiv.

4. Chancen- und Risikobericht

Chancen

Am 5. August 2021 wurde das Areal des Flughafens Tegel an die Tegel Projekt GmbH übergeben. Die Gesellschaft beginnt nun mit der Nachnutzung. Damit tritt eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Europas von der vorbereitenden Planungsphase in die Umsetzungsphase.

Gemäß Entwurf des Haushaltsgesetzes 2022 / 2023 soll die Tegel Projekt GmbH die Flächen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erwerben und im Eigentum weiterentwickeln. Dazu ist ein neues Finanzierungsmodell der Gesellschaft erforderlich, welches sich aktuell noch in Abstimmung befindet. Die Zwischennutzung der Immobilien nach der Übernahme des Geländes ermöglicht erstmals Einnahmen, die zur Refinanzierung der Entwicklung beitragen können.

Risiken

Die Tegel Projekt GmbH hat im Berichtsjahr 2021 erstmalig das neu implementierte System zur planmäßigen frühzeitigen Erfassung von bestandsgefährdenden Risiken angewandt. Dessen Ziel ist, alle wesentlichen Risiken der Gesellschaft so rasch wie möglich zu identifizieren, zu analysieren, angemessen zu bewerten und geeignete Gegenmaßnahmen einzuleiten. Ihre Aktivitäten in diesem Bereich macht die Gesellschaft in regelmäßigen Risikoberichten transparent.

Nach dem aktuellen Stand der Erkenntnis und der Planung bestehen aktuell keine Risiken, die den Bestand der Gesellschaft gefährden.

Drei Bereiche verlangen allerdings erhöhte Aufmerksamkeit.

Geschäftsbesorgungsvertrag: Nach dem Vertrag mit dem Land Berlin hat die Tegel Projekt GmbH die ihr übertragenen Aufgaben zur Bewirtschaftung der Flächen und Objekte auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens Berlin-Tegel wahrzunehmen. Die daraus resultierenden wirtschaftlichen Risiken verbleiben beim Land Berlin, da es Eigentümer der Flächen und Immobilien ist. Die Tegel Projekt GmbH trägt somit nur die Risiken, die sich aus der Geschäftsbesorgung ergeben. Der Vertrag darüber mit dem Land Berlin ist auf befristete Zeit geschlossen. Neben einer außerordentlichen Kündigung wäre eine Nichtverlängerung aufgrund geänderter politischer Rahmenbedingungen möglich (potenzielle Bestandsgefährdung).

Corona-Pandemie: Es besteht das Risiko in möglichen negativen Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung. Ob und inwieweit sich diese Faktoren langfristig auf die Geschäftstätigkeit auswirken, können wir aus heutiger Sicht nicht abschließend beurteilen.

Ukrainekrieg: In Bezug auf den Ukrainekrieg besteht das Risiko in Form von etwaigen negativen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit. Diese Auswirkungen können zum Aufstellungszeitpunkt des Jahresabschlusses nicht vollumfänglich abgeschätzt werden.

Vakanzen

Durch Schwierigkeiten bei der Besetzung von offenen Stellen könnten sich Leistungen, die die Gesellschaft zu erbringen hat, verzögern.

Kontroll- und Steuerungssystem

Um Risiken zu begegnen, hat die Gesellschaft im Berichtszeitraum unter anderem folgende Instrumente eingesetzt:

- Planung und Management der Liquidität, Kontrolle des Budgets
- Orientierung der kommerziellen Handlungen am jährlichen Wirtschaftsplan und der Voraussage der künftigen Entwicklung (Forecast)
- regelmäßige Auswertungen und betriebswirtschaftliche Analysen (darunter Forecast und Analyse der Anschaffungen)
- Mehr-Augen-Prinzip und standardisierte Formulare für alle Beauftragungen und Freigaben
- Funktionstrennung nach Verantwortlichkeiten
- Regelung für Unterschriften sowie agieren im Rahmen von Wertgrenzen
- arbeitsplatzbezogene Einschränkungen der Rechte, auf die IT zuzugreifen
- Arbeits- und Dienstanweisungen (etwa durch die Richtlinie für die Kommunikation)
- Einsetzen einer oder eines Compliance-Beauftragten und Durchführen einer entsprechenden Schulung, die für alle Beschäftigten verpflichtend ist

Das im Jahr 2021 eingerichtete System zur Früherkennung von Risiken schließt vor allem die genannten Bestandteile des Kontroll- und Steuerungssystems ein. Risiken möglichst rasch zu erkennen, ist darüber hinaus Aufgabe des innerbetrieblichen Berichtswesens einschließlich der Quartalsberichterstattung. Im Rahmen des Berichtswesens, das in Teilen durch die Bestimmungen des Landes Berlin vorgegeben ist, gehen die Zuständigen auf zentrale Entwicklungen einschließlich wesentlicher Risiken ein und überwachen diese regelmäßig. Das wöchentliche Meeting der Bereichsleitungen stellt sicher, dass die Geschäftsleitung die aktuelle Risikolage kennt. Wesentliche Voraussetzungen für ein erfolgreiches Risikomanagement waren die enge und frühzeitige Verzahnung aller Unternehmensbereiche und die dafür erforderlichen Abstimmungen. Durch regelmäßige Berichterstattungen konnte sich die Geschäftsführung jederzeit ein Bild von den Risiken und deren möglichen Auswirkungen machen.

5. Voraussichtliche Entwicklung

Die Gesellschaft arbeitet im Jahr 2022 auf Basis des gültigen Geschäftsbesorgungsvertrages. Der Geschäftsbesorgungsvertrag wird aller Voraussicht nach um drei weitere Jahre bis zum 31. Dezember 2025 verlängert. Die Zustimmung zur Verlängerung des Geschäftsbesorgungsvertrages wurde am 23. März 2022 durch den Aufsichtsrat erteilt. Gemäß Entwurf des Haushaltsgesetzes 2022 / 2023 soll die Tegel Projekt GmbH die Flächen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erwerben und im Eigentum weiterentwickeln. Dazu ist ein neues Finanzierungsmodell der Gesellschaft erforderlich, welches sich aktuell noch in Abstimmung befindet. Im Anschluss daran soll der Geschäftsbesorgungsvertrag neu abgeschlossen werden.

Um die nächsten Meilensteine des Projekts zu realisieren, ist die Gesellschaft bestrebt, den Wirtschaftsplanschluss 2022 umzusetzen. Den entsprechenden Beschluss hat der Aufsichtsrat am 8. Dezember 2021 bestätigt. Der Beschluss steht unter dem Vorbehalt der vorläufigen Haushaltswirtschaft des Landes Berlin. Wir rechnen mit einem positiven Ergebnis im Jahr 2022, das über dem des Vorjahres liegt. Darüber hinaus gehen wir von höheren Umsatzerlösen bei gleichzeitig steigenden Personalkosten aus.

Die Tegel Projekt GmbH konzentriert sich auf die unverändert anstehenden Planungs- und Baumaßnahmen. Der Geschäftsbesorgungsvertrag sichert weiterhin die Finanzierung des dafür einzusetzenden Personals. Für das Schumacher Quartier und The Urban Tech Republic wird

die zentrale Baulogistik aufgebaut. Die ersten Baumaßnahmen sind der Abbruch des Trogtunnelbauwerks Nord und die Ertüchtigung des Infrastruktursammelkanals (Bestand). Parallel startet die Hauptkampagne zur Beseitigung der Kampfmittel.

Im Hochbau beginnt die Bauausführung für Gebäude V, das der zentrale Anlaufpunkt für alle Gäste von Berlin TXL sein wird. Weitere Bestandsgebäude werden für geplante Zwischennutzungen vorbereitet.

Der Aufsichtsrat hat zugestimmt, den Anstellungsvertrag mit Prof. Dr. Philipp Bouteiller zum 31. März 2022 vorzeitig zu beenden. Wer ihm nachfolgen wird, ist aktuell noch offen. Das Land Berlin hat den Aufsichtsratsvorsitzenden sowie die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Bauen und Wohnen damit beauftragt, Schritte für die Neubesetzung einzuleiten.

Tegel Projekt GmbH

Berlin, den 30. März 2022

Gudrun Sack,
Geschäftsführerin der Tegel Projekt GmbH
Prof. Dr. Philipp Bouteiller
Geschäftsführer der Tegel Projekt GmbH

Entsprechenserklärung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates der Tegel Projekt GmbH

1. Grundsatzerklärung nach Maßgabe der Berliner Fassung des Deutschen Corporate Governance Kodex

Wir erklären, dass den vom Senat von Berlin am 15. Dezember 2015 beschlossenen Empfehlungen des Berliner Corporate Governance Kodex mit folgenden Ausnahmen im Jahr 2020 entsprochen wurde. Ob und inwieweit sich Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit aufgrund der Corona-Pandemie ergeben, kann aus heutiger Sicht nicht abschließend beurteilt werden.

2. Ausnahmen

a) III. Aufsichtsrat / Nr. 6 - Der Aufsichtsrat hat keinen Prüfungsausschuss.

Begründung: Aufgrund der Größe und Spezifikation des Unternehmens erschien die Bildung von Ausschüssen als nicht zweckmäßig.

b) III. Aufsichtsrat / Nr. 9 - Gemäß Auskünften der Aufsichtsratsmitglieder wird die Höchstgrenze von 10 Mandaten von einem Mitglied des Aufsichtsrates überschritten.

Begründung: Das Aufsichtsratsmitglied hat jedoch durch die verwaltungsinternen Abläufe und die inhaltlich-fachlichen Vorbereitungen von Seiten der Verwaltung die Unterstützung, die es ermöglicht, dass die Mandate, auch zeitlich ausreichend, wahrgenommen werden.

c) III. Aufsichtsrat / Nr. 13 - Für die Mitglieder des Aufsichtsrates besteht eine D&O-Versicherung ohne Selbstbehalt.

Begründung: Da für die Überwachungstätigkeit nur eine geringe Vergütung gezahlt wird, wird auf den Selbstbehalt verzichtet.

d) V. Transparenz / Nr. 2 - Die Vergütung der Geschäftsführung wurde nicht im Anhang zum Jahresabschluss und nicht auf der Internetseite der Gesellschaft ausgewiesen.

Begründung: Die Angabe der Geschäftsführerbezüge unterbleibt in Anwendung von § 286 Abs. 4 HGB.

e) V. Transparenz / Nr. 3 - Die Entsprechenserklärung zum Kodex für das Jahr 2020 ist auf der Internetseite zugänglich.

Begründung: Alle künftigen Entsprechenserklärungen werden zusammen mit dem Lagebericht zukünftig veröffentlicht.

Berlin, den 23. März 2022

Christian Gaebler
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Gudrun Sack
Geschäftsführerin

Prof. Dr. Philipp Bouteiller
Geschäftsführer

