

LAGEBERICHT | 2020



2020

# 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 die Durchführung und die Übernahme anderer Projekte und Liegenschaften, die Berliner Interessen berühren.**

Von einer Verlängerung des Geschäftsbesorgungsvertrages über das Jahr 2022 hinaus ist daher auszugehen.

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

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

Der Geschäftsbesorgungsvertrag mit dem Land Berlin ist bis zum 31. Dezember 2022 gültig. Bei einem Planungshorizont von derzeit über 20 Jahren ist die Geschäftstätigkeit der Tegel Projekt GmbH langfristig angelegt.

## 2. Geschäftsmodell und -verlauf

**Im Rahmen ihrer oben genannten Aufgaben befasst sich die Tegel Projekt GmbH unter anderem mit den Planungen für die 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.**

Im Berichtszeitraum erbrachte die Gesellschaft die notwendigen Leistungen, um die Übernahme des Flughafengeländes mit dem Ziel der Bewirtschaftung und des zeitnahen Baubeginns vorzubereiten. Auftragsgemäß wurden die Bemühungen zur internationalen Profilierung des Standortes weiter fortgeführt und intensiviert. Das Nachnutzungskonzept ist schon heute wichtiger Bestandteil der Smart-City-Strategie Berlins. Darüber hinaus bieten beide Entwicklungsprojekte das Potenzial, künftig weitere Smart-City-Initiativen auf dem Areal zu implementieren und so die führende Position Berlins als Forschungs- und Innovationsstandort deutschlandweit und international zu stärken.

Die Pandemie, ausgelöst durch Covid-19, hatte keine nennenswerten Auswirkungen auf die Gesellschaft. Sie konnte zügig auf die neuen Rahmenbedingungen reagieren. Viele Prozesse wurden im Laufe des Jahres digitalisiert, Abstimmungen konnten zum großen Teil digital geführt werden. Die Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern verlief ebenfalls weitergehend reibungslos. Allerdings war die Zusammenarbeit mit Externen

im Bereich der Verwaltung zum Teil nur eingeschränkt möglich, was zu Verzögerungen in Planungsprozessen im Auftragsgegenstand geführt hat. Eine besondere Herausforderung stellten Recruiting und Onboarding dar. Dennoch konnten im Jahr 2020 weitere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eingestellt werden, um die nächste Projektphase vorzubereiten. Die vorgenommenen Einstellungen begründen sich auf den Wirtschafts- und Stellenplanbeschluss 2020 vom 25.11.2019. Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2020 durchschnittlich 53 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (inklusive Geschäftsführer).

Die Tegel Projekt GmbH bewirtschaftete im Berichtsjahr 2020 im Auftrag des Landes Berlin geschäftsbesorgend auf Basis des Doppelhaushalts 2020/2021 Finanzmittel von knapp 18,2 Mio. Euro. Neben der Bewirtschaftung von Haushaltsmitteln wurden im Berichtsjahr 0,1 Mio. Euro GRW-Mittel vom Land Berlin, vertreten durch Tegel Projekt GmbH, abgerufen (GRW: Gemeinschaftsaufgabe »Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur« Zentrales Instrument der regionalen Wirtschaftspolitik im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie).

Ergänzend zu den jahresbezogenen Haushaltsmitteln stehen jahresübergreifende Mittel aus dem Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (kurz: „SIWA“) in Höhe von 25 Mio. Euro zur Verfügung. Im Berichtsjahr wurden keine der zur Verfügung stehenden SIWA-Mitteln abgerufen.

### 3. Darstellung der Lage

#### Ertragslage zum 31. Dezember 2020

	31.12.2020		31.12.2019		Delta	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse*	5.153	99,5	3.971	97,9	1.182	29,8
Sonstige betriebliche Erträge	28	0,5	84	2,1	-56	-67,0
<b>Betrieblicher Ertrag</b>	<b>5.181</b>	<b>100,0</b>	<b>4.055</b>	<b>100,0</b>	<b>1.126</b>	<b>27,8</b>
Personalaufwand	3.912	81,3	2.940	80,2	972	33,1
Abschreibungen	65	1,4	50	1,4	16	31,4
Sonstiger Betriebsaufwand	834	17,3	675	18,4	159	23,5
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>4.811</b>	<b>100,0</b>	<b>3.665</b>	<b>100,0</b>	<b>1.146</b>	<b>31,3</b>
Jahresüberschuss vor Steuern	369		389		-20	-5,1
Ertragsteuern und sonstige Steuern	112		118		-6	-4,9
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>257</b>		<b>271</b>		<b>-14</b>	<b>-5,2</b>

\*Umsatzerlösdefinition nach §277 Abs.1 HGB

Die im Geschäftsjahr 2020 ausgewiesenen Umsatzerlöse in Höhe von 5.153 TEUR 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 Mitarbeitenden sowie einer Sachkostenpauschale pro Mitarbeitenden zusammen. Der Entwicklung des Projektes entsprechend und auf Grundlage des Wirtschafts- und Stellenplanbeschlusses 2020 vom 25. November 2019 hat die Gesellschaft im Berichtsjahr weiteres Personal eingestellt und weist demzufolge einen höheren Personalaufwand aus.

Die Gesellschaft hat einen Jahresüberschuss in Höhe von 257 TEUR erwirtschaftet.

Die im Jahr 2020 erwirtschafteten Umsatzerlöse und das erzielte Ergebnis entsprechen im Wesentlichen der im Lagebericht 2019 aufgestellten Prognose.

## Die Vermögensstruktur zum 31. Dezember 2020

	31.12.2020		31.12.2019		Delta	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>Langfristiges Vermögen</b>						
Anlagevermögen	98	5,5	92	5,8	6	6,2
Sonstige Vermögensgegenstände	45	2,5	45	2,8	0	0,0
	<b>143</b>	<b>8,0</b>	<b>137</b>	<b>8,6</b>	<b>6</b>	<b>4,2</b>
<b>Umlaufvermögen</b>						
kurzfristige Forderungen	7	0,4	50	3,1	-43	-86,4
Liquide Mittel	1.597	89,3	1.374	86,2	224	16,3
Sonstige kurzfristige Aktiva	42	2,4	33	2,1	9	26,3
	<b>1.646</b>	<b>92,0</b>	<b>1.457</b>	<b>91,4</b>	<b>189</b>	<b>13,0</b>
	<b>1.789</b>	<b>100,0</b>	<b>1.594</b>	<b>100,0</b>	<b>195</b>	<b>12,2</b>

## Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2020

	31.12.2020		31.12.2019		Delta	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>Eigenkapital</b>						
Gezeichnetes Kapital	25	1,4	25	1,6	0	0,0
Gewinnrücklage	429	24,0	429	26,9	0	0,0
Gewinnvortrag	542	30,3	271	17,0	271	100,2
Jahresüberschuss	257	14,4	271	17,0	-14	-5,2
	<b>1.253</b>	<b>70,0</b>	<b>996</b>	<b>62,5</b>	<b>257</b>	<b>25,8</b>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>						
Rückstellungen	370	20,7	396	24,8	-26	-6,4
Verbindlichkeiten aus						
Lieferungen und Leistungen	81	4,5	129	8,1	-48	-37,0
Verbindlichkeiten gegenüber						
verbundenen Unternehmen	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	85	4,7	73	4,6	11	15,5
	<b>536</b>	<b>30,0</b>	<b>598</b>	<b>37,5</b>	<b>-62</b>	<b>-10,3</b>
	<b>1.789</b>	<b>100,0</b>	<b>1.594</b>	<b>100,0</b>	<b>195</b>	<b>12,2</b>

Die Rückstellungen sind im Vergleich zum Vorjahr um 26 TEUR auf 370 TEUR gesunken. Die Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für freiwillige Anerkennungsprämien (268 TEUR) und Rückstellungen für Urlaub (71 TEUR).

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Berichtsjahr einen positiven operativen Cashflow in Höhe von 295 TEUR (im Vorjahr 468 TEUR). Der Investitions-Cashflow war wie im Vorjahr negativ und betrug 71 TEUR (im Vorjahr 68 TEUR). 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 2020 wird insgesamt als positiv beurteilt.

## 4. Risikobericht

**Im Berichtsjahr war kein institutionalisiertes Risikofrüherkennungssystem zur systematischen Erfassung von bestandsgefährdenden Risiken installiert. Diese Aufgabe erfüllte das innerbetriebliche Berichtswesen einschließlich der Quartalsberichterstattung indirekt, da hier auf wesentliche Entwicklungen einschließlich wesentlicher Risiken eingegangen und diese regelmäßig überwacht werden. Die Unterrichtung der Geschäftsleitung im Hinblick die Risikolage wurde durch das wöchentliche Bereichsleitermeeting sichergestellt. Wesentlich dafür war die enge, frühzeitige Verzahnung aller Unternehmensbereiche und die erforderlichen Abstimmungen. Durch regelmäßige Berichterstattungen war die Geschäftsführung jederzeit in der Lage, sich über Risiken und deren mögliche Auswirkungen ein Bild zu verschaffen.**

Mit Beginn des Jahres 2021 wurde ein Risikofrüherkennungssystem eingerichtet, das integraler Bestandteil der Unternehmensführung der Tegel Projekt GmbH sein wird. Ziel ist es, frühzeitig alle wesentlichen Risiken der Tegel Projekt GmbH zu identifizieren, zu analysieren, angemessen zu bewerten und geeignete Gegenmaßnahmen einzuleiten. In Risikoberichten erfolgt eine transparente Dokumentation.

### Risiken

Nach dem aktuellen Erkenntnis- und Planungsstand bestehen aktuell keine bestandsgefährdenden Risiken. Folgende Bereiche verlangen erhöhte Aufmerksamkeit: Entsprechend dem Geschäftsbesorgungsvertrag 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 dieses Eigentümer der Flächen und Immobilien ist. Die Tegel Projekt GmbH trägt somit nur die Risiken, die sich aus der Geschäftsbesorgung ergeben könnten. Der Geschäftsbesorgungsvertrag mit dem Land Berlin ist auf befristete Zeit geschlossen. Neben einer außerordentlichen Kündigung wäre eine Nicht-Verlängerung des Geschäftsbesorgungsvertrages auf Grund geänderter politischer Rahmenbedingungen möglich (potentielle Bestandsgefährdung).

Durch Schwierigkeiten bei der Besetzung von offenen Stellen könnten sich Verzögerungen bei der Leistungserbringung der Gesellschaft ergeben.

### **Kontroll- und Steuerungssystem**

Um Risiken zu begegnen, wurden im Berichtszeitraum unter anderem folgende Instrumente eingesetzt:

- Liquiditätsplanung und -management, Budgetkontrolle
- kommerzielle Handlungen basierend auf dem jährlichen Wirtschaftsplan und dem Forecast
- regelmäßige Auswertungen und betriebswirtschaftliche Analysen (zum Beispiel Forecast, Analyse der Anschaffungen)
- Anwendung eines Vier-oder-mehr-Augen-Prinzips und standardisierter Formulare für alle Beauftragungs- und Freigabevorgänge
- Funktionstrennung nach Verantwortlichkeiten
- Unterschriftenregelung
- Agieren im Rahmen von Wertgrenzen und Regelung von zustimmungspflichtigen Geschäften
- beschränkte IT-Zugriffsrechte
- Arbeits- und Dienstanweisungen (Unterschriftenregelung, Kommunikationsrichtlinie, etc.)

Das im Jahr 2021 implementierte Risikofrüherkennungssystem bezieht vor allem die genannten Bestandteile des Kontroll- und Steuerungssystems mit ein.

## 5. Voraussichtliche Entwicklung

**Die Gesellschaft arbeitet 2021 auf Basis des gültigen Geschäftsbesorgungsvertrages. Nach der Zustimmung des Aufsichtsrates am 16. März 2021 wurde die Vereinbarung über die Verlängerung des Geschäftsbesorgungsvertrages, bis zum 31. Dezember 2022, am 24. März 2021 vom Auftraggeber sowie am 29. März 2021 vom Geschäftsführer der Tegel Projekt GmbH unterzeichnet.**

**Die Verlängerung des Geschäftsbesorgungsvertrages über den 31. Dezember 2022 hinaus befindet sich mit dem Auftraggeber und dem Gesellschafter in Abstimmung.**

Zur Realisierung der nächsten Projektmeilensteine ist die Gesellschaft bestrebt, die im Wirtschafts- und Stellenplanbeschluss 2021 genehmigten Stellen zeitnah zu besetzen. Im Jahr 2021 wird mit einem positiven Ergebnis gerechnet, das leicht über dem Vorjahresergebnis liegt. Dies basiert auf einer im Vergleich zum Vorjahr höheren Prognose der Umsatzerlöse, bei gleichzeitig steigenden Personalkosten

Das Gelände des ehemaligen Flughafens Berlin-Tegel wird voraussichtlich im August 2021 übernommen. Nach der erfolgten Übernahme des Areals mit der Sicherstellung der Betreiberverantwortung wird die Bewirtschaftung des Areals einschließlich der Gebäude sowie der Infrastruktur von der Tegel Projekt GmbH übernommen. Für die Bereiche Schumacher Quartier und The Urban Tech Republic starten die Leistungen zur zentralen Baulogistik. Die ersten Baumaßnahmen sind der Beginn der Abbrucharbeiten

des Trogtunnelbauwerks Nord, die Ertüchtigung des Infrastruktursammelkanals (Bestand) und der Beginn der Hauptkampagne Kampfmittelräumung. Im Hochbau erfolgt der Beginn der Bauausführung für Gebäude V als geplantem zentralem Anlaufpunkt für Besucherinnen und Besucher, Investoren, Ingenieurinnen und Ingenieure sowie der Bauleitungen der Bauunternehmen und für weitere Bestandsgebäude die baulichen Vorbereitungen der geplanten Zwischennutzungen.

Die Tegel Projekt GmbH konzentriert sich auf die unverändert anstehenden Planungs- und erste Baumaßnahmen. Die Finanzierung des dafür einzusetzenden Personals ist weiterhin über den Geschäftsbesorgungsvertrag gesichert.

Ob und inwieweit sich die Corona-Pandemie auf die Geschäftstätigkeit auswirkt, kann aus heutiger Sicht nicht abschließend beurteilt werden.

### Tegel Projekt GmbH

Berlin, den 30. März 2021

Prof. Dr. Philipp Bouteiller



# 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 vonseiten 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) III. Aufsichtsrat / Nr. 16 - Für den Aufsichtsrat wurde keine Prüfung der Effizienz seiner Tätigkeiten durchgeführt.

Begründung: Aufgrund des kurzen Zeitraumes des Bestehens des Aufsichtsrates fand diese Prüfung noch nicht statt.

e) V. Transparenz / Nr. 2 - Die Vergütung des Geschäftsführers wurde nicht im Anhang zum Jahresabschluss ausgewiesen.

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

f) V. Transparenz / Nr. 3 - Entsprechenserklärungen zum Kodex sind auf der Internetseite nicht zugänglich.

Begründung: Die Entsprechenserklärung wird künftig zusammen mit dem Lagebericht veröffentlicht.

**Berlin, den 16. März 2021**

Sebastian Scheel  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Prof. Dr. Philipp Bouteiller  
Geschäftsführer

