

# Tegel Projekt GmbH, Berlin

## Lagebericht 2024

### 1. Gegenstand des Unternehmens

Die Tegel Projekt GmbH ist eine direkte Beteiligung des Landes Berlin. Das Unternehmen betreibt Immobiliengeschäfte und damit zusammenhängende Geschäfte jedweder Art, insbesondere den Erwerb, die Belastung und Veräußerung von Grundstücken, die Bestellung von Erbbaurechten, die Verwaltung, Bewirtschaftung, Vermietung, Verpachtung und sonstige Nutzungsüberlassung von Grundstücken. Weiterhin werden Bauarbeiten jedweder Art moderiert und organisiert.

Aufgabe der Gesellschaft ist die Erschließung, Finanzierung, Realisierung und Weiterentwicklung des Wissenschafts- und Technologiestandortes Urban Tech Republic (UTR), des Gebietes TXL Nord und weiterer erworbener Grundstücke sowie deren Vermarktung, Betrieb, Bewirtschaftung und Verwaltung zur Verwirklichung von wirtschaftspolitischen Zielsetzungen des Landes Berlin.

Zusätzlich agiert die Tegel Projekt GmbH als Dienstleisterin für das Land Berlin im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages. Der Auftrag der Tegel Projekt GmbH besteht insbesondere in der Realisierung des Wohnquartiers Schumacher Quartier (SQ) und weiterer Flächen, welche sich im Eigentum des Landes Berlin befinden. Zudem übernimmt die Tegel Projekt GmbH ergänzend weitere Projekte und Liegenschaften, sofern diese von Interesse für das Land Berlin sind.

Sitz der Tegel Projekt GmbH:

Urban Tech Republic, Gebäude V  
Flughafen Tegel 1  
13405 Berlin

Das rund 500 Hektar große Areal des ehemaligen Flughafens Tegel wurde am 5. August 2021 zur Nachnutzung an die Tegel Projekt GmbH übergeben. In diesem Zusammenhang wurde am 25. November 2022 ein Kaufvertrag über etwa 135 Hektar mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben geschlossen. Zusätzlich wurden rund 70 Hektar durch das Land Berlin in die Gesellschaft eingebracht. Beide Flächen sind zum 16. September 2024 an die Gesellschaft übergegangen. Die Gesellschaft entwickelt somit etwa 205 Hektar in Eigenverantwortung. Weitere Flächen des Areals des ehemaligen Flughafens Tegel gehören den Teilbereichen SQ, Cité Pasteur, Tegeler Stadtheide, Bundeswehr sowie der Berliner Hochschule für Technik an und werden von verschiedenen Akteuren verwaltet und weiterentwickelt.

Mit der Übergabe des Flughafengeländes an die Tegel Projekt GmbH begann die Umsetzung eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Europas. In Berlin TXL entsteht ein neuer Stadtteil, der Wissenschaft und Wirtschaft mit nachhaltigem Wohnen und naturnaher Erholung verbindet – ein Modellprojekt für die Stadtentwicklung Berlins und darüber hinaus. Die UTR wird künftig bis zu 1.000 Unternehmen beherbergen, die innovative technologische Lösungen für die Herausforderungen wachsender Metropolen im 21. Jahrhundert entwickeln. Im Fokus stehen dabei klimaneutrale Energiesysteme, effiziente Ressourcennutzung, umweltfreundliche Mobilität, sauberes Wasser, Recycling, neue Materialien und die intelligente Steuerung urbaner Systeme.

Auf einer Fläche von über 200 Hektar wird ein Industrie- und Forschungspark entstehen, der die gesamte Wertschöpfungskette an einem Ort vereint – von der Forschung und Entwicklung

über die praktische Erprobung bis hin zur industriellen Skalierung. Direkt angrenzend erstreckt sich das SQ auf etwa 46 Hektar. Hier werden mehr als 5.000 Wohnungen für über 10.000 Menschen entstehen, wobei das Quartier als sozial-ökologisches Modellprojekt gestaltet wird.

## **2. Geschäftsmodell und -verlauf**

Am 25. November 2022 hat die Tegel Projekt GmbH einen Kaufvertrag über den Erwerb von Flächen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – Anstalt des öffentlichen Rechts (BlmA) auf dem ehemaligen Flughafen Tegel unterzeichnet, auf denen künftig die UTR, der Landschaftspark und TXL Nord (Ost) entstehen sollen. Dieser Kaufvertrag ist zum 16. September 2024 wirksam geworden.

Weiterhin wurde seitens des Landes Berlin die Entscheidung getroffen, dass die Landesflächen, welche ebenfalls für die Entwicklung der künftigen UTR sowie des Landschaftsparks notwendig sind, in die Tegel Projekt GmbH eingebracht werden sollen. Der Einbringungsvertrag wurde am 19. März 2024 notariell beurkundet. Die Eigentumsübertragung der Landesflächen ist zeitgleich mit dem Wirksamwerden des Kaufvertrages für den Erwerb der BlmA-Flächen erfolgt.

In Folge der Neustrukturierung der Eigentumsverhältnisse entwickelt und bewirtschaftet die Tegel Projekt GmbH die erworbenen Flächen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung.

Die Entwicklung und Bewirtschaftung der Flächen des SQ und weiterer der Geschäftsbesorgung zugeordneten Flächen führt die Tegel Projekt GmbH auf der Grundlage des am 30. September 2024 vom Aufsichtsrat der Gesellschaft beschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages im Namen und auf Rechnung des Landes Berlin durch.

Die Umstrukturierung wurde mit den Grundstücksverträgen und dem neuen Geschäftsbesorgungsvertrag angestoßen und zum 31. Dezember 2024 abgeschlossen.

Im Zuge dessen erfolgt der folgende Bericht des Geschäftsverlaufes in zwei Teilen:

- Bericht über den Geschäftsverlauf als Geschäftsbesorger vom 01.01. – 31.12.2024
- Bericht über den Geschäftsverlauf der Tegel Projekt GmbH im Eigengeschäft vom 16.09. – 31.12.2024

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

Im Verlauf des Jahres 2024 konnte die Gesellschaft erfolgreich zusätzliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gewinnen. Alle Neueinstellungen erfolgten im Einklang mit dem Wirtschafts- und Stellenplanbeschluss 2024. Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2024 durchschnittlich 116 Mitarbeitende (inkl. 2 Geschäftsführungen), im Vorjahr waren es 95 Mitarbeitende (inkl. 2 Geschäftsführer).

Im Jahr 2024 setzte die Gesellschaft ihre übertragenen Pflichten fort.

### **Geschäftsverlauf des Treuhandvermögens als Geschäftsbesorger**

Die Planungen für den zentralen Quartierspark sind weiter fortgeschritten. Verträge mit Wohnungsbaugesellschaften zu den Grundstücksvergaben wurden im Jahr 2024 unterzeichnet und weitere folgen im Jahr 2025. Auf dem Projektgebiet entsteht die FUTR HUT, eine Plattform für nachhaltiges Bauen. Die modulare Holzbauhalle bietet Raum für

Veranstaltungen, Ausstellungen, Workshops und Experimente rund um ressourcenschonendes Bauen.

Eine Testanlage für Verdunstungsbeete, die zur ökologischen Wassernutzung beitragen sollen, wurde geplant und die Bauleistungen vergeben. Im SQ wurde die Ausführungsplanung für den ersten Teil der inneren Erschließung des autoarmen Wohnquartiers erstellt.

Die Feuerwache L bleibt bis 2029 im aktiven Betrieb der Berliner Feuerwehr, da sie Interesse an einer weiteren Nutzung angemeldet hat. Die geplante Vollsanie rung wurde aus organisatorischen Gründen verschoben, was mit der verlängerten Nutzung harmonisiert.

Bei der Erschließung der UTR wurden bauvorbereitende Maßnahmen, darunter Rückbauarbeiten und der Abbruch der Rollwegbrücke, fortgeführt. Die Planung für die zukünftige verkehrliche Erschließung läuft, inklusive Abstimmungen mit den Behörden zur Bauplanungsunterlage für die Ost-West-Straße sowie einer Untersuchung für den Eingang Ost. Innovative Materialien für die Verkehrsanlagen werden getestet, und eine Bemusterungs- und Testfläche wurde weiterentwickelt.

Die Bauleistungen untersuchen Entlastungsmöglichkeiten für die bestehende Baustellenzufahrt und planen eine neue nördliche Zufahrt.

Im Bereich Immobilienmanagement war das Geschäftsjahr 2024 geprägt von signifikanten Fortschritten und strategischen Weichenstellungen in den Bereichen und Digitale Services. Im Mittelpunkt standen die Optimierung der Infrastruktur, der Entwicklung einer IT-Strategie sowie der daraus abgeleiteten Umsetzung digitaler Lösungen sowie die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens Berlin-Tegel.

Durch die Teilnahme an nationalen und internationalen Gremien wie dem Smart City Standards Forum stärkte das Unternehmen seine Position in der digitalen Stadtentwicklung. Fortschritte im EU-Horizon-Projekt ACCORD und die Veröffentlichung der DIN Spec 91607 zu „Digitalen Zwillingen“ unterstreichen seine Innovationskraft. Präsentationen auf Fachmessen wie der SCCON und der Smart City Expo förderten die Vernetzung.

### **Geschäftsverlauf der Tegel Projekt GmbH**

Die Entwicklung der UTR schreitet voran. Die Planung für die Freianlagen im Looppark wurde begonnen und die Genehmigungen für die Regenwasserbehandlungsanlage (RWA Ost) liegen vor. Auch die Vorplanung für Landschaftsfugen und Erdwälle wurde erstellt und mit den Behörden abgestimmt.

Im Hochbau wurde die Entwurfsplanung für das Gründungs- und Innovationszentrum B mithilfe von BIM abgeschlossen. Die bauvorbereitenden Maßnahmen sind genehmigt, erste Dienstleister wurden mit der Umsetzung beauftragt. Das Terminal D wurde aufgrund baulicher Mängel stillgelegt, das Nutzungskonzept für ein zukünftiges Technologiezentrum aktualisiert. Die Planung soll 2025 weitergeführt werden. Zudem laufen Bauarbeiten zur Verbindung von Terminal B und D.

Für die Energiezentrale E1 sind alle Voraussetzungen für die Baugenehmigung erfüllt, und die Ausführungsplanung hat begonnen. Das Verwaltungsgebäude V wurde technisch modernisiert. Übergreifend wurde ein nachhaltiges Sanierungskonzept für die Wiederverwendung von Baumaterialien entwickelt, dessen Umsetzung ab 2025 geplant ist.

In TXL Nord wurde eine Bestandserfassung der Gebäude durchgeführt und erste Abstimmungen mit dem Denkmalamt und der Bundeswehr zur zukünftigen Nutzung des Geländes getroffen.

Der Umbau des Stromnetzes wurde fortgesetzt, und erste Maßnahmen zur Wärme- und Kälteversorgung abgeschlossen. Wassererschließungsmaßnahmen in der UTR und im SQ wurden weitergeplant. Die ersten Telekommunikationsanbieter begannen mit der Erschließung.

Der Abbruch der Rollwegbrücke wurde eingeleitet, während die Kampfmittelräumung und die Untersuchung von Altlasten weiter vorangetrieben wurden.

Die IT-Strategie 2024 legte den Fokus auf Netzwerksicherheit und digitale Transformation. Diese Zusammenfassung konzentriert sich auf die wesentlichen Fortschritte und Entwicklungen.

Im Zuge der Eigentumsübertragung wurden die kaufmännischen Finanzprozesse innerhalb der Tegel Projekt GmbH erheblich verändert. Insbesondere die Rechnungsbearbeitung wurde an die neuen Strukturen angepasst. Die Umstellung war komplex, da viele Prozesse neu definiert werden mussten. Die Durchführung von Schulungen für Mitarbeitende für einen reibungslos Übergang spielte eine wesentliche Rolle. Das Ziel war es, eine klare und transparente Steuerung der Projekte zu ermöglichen und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen langfristig zu sichern.

### 3. Darstellung der Lage

#### Ertragslage zum 31. Dezember 2024

(Durch Auf- oder Abrundungen können sich Abweichungen ergeben.)

	31.12.2024		31.12.2023		Delta	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse*	15.241	89,3	10.663	95,1	4.578	42,9
Sonstige betriebliche Erträge	107	0,6	554	4,9	-447	-80,6
Bestandsveränderungen	1.723	10,1	0	0,0	1.723	-
<b>Betrieblicher Ertrag</b>	<b>17.072</b>	<b>100,0</b>	<b>11.218</b>	<b>100,0</b>	<b>5.854</b>	<b>52,2</b>
Materialaufwand	8.026	47,0	316	2,8	7.711	100,0
Personalaufwand	9.034	52,9	7.969	71,0	1.065	13,4
Abschreibungen	358	2,1	110	1,0	248	>100,0
sonstiger Betriebsaufwand	2.504	14,7	1.605	14,3	899	56,0
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>19.922</b>	<b>116,7</b>	<b>10.000</b>	<b>89,1</b>	<b>9.922</b>	<b>99,2</b>
Zinsen und ähnliche Erträge	5.880	34,4	7.885	70,3	-2.005	-25,4
<b>Zinsen</b>	<b>5.880</b>	<b>34,4</b>	<b>7.885</b>	<b>70,3</b>	<b>-2.005</b>	<b>-25,4</b>
Jahresüberschuss vor Steuern	3.030	17,7	9.103	81,1	-6.073	-66,7
Ertragsteuern und sonstige Steuern	916	5,4	2.748	24,5	-1.832	-66,7
<b>Jahresüberschuss/ - fehlbetrag</b>	<b>2.115</b>	<b>12,4</b>	<b>6.355</b>	<b>56,7</b>	<b>-4.241</b>	<b>-66,7</b>

\*Umsatzerlösdefinition nach §277 Abs.1 HGB

Die im Geschäftsjahr 2024 ausgewiesenen Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 15.241 resultieren im Wesentlichen aus der Vergütung für den Geschäftsbesorger, aus Umsätzen aus Mieten und aus Weiterberechnungen von Aufwendungen der Tegel Projekt GmbH an das Land Berlin. Die Vergütung für den Geschäftsbesorger bis zum 15. September 2024 setzt sich aus pauschalen Vergütungen pro besetzter Stelle sowie Sachkostenpauschalen zusammen. Ab dem 16. September 2024, nach der Umstrukturierung, tritt an diese Stelle ein neues Vergütungsmodell des Geschäftsbesorgers. Des Weiteren wurden durch die Umstrukturierung Einnahmen aus Mieten erzielt sowie weitere Einnahmen, die zuvor dem Geschäftsbesorger zugehörig waren.

Der Entwicklung des Projekts entsprechend und auf Grundlage des Wirtschafts- und Stellenplanbeschlusses 2024 hat die Gesellschaft im Berichtsjahr weiteres Personal eingestellt und weist demzufolge einen höheren Personalaufwand aus. Der Umstrukturierung folgend sind ab dem 16. September 2024 Kosten von TEUR 8.026 für die Bewirtschaftung und Entwicklung der Flächen der Tegel Projekt GmbH angefallen. Des Weiteren sind die Abschreibungen durch die Umstrukturierung sowie durch die Aktivierung von Anlagevermögen, im Vergleich zum Vorjahr, gestiegen.

Die Zinseinnahmen konnten durch die kurzfristige Anlage von Mitteln für den Erwerb und die Erwerbsnebenkosten für die Einlage und den Ankauf der Flächen generiert werden. Das notwendige Kapital für den Erwerb und die Erwerbsnebenkosten für die Einlage der Flächen wurde der Gesellschaft bereits im Jahr 2022 zur Verfügung gestellt. Die Einbringung der Flächen sowie der Kaufvertrag wurden aber erst im Laufe des Jahres 2024 abgeschlossen.

Die Gesellschaft hat einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 2.115 erwirtschaftet. Der im Vergleich zum Plan und zum letzten Jahr verringerte Jahresüberschuss ergibt sich aus der Umstrukturierung. Durch die Umstrukturierung und die damit eingehende Änderung der Eigentumsverhältnisse hat sich das Finanzierungsmodell der Gesellschaft ab dem 16. September 2024 grundlegend geändert.

### Die Vermögensstruktur zum 31. Dezember 2024

	31.12.2024		31.12.2023		Delta	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>Langfristiges Vermögen</b>						
Anlagevermögen	457.175	80,4	174	0,1	457.000	>100,0
Sonstige Vermögensgegenstände	0	0,0	1	0,0	-1	-100,0
	<b>457.175</b>	<b>80,4</b>	<b>175</b>	<b>0,1</b>	<b>456.999</b>	<b>&gt;100,0</b>
<b>Umlaufvermögen</b>						
kurzfristige Forderungen	6.393	1,1	703	0,2	5.689	>100,0
Liquide Mittel	100.718	17,7	320.164	99,5	-219.445	-68,5
Sonstige kurzfristige Aktiva	4.034	0,7	734	0,2	3.300	>100,0
	<b>111.145</b>	<b>19,6</b>	<b>321.600</b>	<b>99,9</b>	<b>-210.456</b>	<b>-65,4</b>
	<b>568.319</b>	<b>100,0</b>	<b>321.776</b>	<b>100,0</b>	<b>246.543</b>	<b>76,6</b>

### Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2024

	31.12.2024		31.12.2023		Delta	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>Eigenkapital</b>						
Gezeichnetes Kapital	25	0,0	25	0,0	0	0,0
Kapitalrücklage	538.153	94,7	310.344	96,4	227.809	0,0
Gewinnrücklage	429	0,1	429	0,1	0	0,0
Gewinnvortrag	7.731	1,4	1.376	0,4	6.355	>100,0
Jahresüberschuss/- fehlbetrag	2.115	0,4	6.355	2,0	-4.241	-66,7
	<b>548.452</b>	<b>96,5</b>	<b>318.529</b>	<b>99,0</b>	<b>229.924</b>	<b>72,2</b>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>						
Rückstellungen	2.494	0,4	2.684	0,8	-190	-7,1
kurzfristige Verbindlichkeiten	14.120	2,5	223	0,1	13.897	>100,0
Sonstige kurzfristige Passiva	3.253	0,6	340	0,1	2.912	>100,0
	<b>19.867</b>	<b>3,5</b>	<b>3.247</b>	<b>1,0</b>	<b>16.620</b>	<b>&gt;100,0</b>
	<b>568.319</b>	<b>100,0</b>	<b>321.776</b>	<b>100,0</b>	<b>246.543</b>	<b>76,6</b>

Die Bilanz der Tegel Projekt GmbH ist geprägt von Kapitalzuführungen über insgesamt TEUR 538.153 durch den Gesellschafter an die Tegel Projekt GmbH. Ausgehend von TEUR 310.344 Kapitalrücklage im Jahr 2023, wurden der Gesellschaft im Jahr 2024 Finanzmittel in Höhe von TEUR 25.000 zur weiteren Entwicklung des Projektgebietes als Kapitalzuführung zur Verfügung gestellt. Des Weiteren gab es Gesellschaftereinlagen in Höhe von TEUR 201.949 aus der Einbringung der Landesflächen sowie in Höhe von TEUR 860 aus der unentgeltlichen Einbringung der beweglichen Wirtschaftsgüter, jeweils gemäß § 1 (1) des Einbringungsvertrages.

Die Rückstellungen sinken im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 190 auf TEUR 2.494. Die Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für freiwillige Anerkennungsprämien (TEUR 521), für ausstehenden Urlaub und Mehrarbeit (TEUR 295) sowie Steuerrückstellungen (TEUR 1.569).

Die Verbindlichkeiten im Jahr 2024 über TEUR 14.120 enthalten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 6.724 sowie Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Berlin, vertreten durch Tegel Projekt GmbH in Höhe von TEUR 7.396. Demgegenüber stehen Forderungen von insgesamt TEUR 6.393, die sich unterteilen in Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 328 sowie Forderungen gegen das Land Berlin, vertreten durch Tegel Projekt GmbH in Höhe von TEUR 6.064. Die insbesondere im Vergleich zum Vorjahr hohen Forderungs- und Verbindlichkeitsbestände ergeben sich aus der Umstrukturierung, welche ein hohes Maß an Leistungsverrechnungen zwischen der Tegel Projekt GmbH und dem Land Berlin, vertreten durch Tegel Projekt GmbH notwendig machten.

Für die Tegel Projekt GmbH ergab sich im Berichtsjahr ein positiver operativer Cashflow in Höhe von TEUR 4.224 (im Vorjahr: positiver Cashflow von TEUR 8.925). Der Cashflow aus Investitionstätigkeiten war negativ und betrug TEUR 248.669 (im Vorjahr: TEUR 86). Grund waren das Gültigwerden des Kaufvertrages und die damit einhergehende Zahlung des Kaufpreises, die Kosten zur Einbringung der Landesflächen sowie Investitionen zur Entwicklung des Projektgebietes und 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 2024 wird insgesamt als positiv beurteilt.

#### **4. Chancen- und Risiken-Bericht**

Die Tegel Projekt GmbH bewirtschaftet seit dem 5. August 2021 das Gelände des ehemaligen Flughafens im Auftrag des Landes Berlins. Die Nachnutzung des Geländes ist eingeleitet, es gibt erste Mieter, mit Abbrucharbeiten wurde ebenso begonnen wie mit der Bodensanierung.

Zum 16. September 2024 wurde die Gesellschaft vor dem Hintergrund des Wirksamwerdens von Grundstücksverträgen umstrukturiert. Ein Großteil der Flächen des ehemaligen Flughafens Tegel werden seitdem im eigenen Namen und auf eigene Rechnung bewirtschaftet und entwickelt. Der Gesellschaftsvertrag wurde in diesem Zusammenhang neu gefasst.

Die verbleibenden Flächen des ehemaligen Flughafens werden weiterhin im Auftrag des Landes Berlin bewirtschaftet und entwickelt.

##### **Chancen**

Die Tegel Projekt GmbH entwickelt und bewirtschaftet seit dem 16. September 2024 einen Großteil der Flächen des ehemaligen Flughafens im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Durch bereits vorhandene und zukünftige Nutzungen von Gebäuden und Teilflächen werden Einnahmen für die Gesellschaft generiert, die zukünftig zur Refinanzierung der Entwicklung beitragen können. Das hat positive Auswirkungen auf die Finanzierungsstruktur der Tegel Projekt GmbH, da diese Einnahmen die notwendige Finanzierung erweitern.

Weiterhin soll im Jahr 2025 ein Kaufvertrag für den Erwerb eines weiteren Gebäudes, nebst der umliegenden Flächen am ehemaligen Flughafen abgeschlossen werden. Das hierfür notwendige Kapital für den Erwerb und die Nebenkosten wurde der Gesellschaft bereits im

Jahr 2022 zur Verfügung gestellt. Das Gebäude und ein Teil der umliegenden Flächen sind bereits jetzt vermietet und sollen mittelfristig weitere Einnahmen generieren.

## Risiken

Das im Berichtsjahr 2021 erstmals angewandte System zur planmäßigen frühzeitigen Erfassung von bestandsgefährdenden Risiken wurde auch im Jahr 2024 genutzt. Ziel des Systems ist es, alle wesentlichen Risiken der Gesellschaft so rasch wie möglich zu identifizieren, zu analysieren, angemessen zu bewerten und geeignete Gegenmaßnahmen einzuleiten. Die Gesellschaft macht ihre Aktivitäten in diesem Bereich in regelmäßigen Risikoinformationen an die Geschäftsführung transparent. Zum Ende des Jahres 2024 wurde ein Risikomanagementsystem implementiert, welches das bestehende Risikofrüherkennungssystem ablöst. Aufgrund der zunehmenden Größe und Komplexität der Gesellschaft wurde das Risikomanagementsystem erarbeitet, um das Risikocontrolling in der Zukunft weiter zu stärken. Nach dem aktuellen Stand der Erkenntnis und der Planung bestehen aktuell keine Risiken, die den Bestand der Gesellschaft gefährden. Die nachfolgend aufgeführten Bereiche verlangen allerdings erhöhte Aufmerksamkeit:

- **Finanzielle Risiken:** Aufgrund der Übernahme der Flächen und Gebäude ergeben sich für die Gesellschaft höhere finanzielle Risiken als zuvor, dazu zählen insbesondere Mietausfallrisiken, nicht geplante Mehrausgaben aufgrund von abweichender Grundstücks-/ Gebäudebeschaffenheit, Lücken in Vergabeunterlagen oder ähnliches.
- **Reputationsschäden:** u.a. aufgrund negativer Berichterstattung aufgrund der Planungen und Entwicklung des Geländes, politischer Interessen oder schädlichen Handlungen von Stakeholdern.
- **Ukraine-Krieg und Flüchtlingssituation:** In Bezug auf die anhaltende Flüchtlingssituation – u.a. aufgrund des Krieges in der Ukraine – besteht das Risiko in Form von etwaigen negativen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit. Für die Tegel Projekt GmbH selbst sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses keine direkten Auswirkungen erkennbar; indirekt gibt es jedoch Auswirkungen auf die Arbeiten, die als Geschäftsbesorger durchgeführt werden. So wurde beispielsweise ein Ankunftscenter nebst Infrastruktur für Geflüchtete auf Flächen und in Gebäuden (z.B. Terminal C und umliegende Areale) des ehemaligen Flughafens errichtet. Vor diesem Hintergrund mussten diverse Maßnahmen zurückgestellt und umgeplant werden. Des Weiteren sind seit Kriegsbeginn teils enorme Kostensteigerungen zu beobachten.
- **Personalbeschaffung und -bindung:** Die Schwierigkeiten bei der Besetzung offener Stellen sowie eine hohe Personalfuktuation könnten die Leistung, die die Gesellschaft zu erbringen hat, beeinträchtigen. Insbesondere der anhaltende Fachkräftemangel ist spürbar und hat zu Verzögerungen bei der Besetzung von Stellen geführt.

Um Risiken zu begegnen, hat die Gesellschaft im Berichtszeitraum u. a. 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
- Erneuerung der IT-Infrastruktur, um die IT-Sicherheit zu verbessern

- Arbeits- und Dienstanweisungen (etwa durch die Richtlinie für die Kommunikation)
- Dokumentation und Optimierung von Prozessen auf Basis einer Prozessübersicht
- Einsetzen einer Compliance-Beauftragten und Durchführen einer entsprechenden Schulung, die für alle Beschäftigten verpflichtend ist
- Risikofrüherkennungssystem bzw. zum Ende 2024 Risikomanagementsystem
- HR-Software, um den Recruiting-Prozess zu optimieren und die Personalarbeit und das Personalmanagement durch Self-Services zu unterstützen
- Bonitätsprüfungen und Controlling von vertraglich vereinbarten Zahlungsmodalitäten

## 5. Voraussichtliche Entwicklung


Die Tegel Projekt GmbH konzentriert sich auf die unverändert anstehenden Planungs-, Bau- und Vertriebsmaßnahmen.

Um die nächsten Meilensteine der Standortentwicklung zu realisieren, ist die Tegel Projekt GmbH bestrebt, den Wirtschafts- und Stellenplanbeschluss 2025 umzusetzen. Den entsprechenden Beschluss hat der Aufsichtsrat am 16. Dezember 2024 bestätigt. Die Tegel Projekt GmbH rechnet aufgrund der hohen Aufwendungen im Zusammenhang mit den Grundstücken und Bestandsimmobilien mit einem negativen Ergebnis im niedrigen zweistelligen Millionenbereich für das Jahr 2025.

Um die ganzheitliche Entwicklung des Geländes zu gewährleisten, sollen weitere Flächen sowie ein ehemaliges Hotelgebäude von der BlmA erworben werden. Die Kaufvertragsverhandlungen sollen im Jahr 2025 abgeschlossen werden und der Vertrag im ersten Halbjahr 2025 notariell beurkundet werden. Die notwendigen finanziellen Mittel für den Ankauf der Flächen wurden der Tegel Projekt GmbH in Form einer Kapitalzuführung im Jahr 2022 zur Verfügung gestellt. Hinsichtlich der Baumaßnahmen sollen 2025 weiterhin Herrichtungsarbeiten und Kampfmittelberäumungen sowie Fortführung von Maßnahmen der Regenentwässerung umgesetzt werden. Im Fokus stehen zudem weitere Planungsleistungen für Terminal B, die verkehrliche und medientechnische Erschließung, die Freianlagen im SQ und im Landschaftspark.

Tegel Projekt GmbH

Berlin, den 31. März 2025

DocuSigned by:  
  
7365B1E8F5234A9

Frank Wolters

Geschäftsführer Tegel Projekt GmbH

DocuSigned by:  
  
1D30A54204C9404

Gudrun Sack

Geschäftsführerin Tegel Projekt GmbH