

WISTA-MANAGEMENT GMBH WISSENSCHAFTS- UND WIRTSCHAFTSSTANDORT BERLIN-ADLERSHOF, Berlin

Lagebericht 2017

1. Geschäftsmodell

Die landeseigene Gesellschaft ist für die Entwicklung des Wissenschafts- und Technologiestandortes Berlin-Adlershof verantwortlich. Dies erfolgt vornehmlich über die Erschließung und Entwicklung der entsprechenden Immobilien (Vermietung und Verkauf) durch die Gesellschaft selbst bzw. deren Tochterunternehmen.

2. Konjunkturelles Umfeld

Das gesamtwirtschaftliche Umfeld zeigt sich in der Bundesrepublik Deutschland unverändert positiv, es ist geprägt von einer robusten Konjunktur, niedrigen Zinsen und abnehmenden Arbeitslosenzahlen. Im Raum Berlin sind die wirtschaftlichen Eckdaten im Vergleich zum gesamtwirtschaftlichen Umfeld als noch positiver einzuschätzen, was sich an der Entwicklung der Arbeitsmarktdaten als auch der Situation am Immobilienmarkt darstellt.

Gleichzeitig hat sich der Standort Berlin in Deutschland zu einem der führenden Standorte für Start-up Unternehmen entwickelt, was vornehmlich in der guten universitären Infrastruktur als auch den Möglichkeiten der Stadt Berlin insgesamt begründet ist. Berlin gilt als Magnet für junge und innovative Unternehmen. Kern dieser Entwicklung ist unter anderem der Standort Berlin-Adlershof.

Zum Standort Berlin Adlershof zählen Deutschlands größter Wissenschafts- und Technologiepark sowie Berlins bedeutendster Medienstandort.

Hinzu kommt ein Ensemble von gewerblichen Unternehmen, Geschäften, Hotels und Restaurants, die durch das Land Berlin in diesem Umfeld angesiedelt wurden. Das gesamte Areal, zu dem auch zwei Wohngebiete und ein Landschaftspark gehören, umfasst eine Fläche von 4,2 km². Es wird auf Grundlage eines städtebaulichen Gesamtkonzepts entwickelt.

Ende 2017 zählte der **Hochtechnologiestandort Berlin Adlershof** 1.088 Unternehmen und wissenschaftliche Einrichtungen (2016: 1.041), in denen knapp 18.000 Menschen tätig waren (2016: rund 17.000). Hinzu kamen rund 6.700 Studenten und ca. 780 (2016: 870) Auszubildende. Die Umsätze und Haushaltsmittel lagen mit 2,07 Mrd. Euro um 6,6 % über denen des Vorjahres. Rechnet man noch die Fördermittel in Höhe von 109,2 Mio. Euro hinzu, steigt der Betrag auf 2,18 Mrd. Euro.

Im Kerngebiet, dem **Wissenschafts- und Technologiepark**, legten die Umsätze der 507 Unternehmen um 7,5 % (2016: 9,7 %) auf 904,1 Mio. Euro zu. Die Zahl der Beschäftigten stieg um 6,3 % (2016: 5,4 %) auf 6.870. Hinzu kamen 200 Auszubildende (2016: 246). Die Auslastung der Technologiezentren lag mit 93 % etwas über der des Vorjahres.

Der Förder- bzw. Drittmittelanteil am Budget der sechs **Institute der Humboldt-Universität zu Berlin (HU)** betrug wie 2016 31 Mio. Euro, die Grundfinanzierung belief sich wie 2016 auf 49 Mio. Euro. Bei den zehn **außeruniversitären Instituten** lagen die Haushaltsmittel mit 138 Mio. Euro (2014: 134 Euro) und die Drittmittel mit 49 Mio. Euro (2015: 41 Mio. Euro) etwas höher als im Vorjahr. Die Zahl der Beschäftigten stieg auf 2.780. An den HU-Instituten waren wie schon im Vorjahr rund 6.700 Studenten eingeschrieben.

Die **Medienstadt** konnte ihr Wachstum 2017 nicht fortsetzen. Die Zahl der Unternehmen blieb mit 147 zwar gleich, ihre Umsätze gingen jedoch gegenüber dem Vorjahr um 4,8 % (2016: plus 7,3 %) auf 213,7 Mio. Euro zurück. Die Zahl der fest angestellten Mitarbeiter blieb mit 1.385 nahezu gleich, die der freien Mitarbeiter stieg um 12,7 % auf über 980. Hinzu kamen 94 Auszubildende (2016: 106).

Die Umsätze und Haushaltsmittel der 418 **Unternehmen und Einrichtungen im übrigen Entwicklungsgebiet** legten 2017 um 10,4 % (2016: 8,3 %) auf 763,8 Mio. Euro zu. Die Zahl der Mitarbeiter stieg um 12,5 % (2016: 2,6 %) auf rund 6.000. Hinzu kamen 432 (2016: 470) Auszubildende (u. a. bei mehreren Trägern überbetrieblicher Ausbildung).

Das ohnehin hoch eingeschätzte Image des Hochtechnologiestandorts Adlershof erzielte 2017 bei der **Beurteilung wichtiger Standortbedingungen** wieder einen Spitzenwert. Auch ist die **Zufriedenheit der Mieter** mit den Verhältnissen am Standort unverändert hoch. Kritische Stimmen betreffen nach wie vor die Parkplatzknappheit, neuerdings jedoch auch den ÖPNV (u. a. Zugausfälle bei der S-Bahn) und Staufallen (z. B. auf der Rudower Chaussee).

Schließlich spielt die **Vernetzung von Unternehmen und Wissenschaft** in Berlin Adlershof eine große Rolle: Rund 78 % (2016: 76 %) der Unternehmen im Wissenschafts- und Technologiepark kooperieren mit mindestens einem anderen Standortunternehmen, ca. 43 % (2016: 44 %) arbeiten mit mindestens einer außeruniversitären Forschungseinrichtung zusammen. Rund 35 % kooperieren mit einer der Berliner Universitäten, rund 25 % (2016: 30 %) mit einem Institut der Humboldt-Universität. Auch ist die Vernetzung am Standort bei den Unternehmen der Medienstadt mit rund 76 % (2016: 55 %) sowie bei Gewerbe und Dienstleistungen mit ca. 60 % (2016: rund 53 %) außerordentlich hoch. Auffallend ist, dass die dort ansässigen Unternehmen in zunehmendem Maße Waren und Dienstleistungen an den Wissenschafts- und Technologiepark liefern.

3. Die Aktivitäten der WISTA-MANAGEMENT GMBH im Jahr 2017

Im Jahr 2017 siedelten sich im Wissenschafts- und Technologiepark Berlin Adlershof 37 Unternehmen an, 26 verließen den Standort. Zu den Neuansiedlungen u. a. die Smarterials Technology GmbH (Entwicklung und Produktion innovativer chirurgischer Handschuhe), die Alacris Theranostics GmbH (virtuelle klinische Studien für die Arzneimittelforschung) und die ESG Elektroniksystem- und Logistik-GmbH, ein auf sicherheitsrelevante Elektronik- und IT-Systeme spezialisierter Anbieter, der sein Spin-offs „Cyber Division“ in Adlershof ansiedelte. Ein Beispiel der gewachsenen Attraktivität Berlins für international tätige Technologieunternehmen ist AIBrain AG. Sie gilt als eines der 20 weltweit führenden Unternehmen im Bereich der künstlichen Intelligenz. Nach den USA, China engagiert sich das Unternehmen nun auch in Adlershof.

2017 erwarben auch bereits am Standort ansässige Unternehmen Grundstücke, darunter die Projekt Immobilien Gewerbe AG, die FOC Fibre Optical Components GmbH und die AEMtec GmbH.

Aber auch die Wissenschaft engagiert sich für die Wirtschaft. An elf Instituten des Fraunhofer-Verbands Mikroelektronik und zwei Instituten der Leibniz-Gemeinschaft entsteht derzeit die standortübergreifende »Forschungsfabrik Mikroelektronik Deutschland« (FMD). Ziel ist es die Position der europäischen Halbleiter- und Elektronikindustrie im globalen Wettbewerb zu stärken. Unterstützung von 350 Mio. Euro leistet das Bundesministerium für Bildung und Forschung. Eine wichtige Rolle spielt dabei das Adlershofer Ferdinand-Braun-Institut, Leibniz-Institut für Höchstfrequenztechnik (FBH).

Service für junge und etablierte Unternehmen

Die WISTA-MANAGEMENT GMBH betreute Ende 2017 in ihren Gründer- und Innovationszentren in Adlershof und Charlottenburg, insgesamt 139 (2016) Unternehmen. Mit zahlreichen Start-ups fanden Gespräche zu Fragen der Finanz- und Fördermittelberatung statt.

Mit der **Gründerwerkstatt** ist ein neues Instrument geschaffen worden, um innovative Unternehmensgründungen für Adlershof zu gewinnen und sie dort zu unterstützen. Die WISTA hatte beim Europäischen Sozialfonds (ESF) einen Antrag auf Förderung einer solchen Gründerwerkstatt über einen Zeitraum von drei Jahren eingereicht, der im Juni bewilligt worden war. Daraufhin wurden am 16. Oktober bei einem „Pitch-Day“ fünf Gründerteams mit insgesamt 13 Personen ausgewählt, deren einjährige Förderung am 1. November begann.

Am 9. November fand die Eröffnungsfeier des Coworking-Spaces **„IM.PULS“** im Haus der WISTA an der Rudower Chaussee statt. Diese Arbeits- und Begegnungsstätte will ein Ort für Kultur, Begegnung,

Kooperation und Innovation sein. Sie bietet nicht nur 54 Arbeitsplätze an, sondern auch WLAN und Drucker. Es gibt dort Couchecken, separate „Think Tanks“ zum Telefonieren, einen Konferenzraum und eine Küchenzeile. Die Arbeitsplätze können für 200 Euro (Studenten: 100 Euro) monatlich gemietet werden; auch Tagestickets (für jeweils 20 Euro) sind erhältlich.

Business Support

Der Bereich „Business Support“ bietet speziell auf technologieorientierte Unternehmen zugeschnittene Beratungen an und engagiert sich besonders für die Vernetzung junger und etablierter Unternehmen. Der Angebote beschränken sich übrigens nicht nur auf die von der WISTA betreuten Standorte.

Der „A² Adlershof Accelerator“ hat sich 2017 erfolgreich etabliert. Auftakt des neuen A² Accelerator Programm Berlin „Smart Energy“ war am 3. und 4. Mai. Für dieses Programm hatten sich 26 Start-ups beworben. Außerdem gelang es, drei weitere Industriepartner (Alliander AG, Enovos International SA und die MVV Energy AG) dafür zu gewinnen. Am 23. November fand das abschließende Feedback mit den Industriepartnern statt; die Organisation und Begleitung des Programms durch die WISTA fand eine durchweg positive Bewertung.

Im Jahr 2017 begannen außerdem, die Vorbereitungen für zwei weitere Accelerator-Programme. Eines trägt den Titel „Smart City – vernetzte Stadt der Zukunft“. Außerdem ist mit „startup-mannheim.de“ (Dachmarke der Mannheimer Gründungsförderung) für 2018 ein Accelerator in Vorbereitung. Er trägt den Arbeitstitel „Süddeutsche Industrie trifft die Berliner Start-up-Szene“. Grundlage ist ein am 5. Juli 2017 in Berlin unterzeichnete Vereinbarung zur Kooperation von „startup-mannheim.de“ der WISTA-MANAGEMENT GMBH. Mit ihr soll die Ansiedlung, Vernetzung und Förderung von Existenzgründungen in Berlin und Mannheim intensiv vorangetrieben werden.

Neben den „A² Adlershof Accelerator“-Programmen nutzte der „Business Support“ auch zahlreiche Veranstaltungen zur Unterstützung und Vernetzung von Unternehmen. Beispielsweise ging es am 29. November beim Workshop „Transfer BONUS und Pro FIT Projektfinanzierung“ um Finanzierungsmöglichkeiten von Kooperationen von Wirtschaft und Wissenschaft.

Auch die Zusammenarbeit mit der HU-Berlin wurde gefördert: So fand u. a. am 6. April in Adlershof ein Innovationsworkshop mit der Zeiss AG und dem „Integrative Research Institute for the Sciences IRIS Adlershof“ statt, an dem zehn junge Unternehmen, darunter vier Ausgründungen aus der HU-Berlin teilnahmen.

Seit 2016 ist die WISTA Unternehmensbetreuer beim „AdMaCom – Advanced Material Competition“-Accelerator des von der HU-Berlin initiierten Netzwerks „INAM - Advanced Materials Competition“. Gemeinsam

mit der HU-Berlin wurde 2017 der zweite AdMaCom“- Accelerator vorbereitet.

Kompetenzzentrum für Querschnittstechnologien

Der Wissenschafts- und Technologiepark Berlin Adlershof verfügt über ein großes Spektrum analytischer Kompetenzen. Sie werden von der WISTA-MANAGEMENT GMBH mit Unterstützung der BAM Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung, dem Technologiekreis Adlershof (TKA), der Initiativgemeinschaft Außeruniversitärer Forschungseinrichtungen in Adlershof e. V. (IGAFA) und der Humboldt-Universität zu Berlin (HU) im Netzwerk „Analytic City Berlin“ gebündelt. Die WISTA engagiert sich dafür, die bisherige informelle Arbeitsplattform in ein Projekt oder in die Struktur eines eingetragenen Vereins zu überführen.

Die WISTA-MANAGEMENT GMBH setzte ihre Zusammenarbeit mit der Humboldt-Universität zu Berlin (HU), dort vor allem mit dem „Integrative Research Institute for the Sciences“ (IRIS), mit der „School of Analytical Sciences Adlershof“ (SALSA) sowie mit der Wissens- und Technologietransfergesellschaft Humboldt-Innovation GmbH fort. Die enge Vernetzung von Unternehmen mit den von der Initiativgemeinschaft Außeruniversitärer Forschungseinrichtungen e. V. (IGAFA) repräsentierten Instituten wird in Zukunft an Bedeutung gewinnen. Auch wird Adlershof mit seinen zahlreichen im Business-to Business (B2B) tätigen IT-Start-ups sowie der hohen IT-Kompetenz der HU bei der fortschreitenden Digitalisierung der Wirtschaft künftig eine wichtige Rolle spielen.

Beitrag für die Zukunftsorte Berlins

Die **Berliner Zukunftsorte** sind Standorte für wissensbasierte Produktion und Dienstleistungen. Sie tragen wesentlich dazu bei, Innovationen und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft zu fördern. Die Berliner Politik will die Vernetzung dieser Standorte untereinander fördern und ein übergreifendes strategisches Konzept entwickeln.

Im September 2017 erteilte die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe der WISTA-MANAGEMENT GMBH den Auftrag zu „Aufbau und Durchführung eines intraregionalen Regionalmanagements für die Zukunftsorte Berlins“. Die Laufzeit dieses auf drei Jahre angelegten Projekts begann am 1.10.2017. Die Geschäftsstelle soll die Profilierung der in der Koalitionsvereinbarung benannten Berliner Zukunftsorte, - an fünf von ihnen ist die WISTA engagiert -, deren Vernetzung und Kooperation fördern, sodass sich Berlin im regionalen, nationalen und internationalen Wettbewerb als wissenschaftsnaher Wirtschaftsstandort prägnanter als bisher präsentieren kann. Ziel ist es, sowohl national, als auch international Fachkräfte anzuwerben und Ansiedlungen von Hochtechnologieunternehmen zu fördern.

Am 21. November 2017 stellte Staatssekretär Henner Bunde, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, die neue

Geschäftsstelle für die Berliner Zukunftsorte vor. Sie wird bei der Technologiestiftung Berlin eingerichtet. Die beiden hierfür vorgesehenen Stellen (Leitung und Projektmitarbeit) wurden ausgeschrieben; erste Bewerbungsgespräche noch vor Weihnachten geführt. Die „Berliner Abendschau“ des RBB-Fernsehens sowie die Sendung „RBB aktuell“ widmeten dem Projekt breiten Raum und hatten sogar einen Vertreter der WISTA als Studiogast eingeladen. Tags darauf erschien im „Tagesspiegel“ (exklusiv) ein ausführlicher Bericht auf Grundlage eines ausführlichen Hintergrundgesprächs.

4. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

Die **Ertragslage** der WISTA-MANAGEMENT GMBH hat sich 2017 im Vergleich zum Vorjahr verschlechtert. Der Jahresüberschuss beträgt 1.901 T€ (Vj: 2.935 T€). Der Grund hierfür liegt hauptsächlich darin begründet, dass im Vorjahresergebnis eine Vergleichszahlung in Höhe von 840 T€ enthalten war.

	2017		2016		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse	23.959	95,3%	22.288	93,1%	1.671	7,5%
Zuwendungen	1.017	4,0%	128	0,5%	889	
Bestandsveränderung	173	0,7%	1.533	6,4%	-1.360	-88,7%
Gesamtleistung	25.149	100,0%	23.949	100,0%	1.200	5,0%
Grundstücksaufwendungen	16.558	65,8%	16.036	66,1%	522	3,3%
Personalaufwand	3.718	14,8%	3.530	14,7%	188	5,3%
Abschreibungen	11.939	47,5%	11.809	49,3%	130	1,1%
Sonstiger Betriebsaufwand	3.000	11,9%	3.231	14,4%	-234	-7,2%
abzügl. übrige betriebliche						
Erträge	-12.330	-49,0%	-13.850	-57,8%	1.519	-11,0%
Steuern (ohne Ertragssteuern)	701	2,8%	725	3,0%	-24	-3,3%
Betrieblicher Aufwand	23.585	93,9%	21.481	89,7%	2.101	9,8%
Betriebsergebnis	1.567	6,1%	2.468	4,0%	-901	-36,5%
Beteiligungsergebnis	466		661		-195	
Finanzergebnis	-129		-194		65	
Jahresergebnis	1.900		2.935		-1.268	

Die Umsatzerlöse resultieren im Wesentlichen aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 20.524 T€ (Vj: 18.802 T€). Der Anstieg ist hauptsächlich auf die ganzjährige Vermietung der Adlershofer Gründerzentren IGZ/OWZ sowie des Charlottenburger Innovations-Centrums (CHIC) sowie der gestiegenen Auslastung und auf Mehrerlöse aus Anlagenabgang mit 1.237 T€ (Vj: 763 T€), die Erlöse aus Veranstaltungsdienst Adlershof con.vent. mit 972 T€ (Vj: 1.428 T€), sowie Erlöse aus verschiedenen Projekten mit 1.226 T€ (Vj: 1.295 T€) zu den Umsätzen zurückzuführen.

Die Zuwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr konstant.

Die Materialaufwendungen in Höhe von 16.558 T€ (Vj: 16.035 T€) entstanden mit 9.666 T€ (Vj: 9.032 T€) für Betriebskosten (inkl. Wartungskosten und Dienstleistungsentgelt für AFM), mit 4.705 T€ (Vj: 4.597 T€) für Instandhaltungsarbeiten, mit 510 T€ (Vj: 589 T€) für die Leasingaufwendungen sowie mit 1.677 T€ (Vj: 1.818 T€) Aufwendungen für den Veranstaltungsdienst Adlerhof con.vent. sowie aus verschiedenen Projekten.

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge resultiert hauptsächlich aus der im Vergleich zum Vorjahr um 940 T€ niedrigeren Herabsetzung der

Verbindlichkeit gegenüber dem Land Berlin aus Einbringungsvertrag und um 409 T€ geringeren Erträgen aus der Auflösung des Sonderpostens.

Die Verringerung des sonstigen Betriebsaufwandes ist im Wesentlichen auf die im Vorjahr entstandenen Mindererlöse aus Anlagenabgang 639 T€ zurückzuführen.

Das Beteiligungsergebnis resultiert aus der Gewinnausschüttung der Adlershof Projekt GmbH (AP) für das Geschäftsjahr 2016 von 152 T€ (Vj: 150 T€) und aus den Erträgen aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages mit Adlershof Facility Management GmbH in Höhe von 236 T€ (Vj: 379 T€), der CHIC Management GmbH in Höhe von 19 T€ (Vj: 131 T€) sowie einer Gewinnausschüttung der FORSATUS Grundstücksvermietungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Berlin-Adlershof KG in Höhe von 59 T€ (Vj: 0 T€).

Das Finanzergebnis ermittelt sich aus Zinsaufwendungen 180 T€ (Vj: 257 T€), die mit Zinserträgen 51 T€ (Vj: 63 T€) saldiert wurden.

Zur Darstellung der **Vermögenslage** wurde dem Anlagevermögen das Eigenkapital, der Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen sowie das langfristige Fremdkapital gegenübergestellt. Das Anlagevermögen ist zu 104,7 % durch das Eigenkapital, den Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen sowie das langfristige Fremdkapital gedeckt. Dies entspricht einer Überdeckung von 9.337 T€ (Vj: 9.193 T€).

Die Vermögensstruktur zum 31. Dezember 2017 stellt sich wie folgt dar:

	<u>31.12.2017</u>		<u>31.12.2016</u>		<u>Veränderung</u>	
	T€	%	T€	%	T€	%
<u>Anlagevermögen</u>	193.805	88,7	203.073	89,7	- 9.268	- 4,6
<u>Umlaufvermögen</u>						
Noch nicht abgerechnete Leistungen	7.486	3,4	7.313	3,2	+ 173	+ 2,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.422	0,7	2.208	1,0	- 786	- 35,6
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	559	0,3	1.148	0,5	- 589	- 51,3
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.405	0,6	1.320	0,6	+ 85	+ 6,4
Forderung gegenüber dem Land Berlin	506	0,2	0	0,0	+ 506	
Sonstige Vermögensgegenstände	60	0,0	305	0,1	- 245	- 80,3
Liquide Mittel	13.197	6,1	10.954	4,9	+ 2.243	+ 20,5
	<u>24.635</u>	<u>11,3</u>	<u>23.248</u>	<u>10,3</u>	<u>+ 1.387</u>	<u>+ 6,0</u>
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	14	0,0	15	0,0	- 1	- 6,7
	<u>218.454</u>	<u>100,0</u>	<u>226.336</u>	<u>100,0</u>	<u>- 7.882</u>	<u>- 3,5</u>

Der Rückgang des Anlagevermögens resultiert primär aus den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 11.939 T€ und Abgängen aus Grundstücksverkäufen zu Buchwerten in Höhe von 1.331 T€.

In den Vorräten sind ausschließlich die noch nicht abgerechneten Betriebskosten enthalten. Die Abrechnung der Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2017 gegenüber den Mietern erfolgt erst im Folgejahr.

Der Rückgang der Forderung gegen verbundene Unternehmen ergibt sich aus der Teilrückführung eines Darlehens an die CHIC MANAGEMENT GmbH. Zum 31. Dezember 2017 belief sich das gewährte Darlehen auf 350 T€ (Vj: 800 T€).

Der Rückgang der sonstigen Vermögensgegenstände ist durch den Rückgang der debitorischen Kreditoren 227 T€ geprägt.

Der Anstieg der liquiden Mittel resultiert vorrangig aus den im Berichtsjahr getätigten Grundstücksverkäufen.

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2017 stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
<u>Eigenkapital</u>						
Stammkapital	11.776	5,4	11.776	5,2	-	-
Rücklagen	14.733	6,7	14.733	6,5	-	-
Gewinnvortrag	25.595	11,7	22.660	10,0	+ 2.935	+ 13,0
Jahresüberschuss	1.901	0,9	2.935	1,3	- 1.034	- 35,2
	<u>54.005</u>	<u>24,7</u>	<u>52.104</u>	<u>23,0</u>	<u>+ 1.901</u>	<u>+ 3,6</u>
<u>Sonderposten</u>	<u>85.154</u>	<u>39,0</u>	<u>93.535</u>	<u>41,4</u>	<u>- 8.381</u>	<u>- 9,0</u>
<u>Fremdkapital</u>						
<u>langfristig</u>						
Verbindlichkeit gegenüber dem Land Berlin aus Einbringungsvertrag (mit Rangrücktrittsvereinbarung)	61.247	28,0	62.758	27,7	- 1.511	- 2,4
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.970	1,4	3.869	1,7	- 899	- 23,2
	<u>203.376</u>	<u>93,1</u>	<u>212.266</u>	<u>93,8</u>	<u>- 8.890</u>	<u>- 4,2</u>
<u>kurz- und mittelfristig</u>						
Steuerrückstellungen	751	0,3	0		+ 751	
sonstige Rückstellungen	414	0,2	1.306	0,6	- 892	- 68,3
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	992	0,5	1.768	0,8	- 776	- 43,9
Erhaltene Anzahlungen	10.037	4,6	7.574	3,3	+ 2.463	+ 32,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	528	0,2	725	0,3	- 197	- 27,2
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.817	0,8	2.082	0,9	- 265	- 12,7
Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Berlin	44	-	42	-	+ 2	+ 4,8
Sonstige Verbindlichkeiten	375	0,2	389	0,2	- 14	- 3,6
Rechnungsabgrenzungsposten	120	0,1	184	0,1	- 64	- 34,8
	<u>15.078</u>	<u>6,9</u>	<u>14.070</u>	<u>6,2</u>	<u>+ 1.008</u>	<u>+ 7,2</u>
	<u>218.454</u>	<u>100,0</u>	<u>226.336</u>	<u>100,0</u>	<u>- 7.882</u>	<u>- 3,5</u>

Die Entwicklung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen resultiert aus der Auflösung in Höhe von 9.176 T€, die mit den Abschreibungen auf das geförderte Anlagevermögen korrespondiert und Einstellungen in den Sonderposten in Höhe von 795 T€.

Die Verbindlichkeit aus Einbringungsvertrag hat sich im Berichtsjahr um die jährlichen Abschreibungen auf das übertragene Anlagevermögen in Höhe von 183 T€ sowie in Höhe des Restbuchwerts der Abgänge von Grundstücken 1.328 T€ vermindert.

Der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist ausschließlich auf die planmäßige Tilgung der Darlehen zurückzuführen.

Die Erhöhung der erhaltenen Anzahlungen resultiert hauptsächlich aus einem Geldeingang in Höhe von 2.190 T€ für ein in 2018 ergebniswirksames Grundstücksgeschäfts.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung stellt dar, wie die Gesellschaft finanzielle Mittel aus der laufenden Geschäftstätigkeit erwirtschaftet hat und welche zahlungswirksamen Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen vorgenommen wurden:

	2017	2016
	T€	T€
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	4.224	2.260
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-920	1.612
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.061	-2.384
Summe Cashflow	2.243	1.488
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	10.954	9.466
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	13.197	10.954

Der operative Cashflow des Geschäftsjahres 2017 resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Jahresergebnis.

Der positive Investitions-Cashflow resultiert hauptsächlich aus Einzahlungen aus Abgängen von Anlagevermögen in Höhe von 2.565 T€ und aus Beteiligungserträgen in Höhe von 466 T€. Demgegenüber stehen Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von 4.002 T€.

Der negative Finanzierungs-Cashflow ist auf Tilgung der Kredite in Höhe von 1.676 T€ und auf die in dem Zusammenhang gezahlten Zinsen in Höhe von 180 T€ zurückzuführen. Darüber hinaus hat die Gesellschaft im Berichtsjahr Fördermittel für Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von 795 T€ erhalten.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr war die Gesellschaft jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Die Entwicklung der Vermögen-, Finanz- und Ertragslage im Geschäftsjahr 2017 wird insgesamt als positiv beurteilt.

Chancen und Risiken und voraussichtliche Entwicklung

Die Gesellschaft verfügt über ein angemessenes Risikomanagement. Dieses ist fokussiert auf, bestandsgefährdende Risiken und Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zu erkennen, sie zu quantifizieren und entgegen zu wirken.

Bestandsgefährdende Risiken

Bestandsgefährdende Risiken sind aus Sicht der Geschäftsführung weder gegeben oder erkennbar.

Sonstige Chancen und Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Chancen bestehen in der weiteren positiven Entwicklung des Standortes Berlin-Adlershof sowie der Akquisition neuer Geschäftsfelder.

Der wesentliche Umsatzanteil wird durch die Vermietung von Infrastruktur in den Technologie- und Gründerzentren realisiert. Diese Zentren der WISTA-MANAGEMENT GMBH unterliegen zum wesentlichen Teil förderrechtlichen Vorgaben. Dadurch ist die maximale Nutzungszeit der geförderten Immobilien in der Regel auf acht Jahre begrenzt. In einigen Zentren wird diese Grenze von einigen Mietern zeitnah erreicht. Die Gesellschaft steht daher vor der Herausforderung, diese Mieter an nicht geförderte Immobilien privater Anbieter am Standort zu vermitteln. Die Risiken dieser Maßnahme liegen einerseits im Verlust von Arbeitsplätzen in Adlershof, falls es nicht gelingt, diese Firmen am Standort zu halten. Andererseits könnte aus dieser Maßnahme ein erhöhter Leerstand in Bestandsgebäuden auftreten.

Diese Zentren sind für die Zielgruppe von Kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) im Hochtechnologiebereich besonders attraktiv. Bei dieser Zielgruppe ist aktuell eine hohe Nachfrage in ganz Berlin zu spüren, die durch die aktuell absehbare Verknappung an Flächen in der wachsenden Stadt Berlin wahrscheinlich weiter steigen wird.

Weiterhin verstärkt WISTA ihre Vertriebsanstrengungen, um dieser Risiken entgegenzuwirken. Die Neuvermietungen in 2017 waren Entsprechend positiv.

Neben den Einnahmen aus Vermietungen sind die Einnahmen aus Dienstleistungen eine weitere Einnahmequelle. Um dies zu unterstützen, fokussiert sich der Bereich „Business Support“ auf kostenpflichtige Services für Unternehmen.

Die von der Geschäftsführung betriebenen Maßnahmen zur Verbesserung der Umsatzsituation liegen in:

- Verstärkung der Vertriebsaktivitäten
- Erweiterung des Dienstleistungs- bzw. Serviceangebotes zur Generierung zusätzlicher Umsätze
- Refinanzierung von Aktivitäten durch EU-Projektmittel, Werbeeinnahmen etc.
- Erweiterung des Dienstleistungs- bzw. Serviceangebotes zur Generierung zusätzlicher Umsätze
- in erster Linie jedoch durch den Verkauf von Grund und Boden an Ansiedler, die selbst investieren. Die Gesellschaft verfügt zurzeit über rund 3,5 ha verkaufsfähige, unbelastete Grundstücke. Diese Flächen entsprechen einem Bodenrichtwert von nahezu 13 Mio. €.

Ein grundsätzliches Risiko auf der Aufwandsseite liegt in der Erhöhung der Gebäudeaufwendungen für die Instandhaltung des Gebäudeportfolios. Um dieses Risiko zu managen, wurde bereits vor zwei Jahren das Budget für Wartung und Instandhaltung deutlich erhöht. Dieses höhere Budget wird insbesondere für die präventive Wartung eingesetzt, um einem potentiellen Instandhaltungsstau zu verhindern. Um das Risiko des steigenden Instandsetzungsaufwands weiter zu reduzieren, ist zukünftig ein neues CAFM System geplant. Die von der Geschäftsführung betriebenen weiteren Maßnahmen zur Verbesserung der Kostensituation liegen in:

- Kostendisziplin im Personal- und Sachkostenbereich
- Überprüfung bestehender Prozesse zur Identifikation und Eliminierung von „Verschwendung“

Voraussichtliche Entwicklung der allgemeinen Lage in Adlershof

Das für 2017 geplante Ergebnis konnte erreicht werden. Obwohl der Umsatz 2017 wegen geringeren Betriebskostenerlösen niedriger als geplant ausfiel, war das Ergebnis besser als geplant.

Für das Jahr 2018 erwartet die Gesellschaft ein positives Ergebnis in Höhe von 1.828 T€. Die geplanten Umsatzerlöse für das Geschäftsjahr 2018 werden von der Geschäftsführung mit 24.577 T€ eingeschätzt. Das geplante Ergebnis bleibt konstant zu 2017.

Die **Geschäftsentwicklung für das Jahr 2018** schätzen die Unternehmen im Wissenschafts- und Technologiepark ähnlich positiv wie im Vorjahr ein: 59% (2016: 61%) gehen von einer Steigerung des Umsatzes aus. Lediglich 3% (2016: 2%) befürchten einen Umsatzrückgang, rund 44% (2016: 43%) der befragten Unternehmer erwarten eine steigende, ca. 55% (2016: 54%) eine konstante Beschäftigtenzahl.

5. Dank

Die WISTA-MANAGEMENT GMBH dankt den Mitgliedern des Aufsichtsrates für Beratung und Förderung und den die WISTA-MANAGEMENT GMBH betreuenden und fördernden Senatsverwaltungen für die Unterstützung.

Berlin, 24. Mai 2018

WISTA-MANAGEMENT GMBH
WISSENSCHAFTS- UND WIRTSCHAFTSSTANDORT
BERLIN-ADLERSHOF

Roland Sillmann
Geschäftsführer