

WISTA Management GmbH, Berlin

Lagebericht 2022

1. Geschäftsmodell

Die landeseigene Gesellschaft ist im Wesentlichen für die Entwicklung des Wissenschafts- und Technologiestandortes Berlin-Adlershof verantwortlich. Dies wird vornehmlich über die Vermietung der entsprechenden Immobilien durch die Gesellschaft finanziert.

2. Konjunkturelles Umfeld

Der Wissenschafts- und Technologiepark Berlin Adlershof konnte auch 2022 trotz verschiedener ineinandergreifender Krisen erheblich wachsen. Die Umsätze und Haushaltsmittel stiegen auf 3,63 Mrd. Euro (2021: 3,21 Mrd. Euro) und lagen damit um 13 % über denen des Vorjahres. Bemerkenswert ist insbesondere, dass im Wissenschafts- und Technologiepark Adlershof mittlerweile über 28.000 Personen (2021: 24.500) arbeiten. Dies waren 14 % mehr als noch 2021. Der Zuwachs in der Beschäftigung belegt, dass es Adlershofer Unternehmen trotz Fachkräftemangel insgesamt gut gelingt, Fachkräfte zu gewinnen. Zusätzlich waren 2022 rund 950 Auszubildende in Adlershof beschäftigt, hinzukommen rund 6.600 Studentinnen und Studenten.

Der Wissenschafts- und Technologiepark Adlershof unterteilt sich in drei Gebiete: Kerngebiet, Wachstumsgebiet und Medienstadt.

Im Kerngebiet des Wissenschafts- und Technologieparks legten die Umsätze der rund 580 Unternehmen um 6,3 % auf 1,13 Mrd. Euro zu. Die Zahl der Beschäftigten stieg um 6,8 % auf knapp 9.100. Hinzu kamen rund 330 Auszubildende. Nachdem der Unternehmensbestand im Kerngebiet im Vorjahr rückläufig war, stieg dieser nun wieder an.

Die Umsätze und Haushaltsmittel der rund 480 Unternehmen und Einrichtungen im Wachstumsgebiet legten 2022 im zweiten Jahr in Folge deutlich zu und beliefen sich auf 1,67 Mrd. Euro. Die Zahl der Beschäftigten stieg um knapp 14 % auf 11.400. Hinzu kamen rund 520 Auszubildende (u. a. bei mehreren Trägern überbetrieblicher Ausbildung).

In der Medienstadt stieg die Zahl der in den 210 Unternehmen Beschäftigten auf über 3.600 an, nachdem sie im Vorjahr nahezu konstant geblieben war. Hinzu kamen 93 Auszubildende. Die Umsätze kletterten gleichzeitig um 14 % auf 456 Mio. Euro. Auffallend positiv entwickelte sich die Anzahl der sogenannten festen freien Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter (von 780 auf 1.150), die zuletzt eingebrochen war. Der Umstand, dass die in der Medienstadt bezogenen Fördermittel 2022 wieder rückläufig waren und zugleich die Zahl der freien Mitarbeitenden wieder zugenommen hat, lässt auf eine Erholung der Branche am Standort von den Folgen der Corona-Pandemie schließen.

Die Förder- bzw. Drittmittel der in Adlershof ansässigen Einrichtungen der Humboldt-Universität zu Berlin (HU) beliefen sich auf 34 Mio. Euro, die Grundfinanzierung betrug 52 Mio. Euro. Bei den außeruniversitären Instituten lagen die Haushaltsmittel bei 214 Mio. Euro; die Drittmittel bei 75 Mio. Euro. Die Zahl der Beschäftigten in den wissenschaftlichen Einrichtungen lag in Gänze bei 3.900.

3. Die Aktivitäten der WISTA Management GmbH im Jahr 2022

Siemens Mobility wird seinen Entwicklungs- und Produktionsstandort nach Berlin Adlershof verlegen. Dafür soll ein moderner Neubau an der Wagner-Régeny-Straße entstehen. Der entsprechende Erbbaurechtsvertrag für das 26.420 m² große Grundstück wurde bereits im Februar 2022 geschlossen. Die öffentlichkeitswirksame Ankündigung erfolgte jedoch erst im II. Quartal 2022 gemeinsam mit der WISTA Management GmbH und im Beisein der Regierenden Bürgermeisterin Berlins. Die Räumlichkeiten, die Siemens Mobility derzeit im Gründungszentrum in Adlershof mietet, werden nach Ende der Bauzeit (voraussichtlich 2025) abgegeben. Damit besteht für die WISTA mittelfristig die Möglichkeit, auf den freiwerdenden Flächen neue Konzepte der Gründungsförderung zu denken und umzusetzen.

Die C1 Green Chemicals AG untersucht mit Hilfe von quantenchemischen Simulationen chemische Verfahren von Grund auf neu. Die Erkenntnisse daraus werden in eigens dafür optimierte Produktionstechnologien übertragen. Auf diese Weise entwickelt C1 neue chemische Produktionsprozesse, von der atomaren Ebene bis hin zum Produktionsmaßstab. Alle Technologien basieren ausschließlich auf erneuerbaren Rohstoffen und Energien. Der Produktionsprozess wird so entworfen, dass ein geschlossener Kohlenstoffkreislauf entsteht. Die erste Innovation ist eine selbst entwickelte C1-Methanol Technologie, die eine umweltfreundliche Methanolproduktion ermöglicht.

Die Nephrolyx GmbH entwickelt eine leicht anwendbare Technologie zur schnellen und präzisen Nierenfunktionsmessung, um eine Früherkennungslücke zu schließen. Akutes Nierenversagen (ANV) ist ein häufiges klinisches Ereignis, welches bei bis zu 20 % aller Krankenhauspatienten auftritt und global für den Tod von etwa 1,7 Millionen Menschen jährlich verantwortlich ist. In der klinischen Routine dauert es mit dem derzeitigen Standard zwei bis drei Tage, bis die Ergebnisse zur Detektion von ANV vorliegen, was eine Therapie erheblich verzögert. Die Nephrolyx GmbH nutzt eine Datenbank, ein Protokoll zur Kontrastmittelmessung und eine proprietäre Software, um ANV innerhalb der ersten zwei bis sieben Stunden zu diagnostizieren. Die Technologie kann überall einfach in die täglichen klinischen Arbeitsabläufe integriert werden und verspricht angesichts der geringen Bauteilkosten eine sprunghafte Verbesserung sowohl des Therapieerfolgs für den Patienten als auch der Leistung des Gesundheitssystems. Die Nephrolyx GmbH wurde im März 2022 aus der Charité Universitätsmedizin in Berlin mit vier Mitarbeitenden ausgegründet.

Ende 2022 waren sowohl die Indoor-Versorgung als auch die Outdoor-Versorgung mit dem 5G-Campusnetz im Kerngebiet des Technologieparks Adlershof abgeschlossen.

Das 5G-Campusnetz steht künftig allen Unternehmen und wissenschaftlichen Einrichtungen am Standort zur Erprobung und Umsetzung eigener Anwendungsmöglichkeiten zur Verfügung. Die Basis-Variante ist kostenlos. Der

Mobilfunkstandard 5G ermöglicht neue Anwendungen, beispielsweise in den Bereichen Augmented und Virtual Reality, Industrie 4.0 sowie Robotik, aber auch in der Gesundheitswirtschaft oder der Verkehrsinfrastruktur.

Die WISTA Management GmbH möchte es Unternehmen am Standort Adlershof ermöglichen, sich mit der 5G-Technologie schon frühzeitig auseinanderzusetzen, individuelle Use Cases auszuprobieren und so ihr Geschäftsmodell und ihre Produkte weiterhin zukunftsfähig zu gestalten. Dafür hat sie zusammen mit der Logicalis GmbH die a:head area etabliert, einen digitalen Werkraum im Forum Adlershof. Die a:head area soll Impulse für neue Ideen zur Entwicklung von Produkten, Dienstleistungen und Prozessen setzen. Interessierte können in der a:head area ausgewählte 5G-Anwendungen testen. Hierzu zählen zum Beispiel die AR/VR-Anwendungen oder der Einsatz eines autonom fahrenden Fahrzeuges. Interessierte können vor Ort zum Beispiel testen, wie ein Roboter unter Nutzung des neuen Netzstandards bewegt werden kann, oder mithilfe einer Virtual-Reality-Brille Maschinenräume betreten.

Zudem hat die WISTA für den Technologiepark im vergangenen Jahr ein Fachkräftenetzwerk (in Zusammenarbeit mit der Bundesagentur Berlin Süd-Ost) initiiert. Das Fachkräftenetzwerk Adlershof arbeitet an der Konzeption standortweiter Weiterbildungen und Schulungen in Adlershof sowie an einer Vernetzung der Personalleitungen, um gemeinsam wichtige Strategien zur Gewinnung und Sicherung von Personal zu entwickeln.

Die WISTA Management GmbH wirkt mittlerweile über den Standort Adlershof hinaus.

FUBIC

In Dahlem errichtet die WISTA das Innovationszentrum FUBIC mit umliegendem Innovationscampus. Der Immobilienentwickler DRIVEN Investment GmbH hat am 01. März 2022 mit der landeseigenen WISTA Management GmbH (WISTA) einen Erbbaurechtsvertrag mit einer Laufzeit von 65 Jahren unterzeichnet. DRIVEN Investment plant, auf dem Gelände des Innovationscampus „FUBIC“ in Berlin-Steglitz das „FUHUB“ zu errichten.

Am 23.03.2022 wird die Baugenehmigung für das Innovationszentrum FUBIC durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen erteilt.

Im Frühjahr 2022 liefen auf dem Gelände Abrissarbeiten für nicht mehr benötigte Bauten, im Juli 2022 begann die Schadstoffsanierung im Inneren des künftigen Innovationszentrums FUBIC.

Cleantech Business Park Marzahn

Die WISTA ist mit mehreren Unternehmen im Gespräch zu einer Ansiedlung im Cleantech Business Park Marzahn. Nachdem bereits im I. Quartal 2022 ein erster geplanter Grundstücksverkauf im Unterausschuss Vermögens des Abgeordnetenhauses zu Kenntnis genommen wurde, folgte im II. Quartal 2022 die Kenntnisnahme in Bezug auf zwei weitere Grundstücke. Damit ist der Weg für drei Grundstücksverkäufe per se geebnet. Mit den drei Unternehmen wird das Bebauungskonzept weiter abgestimmt. Zusätzlich soll ein Energiekonzept für den CBP entwickelt werden.

CHIC

Im CHIC plant die WISTA eine Anpassung der Nutzung der Räume, um den veränderten Arbeitsformen und mobilem Arbeiten zu entsprechen. So wurde 2022 ein Shared Office konzipiert und eingerichtet, welches von Unternehmen genutzt werden soll, die hauptsächlich im Homeoffice tätig sind, aber regelmäßig an festgelegten Tagen ein Büro nutzen wollen. So können sich Beschäftigte eines Unternehmens an einem konkreten Tag im Büro treffen, an den übrigen Wochentagen jedoch im Homeoffice bleiben. An diesen Tagen können dann wiederum Beschäftigte eines anderen Start-ups das Shared-Office für einen gemeinsamen Bürotag nutzen.

Neben dem Shared Office soll im CHIC auch ein Coworking-Space eingerichtet werden, um dem Bedarf an flexiblen Arbeitsplätzen gerecht zu werden. Als geeignete Räumlichkeiten hierfür wurde die 140 m² große Fläche identifiziert. Die erforderlichen Umbauten sind bereits in Planung. Der Coworking-Space soll 2023 fertiggestellt werden.

Gewerbehöfe

Die WISTA soll im Auftrag der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWEB) zudem in ganz Berlin Gewerbehöfe entwickeln. Ende 2022 wurde mit dem Bezirk Lichtenberg ein Letter of Intent (LoI) zur Bebaubarkeit der Bornitzstraße 101 nach § 34 BauGB geschlossen. Daraufhin wurde die WISTA von SenWEB gebeten, die nächsten relevanten Planungsschritte für die Etablierung des ersten Gewerbehofs 2.0 an der Bornitzstraße 101 zu beginnen. Die Kosten für die ersten Planungen (HOAI-LPH 1-2 sowie dezidierte Finanzierungskonzeption) werden mit maximal 2 Mio. Euro angenommen und wurden durch den Aufsichtsrat der WISTA bestätigt.

Im Dezember 2022 fand aus diesem Anlass eine Pressekonferenz von WISTA und SenWEB statt, um das Vorhaben zu verkünden.

Innovationskorridor

Seit dem Frühjahr 2022 ist die WISTA seitens des Landes Berlin offiziell mit der Entwicklung des Innovationskorridors Berlin-Lausitz beauftragt. Von Brandenburger Seite wurde ebenfalls eine Landesstrukturentwicklungsgesellschaft, die ‚Wirtschaftsregion Lausitz GmbH‘, beauftragt. Die hierfür zuständigen Mitarbeiter wurden bei beiden Gesellschaften im vergangenen Sommer eingestellt. In den vergangenen Monaten wurde zunächst eine Managementstruktur für die Zusammenarbeit entwickelt und etabliert - aktuell läuft u.a. die Bestandsaufnahme, welche relevanten Akteure sich entlang des Korridors befinden, in welcher Form sie künftig kooperieren könnten und wie sie sich bei der Gestaltung des

Innovationskorridors einbringen wollen. Zudem läuft die Entwicklung eines Profils für den Korridor, um künftig eine zielgerichtete Ansiedlung von Unternehmen und wissenschaftlichen Einrichtungen zu ermöglichen. Wir haben z.B. in Adlershof bereits positive Erfahrungen damit gemacht, dass Akteure dann am meisten von einer regionalen Verzahnung und Kooperation profitieren, wenn sie in ähnlichen Branchen und Technologiefeldern aktiv sind. Ziel ist außerdem, dass wir es schaffen, dann ganze Wertschöpfungsketten zu etablieren. Felder, die wir bei der Entwicklung eines Korridorprofils einer näheren Betrachtung unterziehen sind u.a. Erneuerbare Energien.

4. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

Die **Ertragslage** der WISTA Management GmbH hat sich 2022 im Vergleich zum Vorjahr verbessert. Der Jahresüberschuss beträgt 2.990 T€ (Vj: 2.557 T€).

	2022		2021		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse	29.356	82,7%	27.667	87,9%	1.689	6,1%
Zuwendungen	3.957	11,1%	2.342	7,4%	1.615	69,0%
Bestandsveränderung	2.205	6,2%	1.469	4,7%	736	50,1%
Gesamtleistung	35.518	100,0%	31.478	100,0%	4.040	12,8%
Materialaufwand	21.959	61,8%	19.066	60,6%	2.893	15,2%
Personalaufwand	4.455	12,5%	4.088	13,0%	367	9,0%
Abschreibungen	10.972	30,9%	11.350	36,1%	-378	-3,3%
Sonstiger Betriebsaufwand abzügl. übrige betriebliche	5.195	14,6%	4.399	14,0%	796	18,1%
Erträge	-10.994	-31,0%	-12.035	-38,2%	1.041	-8,6%
Betrieblicher Aufwand	31.587	88,9%	26.868	85,4%	4.719	17,6%
Betriebsergebnis	3.931	11,1%	4.610	14,6%	-679	-14,7%
Steuern	-779		-1.991		1.212	
Steuern vom Ertrag	-358		-40		-318	
Beteiligungsergebnis	114		118		-4	
Finanzergebnis	81		-140		221	
Jahresergebnis	2.990		2.557		433	

Die Umsatzerlöse resultieren im Wesentlichen aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 29.356 T€ (Vj: 27.667 T€). Der Anstieg ist hauptsächlich auf den gestiegenen Erlösen aus Betriebskostenabrechnung und die gestiegenen Erträge aus Vermietung und Verpachtung zurückzuführen.

Die Zuwendungen sind auf Grund von verschiedenen Projekten im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Die Materialaufwendungen in Höhe von 21.959 T€ (Vj: 19.066 T€) entstanden im Wesentlichen mit 14.701 T€ (Vj: 12.492 T€) für Betriebskosten (inkl. Wartungskosten und Dienstleistungsentgelt für WISTA.Service), mit 5.731 T€ (Vj: 4.914 T€) für Instandhaltungsarbeiten, mit 317 T€ (Vj: 325 T€) für Leasingaufwendungen sowie aus verschiedenen Projekten 1.211 T€ (Vj: 1.335 T€).

Der Anstieg des sonstigen Betriebsaufwandes ist im Wesentlichen auf die gestiegenen Einstellungen in den Sonderposten sowie der Rückzahlung von Zuwendungen begründet.

Das Beteiligungsergebnis resultiert aus der Gewinnausschüttung der WISTA.Plan GmbH für das Geschäftsjahr 2021 von 114 T€ (Vj: 118 T€).

Das Finanzergebnis ermittelt sich aus Zinsaufwendungen 143 T€ (Vj: 163 T€), die mit Zinserträgen 224 T€ (Vj: 23 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 129,4% durch das Eigenkapital, den Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen sowie das langfristige Fremdkapital gedeckt. Dies entspricht einer Überdeckung von 49.511 T€ (Vj: 35.687 T€).

Die Vermögensstruktur zum 31. Dezember 2022 stellt sich wie folgt dar:

	<u>31.12.2022</u>		<u>31.12.2021</u>		<u>Veränderung</u>	
	T€	%	T€	%	T€	%
<u>Anlagevermögen</u>	168.433	71,5	172.972	77,2	- 4.539	- 2,6
<u>Umlaufvermögen</u>						
Noch nicht abgerechnete Leistungen	12.770	5,4	10.565	4,7	+ 2.205	+ 20,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.894	2,5	3.862	1,7	+ 2.032	+ 52,6
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	615	0,3	676	0,3	- 61	- 9,0
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.902	0,8	1.792	0,8	+ 110	+ 6,1
Forderung gegen das Land Berlin	2.368	1,0	945	0,4	+ 1.423	+ 150,6
Sonstige Vermögensgegenstände	287	0,1	128	0,1	+ 159	+ 124,2
Liquide Mittel	43.174	18,4	33.158	14,8	+ 10.016	+ 30,2
	<u>67.010</u>	<u>28,5</u>	<u>51.126</u>	<u>22,8</u>	<u>+ 15.884</u>	<u>+ 31,1</u>
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	45	0,0	20	0,0	+ 25	
	<u>235.488</u>	<u>100,0</u>	<u>224.118</u>	<u>100,0</u>	<u>+ 11.370</u>	<u>+ 5,1</u>

Der Rückgang des Anlagevermögens resultiert hauptsächlich aus den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 10.972 T€ und den Zugängen in Höhe von 6.603 T€.

In den Vorräten sind ausschließlich die noch nicht abgerechneten Betriebskosten enthalten. Die Abrechnung der Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2022 gegenüber den Mietern erfolgt erst im Folgejahr.

Der Anstieg der liquiden Mittel ist den Kapitalzuführungen des Gesellschafters geschuldet.

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2022 stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
<u>Eigenkapital</u>						
Stammkapital	11.776	5,0	11.776	5,3	-	-
Rücklagen	43.935	18,7	30.635	13,7	13.300,0	43,4
Gewinnvortrag	38.413	16,3	35.856	16,0	+ 2.557	+ 7,1
Jahresüberschuss	2.990	1,3	2.557	1,1	+ 433	+ 16,9
	<u>97.114</u>	<u>41,3</u>	<u>80.824</u>	<u>36,1</u>	<u>+ 16.290</u>	<u>+ 20,2</u>
<u>Sonderposten</u>	61.423	26,2	67.792	30,3	- 6.369	- 9,4
<u>Fremdkapital</u>						
<u>langfristig</u>						
Verbindlichkeit gegenüber dem Land Berlin aus Einbringungsvertrag (mit Rangrücktrittsvereinbarung)	57.672	24,5	57.853	25,8	- 181	- 0,3
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.735	0,7	2.314	1,0	- 579	- 25,0
	<u>217.944</u>	<u>92,7</u>	<u>208.783</u>	<u>93,2</u>	<u>+ 9.161</u>	<u>+ 4,4</u>
<u>kurz- und mittelfristig</u>						
Steuerrückstellungen	313	0,1	40	-	+ 273	+ 682,5
sonstige Rückstellungen	1.121	0,5	1.285	0,6	- 164	- 12,8
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	453	0,2	390	0,2	+ 63	+ 16,2
Erhaltene Anzahlungen	9.939	4,2	9.175	4,1	+ 764	+ 8,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ..	1.511	0,6	1.212	0,5	+ 299	+ 24,7
<u>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen</u>						
Unternehmen	3.061	1,3	2.250	1,0	+ 811	+ 36,0
Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Berlin	44	-	44	-	0	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	1.047	0,4	902	0,4	+ 145	+ 16,1
Rechnungsabgrenzungsposten	55	-	37	-	+ 18	+ 48,7
	<u>17.544</u>	<u>7,3</u>	<u>15.335</u>	<u>6,8</u>	<u>+ 2.209</u>	<u>+ 14,4</u>
	<u>235.488</u>	<u>100,0</u>	<u>224.118</u>	<u>100,0</u>	<u>+ 11.370</u>	<u>+ 5,1</u>

Der Kapitalrücklage wurden ein Beträge in Höhe von 13.300 T€ eingestellt.

Die Entwicklung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen resultiert aus der Auflösung in Höhe von 8.178 T€, die mit den Abschreibungen auf das geförderte Anlagevermögen korrespondiert und Einstellungen in den Sonderposten in Höhe von 1.849 T€.

Die Verbindlichkeit aus Einbringungsvertrag hat sich im Berichtsjahr um die jährlichen Abschreibungen auf das übertragene Anlagevermögen in Höhe von 182 T€ vermindert.

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

Der Anstieg der erhaltenen Anzahlungen und der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultiert aus den gestiegenen Betriebskosten.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung stellt dar, wie die Gesellschaft finanzielle Mittel aus der laufenden Geschäftstätigkeit erwirtschaftet hat und welche

zahlungswirksamen Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen vorgenommen wurden:

	2022	2021
	T€	T€
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	3.630	3.837
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-6.255	-6.954
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	12.641	14.381
Summe Cashflow	10.017	11.265
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	33.158	21.893
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	43.175	33.158

Der operative Cashflow des Geschäftsjahres 2022 resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Jahresergebnis.

Der Investitions-Cashflow betrifft vornehmlich Mittelabflüsse für Investitionen in Höhe von 6.558 T€.

Der positive Finanzierungs-Cashflow ist insbesondere auf die Einstellungen in die Kapitalrücklage von 13.300 T€ zurückzuführen.

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

Die Entwicklung der Vermögen-, Finanz- und Ertragslage im Geschäftsjahr 2022 wird insgesamt als positiv beurteilt.

5. Risiken und voraussichtliche Entwicklung

Die Gesellschaft verfügt über ein Risikomanagement, welches darauf ausgerichtet ist, insbesondere bestandsgefährdende Risiken und Risiken mit Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zu erkennen und diesen entgegenzuwirken. Dies sind im Wesentlichen Einnahmerisiken, Baurisiken, Instandhaltungsrisiken sowie Tariferhöhungen bzw. Anpassungen.

Bestandsgefährdende Risiken

Bestandsgefährdende Risiken sind aus Sicht der Geschäftsführung nicht gegeben oder erkennbar. Allerdings können auch zum jetzigen Zeitpunkt die zukünftigen Risiken aufgrund der Auswirkungen der Krisen auf die Mieter:innen der WISTA, infolge des Krieges in der Ukraine (Lieferketten, Energie, Inflation) nicht seriös abgeschätzt werden.

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

Die wesentliche Einnahmequelle der WISTA Management GmbH sind Mieterlöse aus den eigenen Immobilien. Sie sind auch die Hauptursache von Forderungsausfällen. Diese werden laufend durch die WISTA.Service GmbH und die WISTA Management GmbH überwacht.

Um die Risiken aus Mietausfällen zu reduzieren hat die WISTA Management GmbH ein Monitoring über alle relevanten Mieter bei der Creditreform installiert.

Die Creditreform informiert bei wesentlichen Veränderungen der Unternehmen, insbesondere dem Bonitätsindex und dem Krediturteil.

Ein zusätzliches Einnahmerisiko ist, dass frei werdende Flächen nicht neu vermietet werden können, da die Nachfrage am Markt nicht gegeben ist. Allerdings sind die wirtschaftsfördernden Mieten in den Liegenschaften der WISTA Management GmbH deutlich geringer als die Marktmieten, was dieses Risiko erheblich reduziert.

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

Weiterhin verstärkt WISTA ihre Vertriebsanstrengungen, um dieser potentiellen Bedrohung entgegenzuwirken. Die Neuvermietungen auch in 2022 waren dabei vielversprechend.

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

- Beibehaltung bzw. Verstärkung der Vertriebsaktivitäten
- Refinanzierung von Aktivitäten durch Projektmittel, Werbeeinnahmen etc.

- Erweiterung des Dienstleistungs- bzw. Serviceangebotes zur Generierung zusätzlicher Umsätze
- Aufbau von Coworking Spaces zur Erhöhung der spezifischen Miete
- Diversifikation durch Aufbau weiterer Geschäftsmodelle bzw. Aktivitäten außerhalb von Adlershof

Ein wesentliches Risiko auf der Ausgabenseite sind die Baurisiken. Dabei ist zu unterscheiden zwischen GRW finanzierten Bauprojekten und zukünftig durch die WISTA direkt finanzierten Projekten.

Bei den GRW-Förderprojekten ist durch die Einbindung von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eine zusätzliche Institution zur Erhöhung der Kostensicherheit implementiert. Die SenSW prüft sowohl die Vorplanungsunterlagen als auch die späteren Bauplanungsunterlagen auf Plausibilität der Baukosten.

Durch die Beauftragung eines externen Projektsteuerers wird eine zusätzliche Kosten-sicherheit erzielt.

Darüber hinaus wird in einem baubegleitenden Ausschuss in dem SenWEB und SenSW vertreten sind, während der Bauphase kontinuierlich die Baukosten überwacht.

Zusätzlich verfügt die WISTA über eine eigene Bauabteilung mit langjähriger Erfahrung und kann auf die Expertise der WISTA.Plan GmbH und der WISTA.Service GmbH zurückgreifen.

Sollten trotzdem erhöhte Baukosten nicht vermeidbar sein, so würde dies kaum nachhaltig die WISTA als Gesellschaft beeinflussen. Die resultierenden Baukosten werden nach den GRW-Richtlinien in die Kostenmiete eingerechnet und somit über Mieterlöse an die WISTA zurückgeführt.

Eine Reduzierung der Baurisiken bei zukünftig direkt durch die WISTA finanzierten Bauvorhaben wird durch eine Ausschreibung der Bauleistungen an einen Generalübernehmer erzielt. In diesem Fall würden die Bauleistungen zu einem Festpreis vergeben werden. Diese Vorgehensweise ist bei den GRW Förderprojekten aus Ausschreibungsverpflichtungen nicht zulässig.

Weiterhin sind lediglich Baumaßnahmen geplant, bei denen wirtschaftsfördernde Mieten erzielt werden. Analog zu den GRW-finanzierten Objekten, würden resultierende Baukostenerhöhungen an die Mieter weitergegeben werden. Berücksichtigt man, dass das aktuell geplante Mietniveau bei z.B. den Gewerbehöfen zwischen 10 € und 12 € liegt, würde eine entsprechende Erhöhung die Vermietungschancen für die WISTA kaum negativ beeinflussen und der wirtschaftsfördernde Charakter bliebe trotzdem erhalten.

Aufgrund der zukünftig geplanten erhöhten Bauaktivität der WISTA widmet sich ein Mitarbeiter des Bereichs Controlling ausschließlich dem Thema Risikomanagement bei Bauaktivitäten.

Zusätzlich wurde im Aufsichtsrat ein Unterausschuss für Baukostencontrolling in 2023 eingeführt.

Ein weiteres Risiko auf der Aufwandsseite liegt in der Erhöhung der Kosten für die Instandhaltung des Gebäudeportfolios sowie in der Anpassung der Gebäudetechnik an sich ändernde Vorschriften. Um dieses Risiko zu minimieren, wurde bereits vor 4 Jahren das Budget für Wartung und Instandhaltung deutlich erhöht. Dieses höhere Budget wird insbesondere für die präventive Wartung eingesetzt, um einem potentiellen Instandhaltungstau bereits frühzeitig entgegenzuwirken. Weiterhin wurde das Gebäudecontrolling neu aufgesetzt, um die Transparenz zu steigern. Um das Risiko des steigenden Instandsetzungsaufwands weiter zu reduzieren, ist zukünftig ein neues CAFM System geplant.

Ergänzend wird in 2023 ein Audit durch externe Expert:innen bzgl. des Facility Managements bei der WISTA.Service GmbH durchgeführt werden.

Schließlich stellen Tarifveränderungen bzw. Anpassungen ein weiteres Ausgaberrisiko dar.

Die bisherigen Steigerungen der Personalkosten durch Erhöhungen des TVL konnten immer durch steigende Einnahmen kompensiert werden. Die aktuell noch nicht absehbaren Ergebnisse der Tarifverhandlungen können Kostensteigerungen bei der WISTA und der WISTA.Service GmbH verursachen, die zu Kostensteigerungen von mehr als EUR 1,0 Mio. führen. Diese Steigerungen werden im Wesentlichen durch zukünftige Mieterhöhung kompensiert werden.

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“
- Überprüfung bestehender Prozesse zur Identifikation und Eliminierung von „Verschwendung“

Voraussichtliche Entwicklung der allgemeinen Lage in Adlershof

Das für 2022 geplante Ergebnis konnte deutlich gesteigert werden.

Für das Jahr 2023 erwartet die Gesellschaft ein positives Ergebnis in Höhe von 342 T€. Die geplanten Umsatzerlöse für das Geschäftsjahr 2023 werden von der Geschäftsführung mit 39.985 T€ eingeschätzt.

Die Geschäftsentwicklung für das Jahr 2023 schätzen die Unternehmen im Wissenschafts- und Technologiepark weiterhin positiv ein. Etwa die Hälfte von ihnen geht von einem Umsatzanstieg aus, während 41 % der Unternehmen mit gleichbleibenden Umsätzen rechnen. Nur jedes zehnte Unternehmen prognostiziert einen Umsatzrückgang. Im Vorjahr waren es noch 14 % der Unternehmen, die pessimistisch in die Zukunft blickten.

6. 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, 07. Juli 2023

WISTA Management GmbH


Roland Sillmann
Geschäftsführer