

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

Lagebericht 2016

1. Die allgemeine Lage in Berlin Adlershof im Jahr 2016

Zum Hochtechnologiestandort 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 2016 zählte Berlin Adlershof ca. 1.040 Unternehmen und wissenschaftliche Einrichtungen (2015: 1.010), in denen ca. 16.800 Menschen tätig waren (2015: 15.900). Hinzu kamen rund 6.700 Studenten (2015: 6.500) und über 870 Auszubildende. Die Umsätze und Haushaltsmittel der Firmen und Institute lagen mit über 1,9 Mrd. Euro um 7,4 % über denen des Vorjahres.

Knapp die Hälfte aller Unternehmen (494) hat sich im **Wissenschafts- und Technologiepark** angesiedelt. Ihr Umsatz legte mit 9,7 % (2015: 6,8 %) auf 840 Mio. Euro zu. Die Zahl der Beschäftigten stieg um 5,4 % (2015: 4,6 %) auf ca. 6.500, die der Auszubildenden um fast 70 % auf knapp 250. Die Auslastung der Technologie- und Gründerzentren entsprach mit 92 % der Vorjahresauslastung.

Der Förder- bzw. Drittmittelanteil am Budget der sechs **Institute der Humboldt-Universität zu Berlin (HU)** betrug 31 Mio. Euro (2015: 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. Hinzu kamen 51 Auszubildende. In den HU-Instituten waren rund 6.700 (2015: 6.500) Studenten eingeschrieben.

In der **Medienstadt** legten die Umsätze der knapp 150 Unternehmen um 7,3 % (2016: minus 2,3 %) auf 224 Mio. Euro zu. Die Zahl der fest angestellten Mitarbeiter stieg um 10,8 % (2016: 1,6 %) auf 1.380, die der freien Mitarbeiter um 28,8 % auf 870. 2015 musste noch ein Rückgang auf 680 Mitarbeiter festgestellt werden. Hinzu kamen über 100 Auszubildende (2015: 53).

Die Umsätze und Haushaltsmittel der **Unternehmen und Einrichtungen im übrigen Entwicklungsgebiet** stiegen 2016 um 8,3 % (2015: 1,3 %)

auf 692 Mio. Euro. Die Zahl der Mitarbeiter legte um 2,6 % (2015: minus 2,8 %) auf knapp 5.300 zu. Hinzu kamen 470 (2015: 464) Auszubildende (u. a. bei mehreren Trägern überbetrieblicher Ausbildung).

Das ohnehin hoch eingeschätzte Image des Hochtechnologiestandorts Adlershof erzielte 2016 bei der **Beurteilung wichtiger Standortbedingungen** noch bessere Werte als im Vorjahr. Die sehr positive Einschätzung des Arbeitskräfteangebots und der Kooperationen ist im Vergleich zu 2016 nahezu gleich geblieben. Auch ist die **Zufriedenheit der Mieter** (von der Parkplatzknappheit abgesehen) unverändert hoch.

Die **Vernetzung von Unternehmen und Wissenschaft** spielt am Hochtechnologiestandort Berlin Adlershof eine große Rolle. In der Jahresumfrage 2016 wurde erstmals nach den Kooperationen von Unternehmen und wissenschaftlichen Einrichtungen am Standort gefragt. Die Ergebnisse untermauern eindrucksvoll, dass das Konzept der „integrierten Landschaft von Wirtschaft und Wissenschaft“ aufgegangen ist: 76,4 % der Unternehmen im Wissenschafts- und Technologiepark kooperieren mit mindestens einem anderen Standortunternehmen, fast 44 % arbeiten mit mindestens einer außeruniversitären Forschungseinrichtung am Standort und fast 30 % mit einem Institut der Humboldt Universität zusammen. Auch ist die Vernetzung am Standort bei den Unternehmen der Medienstadt mit 55,2 % sowie bei Gewerbe und Dienstleistungen mit 52,9 % außerordentlich hoch.

2. Die Aktivitäten der WISTA-MANAGEMENT GMBH im Jahr 2016

Im Jahr 2016 siedelten sich in Berlin Adlershof 160 Unternehmen an, 132 verließen den Standort. Zu den Neuansiedlungen im Wissenschafts- und Technologiepark zählten u. a. die Dompé Deutschland GmbH (Forschung und Entwicklung auf den Gebieten Diabetes, Ophthalmologie, Onkologie, Organtransplantation), die Inuru GmbH (Herstellung auf Papier bedruckbarer Displays) und die Barron Biomedical e. K., die sich auf Methoden und Strategien zur Behandlung von Krebspatienten spezialisiert. Zu den Neuzugängen zählt auch die Mitutoyo Deutschland GmbH, Tochterunternehmen eines renommierten japanischen Messgeräteherstellers, die an der Karl-Ziegler-/Ernst-Lau-Straße ein Grundstück für eine Niederlassung erworben hat.

2016 erwarben auch bereits am Standort ansässige Unternehmen Grundstücke. Hierzu zählen die auf Laborsynthese und die Herstellung stabilisotop-markierter Verbindungen spezialisierte WITEGA Laboratorien Berlin-Adlershof GmbH (an der James-Franck- Straße). Die Uwe Steingross Feinmechanik GmbH & Co. KG wird an der Barbara-McClintock-Straße eine neue Fertigungshalle errichten. An derselben Straße kaufte die TSE Systems GmbH, einer der weltweit größten Anbieter von Inhalationstechnik für die toxikologische Forschung, ein Grundstück. Die auf Gerätebau und

Automatisierungstechnik spezialisierte W&P GEAT GmbH erwarb schließlich das von ihr gemietete Gebäude samt Grundstück an der Volmerstraße.

2016 kam es außerdem zu einigen bemerkenswerten Akquisitionen, die das wachsende Engagement großer Unternehmen in Adlershof bestätigen: Das Hochtechnologieunternehmen Trumpf, seit 2015 mit der TRUMPF Laser GmbH ansässig, erwarb die c2go inprocess solutions GmbH, einen Spezialisten für Pilotfertigungen in der Optik und im Halbleiterbereich. Der belgische Luft- und Raumfahrtkonzern GroupeSonaca kaufte die Active Space Technologies GmbH. Das in Sonaca Space GmbH umfirmierte Unternehmen befasst sich in Adlershof künftig u. a. mit thermischen Steuerungen. Außerdem übernahm die II-VI Incorporated, ein führender Hersteller von Verbindungshalbleitern aus den USA die DirectPhotonics Industries GmbH, einen in Adlershof ansässigen Entwickler und Hersteller ultrahochbrillanter Diodenlaser. Alle diese Akquisitionen sind auch ein deutliches Bekenntnis zum Standort, denn alle erworbenen Unternehmen sind weiterhin in Adlershof tätig.

Service für junge und etablierte Unternehmen

Die WISTA-MANAGEMENT GMBH betreute Ende 2016 in ihren Gründer- und Innovationszentren in Adlershof und Charlottenburg insgesamt 139 (IGZ 73 und CHIC 66) Unternehmen. Bisherige Betreibergesellschaft war die CHIC MANAGEMENT GmbH (vormals: Innovations-Zentrum Berlin-Management GmbH). Seit März 2016 werden die Unternehmen von der WISTA-MANAGEMENT GMBH betreut. Die WSTA erweitert außerdem mit neuen Formaten des Bereichs „Business Support“ ihre Angebote an Dienstleistungen für junge und etablierte Unternehmen. Diese reichen vom Networking bis zu Accelerator-Programmen. Pitches vor Industrieunternehmen und Finanziers rundet das Angebot ab.

Im Souterrain des Gebäudes der WISTA-MANAGEMENT GMBH ist mit dem Umbau einer ehemaligen Kantinenfläche zu einem Co-working-Space begonnen worden. Auf insgesamt 550 m² werden dort rund 50 Arbeitsplätze geschaffen.

Business Support

Die WISTA-MANAGEMENT GMBH wird den Unternehmen an ihren Standorten mehr inhaltlich passende Dienstleistungen zur Geschäftsförderung anbieten und hat daher den Geschäftsbereich „Business Support“ ins Leben gerufen. Dieser entwickelt und realisiert Angebote, die vor allem junge Unternehmen nicht nur an den WISTA-Standorten, sondern auch darüber hinaus mit etablierten Firmen zusammenbringt. Dieser entwickelt Beratungsangebote für technologieorientierte Unternehmen, engagiert sich aber auch für die Vernetzung junger und etablierter Unternehmen.

Ein anschauliches Beispiel dafür ist der A² Adlershof Accelerator, der 2016 mit neun Start-ups und drei Industriepartnern (GASAG Berliner Gaswerke

Aktiengesellschaft, BTB Blockheizkraftwerks- Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin, Stromnetz Berlin GmbH) sowie dem Bundesverband Neue Energiewirtschaft e. V. (bne) an den Start ging. Jedes der Start-ups setzte mindestens ein Pilotprojekt mit mindestens einem der Industriepartner auf, die sie anlässlich eines „Demo-Day“ präsentierten. Der Accelerator trug erheblich dazu bei, die Sichtbarkeit Berlins als innovativer Entwicklungsstandort der Energiebranche zu erhöhen, was auch den Medien, z. B. dem „Handelsblatt“(2.12.2016) nicht verborgen blieb. Der Auftakterfolg bot Anlass genug, im Herbst 2016 mit den Vorbereitungen für den A² Adlershof Accelerator „Smart Energy“, zu beginnen, für den drei zusätzliche Industriepartner gewonnen werden konnten (Alliander AG, Enovos International SA und die MVV Energy AG). 2017 wird ein Accelerator rund um das Thema „Smart City“ folgen.

Anfang Juni 2016 gründeten Industrievertreter wie die Osram GmbH, das Integrative Research Institute for the Sciences (IRIS Adlershof) der Humboldt-Universität zu Berlin, die Wirtschaftsfördergesellschaft Berlin Partner GmbH und die WISTA-MANAGEMENT GMBH das Innovationsnetzwerk für neue Materialien („Innovation Network for Advanced Materials“, INAM e. V.). Dahinter steht die Absicht, Konzepte zum Einsatz neuer Materialien und Technologien in Elektronik, Optik und Photonik zu entwickeln und umzusetzen.

Im Juni 2016 setzte der INAM e. V. einen eigenen Accelerator auf („AdMaCom – Advanced Material Competition“) mit 14 Start-ups und Industriepartnern wie Osram Licht AG, LEDVANCE GmbH, LG Electronics Deutschland GmbH, BASF SE die Henkel AG & Co. KGaA auf. Als Resultat wurden u. a. vier Kooperationen vereinbart. Die WISTA fungierte als Coach bei der Unternehmensbetreuung und gab gemeinsam mit IRIS bzw. HU ein „Adlershof Special“ zum Thema „Advanced Materials“ heraus.

Beiträge für eine intelligente Stadt der Zukunft

Auf das Jahr 2016 entfiel der Großteil der Arbeit für das vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) geförderte Projekt „Energiesstrategie Berlin Adlershof 2020“, für das die WISTA-MANAGEMENT GMBH die Federführung übernommen hat. Ziel ist es, mittels energetischer Verbesserungen bis 2020 rund 30 % Primärenergie einzusparen. Dazu gehört es auch, Effizienzpotenziale z. B. bei der Außen- und Innenbeleuchtung in operative Projekte umzusetzen. So wurden z. B. 2016 von einem Adlershofer Start-up insgesamt 160 Außenleuchten mit Leuchtdioden (LED) und digitalen Komponenten („Gateways“) ausgerüstet und damit in multifunktionale Netzknoten verwandelt – ein Projekt, das bundesweit mediale Aufmerksamkeit erzielte (z. B. „Bild der Wissenschaft“, 14. Dezember 2016).

Ein weiteres Vorhaben ist das Verbundprojekt „Energienetz Adlershof“, welches von der Technischen Universität (TU) Berlin, der Siemens AG sowie der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin (HTW) unterstützt,

koordiniert und gesteuert wird. Mit diesem Vorhaben wird das Kältenetz im Adlershofer Technologiezentrum für Photonik und Optik (ZPO) optimiert und damit ein erster Abschnitt für ein standortübergreifendes intelligentes Stromnetz („Smart Grid“) verwirklicht.

Die WISTA-MANAGEMENT GMBH engagiert sich außerdem in dem vom BMWi geförderten Projekt „P2X@Adlershof“ der TU Berlin und der BTB Blockheizkraftwerks- Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin, welches erneuerbar erzeugten Strom aus dem Berliner Umland für die Wärmeversorgung in Adlershof nutzen will. Zur Fortsetzung der Energiestrategie stellte die WISTA beim BMWi einen Antrag zur Förderung des Projekts „Wärmeoptimierung von Nichtwohngebäuden“. Vorgesehen ist eine Analyse der Wärmesysteme in den Adlershofer Technologiezentren und daraus resultierend ein Konzept für die Optimierung ihrer Wärmesysteme. Das Projekt wurde zum 1. Januar 2017 mit einer Laufzeit von drei Jahren bewilligt und wird knapp 700.000 Euro durch das BMWi gefördert.

Ein internationales Konsortium der Städte Amsterdam, Graz und Berlin hat sich 2016 zusammengetan, um am Smart-City-Wettbewerb, dem „SCC-1-2017: Smart Cities and Communities lighthouse projects“ im Rahmen des Forschungsrahmenprogramms HORIZON 2020 der EU-Kommission teilzunehmen. Dafür wurden in allen drei Städten sog. Umsetzungsorte ausgewählt, welche die größten Potentiale für eine zukünftige „Smart City“ bieten. In Berlin ist dies der Raum Schöneweide/Adlershof. Für den Fall eines Zuschlags wird das Projekt im September 2017 beginnen.

Kompetenzzentrum für Querschnittstechnologien

Der Wissenschafts- und Technologiepark Berlin Adlershof verfügt über ein einmaliges 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 2016 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.

Marketing und Kommunikation

Das Geschehen am Hochtechnologiestandort Berlin Adlershof wird schon seit langem von einem positiven medialen Grundrauschen begleitet. Nicht anders war es 2016. Als Beleg dafür können die Berichterstattung über den Wechsel an der Spitze der Geschäftsführung zu Jahresbeginn und die Jahrespressekonferenz am 2. März, (u. a. Liveauftritt des neuen Geschäftsführers Roland Sillmann in der „Berliner Abendschau“ des RBB-Fernsehens) herangezogen werden.

Die „Frankfurter Allgemeine Zeitung“ (FAZ) widmete am 5. März dem Standort nicht nur einen wohlwollenden Bericht, sondern hob auch in einem Kommentar hervor, dass sich die hohen dort getätigten Anschubinvestitionen gelohnt hatten. Die Leiter der Wirtschaftsredaktion der „Süddeutschen Zeitung“, Marc Beise und Ulrich Schäfer, vergleichen in ihrem im September erschienen Buch „Deutschland digital“ den Technologiepark sogar mit dem kalifornischen „Silicon Valley“. Im Oktober 2016 berichtete die „Berliner Abendschau“ des RBB-Fernsehens eine Woche lang jeden Abend zu bester Sendezeit über Institute und Unternehmen aus Adlershof. Als ein politisch initiiertes Projekt spielte Adlershof im Umfeld der Wahlen zum Berliner Abgeordnetenhaus am 13. September eine wichtige Rolle. Auch die neuen Koalitionäre sehen in dem Standort, wie die „Berliner Morgenpost“ (21. Oktober) notierte, eine Blaupause dafür, wie aus dem Wissen der Berliner Wissenschaft Wirtschaft entstehen kann. Schließlich empfahl das „Handelsblatt“ (25. Oktober) Adlershof als Vorbild für ein französisches Technologieparkprojekt.

Der Internetauftritt www.adlershof.de gewinnt als Image, Informations- und Vertriebsmedium immer größere Bedeutung. Die meisten Unternehmen, die sich in Adlershof ansiedeln oder Kooperationspartner suchen, beziehen ihre Erstinformationen über das Internet - ein Ergebnis der hohen Bekanntheit des Auftritts und seiner hohen Sichtbarkeit bei Suchmaschinen. Im Online-Wettbewerbsumfeld der deutschen Hochtechnologiestandorte nimmt Adlershof seit Jahren den Spitzenplatz ein.

Die WISTA-MANAGEMENT GMBH engagiert sich seit vielen Jahren erfolgreich an weiteren Berliner Standorten. In Dahlem, Charlottenburg oder Schöneweide sind zwar ausdrücklich die in Adlershof erworbenen Fähigkeiten und Leistungen der WISTA gefragt, aber ungeachtet dessen bedürfen die Aktivitäten dort eines eigenständigen Auftritts. Künftig sollen Standorte und Projekte unter einem Dach dargestellt werden, was eine große technische und gestalterische Herausforderung darstellt. Die ersten Maßnahmen zur Weiterentwicklung von „Adlershof Online“ zu „WISTA Online“ wurden 2016 eingeleitet. Ergänzend zu den klassischen Online-Vertriebskanälen sind vielfältige Social-Media Kanäle – insbesondere auf LinkedIn – bereits für die meisten WISTA-Standorte eingerichtet und werden künftig für das vertriebliche Marketing weiter an Bedeutung gewinnen.

Das „Adlershof Journal“, welches sowohl der Standortinformation als auch der Kundenbindung dient, setzte 2016 Schwerpunkte bei Themen wie „Talente“, „Design“ und „Toleranz“. Seit Anfang 2016 erscheint das „Journal“ online auch in einer englischsprachigen Ausgabe. Die „Adlershof Specials“ befassten sich mit neuen Energien, stellten aber auch das „Event-Mekka“ Adlershof und die aktuellen Immobilienprojekte am Standort vor. Vor allem für Unternehmensgründer sind die im Journal bzw. in den Specials veröffentlichten Unternehmensporträts oft ein willkommener medialer Erstaufschlag, dem Berichterstattungen in der Tages- und Fachpresse folgen, wie das Beispiel der Golares GmbH zeigt. Das „Journal“ hatte das Start-up im November vorgestellt, am 1. Dezember stellte der „Tagesspiegel“ es als Start-up des Tages vor.

Am 12. März jährte sich zum 25. Mal der Tag, an dem die Entscheidung zum Aufbau des Wissenschafts- und Technologieparks Adlershof fiel. Die WISTA-MANAGEMENT GMBH nahm am 15. April die Verabschiedung ihres langjährigen Geschäftsführers Hardy Schmitz zum Anlass, in einem Kolloquium die Entwicklung des Standorts noch einmal Revue passieren zu lassen, was in der Presse ausführlich gewürdigt wurde. Ebenfalls am 15. April kamen über 600 Gäste zum traditionellen Jahresempfang der Adlershofer Standortpartner. Als Hauptredner trat der Regierende Bürgermeister von Berlin, Michael Müller, auf.

Die WISTA-MANAGEMENT GMBH nahm an den von der Berliner Wirtschaftsförderungsgesellschaft Berlin Partner GmbH organisierten „Pop-up-Labs“ in Hannover (April), München (Juni), Stuttgart (September) und London (November) teil, wo sich die deutsche Hauptstadt u. a. als attraktiver Standort für innovative Unternehmen präsentierte. In Stuttgart nutzte die WISTA die Gelegenheit zu einem Unternehmerfrühstück. Die Auftritte Berlins in der schwäbischen Metropole und in München wurden von der „Stuttgarter Zeitung“ (8. September) und der „Süddeutschen Zeitung“ (14. Juni) unter ausdrücklicher Erwähnung Adlershofs anerkennend zur Kenntnis genommen.

Der Eventservice Adlershof con.vent holte 2016 wieder zahlreiche Kongresse, Messen und Ausstellungen nach Adlershof, darunter das European Optical Society Annual Meeting (EOSAM) 2016 dem „17th Montessori Europe Congress“ und „MINT400 – Das Hauptstadtforum des MINT-EC“. Der Eventservice der WISTA-MANAGEMENT GMBH (Adlershof con.vent) betreute 198 Besuchergruppen mit 4.215 Teilnehmern aus dem In- und Ausland.

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 übergreifen-

des strategisches Konzept entwickeln. Die WISTA-MANAGEMENT GMBH leistet hierfür bereits seit Jahren an fünf dieser Orte einen entscheidenden Beitrag: Sie betreibt in Schöneweide das Regionalmanagement, baut in Dahlem ein Technologie- und Gründungszentrum (FUBIC) auf und betreibt in der City West das Charlottenburger Innovations-Centrum (CHIC). Schließlich plant und entwickelt ihr Tochterunternehmen Tegel Projekt GmbH im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen den Forschungs- und Industriepark „Berlin TXL. The Urban Tech Republic“.

Charlottenburg

Am 1. März ging der Betrieb des Charlottenburger Innovations-Centrum (CHIC) von der Innovations-Zentrum Berlin-Management GmbH (IZBM) auf die CHIC MANAGEMENT GMBH über. Die WISTA hält weiterhin Ausschau nach einer Möglichkeit, Firmen, die nach Ablauf der Förderperiode aus dem CHIC ausziehen müssen, in Charlottenburg zu halten.

Unter den 19 Unternehmen, die 2016 ins Charlottenburger Innovations-Centrum (CHIC) eingezogen sind, gehörten z. B. die R3 – Reliable Realtime Radio Communications GmbH (Echtzeit-Funkkommunikationssystemen mit kabelloser Ansteuerung von Produktionsmaschinen) und die Coolar UG (Adsorptionskühltechnologien für autarke Kleinkühlgeräte).

Am 26. August 2016 fand auf dem Gelände der Technischen Universität (TU) Berlin der erste Spatenstich des „INKULAB“ statt. Es handelt sich dabei um eine komplett ausgestattete Laborcontainer-Anlage. Diese kann von Teams in der Vorgründungsphase genutzt werden, um Ideen insbesondere aus dem Bereich „grüne Chemie“ zu Produkten weiter zu entwickeln. Die Initiative für das Projekt hatten die damalige WISTA-Tochter IZBM (jetzt: CHIC MANAGEMENT GmbH), das Centre for Entrepreneurship der TU Berlin und dem Exzellenzcluster UniCat sowie die DexLeChem GmbH, (ein Start-up aus dem Charlottenburger Innovations-Centrum (CHIC) ergriffen. Die Berliner Wirtschaft war von der Idee des Inkulab so angetan, dass sie das Vorhaben im Rahmen der IHK Bildungsprojekte mit über einer Million Euro unterstützt. Die Projektleitung haben die CHIC MANAGEMENT GmbH bzw. die WISTA übernommen.

Schöneweide

Seit fünf Jahren engagiert sich ein Team der WISTA-MANAGEMENT GMBH im Regionalmanagement Schöneweide erfolgreich um die Entwicklung des traditionsreichen Industrieareals im Umfeld der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW Berlin). Auftraggeber sind der Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin sowie die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe. Dem Regionalmanagement ist es gelungen, wesentlich zum positiven Imagewandel des Stadtteils beizutragen und diesen als einen Zukunftsort für Unternehmen der Technologie- und Kreativbranchen in das öffentliche Bewusstsein zu rücken. Dies findet auch zunehmend in den Medien

Resonanz, wie ausführliche Berichte in der „Berliner Zeitung“ vom 18. bzw. 14. Oktober belegen. Veranstaltungen des Regionalmanagements, vor allem die „Schöneweider Salongespräche“ finden mittlerweile berlinweit Aufmerksamkeit.

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen und das Interesse innovativer Unternehmen bzw. Start-ups an Schöneweide haben deutlich zugenommen. Im Jahr 2016 bearbeitete das Regionalmanagement 60 Anfragen, hauptsächlich von Technologie- und Kreativwirtschaftsunternehmen sowie von verschiedenen Bildungseinrichtungen.

Im Jahr 2014 hatte das Regionalmanagement die Innovationswerkstatt Schöneweide ins Leben gerufen. Ein Jahr später beschlossen WISTA und HTW Berlin, diese Kooperationsplattform für Berliner Unternehmen sowie Studenten und Professoren der HTW Berlin unter Regie der WISTA eigenständig und dauerhaft zu etablieren. Hierfür gelang es, von der Berliner Wirtschaft Fördermittel zu erhalten. Anfang August 2016 ging die Werkstatt mit einem vierköpfigen Team an den Start.

Im Jahr 2016 erarbeitete die WISTA mit Unterstützung der Wirtschaftsförderung Treptow-Köpenick von Berlin, der HTW Berlin sowie der Technologiestiftung Berlin ein Konzept für ein „Innovations- und Technologiezentrum Industrie 4.0 und Digitalisierung der Wirtschaft“ (ITZ 4.0), das in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hochschulcampus in Schöneweide errichtet werden soll und sich vor allem an Start-ups bzw. Unternehmen richtet, die sich mit der Digitalisierung von Produktionsprozessen befassen. Die WISTA warb bei der Berliner Senatsverwaltung für Wirtschaft um Mittel für eine Bedarfsanalyse, die im dritten Quartal 2017 vorliegen wird.

Dahlem

In unmittelbarer Nähe zum Campus der Freien Universität Berlin (FU) in Berlin-Dahlem soll das ehemalige US-Militärkrankenhaus an der Fabeckstraße von der WISTA-MANAGEMENT GMBH (WISTA) zu einem Technologie- und Gründungszentrum FUBIC („Business and Incubation Center next to FU Campus“) für 60 bis 80 Unternehmen mit rund 900 Mitarbeitern ausgebaut werden. Mit einer Fertigstellung ist voraussichtlich Ende 2020/Anfang 2021 zu rechnen.

Anfang August 2016 wurde der Einbringungsvertrag zwischen dem Land Berlin und dem bisherigen Eigentümer (BIM-Berliner Immobilienmanagement GmbH für den Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG) notariell beurkundet, sodass zum 1. Oktober das Grundstück an die WISTA überging.

Ende 2016 waren noch drei Unternehmen auf dem Areal ansässig. Die ATLAS Biolabs GmbH und die Alacris Theranostics GmbH werden in den Technologiepark Adlershof umziehen. Das Fritz-Haber-Institut der Max-Planck-Gesellschaft und die Bundesanstalt für Materialforschung und -

prüfung (BAM) werden das Areal ebenfalls verlassen, sodass das Haus stillgelegt und anschließend umgebaut werden kann.

Das FUBIC soll als „Leuchtturmprojekt“ mit nachhaltiger und umweltfreundlicher Energieversorgung ausschließlich aus Erneuerbaren Energien versorgt werden. Die WISTA hat sich daher mit einer Projektskizze („DECARB Berlin Südwest“) an der Förderinitiative „Solares Bauen/Energieeffiziente Stadt“ der Bundesministerien für Wirtschaft und Energie (BMWi) sowie für Bildung und Forschung (BMBF) als Verbundkoordinator beteiligt.

3. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

Die **Ertragslage** der WISTA-MANAGEMENT GMBH hat sich 2016 im Vergleich zum Vorjahr verbessert. Der Jahresüberschuss beträgt 2.935 T€ (Vj: 922 T€). Der Grund hierfür liegt in den Erträgen aus der Veräußerung von Grundstücken, die im Vergleich zum Vorjahr höher ausgefallen sind sowie einer Vergleichszahlung von 840 T€.

	2016		2015		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse	22.288	93,1	16.774	100,4	5.514	32,9
Zuwendungen	128	0,5	117	0,7	11	9,4
Bestandsveränderung	1.533	6,4	-181	-1,1	1.714	-947,0
Gesamtleistung	23.949	100,0	16.710	100,0	7.239	43,3
Materialaufwendungen	16.035	67,0	9.881	59,1	6.154	62,3
Personalaufwand	3.530	14,7	3.117	18,7	413	13,2
Abschreibungen	11.809	49,3	12.055	72,1	-246	-2,0
Sonstiger Betriebsaufwand	3.231	13,5	3.661	21,9	-430	-11,7
abzügl. übrige betriebliche Erträge	-13.850	-57,8	-13.275	-79,4	-575	4,3
Steuern (ohne Ertragsteuern)	725	3,0	294	1,8	431	146,6
Betrieblicher Aufwand	21.480	89,7	15.733	94,2	5.747	36,5
Betriebsergebnis	2.469	10,3	977	5,8	1.492	152,7
Beteiligungsergebnis	660		308		352	
Finanzergebnis	-194		-363		169	
Jahresergebnis	2.935		922		2.013	

Die Umsatzerlöse resultieren im Wesentlichen aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 18.802 T€ (Vj: 16.774 T€). Der Anstieg ist hauptsächlich auf die Übernahme der Mietverträge der Adlershofer Gründerzentren IGZ/OWZ sowie des Charlottenburger Innovations-Centrums (CHIC) und auf die erstmalig nach BilRUG erfolgte Zuordnung der Erlöse aus Veranstaltungsdienst Adlershof con.vent. mit 1.428 T€ (Vj: 0 T€), Mehrerlöse aus Anlagenabgang mit 763 T€ (Vj: 0 T€) sowie Erlöse aus verschiedenen Projekten mit 1.295 T€ (Vj: 0 T€) zu den Umsätzen zurückzuführen.

Die Zuwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr konstant.

Die Materialaufwendungen entstanden im Wesentlichen mit 9.032 T€ (Vj: 6.945 T€) für Betriebskosten (inkl. Wartungskosten und Dienstleistungsentgelt für AFM), mit 4.597 T€ (Vj: 2.318 T€) für Instandhaltungsarbeiten, mit 589 T€ (Vj: 618 T€) für Leasingaufwendungen sowie sonstigen Aufwendungen für Adlershof con.vent. 1.120 T€ (Vj: 0 T€).

Die Verringerung des sonstigen Betriebsaufwandes ist im Wesentlichen auf die erstmalig nach BilRUG erfolgte Zuordnung der Aufwendungen aus Veranstaltungsdienst Adlershof con.vent. zu den Materialaufwendungen zurückzuführen.

Die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Erträge resultiert hauptsächlich aus der im Vergleich zum Vorjahr um 1.199 T€ höheren Herabsetzung der Verbindlichkeit gegenüber dem Land Berlin aus Einbringungsvertrag und aus einem abgeschlossenen Vergleich in Höhe von 840 T€ (Vj: 0 T€).

Das Beteiligungsergebnis resultiert aus der Gewinnausschüttung der Adlershof Projekt GmbH (AP) für das Geschäftsjahr 2015 von 150 T€ (Vj: 157 T€) und aus den Erträgen aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages mit Adlershof Facility Management GmbH in Höhe von 379 T€ (Vj: 151 T€) und der CHIC Management GmbH in Höhe von 131 T€ (Vj: 0 T€).

Das Finanzergebnis ermittelt sich aus Zinsaufwendungen 257 T€ (Vj: 414 T€), die mit Zinserträgen 63 T€ (Vj: 51 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 104,5 % durch das Eigenkapital, den Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen sowie das langfristige Fremdkapital gedeckt. Dies entspricht einer Überdeckung von 9.193 T€ (Vj: 6.405 T€).

Die Vermögensstruktur zum 31. Dezember 2016 stellt sich wie folgt dar:

	<u>31.12.2016</u>		<u>31.12.2015</u>		<u>Veränderung</u>	
	T€	%	T€	%	T€	%
<u>Anlagevermögen</u>	203.073	89,7	214.715	92,2	- 11.642	- 5,4
<u>Umlaufvermögen</u>						
Noch nicht abgerechnete Leistungen	7.313	3,2	5.780	2,5	+ 1.533	+ 26,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.209	1,0	895	0,4	+ 1.314	+ 146,8
Forderungen gegen verbundene und Beteiligungs-..... unternehmen	2.467	1,1	1.908	0,8	+ 559	+ 29,3
Sonstige Vermögensgegenstände	305	0,1	54	0,0	+ 251	+ 464,8
Liquide Mittel	10.954	4,9	9.466	4,1	+ 1.488	+ 15,7
	<u>23.248</u>	<u>10,3</u>	<u>18.103</u>	<u>7,8</u>	<u>+ 5.145</u>	<u>+ 28,4</u>
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	15	0,0	5	0,0	+ 10	+ 200,0
	<u>226.336</u>	<u>100,0</u>	<u>232.823</u>	<u>100,0</u>	- <u>6.487</u>	- <u>2,8</u>

Der Rückgang des Anlagevermögens resultiert primär aus den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 11.809 T€ und Abgängen aus Grundstücksverkäufen zu Buchwerten in Höhe von 2.276 T€.

In den Vorräten sind ausschließlich die noch nicht abgerechneten Betriebskosten enthalten. Die Abrechnung der Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2016 gegenüber den Mietern erfolgt erst im Folgejahr. Der Anstieg der Vorräte ist auf die Vermietung der Gründerzentren in Adlershof und Charlottenburg ab dem 1. März 2016 zurückzuführen.

Der Anstieg der Forderung gegen verbundene Unternehmen ergibt sich aus der Erhöhung eines Darlehens an die CHIC MANAGEMENT GmbH. Zum 31. Dezember 2016 belief sich das gewährte Darlehen auf 800 T€ (Vj: 600 T€).

Der Anstieg der sonstigen Vermögensgegenstände ist durch den Anstieg der debitorischen Kreditoren geprägt.

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

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2016 stellt sich wie folgt dar:

	<u>31.12.2016</u>		<u>31.12.2015</u>		<u>Veränderung</u>	
	T€	%	T€	%	T€	%
<u>Eigenkapital</u>						
Stammkapital	11.776	5,2	11.776	5,1	0	0,0
Rücklagen	14.733	6,5	14.733	6,3	0	0,0
Gewinnvortrag	22.660	10,0	21.738	9,3	+ 922	+ 4,2
Jahresüberschuss	2.935	1,3	922	0,4	+ 2.013	+ 218,3
	<u>52.104</u>	<u>23,0</u>	<u>49.169</u>	<u>21,1</u>	+ 2.935	+ 6,0
<u>Sonderposten</u>	<u>93.535</u>	<u>41,4</u>	<u>103.120</u>	<u>44,3</u>	- 9.585	- 9,3
<u>Fremdkapital</u>						
<u>langfristig</u>						
Verbindlichkeit gegenüber dem Land Berlin aus Einbringungsvertrag (mit Rangrücktrittsvereinbarung)	62.758	27,7	63.278	27,2	- 520	- 0,8
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.869	1,7	5.553	2,4	- 1.684	- 30,3
	<u>212.266</u>	<u>93,8</u>	<u>221.120</u>	<u>95,0</u>	- 8.854	- 4,0
<u>kurz- und mittelfristig</u>						
Rückstellungen	1.306	0,6	739	0,3	+ 567	+ 76,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.768	0,8	2.339	1,0	- 571	- 24,4
Erhaltene Anzahlungen	7.574	3,3	6.489	2,8	+ 1.085	+ 16,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	725	0,3	418	0,2	+ 307	+ 73,4
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen						
Unternehmen	2.082	0,9	1.106	0,5	+ 976	+ 88,2
Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Berlin	42	0,0	196	0,1	- 154	- 78,6
Sonstige Verbindlichkeiten	389	0,2	261	0,1	+ 128	+ 49,0
Rechnungsabgrenzungsposten	184	0,1	155	0,0	+ 29	+ 18,7
	<u>14.070</u>	<u>6,2</u>	<u>11.703</u>	<u>5,0</u>	+ 2.367	+ 20,2
	<u>226.336</u>	<u>100,0</u>	<u>232.823</u>	<u>100,0</u>	- 6.487	- 2,8

Die Entwicklung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen resultiert aus der Auflösung in Höhe von 9.585 T€, die mit den Abschreibungen auf das geförderte Anlagevermögen korrespondiert.

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 2.268 T€ vermindert und um den Zugang eines Teilgrundstücks in der Fabeckstraße in Höhe von 1.931 T€ erhöht.

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

Die Erhöhung der erhaltenen Anzahlungen resultiert aus den Betriebskostenvorauszahlungen der zusätzlichen Mieter in den Gründerzentren ab dem 1. März 2016.

Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betrifft im Wesentlichen die erhöhten Jahresendabrechnungen für Betriebskosten der Adlershof Facility Management GmbH.

Der Anstieg der sonstigen Verbindlichkeiten ist auf die Erhöhung der kreditorischen Debitoren zurückzuführen.

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

	2016	2015
	T€	T€
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	2.260	3.234
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	1.612	891
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.384	-2.417
Summe Cashflow	1.488	1.708
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	9.466	7.757
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	10.954	9.466

Der operative Cashflow des Geschäftsjahres 2016 resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Jahresergebnis.

Der positive Investitions-Cashflow resultiert hauptsächlich aus Einzahlungen aus Abgängen von Anlagevermögen in Höhe von 1.632 T€ und aus Beteiligungserträgen in Höhe von 660 T€. Demgegenüber stehen Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von 512 T€.

Der negative Finanzierungs-Cashflow ist auf Tilgung der Kredite in Höhe von 2.255 T€ und auf die in dem Zusammenhang gezahlten Zinsen in Höhe von 257 T€ zurückzuführen. Darüber hinaus hat die Gesellschaft im Berichtsjahr Fördermittel in Höhe von 128 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 2016 wird insgesamt als positiv beurteilt.

4. 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 entgegen zu wirken.

Bestandsgefährdende Risiken

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

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

Der wesentliche Umsatzanteil wird durch die Vermietung von Infrastruktur in den Technologie- und Gründerzentren realisiert. Diese Zentren der WISTA-MANAGEMENT GMBH unterliegen zum großen Teil förderrechtlichen Vorgaben, wodurch die maximale Nutzungszeit der geförderten Immobilien in der Regel auf acht Jahre begrenzt ist. In einigen Zentren wird von zahlreichen Mietern diese Grenze zeitnah erreicht. Die Gesellschaft steht daher vor der Herausforderung, diese Mieter zu bewegen, in nicht geförderte Immobilien privater Anbieter am Standort zu ziehen oder eigene Immobilien zu errichten. 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 allerdings genau 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 weiter steigen wird.

Weiterhin verstärkt WISTA ihre Vertriebsanstrengungen, um dieser potentiellen Bedrohung entgegenzuwirken. Die Neuvermietungen in 2016 waren dabei vielversprechend.

Neben den Einnahmen aus Vermietungen sind die Einnahmen aus Dienstleistungen in 2016 deutlich gestiegen. Um diesen Trend weiter fortzusetzen, wurde ein neuer Bereich „Business Support“ etabliert, der sich auf kostenpflichtige Services für Unternehmen fokussiert.

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

- Verstärkung der Vertriebsaktivitäten
- Schaffung von Erträgen aus Personalüberlassung an und Dienstleistungen für die Adlershof Projekt GmbH (AP)

- 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 6,6 ha verkaufsfähige, unbelastete Grundstücke. Diese Flächen entsprechen einem Bodenrichtwert von nahezu 11 Mio. €.

Ein grundsätzliches Risiko auf der Aufwandsseite liegt in der Erhöhung der Kosten für die Instandhaltung des Gebäudeportfolios. Um dieses Risiko zu minimieren, wurde bereits für 2016 das Budget für Wartung und Instandhaltung deutlich erhöht. Dieses höhere Budget wird insbesondere für die präventive Wartung eingesetzt, um einem potentiellen Instandhaltungsstau 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.

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 2016 geplante Ergebnis konnte aufgrund eines noch nicht vollzogenen Grundstücksverkaufs nicht erreicht werden. Dies ist allerdings von untergeordneter Bedeutung, da der Wert des Grundstücks tendenziell steigt und somit bei einem zukünftigen Verkauf ein höherer Erlös erwartet wird. Obwohl der Umsatz 2016 wegen geringeren Betriebskostenerlösen niedriger als geplant ausfiel, war das Ergebnis, bereinigt um den nicht stattgefundenen Grundstücksverkauf, besser als geplant.

Für das Jahr 2017 erwartet die Gesellschaft ein positives Ergebnis in Höhe von 1.514 T€. Die geplanten Umsatzerlöse für das Geschäftsjahr 2017 werden von der Geschäftsführung mit 22.779 T€ eingeschätzt. Das geplante Ergebnis steigt aufgrund gestiegener Grundstückserlöse sowie verbessertem Ergebnis aus dem Vermietungsgeschäft.

Die Geschäftsentwicklung für das Jahr 2017 schätzen die Unternehmen im Wissenschafts- und Technologiepark deutlich optimistischer als im Vorjahr ein: 60,7 % (2015: 53 %) gehen von einer Steigerung des Umsatzes aus. Lediglich 1,7 % (2015: 7,1 %) erwarten einen Umsatzrückgang. 42,9 % (2015: 38,7 %) der befragten Unternehmer erwarten eine steigende, 53,8 % (2015: 56,5 %) eine konstante Mitarbeiterzahl.

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, 26. Juni 2017

WISTA-MANAGEMENT GMBH
WISSENSCHAFTS- UND WIRTSCHAFTSSTANDORT
BERLIN-ADLERSHOF

gez. Roland Sillmann
Geschäftsführer