

## **WISTA Management GmbH (vormals: WISTA-MANAGEMENT GMBH WISSENSCHAFTS- UND WIRTSCHAFTSSTANDORT BERLIN-ADLERSHOF, Berlin)**

### **Lagebericht 2019**

#### **1. Geschäftsmodell**

Die landeseigene Gesellschaft ist im Wesentlichen 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 zeigte sich bis Ende Februar in der Bundesrepublik Deutschland unverändert positiv, es war geprägt von einer robusten Konjunktur, niedrigen Zinsen und abnehmenden Arbeitslosenzahlen. Im März veränderte sich das konjunkturelle Umfeld dramatisch. Die Auswirkungen der Pandemie durch den COVID-19 Virus auf die zukünftigen Geschäftstätigkeiten der WISTA Management GmbH können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht seriös abgeschätzt werden.

Der **Hochtechnologiestandort Berlin Adlershof** setzte auch 2019 ein überdurchschnittliches Wachstum fort. Ende des vergangenen Jahres waren dort 1.210 (2018: 1.140) Unternehmen und wissenschaftliche Einrichtungen tätig. Die Umsätze und Haushaltsmittel lagen mit 2,52 Mrd. Euro um 8,7 % über denen des Vorjahres. Im Adlershofer Entwicklungsgebiet waren Ende 2019 ca. 23.000 Menschen tätig (2018: rund 19.400). Hinzu kamen rund 6.500 Studentinnen und Studenten sowie knapp 800 (2018: 850) Auszubildende.

Im Kerngebiet, dem **Wissenschafts- und Technologiepark**, legten die Umsätze der nunmehr 564 (2018: 527) Unternehmen um 5,8 % zu und überschritten damit erstmals die Milliardengrenze (1,03 Mrd. Euro). Die Zahl der Beschäftigten stieg um 7,3 % auf knapp 8.000. Hinzu kamen 230 Auszubildende (2018: 215).

Der Förder- bzw. Drittmittelanteil am Budget der in Adlershof ansässigen Einrichtungen der **Humboldt-Universität** zu Berlin (HU) betrug 30,6 Mio. Euro (2018: 32 Mio. Euro), die Grundfinanzierung belief sich auf 56 Mio. Euro (2018: 50 Mio. Euro). Bei den zehn **außeruniversitären Instituten** lagen die Haushaltsmittel mit 135,8 Mio. Euro fast gleichauf mit denen des Vorjahres (135,6 Mio. Euro); die Drittmittel lagen mit 80 Mio. Euro geringfügig unter denen des Vorjahres (2018: 81,7). Die Zahl der Beschäftigten in den wissenschaftlichen Einrichtungen legte gegenüber 2018 um 3,8 % auf 2.830 zu.

Auch die Unternehmen in der **Medienstadt** profitierten von der 2019 anhaltend guten konjunkturellen Lage. Ihre Zahl stieg um 19 auf 189; ihre Umsätze legten um 17,4 % auf 300 Mio. Euro zu. Die Zahl der fest angestellten Mitarbeiter kletterte um 8,1 % auf 1.760, die der freien Mitarbeiter um 10,3 % auf 1.200. Hinzu kamen 56 Auszubildende (2018: 63).

Die Umsätze und Haushaltsmittel der 454 Unternehmen und Einrichtungen im **übrigen Entwicklungsgebiet** legten 2019 um 10,4 % auf knapp über eine Milliarde Euro zu. Die Zahl der Mitarbeiter stieg um 8,4 % auf 7.100. Hinzu kamen 447 (2018: 520) Auszubildende (u. a. bei mehreren Trägern überbetrieblicher Ausbildung).

Das hoch eingeschätzte Image des Hochtechnologiestandorts Adlershof erzielte 2019 bei der Beurteilung wichtiger Standortbedingungen erneut einen Spitzenwert. Auch wird die Zufriedenheit der Mieter mit den Verhältnissen am Standort von den Unternehmen und wissenschaftlichen Einrichtungen unverändert hoch eingeschätzt. Kritik wird an Kapazitätsengpässen und an der Anfälligkeit des ÖPNV geübt.

Vom Hochtechnologiestandort Berlin Adlershof müssen in Zukunft nicht nur regionalökonomische, sondern auch neue inhaltliche Impulse ausgehen. Adlershof kann und wird einen Beitrag leisten, um die **großen Herausforderungen der Zukunft** (z.B. Gesundheit, Klimawandel, Umweltverschmutzung) zu bewältigen, sei es durch Forschung und Entwicklung, Produkte und Leistungen. Vor diesem Hintergrund wurden die Unternehmen und Einrichtungen nach ihren Beiträgen hierzu befragt. Eine große Mehrheit (ca. 80 %) der Unternehmen schloss sich dem Statement an, „dass auch Deutschlands führender Hochtechnologiestandort Adlershof sich hier der gesellschaftlichen Verantwortung stellen muss und dazu beitragen sollte.“ Auf die Frage nach konkreten Beiträgen, nannten die Unternehmen und Einrichtungen im Wissenschafts- und Technologiepark Entwicklungen (23%), Produkte (18,6%) und Dienstleistungen (knapp 60%). Diese Zahlen bedürfen der noch der Konkretisierung. Aus aktuellem Anlass hat im März 2020 eine entsprechende Befragung ergeben, dass sich allein rund 20 Einrichtungen und Unternehmen mit Produkten und Leistungen an der Bekämpfung des Corona-Virus beteiligen.

### **3. Die Aktivitäten der WISTA Management GmbH im Jahr 2019**

Zu den bemerkenswerten Unternehmensansiedlungen zählt die Niederlassung der GBA Gesellschaft für Bioanalytik mbH. Das Unternehmen zählt zu den führenden Labor- und Beratungsdienstleistern in Europa. Das Start-up Biolabs GmbH ist ein Spezialist für Trinkwasseranalyse sowie für die genetische Untersuchung von Wasser- und Umweltproben und auf dem Gebiet der Brunnenverockerung. Die Zyto Berlin GmbH hat sich auf die Reinigung von Medizinprodukten spezialisiert. Sie schließt die Lücke zwischen Einwegprodukten und Mehrwegprodukten.

Die LFM Mikroanalytik GmbH beschäftigt sich mit der Untersuchung von Partikeln, Faserstoffen, Prüfmaterialien und sonstigen organischen und anorganischen Substanzen im Rasterelektronenmikroskop. Das mmri Medical Materials Research Institute ist auf die Analyse von Zahnimplantaten u.a. mit Hilfe von Rasterelektronenmikroskopie spezialisiert. Die Palaimon GmbH verbindet Satellitendaten, künstliche Intelligenz und Analyseprogramme, um ländliche Regionen im Hinblick auf geophysikalische Veränderungen zu beobachten.

Mit der IC4X GmbH hat sich ein dynamisches Start-up im Charlottenburger Innovations-Centrum CHIC angesiedelt. Seine Mitarbeiter verfügen weltweit über mehr als 20 Jahre Erfahrung in der Entwicklung und Lieferung hochmoderner integrierter Mixed-Signal-Schaltkreise. Eine beachtliche Entwicklung hat Medizintechnik-Startup Smarterials Technology GmbH durchlaufen, das 2019 vom Innovations- und Gründungszentrum (IGZ) in das Zentrum für Biotechnologie und Umwelttechnik umzog. Das Unternehmen entwickelt Handschuhe mit doppelter Barrierefunktion und Perforationsindikator, der Ärzte vor Infektionsrisiko warnt.

Die im Charlottenburger Innovations-Centrum CHIC ansässige Cassantec GmbH ist von der ABB Asea Brown Boveri Ltd. gekauft worden. Cassantec hat eine Software entwickelt, die auf Basis von Betriebs- und Zustandsdaten die Wahrscheinlichkeit von Anlagenstörungen innerhalb von Wochen und Monaten, in bestimmten Fällen sogar von Jahren, berechnet.

Der Betterguards Technology GmbH aus dem Charlottenburger CHIC gelang 2019 eine erfolgreiche Finanzierungsrunde, bei der einen „mittlerer einstelliger Millionenbetrag“ eingeworben wurde.

Am 21.02.2019 gaben die Boehringer Ingelheim Pharma GmbH & Co. KG und die Adlershofer 3B Pharmaceuticals GmbH (3BP) eine auf mehrere Jahre angelegte Zusammenarbeit auf dem Gebiet der peptidgesteuerten Wirkstoffforschung bekannt.

Am 09.08.2019 weihte die emp Biotech GmbH (Hauptsitz in Berlin-Buch) in Adlershof eine Produktionshalle und ein großes Analytiklabor ein, wo Biopolymere wie Nucleinsäuren oder Proteine veredelt und portioniert werden.

Die Mitutoyo Deutschland GmbH weihte im September 2019 auf rund 700 Quadratmetern seine Niederlassung in die Ernst-Lau-Str. 6 ein. Mitutoyo zählt zu den weltweit führenden Unternehmen für Präzisionslängen- und Fertigungsmesstechnik.

Am 06.09.2019 eröffnete die AURICON Technische Dienste GmbH ihr neues Büro- und Fertigungsgebäude. Das aus Schöneweide stammende Unternehmen beschäftigt sich mit Ingenieur- und Softwaredienstleistungen für automatisierte Steuerungs- und Regelungstechnik sowie Monitoringsystemen für Gebäude, Industrie und Krankenhäuser und der Systemintegration.

Am 04.09.2019 fiel der Startschuss für den „A<sup>2</sup>- Accelerators Smart City“. Vier Startup-Teams, (about GmbH aus Gilching (nahe München), ENER-IQ GmbH aus Hamburg, netpipe GmbH aus Berlin und S O NAH GmbH aus Aachen) vereinbarten mit den Industriepartnern (BTB Blockheizkraftwerks- Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin und Wirtschaftsbetriebe Duisburg AöR, WBD) vier Pilotprojekte. Das Programm kam Ende Januar 2020 mit dem sog. Demo Day zum Abschluss.

Die WISTA engagierte sich auch 2019 bei der „Advanced Materials Competition 2019“ (AdMaCom). Diese unterstützt junge Materialforscher. Zwölf von 55 Teams hatten es in die dritte Runde dieses Accelerator-Programms geschafft. Vom 23.09. bis 06.10.2019 waren sie in Berlin, erhielten Mentoring und Coaching, organisiert vom „Innovation Network for Advanced Materials“ (INAM).

Im Februar 2019 startete das **Adlershofer Gesundheitsnetzwerk** seine Gesundheits-Bedarfsanalyse des Betrieblichen Gesundheitsmanagements (BGM) in Form eines Beschäftigtenbarometers. Insgesamt beteiligten sich daran 1.067 Personen. Am 10.09.2019 stellten die WISTA und die Techniker Krankenkasse die Ergebnisse vor, die vom Durchschnitt der deutschen Bevölkerung kaum abweichen - mit zwei signifikanten Ausnahmen: 57,4 % der Befragten fühlen sich durch das tägliche Pendeln zwischen Arbeitsplatz und Wohnort gestresst. Rund 30 % der Befragten zeigen außerdem ein auffälliges Schlafverhalten. Die Ergebnisse der Befragung fanden in den Medien ein beachtliches Echo.

Mit dem Projekt „ENBA-M“ sollen bis März 2021 der Betrieb neuer Anlagen und Software des Kältenetzes im Adlershofer Zentrum für Photonik und Optik (ZPO)

optimiert, mögliche Energieeinsparungen beobachtet („Monitoring“) und eine so prognosebasierte Steuerung der Kälteanlagen ermöglicht werden. Unter Federführung der Technischen Universität (TU) Berlin sind die Siemens AG, die Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule (RWTH Aachen) und das Zuse-Institut Berlin (ZIB) als Verbundpartner beteiligt.

Das Projekt **„Wärmeoptimierung in Nichtwohngebäuden“** wird vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) gefördert. Zu den 2019 ausgeführten Maßnahmen zählt eine dezentrale Duschwasserversorgung im Geb. 3.51 (Technikum), der hydraulische Abgleich des Heizungssystems im Haus der WISTA Management GmbH nach einer im Projekt entwickelten Methode. Hierdurch werden Endenergieeinsparungen von fünf Prozent erwartet. Der Projektträger Jülich bewilligte eine Verlängerung des Projekts um zwölf Monate.

Das Verbund-Projekt **„Combifuel“** befasst sich mit der Erzeugung von Wasserstoff aus regenerativ erzeugtem Strom (Power-To-Gas). Dieses Gemisch wird zur Betankung von Testfahrzeugen genutzt. Projektleiter ist die in Adlershof ansässige Graforce Hydro GmbH. Die WISTA Management GmbH unterstützt dieses Vorhaben. Von 2020 an werden Testfahrzeuge für die Nutzung dieser Kraftstoffe umgerüstet (u.as. aus dem Fuhrpark der WISTA.Service GmbH) und sollen am Standort fahren. Während des Testbetriebs werden die Fahrzeugemissionen gemessen.

Das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) stellte Ergebnisse der von der WISTA Management GmbH und dem Land Berlin (vertreten durch die WISTA.Plan GmbH) beauftragten Studie **„Mobilität Johannisthal/Adlershof 2030“** vor. Darin wurden die Simulationen für den verkehrstechnischen Status-quo sowie vier mögliche Entwicklungsszenarien für Adlershof vorgestellt.

Auf Grundlage der Ergebnisse der DLR-Studie sowie den Anregungen der öffentlichen Institutionen und Unternehmen ist mit der Ausarbeitung einer Projektskizze für ein innovatives Mobilitätskonzept begonnen worden.

Aufgrund hoher Auslastung gab es zunächst kaum Neueinzüge in das **Charlottenburger Innovations-Centrum (CHIC)**. Erst infolge des Auszugs von zwei Unternehmen wurden rund 700 m<sup>2</sup> frei. Neun Bestandsunternehmen machten daraufhin von der Möglichkeit Gebrauch, einen Teil dieser Flächen zu mieten. Außerdem zogen drei Start-ups ein (Palaimon GmbH, CFD Upstream GmbH und Venture Leap GmbH). Ende 2019 führte die WISTA Vorgespräche mit insgesamt sieben Unternehmen statt, von denen vier im I. Quartal 2020 in das CHIC einziehen werden.

Das **INKULAB** wurde von zwei Teams genutzt. Die Nachfrage hat - auch aufgrund von personellen Einschränkungen seitens der Technischen Universität (TU-) Berlin - nachgelassen. Für die Weiternutzung des Containers ist mit der IHK ein Schenkungsvertrag an die TU Berlin vereinbart worden, so dass die Infrastruktur auch über den März 2020 für dortige Start-up-Aktivitäten zur Verfügung steht.

Im Vorfeld der Beantragung von GRW-Mitteln für das **FUBIC** hatte die WISTA eine Studie über das ehemalige US-Militärhospital in Auftrag gegeben. Diese kam zu dem Ergebnis, dass es möglich sei, das Gebäude um zwei Etagen aufzustocken. Um das Gesamtbudget von 50 Mio. € einzuhalten, entschloss sich die WISTA, das 5. Geschoss selbst zu finanzieren (5,0 Mio. €). Da die Vermietung dieser Fläche nicht den Regeln der GRW-Konformität entsprechen muss, ist die Vergabe an profilkonforme etablierte

Unternehmen, die die Nähe zur Freien Universität und Gründern suchen, zu marktüblichen Konditionen möglich.

Diese Planungen wurden in Gesprächen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe vorgestellt und dort positiv bewertet.

Im Rahmen des vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) geförderten Verbundprojektes „FUBIC-All Electricity für Nichtwohnquartiere“ (FAE) ist ein innovatives Nur-Strom Energieversorgungskonzept für das FUBIC entwickelt worden. Hierfür ist ein Projektkonsortium besteht aus der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule Aachen (RWTH Aachen), der Freien Universität Berlin (FU Berlin) und der WISTA Management GmbH (WISTA) gebildet worden. Am 31.07.2019 wurde bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im Rahmen der Vorplanung des GRW-Projekts für das FUBIC auch das Energiekonzept eingereicht. Es beinhaltet u.a. Empfehlungen zur Ausführung und Dimensionierung des Batteriespeichers und zur Ausführung und Dimensionierung der PV-Anlage (Polykristallin, Ost-West-Ausrichtung, ca. 1.530 m<sup>2</sup> Fläche).

Das **Regionalmanagement Südost** fasste alle im Lauf der 3. Förderperiode gesammelten Standortdaten zu Standortsteckbriefen in Anlehnung an die im Stadtentwicklungsplan Gewerbe 2030 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen verwendeten „Standortpässe“ zusammen.

Das Regionalmanagement legte außerdem eine Studie zum Aufbau eines Ansiedlungsnetzwerks durch die Wirtschaftsförderung des Bezirksamts Treptow-Köpenick vor. Sie soll als nicht-öffentlicher virtueller Datenraum mit Schnittstelle zur Webseite der Wirtschaftsförderung des Bezirks umgesetzt werden.

Für das **Innovations- und Technologiezentrum Industrie 4.0 (ITZ 4.0)** konnte 2019 kein Grundstück gefunden werden, da alle verfügbaren Landesflächen als mögliche Bauflächen für einen Zentralcampus der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) Berlin reserviert werden sollen. Da auch Ende 2019 seitens des Bezirkes Treptow-Köpenick von Berlin noch keine Entscheidung hinsichtlich des Grundstücks getroffen wurde, überdenkt die WISTA Management GmbH eine mögliche Einstellung ihres Vorhabens.

#### **Beitrag für die Zukunftsorte Berlins**

Am 08.04.2019 fand die Berliner „Siemensstadt 2.0“ als elfter Zukunftsort Aufnahme in die Reihe der Berliner Innovationsstandorte. Der Profilierungsprozess der Zukunftsorte Schöneweide und Berlin SÜDWEST wurde fortgeführt. Die neue Bezeichnung „Zukunftsort CleanTech Marzahn“ unterstreicht, dass sich dieser nicht nur auf den „Clean Tech Business Park“ beschränkt.

Die neue Webseite ([www.zukunftsorte.berlin](http://www.zukunftsorte.berlin)) ging am 10. Oktober ins Netz. Sie bietet den Unternehmen und Partnern an den Zukunftsorten zusätzliche Sichtbarkeit. Alle elf Orte können sich über News und Veranstaltungen dort präsentieren. Ein Stellenportal präsentiert die neue Marke „Zukunftsjobs“ zur Talentansprache. Der Film über die Berliner Zukunftsorte ist fertiggestellt übersandt worden.

Eine von der Geschäftsstelle in Auftrag gegebene Studie über konkrete 5G-Anwendungen an den Zukunftsorten dient dem Ziel, klare Anwendungen für diesen Mobilfunkstandard herauszuarbeiten, um damit eine Grundlage dafür zu haben, ob

und wie dringlich die Installation eines 5G-Netzes ist. Die Ergebnisse werden der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe zur Verfügung gestellt.

Am 18. Dezember präsentierte die VDI/ VDE-IT GmbH die von der Geschäftsstelle in Auftrag gegebene Studie über den Aufbau einer kompetenzorientierten Talentplattform. Die Geschäftsstelle verfolgt mit der Plattform drei Ziele:

- Angebot an und Nachfrage nach Talenten
- Nicht nur Orientierung auf Bildungsabschlüsse, sondern auch auf Kompetenzen der Talente
- Durch die öffentliche Hand generierte Daten sollen zu Analysen für verschiedene Stakeholder nutzbar gemacht werden. Ziel ist es, frühzeitig den Bedarf an Weiterbildung zu ermitteln.

#### 4. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

Die **Ertragslage** der WISTA Management GmbH hat sich 2019 im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert. Der Jahresüberschuss beträgt 3.789 T€ (Vj: 4.085 T€).

	2019		2018		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse	25.982	91,4%	26.209	93,1%	-227	-0,9%
Zuwendungen	1.595	5,6%	661	0,5%	934	
Bestandsveränderung	848	3,0%	473	6,4%	375	79,3%
<b>Gesamtleistung</b>	<b>28.425</b>	<b>100,0%</b>	<b>27.343</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.082</b>	<b>4,0%</b>
Grundstücksaufwendungen	17.339	61,0%	16.370	66,1%	969	5,9%
Personalaufwand	4.018	14,1%	3.798	14,7%	220	5,8%
Abschreibungen	11.858	41,7%	12.053	49,3%	-195	-1,6%
Sonstiger Betriebsaufwand	3.567	12,6%	3.360	14,4%	207	6,2%
abzügl. übrige betriebliche Erträge	-11.789	-41,5%	-12.129	-57,8%	340	-2,8%
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>24.993</b>	<b>88,0%</b>	<b>23.452</b>	<b>85,8%</b>	<b>1.541</b>	<b>6,6%</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>3.432</b>	<b>12,0%</b>	<b>3.891</b>	<b>14,2%</b>	<b>-459</b>	<b>-11,8%</b>
Ertragssteuern	-83		-161		78	
Beteiligungsergebnis	524		449		75	
Finanzergebnis	-84		-94		10	
<b>Jahresergebnis</b>	<b>3.789</b>		<b>4.085</b>		<b>-296</b>	

Die Umsatzerlöse resultieren im Wesentlichen aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 22.851 T€ (Vj: 22.220 T€). Die Differenz ist hauptsächlich auf die gestiegenen Erträge aus Vermietung und Verpachtung und den gestiegenen Erlösen aus Betriebskostenabrechnung und auf die Erlöse aus Veranstaltungsdienst Adlershof conventions mit 1.017 T€ (Vj: 1.281 T€), Mehrerlöse aus Anlagenabgang mit 725 T€ (Vj: 900 T€) sowie Erlöse aus verschiedenen Projekten mit 1.390 T€ (Vj: 1.808 T€) zu den Umsätzen zurückzuführen..

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

Die Materialaufwendungen in Höhe von 17.339 T€ (Vj: 16.370 T€) entstanden im Wesentlichen mit 10.605 T€ (Vj: 9.793 T€) für Betriebskosten (inkl. Wartungskosten und Dienstleistungsentgelt für WISTA.Service), mit 4.745 T€ (Vj: 4.252 T€) für Instandhaltungsarbeiten, mit 334 T€ (Vj: 342 T€) für Leasingaufwendungen sowie sonstigen Aufwendungen für verschiedene Projekte mit 1.654 T€ (Vj: 1.983 T€) unter anderem für Adlershof conventions und die zwei Regionalmanagements.

Die Erhöhung des sonstigen Betriebsaufwandes ist im Wesentlichen auf die gestiegenen Aufwendungen aus der Einstellung in den Sonderposten begründet.

Das Beteiligungsergebnis resultiert aus der Gewinnausschüttung der WISTA.Plan GmbH für das Geschäftsjahr 2018 von 65 T€ (Vj: 171 T€) und aus den Erträgen aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages mit WISTA.Service GmbH in Höhe von 364 T€ (Vj: 216 T€) und der CHIC Management GmbH in Höhe von 95 T€ (Vj: 61 T€).

Das Finanzergebnis ermittelt sich aus Zinsaufwendungen 113 T€ (Vj: 136 T€), die mit Zinserträgen 29 T€ (Vj: 42 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 111,5 % durch das Eigenkapital, den Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen sowie das langfristige Fremdkapital gedeckt. Dies entspricht einer Überdeckung von 19.504 T€ (Vj: 15.306 T€).

Die Vermögensstruktur zum 31. Dezember 2019 stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
<b>Anlagevermögen</b> .....	169.517	84,4	180.588	86,4	- 11.071	- 6,1
<b>Umlaufvermögen</b>						
Noch nicht abgerechnete Leistungen .....	8.807	4,4	7.959	3,8	+ 848	+ 10,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen .....	740	0,4	1.164	0,6	- 424	- 36,4
Forderungen gegen verbundene Unternehmen .....	575	0,3	441	0,2	+ 134	+ 30,4
Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht .....	1.609	0,8	1.465	0,7	+ 144	+ 9,8
Forderung gegenüber dem Land Berlin .....	272	0,1	229	0,1	+ 43	+ 18,8
Sonstige Vermögensgegenstände .....	68	0,0	1.086	0,5	- 1.018	- 93,7
Liquide Mittel .....	19.271	9,6	16.169	7,7	+ 3.102	+ 19,2
	<u>31.342</u>	<u>15,6</u>	<u>28.513</u>	<u>13,6</u>	<u>+ 2.829</u>	<u>+ 9,9</u>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b> .....	7	0,0	13	0,0	- 6	- 46,2
	<u>200.866</u>	<u>100,0</u>	<u>209.114</u>	<u>100,0</u>	<u>- 8.248</u>	<u>- 3,9</u>

Der Rückgang des Anlagevermögens resultiert primär aus den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 11.858 T€ und Abgängen aus Grundstücksverkäufen zu Buchwerten in Höhe von 910 T€.

In den Vorräten sind ausschließlich die noch nicht abgerechneten Betriebskosten enthalten. Die Abrechnung der Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2019 gegenüber den Mietern erfolgt erst im Folgejahr.

Der Rückgang der sonstigen Vermögensgegenstände ist durch die eingegangene Forderung gegenüber dem Finanzamt geprägt.

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



Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2019 stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
<u>Eigenkapital</u>						
Stammkapital .....	11.776	5,9	11.776	5,6	-	-
Rücklagen .....	13.548	6,7	14.733	7,0	- 1.185	-8,0
Gewinnvortrag .....	31.582	15,7	27.496	13,1	+ 4.086	+ 14,9
Jahresüberschuss .....	3.789	1,9	4.085	2,0	- 296	- 7,2
	<u>60.695</u>	<u>30,2</u>	<u>58.090</u>	<u>27,7</u>	<u>+ 2.605</u>	<u>+ 4,5</u>
<u>Sonderposten</u> .....	<u>68.172</u>	<u>33,9</u>	<u>76.047</u>	<u>36,3</u>	<u>- 7.875</u>	<u>- 10,4</u>
<u>Fremdkapital</u>						
<u>langfristig</u>						
Verbindlichkeit gegenüber dem Land Berlin aus Einbringungsvertrag ( mit Rangrücktrittsvereinbarung)	58.217	29,0	59.308	28,4	- 1.091	- 1,8
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten .....	1.917	1,0	2.449	1,2	- 532	- 21,7
	<u>189.001</u>	<u>94,1</u>	<u>195.894</u>	<u>93,6</u>	<u>- 6.893</u>	<u>- 3,5</u>
<u>kurz- und mittelfristig</u>						
Steuerrückstellungen .....	244	0,1	161	0,1	+ 83	+ 51,6
Rückstellungen .....	520	0,3	498	0,2	+ 22	+ 4,4
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten .....	601	0,3	613	0,3	- 12	- 2,0
Erhaltene Anzahlungen .....	8.142	4,1	9.576	4,6	- 1.434	- 15,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ...	925	0,5	749	0,4	+ 176	+ 23,5
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen						
Unternehmen .....	1.150	0,5	1.186	0,6	- 36	- 3,0
Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Berlin .....	44	-	44	-	+ 0	+ 0,0
Sonstige Verbindlichkeiten .....	83	-	362	0,2	- 279	- 77,1
Rechnungsabgrenzungsposten .....	156	0,1	31	-	+ 125	+ 403,2
	<u>11.865</u>	<u>5,9</u>	<u>13.220</u>	<u>6,4</u>	<u>- 1.355</u>	<u>- 10,3</u>
	<u>200.866</u>	<u>100,0</u>	<u>209.114</u>	<u>100,0</u>	<u>- 8.248</u>	<u>- 3,9</u>

Der Kapitalrücklage wurde ein Betrag in Höhe von 1.185 T€ für die Sachausschüttung der Geschäftsanteile der Tegel Projekt GmbH entnommen.

Die Entwicklung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen resultiert aus der Auflösung in Höhe von 8.955 T€, die mit den Abschreibungen auf das geförderte Anlagevermögen korrespondiert und Einstellungen in den Sonderposten in Höhe von 1.121 T€.

Die Verbindlichkeit aus Einbringungsvertrag hat sich im Berichtsjahr um die jährlichen Abschreibungen auf das übertragene Anlagevermögen in Höhe von 182 T€ sowie in Höhe des Restbuchwerts der Abgänge von Grundstücken 910 T€ vermindert.

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

Im Vorjahr wurden neben den erhaltenen Anzahlungen auf Betriebskosten mit 1.635 T€ die Kaufpreise für zwei in 2019 ergebniswirksame Grundstückskaufverträge ausgewiesen.

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

	2019	2018
	T€	T€
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	4.968	1.047
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.144	2.893
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-720	-969
Summe Cashflow	3.104	2.971
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	16.168	13.197
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	19.272	16.168

Der operative Cashflow des Geschäftsjahres 2019 resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Jahresergebnis.

Der negative Investitions-Cashflow resultiert hauptsächlich aus Auszahlungen für Investitionen für das Anlagevermögen in Höhe von 1.697 T€. Demgegenüber stehen Beteiligungserträgen in Höhe von 524 T€.

Der negative Finanzierungs-Cashflow ist auf die Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von 1.185 T€, den Tilgungen der Kredite in Höhe von 543 T€ und auf die in dem Zusammenhang gezahlten Zinsen in Höhe von 113 T€ zurückzuführen. Demgegenüber stehen erhaltene Fördermittel für Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von 1.121 T€.

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

Die Entwicklung der Vermögen-, Finanz- und Ertragslage im Geschäftsjahr 2019 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 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 2019 waren dabei vielversprechend.

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

- Verstärkung der Vertriebsaktivitäten
- Refinanzierung von Aktivitäten durch Projektmittel, Werbeeinnahmen etc.
- Erweiterung des Dienstleistungs- bzw. Serviceangebotes zur Generierung zusätzlicher Umsätze

Ein grundsätzliches 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 3 Jahren 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 2019 geplante Ergebnis konnte aufgrund der Ausschüttung der Geschäftsanteile der Tegel Projekt GmbH deutlich gesteigert werden.

Für das Jahr 2020 erwartet die Gesellschaft ein negatives Ergebnis in Höhe von 323 T€. Die geplanten Umsatzerlöse für das Geschäftsjahr 2020 werden von der Geschäftsführung mit 27.052 T€ eingeschätzt. Das geplante Ergebnis sinkt aufgrund rückläufiger Grundstückserlösen, Ausschüttungserträgen sowie aufgrund eines einzelnen Abgangs von Infrastruktur.

Der Ausblick auf die Geschäftsentwicklung für das Jahr 2020 war bis März dieses Jahres noch von einem soliden Optimismus geprägt. Die Unternehmen im Wissenschafts- und Technologiepark schätzten sie ähnlich positiv wie im Vorjahr ein: 55 % (2018: 55,6 %) gingen von einer Steigerung des Umsatzes aus, 6 % (2018: 5 %) befürchteten einen Umsatzrückgang, 41,7 % (2018: 40 %) der befragten Unternehmer erwarten eine steigende, ca. 55 % (2018: 57 %) eine konstante Beschäftigtenzahl.

Die Auswirkungen der aktuell herrschenden Pandemie durch den COVID-19 Virus auf die Geschäftstätigkeiten der WISTA Management GmbH können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht seriös abgeschätzt werden. Die Struktur von Adlershof mit sowohl horizontalen als auch vertikalen Akteuren der Wertschöpfungskette wirkt sich allerdings positiv auf die Stabilität aus.

## 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, 3. Juni 2020

WISTA Management GmbH (vormals: WISTA-MANAGEMENT GMBH  
WISSENSCHAFTS- UND WIRTSCHAFTSSTANDORT  
BERLIN-ADLERSHOF)

Roland Sillmann  
Geschäftsführer