

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

Lagebericht 2015

1. Die allgemeine Lage in Berlin Adlershof im Jahr 2015

Insgesamt lagen am Hochtechnologiestandort die Umsätze, Haushalts- und Fördermittel mit 1,887 Mrd. Euro um 3,4 % über denen des Vorjahres. Die Zahl der Firmen und wissenschaftlichen Einrichtungen hat sich gegenüber 2014 nur leicht verändert. In 1.013 Unternehmen arbeiteten 15.943 Menschen.

Der Wissenschafts- und Technologiepark Berlin Adlershof verzeichnete auch 2015 ein überdurchschnittliches Wachstum. Insgesamt 60 Unternehmen wurden angesiedelt, 44 verließen den Standort. Die Auslastung der Technologiezentren lag mit 92 % um 5 % höher als im Vorjahr. Die Zahl der Beschäftigten stieg um 4,6 % auf 6.134 (zuzüglich 146 Auszubildende). Die Umsätze der Unternehmen legten um 6,8 % auf 766 Mio. Euro zu. Hinzu kamen Fördermittel in Höhe von insgesamt 17 Mio. Euro (2014: 10 Mio. Euro).

In der Medienstadt gingen die Umsätze der 140 Unternehmen um 2,3 % auf 209,1 Mio. Euro zurück. Fördermittel spielten 2015 keine Rolle mehr. Die Zahl der fest angestellten Mitarbeiter stieg um 1,6 % auf 1.246, die der freien Mitarbeiter sank um 12,8 % auf 678. Hinzu kamen 53 Auszubildende (2014: 77).

Die Umsätze und Haushaltsmittel der Unternehmen und Einrichtungen im übrigen Entwicklungsgebiet stiegen 2015 um 1,3 % auf 638,6 Mio. Euro. Die Fördermittel gingen wie schon im Vorjahr noch einmal kräftig zurück, nämlich um 26,1 % auf 980.000 Euro. Die Zahl der Mitarbeiter sank um 2,8 % auf 5.150, was im Wesentlichen durch den Wegzug eines Dienstleisters verursacht war. Hinzu kamen 464 Auszubildende (u. a. bei mehreren Trägern überbetrieblicher Ausbildung).

Der Förder- bzw. Drittmittelanteil am Budget der sechs Institute der Humboldt-Universität zu Berlin (HU) betrug 31 Mio. Euro (2014: 31 Mio. Euro), die Grundfinanzierung belief sich auf 49 Mio. Euro (2014: 48 Mio. Euro). Bei den zehn außeruniversitären Instituten lagen Haushaltsmittel mit 134 Mio. Euro (2014: 132,3 Mio. Euro) etwas höher als im Vorjahr. Die Drittmittel beliefen sich auf 41,2 Mio. Euro (2014: 40 Mio. Euro). Die Zahl der Beschäftigten blieb mit 2.737 (2014: 2.762) geringfügig unter der des Vorjahres.

Das Image des Hochtechnologiestandorts Adlershof genießt bei den Standortpartnern nach wie vor höchste Priorität und erhielt 2015 bei der Bewert-

ung wichtiger Standortbedingungen hinsichtlich der tatsächlichen Wirkung die höchsten Werte. Die Einschätzung des Arbeitskräfteangebots und der Kooperationsbeziehungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht verbessert. „Weiche“ Standortfaktoren wie Freizeit, Sport und Wohnen rangieren auf nachgeordneten Plätzen. Wichtiger als im Vorjahr werden Einkaufsmöglichkeiten und Versorgungsbedingungen bewertet.

Die Zufriedenheit der Mieter mit den Verhältnissen am Standort hat sich 2015 leicht verbessert. Dies trifft sowohl auf die Nebenkosten, als auch auf Sicherheit, Sauberkeit und Ordnung zu. Die Unternehmen stellen sowohl der WISTA-MANAGEMENT GMBH, der Innovations-Zentrum Berlin Management GmbH (IZBM), als auch der Adlershof Facility Management GmbH (AFM) gute Noten aus. Erstmals wurde bei dieser Jahresumfrage nach der Bedeutung der Energiekosten gefragt. 26,6 % der Befragten schätzen diese als sehr bedeutend ein, 48,2 % betrachten sie als wichtig, jedoch nicht als vorrangig; für die restlichen 21,9 % spielten sie keine große Rolle. Angebote der Elektromobilität schätzen nur rund 8 % der Befragten als wichtig ein; die vorhandenen Angebote wurden bisher selten oder nie genutzt.

2. Die Aktivitäten der WISTA-MANAGEMENT GMBH und ihrer Tochtergesellschaften im Jahr 2015

Ansiedlung und städtebauliche Entwicklung

Im Wissenschafts- und Technologiepark wurde auch 2015 eine Reihe von Hochtechnologieunternehmen angesiedelt. Beispiele sind die Pensatech Pharma GmbH, ein Spezialist für schwierige Formen der Darreichung von Arzneimitteln, die auf die Analyse gesundheitsgefährdender Erreger spezialisierte Accelerio Bioanalytics GmbH oder die Vaxxilon Deutschland GmbH, eine Gemeinschaftsgründung der Max-Planck-Gesellschaft und der Schweizer Actelion Ltd, die sich u. a. mit der Erforschung, Entwicklung und Herstellung von Kohlenhydratimpfstoffen befasst.

Die WISTA-MANAGEMENT GMBH betreibt fünf moderne Technologiezentren mit insgesamt 13 Gebäuden und rund 174.000 m² vermietbarer Fläche in Adlershof. Ende 2015 betrug deren Auslastung knapp 92 %.

Zunehmend schätzen innovative, mittelständisch geprägte Unternehmen aus dem Westen Deutschlands Berlin Adlershof als Standort mit hervorragender Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft. Hierzu zählt die Würth Elektronik GmbH & Co. KG. Sie hat im Technologiepark ihren neuen Entwicklungsstandort eröffnet. Auch die TRUMPF Laser GmbH eröffnete hier eine Niederlassung, in der man sich mit der Voraufwicklung für Diodenlaser befasst.

Etlliche Firmen erwarben 2015 von der WISTA-MANAGEMENT GMBH Grundstücke, z. B. der UV-Messtechnikspezialist sglux Solgel Technologies GmbH

und die Loptek GmbH, die sich mit optischer Glasfasertechnik befasst. Auf einem vom Projektentwickler Immobilien Experten AG erworbenen Grundstück wird für die PHOENIX CONTACT Cyber Security AG (ehemals: Innominate Security Technologies AG) ein neues Gebäude errichten. Das in Adlershof gegründete Unternehmen ist ein führender Hersteller von Netzwerksicherheitsgeräten.

Rege Bautätigkeit herrschte auch bei der Wissenschaft. Die BAM Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung weihte ihren neuen Gebäudekomplex mit Laboratorien, Büros und einem Technikum ein. Beim Helmholtz-Zentrum für Materialien und Energie fand der erste Spatenstich für die Testanlage eines Linearbeschleunigers mit Energierückgewinnung (ERL) statt, die 2020 in Betrieb gehen soll.

Die Adlershof Projekt GmbH (AP), Treuhänder der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, trug durch den Verkauf landeseigener Grundstücke an Unternehmen bzw. Einrichtungen wesentlich zur profilkonformen Entwicklung des Standorts bei. Auf einem Grundstück an der Rudower Chaussee wird bis Frühjahr 2019 das Landeslabor Berlin-Brandenburg (LLBB) einen viergeschossigen Neubau für rund 500 Mitarbeiter errichten, für die zahlreichen Adlershofer Analytik-Unternehmen eine ideale Ergänzung. 2015 erwarb das IfP Institut für Produktqualität ein weiteres Grundstück, auf dem zusätzliche Labore, Büros und Lagerflächen entstehen werden. Die RaKATec GmbH kaufte ein Grundstück, auf dem sie für das in Adlershof ansässige Zentrum zur Förderung eingebetteter Systeme e. V. (ZeSys e. V.) ein Gebäude errichten wird.

Der Ausbau der Rudower Chaussee zur urbanen Magistrale Adlershofs machte 2015 weitere Fortschritte. So sind in den dritten Bauabschnitt des Bürokomplexes der Europa-Center AG die ersten Mieter eingezogen. Das Unternehmen lässt außerdem an der Albert-Einstein-Straße ein Parkhaus mit 80 öffentlichen sowie knapp 500 Stellplätzen zur Daueranmietung errichten, das im April 2016 eingeweiht wurde. Darüber hinaus plant es am Forum Adlershof ein Bürogebäude. Baubeginn war im Frühjahr 2016.

Die Projektgesellschaft Medienfenster mbH & Co. KG feierte im Mai 2015 die Grundsteinlegung ihres Hauses für studentisches Wohnen. Die 153 möblierten Apartments sollen zum Wintersemester 2016/2017 bezogen werden können. In unmittelbarer Nachbarschaft wird die ID&A Immobilien GmbH auf zwei Grundstücken Geschäftshäuser errichten. Der am S-Bahnhof gelegene Eichenhain soll zum Park aufgewertet werden.

Im Dezember 2015 erwarb die CORPUS SIREO Projektentwicklung Adlershof GmbH & Co. KG an der Rudower Chaussee in unmittelbarer Nachbarschaft zum „Adlershofer Tor“ ein Grundstück, auf dem sie gemeinsam mit der FOM Real Estate GmbH ein Bürogebäude errichten lassen wird. Dieses ist bereits an den Allianz-Versicherungskonzern vermietet worden, der beabsichtigt, seine Berlin-Zentrale 2019 nach Adlershof zu verlegen.

In der Medienstadt siedeln sich zunehmend Produktions- und Betriebsstätten der digitalen Medien, Musik, Veranstaltungen, des Messe- und

Ausstellungsbaus an. Hierzu zählt u. a. die Riot Games Service GmbH, der deutsche Ableger eines US-amerikanischen Computerspiele-Entwicklers, an dessen Online-Computerspiel „League of Legends“ sich weltweit rund 30 Millionen Menschen beteiligen. Im Mai 2015 fanden bei Studio Berlin Adlershof die „League of Legends Playoff Finals“ mit den zehn besten europäischen Mannschaften statt.

Auf dem Mediengelände hat außerdem die System 180 Stahlrohrentwicklungs- und Vertriebsgesellschaft mbH an der Ernst-Augustin-Straße ein Grundstück mit der ehemaligen IDEEA-Halle erworben. In unmittelbarer Nachbarschaft wird die Cross Media Center GmbH ein Kreativ- und Medienzentrum errichten, dessen Eröffnung für Ende 2016 geplant ist. Zwischen Franz-Ehrlich-Straße und Eichenhain baut die PROJECT Immobilien Gewerbe AG drei fünfgeschossige Büroneubauten („NUBIS“).

Ende August 2015 fiel der Startschuss für das neue Porsche-Vertriebszentrum am Eisenhutweg, dessen Eröffnung für 2017 vorgesehen ist. Als Wahrzeichen wurde 2015 ein 25 Meter hoher Photovoltaik-Pylon errichtet. Ebenfalls am Eisenhutweg wird ein Quartier („VivaCity Adlershof“) mit Pflegeeinrichtung (99 stationäre Plätze), 120 Wohnungen, einer Kindertagesstätte sowie eine Gewerbeeinheit mit Supermarkt entstehen.

Das von der Adlershof Projekt GmbH (AP) betreute Quartier „Wohnen am Campus“ gewann 2015 weiter an Gestalt. Anfang Juli 2015 feierte die Charlottenburger Baugenossenschaft Richtfest für das 121 Wohnungen umfassende Neubauprojekt „Charlotte am Campus“. Im Dezember fand die Grundsteinlegung für 62 Wohnungen der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH statt. Die Laborgh Investment GmbH plant für 2016 den Bau von 128 Mietwohnungen in fünf Häusern, die Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg mbH wird drei Gebäude mit Mietwohnungen und die Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH + Co. 67 Wohnungen (Projekt „aero-solar“) errichten.

Im Februar 2016 beschloss der Berliner Senat den Entwurf des Bebauungsplans für das rund 45 ha große Areal des ehemaligen Verschiebebahnhofs Schöneweide („Gleislinse“). Das Gelände grenzt unmittelbar an das Adlershofer Entwicklungsgebiet und ist eine ideale Erweiterung des Technologiestandorts. Als Bevollmächtigte des Landes Berlin verantwortet die Adlershof Projekt GmbH (AP) unter anderem die Gesamterschließung, die Herstellung des öffentlichen Grünzuges sowie die zukünftige Vermarktung der landeseigenen Flächen. Wichtig für die künftige Erschließung der „Gleislinse“ war die Verlegung eines der Gleise der Görlitzer Bahn. Am 13. Dezember 2015 wurde auf den nunmehr parallel zur S-Bahn verlaufenden Fernbahngleisen der Betrieb wieder aufgenommen. Zwei öffentliche Straßen sollen die „Gleislinse“ künftig erschließen. Die S-Bahnstation „Betriebsbahnhof Schöneweide“ erhält einen direkten Zugang zum Gebiet. Eine neue Fuß- und Radwegbrücke stellt eine Verbindung mit der Köllnischen Heide her.

Förderung von Unternehmensgründungen

Im Jahr 2015 siedelte die Innovations-Zentrum Berlin Management GmbH (IZBM) 42 Unternehmen in ihren drei Innovations- bzw. Gründerzentren an, 11 in Adlershof (Innovations- und Gründerzentrum, IGZ und Internationales Gründerzentrum, OWZ) und 31 im Charlottenburger Innovations- Centrum (CHIC). Insgesamt betreute die IZBM Ende 2015 in ihren drei Zentren 136 Unternehmen. In Adlershof waren 94 % und im CHIC 85 % der Flächen belegt.

IZBM bzw. WISTA-MANAGEMENT GMBH ergriffen 2015 die Initiative, Gründer und Gründerszenen in Berlin zusammenzuführen. Der gegenwärtige Gründerboom wird im Wesentlichen von Unternehmen der Informations- und Kommunikationsbranche (IKT) getragen. Sie sind im Endkundengeschäft (Business-to-Customer, B2C) tätig. In Adlershof überwiegt hingegen das Industriekundengeschäft (Business-to-Business, B2B). Im Jahr 2015 gelang es, diese „etwas andere Gründerszene“ deutlicher als bisher in das Licht der Medienöffentlichkeit zu rücken („Ohne Hype und Hipster“, <http://www.gruenderszene.de/allgemein/adlershofstartups>, 24. Juni 2015). Am 18. Juni fand außerdem die erste „Gründertour“ nach Adlershof mit 26 Unternehmensvertretern aus Charlottenburg und der Mitte Berlins statt. Diese zeigten nicht nur großes Interesse für den Technologiepark, sondern auch für den Aufbau einer Kommunikationsplattform. Am 19. Oktober luden die WISTA-MANAGEMENT GMBH und die Berlin Partner für Wirtschaft und Technologie GmbH zum Pitch in den Technologiepark ein. Unter dem Titel „START-UPS TREFFEN B2B ECONOMY“ trafen Start-ups mit Beteiligung der Rocket Internet SE auf Adlershofer Hightech-Gründer. Ebenfalls im Oktober brachte eine Veranstaltung („Leading digital“) der hy! GmbH sieben Adlershofer und Charlottenburger Start-ups mit Führungskräften aus der Automobil- und Automobilzulieferindustrie zusammen, was zu konkreten Kontaktanbahnungen führte. Auf großes Interesse stießen schließlich die Touren „Erfolgreich Gründen in Adlershof“ des Besucherdienstes der WISTA-MANAGEMENT GMBH.

In Deutschland gibt es inzwischen zahlreiche Acceleratoren, Einrichtungen, die Start-ups zu einer beschleunigten Entwicklung verhelfen wollen. Am 6. Dezember 2015 gab die WISTA-MANAGEMENT GMBH den Startschuss für ihren ersten eigenen Accelerator („Adlershof Accelerator A2“) Dieser bietet neun Start-ups die Chance, ihre Geschäftsideen umzusetzen. Sie erhalten in einem fünfmonatigen Programm (Start im April 2016) u. a. ein individuelles Coaching sowie Werbeunterstützung und nehmen an Workshops teil. Jedes der Unternehmen wird gemeinsam mit den Partnerunternehmen (GASAG Berliner Gaswerke Aktiengesellschaft, die BTB Blockheizkraftwerks- Träger- und Betreiber-gesellschaft mbH Berlin, die Stromnetz Berlin GmbH und der Bundesverband Neue Energiewirtschaft e. V., bne) einen Prototypen entwickeln. Der „Adlershof Accelerator A2“ steht Gründern aus der Energiewirtschaft offen, weitere Programmlinien für Optik, Medizintechnik und das „Internet der Dinge“ sollen folgen.

Der „Adlershof Accelerator A2“ bietet den Vorteil, dass Teilnehmer keine Firmenanteile im Gegenzug zu ihrer finanziellen Unterstützung abtreten müssen. Als landeseigenes Unternehmen steht die WISTA-MANAGEMENT GMBH für Neutralität, Transparenz und Fairness, als erfahrener Standortbetreiber und Netzwerkmanager bietet sie Kontakte zu Forschungs- und Bildungseinrichtungen an – ein Angebot, das in Deutschland seinesgleichen sucht.

Strategien für zukünftige Technologiefelder

Die Analytik („Analytical Science“) ist eine wichtige Querschnittswissenschaft. Der Wissenschafts- und Technologiepark Berlin Adlershof verfügt über ein einmaliges Spektrum entsprechender Kompetenzen. Dieses reicht von der Material- über die Umweltanalytik bis zur Biologie, Medizin und Lebensmittelchemie. Die Adlershofer Analytik-Kompetenzen werden auf Initiative der WISTA-MANAGEMENT GMBH unter dem Dach einer „Analytic City Adlershof (ACA)“ mit Unterstützung der BAM Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung sowie durch den Technologiekreis Adlershof (TKA), der Initiativgemeinschaft Außeruniversitärer Forschungseinrichtungen in Adlershof e. V. (IGAFa) und der Humboldt-Universität zu Berlin (HU) gebündelt. Im Jahr 2015 wurde eine Kompetenzdatenbank aufgebaut und online zugänglich gemacht (<http://www.adlershof.de/firmensuche-institute/analytik-kompetenzdatenbank/>) sowie eine Broschüre über Analytikeinrichtungen in Adlershof veröffentlicht. Im Oktober 2015 fand das „3. Analytic City Forum Adlershof“ statt, bei dem u. a. neue Kompetenzen vorgestellt und diskutiert wurden.

Das Adlershofer Energietechnologie-Cluster wuchs bis Ende 2015 auf 60 Unternehmen und Einrichtungen mit ca. 1.500 Mitarbeitern an. Unter Federführung der WISTA-MANAGEMENT GMBH, mit aktiver Beteiligung der Adlershof Projekt GmbH (AP), der Adlershof Facility Management GmbH sowie mit finanzieller Unterstützung durch das Bundeswirtschaftsministerium (BMWi) setzte ein Projektteam seine Arbeit an der Energiestrategie Berlin Adlershof 2020 fort. Deren Ziel ist es, Adlershof nicht nur energetisch zu optimieren, z. B. durch Einsparung von rund 30 % Primärenergie bis 2020. Vielmehr sollen auch dafür benötigte Komponenten, u. a. Gateways für eine „intelligente Straßenbeleuchtung,“ in Adlershof entwickelt, hergestellt, vorgeführt und verkauft werden. Der seit 2014 tätige Adlershofer Energiemanager setzte identifizierte Effizienzpotenziale – z. B. bei Außen- und Innenbeleuchtung – in operative Projekte um. „Adlershofer Technologietouren“ informierten am 15. Januar und 25. Juni 2015 über Möglichkeiten der Kälteerzeugung und -nutzung.

Darüber hinaus koordinierte die WISTA-MANAGEMENT GMBH neue Effizienzprojekte externer Partner. Beispielsweise ging das Verbundprojekt der Technischen Universität (TU) Berlin „Energienetz Berlin Adlershof“ an den Start, das sich den Aufbau einer effizienten Kälteversorgung unter Einbeziehung verschiedener Speicher sowie eines „intelligenten Stromnetzes

(„Smart Grid“) für Adlershof zum Ziel gesetzt hat. Der örtliche Energieversorger, BTB Blockheizkraftwerks- Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin begann 2015 ein Projekt („Power2X@Adlershof“), bei dem durch Windstrom aus dem Umland in einer „Power-to-Heat-Anlage“ Wärme erzeugt wird.

Aquisition und Vermarktung

Adlershof braucht Impulse durch die Ansiedlung großer Unternehmen mit internationaler Ausstrahlung. Ende des Jahres hatte die WISTA-MANAGEMENT GMBH rund 160 mögliche Interessenten kontaktiert, mit 108 Unternehmen fanden persönliche Gespräche statt. Rund 40 davon haben Interesse an Adlershof erkennen lassen. Mit neun bestehen direkte Verbindungen. Um das in Adlershof konzentrierte Know-how besser als bisher an Kunden herantragen zu können, wurde eine Datenbank (dt./engl.) erstellt, welche die Kernkompetenzen aller am Standort ansässigen Unternehmen und wissenschaftlichen Einrichtungen anschaulich darstellt. Sie ist unter www.adlershof.de jedermann zugänglich.

Die WISTA-MANAGEMENT GMBH nutzte zahlreiche Messen im In- und Ausland zur gezielten Ansprache von Technologiefirmen: Im Februar präsentierte sie sich auf der „Photonics West“ (San Francisco, USA) erstmals im neuen Corporate Design und das neue Vertriebsinstrument „Adlershof 360°“. Weitere Messeauftritte folgten auf der CeBIT (Hannover), der Laser Optics (Berlin), der Bio International Convention (San Diego, USA), der Analytica (München), der Hannover Messe, der ILA Berlin Air Show, der Intersolar (München) und der Medica (Düsseldorf).

Die Adlershof Projekt GmbH (AP) stellte mit „Wohnen am Campus“ auf der Berliner Immobilien Messe (BIM) ein wichtiges städtisches Wohnprojekt vor. Darüber hinaus präsentierte sie den Standort auf den beiden wichtigsten Immobilienmessen Europas, der „MIPIM“ (Cannes, Frankreich) und der „ExpoReal“ in München. Dort zeigte außerdem die Tegel Projekt GmbH den Forschungs- und Industriepark „Berlin TXL – The Urban Tech Republic“ vor, den sie auf dem Flughafen Tegel entwickeln wird.

Die WISTA-MANAGEMENT GMBH akquirierte 2014 außerdem eine ganze Reihe Veranstaltungen, deren thematische Ausrichtung mit der des Technologieparks korrespondiert. Beispielsweise führte die „EOSAM 2014“ rund 500 Forscher, Entwickler und Unternehmer nach Adlershof. Beim E-Publish-Kongress diskutierten 250 Verlags- und Medienvertreter über die Zukunft des digitalen Publizierens. Rund 200 Teilnehmer kamen zum internationalen Fachkongress mit Start-up-Ausstellung Smart Energy Community von EIT ICT LABS Germany und Deutscher Telekom AG. Derartige Großveranstaltungen werden seit 2014 innerhalb der WISTA-MANAGEMENT GMBH von einem Team betreut, um Miet- und Kaufinteressenten sowie Kooperationspartner zu gewinnen.

Kooperation und Vernetzung

Die WISTA-MANAGEMENT GMBH intensivierte 2015 mit Präsentationen, der Betreuung von Besuchern und Studenten ihre Zusammenarbeit mit der Humboldt-Universität zu Berlin (HU), insbesondere 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.

Das gemeinsam mit dem Fachbereich Geographie der HU betriebene Adlershofer Innovations-Management (AIM) befasste sich u. a. mit der Beratung bei Konzeption, Aufbau und Management eines Gründerzentrums im deutsch-chinesischen Technologiepark von Jieyang, Provinz Guangdong („Sino-German Metal EcoCity“, SGMEC).

Darüber hinaus setzte die WISTA-MANAGEMENT GMBH ihre Zusammenarbeit mit ausländischen Technologieparks fort. Unternehmen aus den chinesischen Partnertechnologieparks in Goangzou, Shanghai, Peking und Xi'An sondierten 2015 die Gründung von Filialen in Adlershof. Mit dem Teknopark Istanbul, dem Los Angeles Clean Tech Incubator (USA), dem Mjärdevi Science Park, Linköping, dem Lindholmen Science Park in Göteborg (beide in Schweden) sowie dem Utrecht Science Park (Niederlande) und dem Wissenschafts- und Technologiepark Posen (Poznanski Park Naukowo-Technologiczny, Polen) wurde eine gegenseitige Unterstützung beim Marktzugang für technologieorientierte Unternehmen vereinbart.

Marketing und Kommunikation

Berlin Adlershof erzeugte als Hochtechnologiestandort auch 2015 ein positives „Grundrauschen“ im öffentlichen Raum. Zur publizistischen Betreuung der Unternehmen ist ein Fachpresseverteiler aufgebaut worden, dessen systematische Belieferung Früchte trägt, wie Berichte in führenden Organen wie „VC-Magazin“ (20. August 2015) oder „MM MaschinenMarkt“ (9. September 2015) belegen.

Die Sichtbarkeit Adlershofs, seiner Produkte und Leistungen ist dank der Platzierung von www.adlershof.de weiterhin überdurchschnittlich. Die Zahl der Seitenaufrufe lag bei über 2 Mio. und erreichte damit 2015 einen neuen Rekord. Auch belegte der Internetauftritt mit dem „Google Pagerank 7“ eine Spitzenposition internationaler Wissenschafts- und Technologieparks. Etliche Maßnahmen waren allerdings notwendig, diesen Vertriebsvorteil nachdrücklich zu stärken bzw. zu sichern, allem voran die Umstellung auf ein komplett responsives Angebot (Fähigkeit einer Website, auf verschiedene Bildschirmgrößen zu reagieren und Gestaltungselemente angepasst darzustellen). Neu unter dem Dach von www.adlershof.de sind die Seiten für den „Adlershof Accelerator A2“ (www.adlershof.de/a2). In die Rubrik „Aktuelles“ wurden über 3.000 Datensätze (News, Termine, Inserate) gestellt. Auf den „Social Media“-Plattformen („Facebook“, „Youtube“ und „Twitter“) wurde die Aktivität verstärkt, allein auf www.facebook.com/adlershof wuchs die Fan-

gemeinde auf über 60.000. Probleme verursachte die verstärkte Aktivität von Personen, die sich durch Pöbeleien, unsachliche Provokationen oder Hasskommentare Aufmerksamkeit verschaffen wollen („Trolle“). Das Monitoring zur Abwehr böswilliger Attacks wurde ausgeweitet.

„Adlershof Journal“ und „Adlershof Special“ gingen mit grafischer Auffrischung und neuem Produktionsteam an den Start. Die sechs Ausgaben des Journals befassten sich u. a. mit dem „Jahr des Lichts“ sowie mit den Themen „Zukunftsstadt“, „Wachstum“ und „Nachwuchs“. Darüber hinaus unterstützten sechs monothematische Hefte („Adlershof Special“) den Vertrieb. Beiträge aus Journal und Special wurden wieder von etlichen Leitmedien, wie den „VDI Nachrichten“, „Spektrum der Wissenschaften“, „Deutschlandradio Kultur“ sowie von verschiedenen Fachmedien aufgegriffen.

Zahlreiche Veranstaltungen und Aktionen rückten Adlershof 2015 in das Blickfeld der Öffentlichkeit. Am 12. Februar vergaben die Humboldt-Universität zu Berlin (HU), die Initiativgemeinschaft Außeruniversitärer Forschungseinrichtungen in Adlershof e. V. (IGAFA) und die WISTA-MANAGEMENT GMBH zum 13. Mal den Dissertationspreis Adlershof. Am 24. und 25. Februar richtete die WISTA-MANAGEMENT GMBH als Patenunternehmen zum vierten Mal den „Jugend forscht“-Regionalwettbewerb Berlin Süd aus. Unternehmer und Wissenschaftler aus Adlershof trugen als Sponsoren, Projektbetreuer und Juroren maßgeblich zum Gelingen bei. Unter dem Motto „Es geht wieder los“ traten 57 Projekte mit 100 jungen Forscherinnen und Forschern an.

Die wichtigste und meistbesuchte Veranstaltung in Adlershof war am 13. Juni 2015 die „Lange Nacht der Wissenschaften“. Trotz erheblich reduzierten Budgets, der Nichtteilnahme zweier renommierter Forschungseinrichtungen, Pendelverkehrs bei der Berliner S-Bahn und heftiger Regengüsse belegte Adlershof mit rund 30.000 Besuchen den Spitzenplatz aller teilnehmenden Standorte Berlins. Der Auftritt eines 2,40 Meter großen Roboters („Nox the Robot“) verschaffte dem Standort überdies bundesweit Medienpräsenz.

Zum Jahresempfang der Adlershofer Standortpartner am 17. Juni kamen 400, am Adlershofer Terrassenfest (28. August) nahmen 200 Gäste teil. Ende September veranstalteten die Initiativgemeinschaft Außeruniversitärer Forschungseinrichtungen in Adlershof e. V. (IGAFA), die Humboldt-Universität zu Berlin (HU) und die WISTA-MANAGEMENT GMBH zum 22. Mal die „Tage der Forschung“, an denen knapp 1.800 Schüler aus 29 Berliner und Brandenburger Schulen teilnahmen.

Einen festen Platz im Berliner Veranstaltungskalender haben inzwischen die drei Adlershofer Science Slams („Battle den Horst“), zu denen bis zu 450 zahlende Besucher kamen. WISTA-MANAGEMENT GMBH und Adlershof Projekt GmbH (AP) unterstützten wieder Sportveranstaltungen wie den „Elly-Beinhorn-Lauf“. Konzerte und Diskussionen u. a. mit dem Bestsellerautor Andrew Keen („Das digitale Debakel“) rundeten das

Veranstaltungsprogramm ab. Schließlich lud der Verein Forum Adlershof e. V. zu sechs Business Lunches ein.

Der Besucherservice der WISTA-MANAGEMENT GMBH betreute 2015 insgesamt 177 Besuchergruppen mit rund 4.500 Teilnehmern. Rund 40 ausländische Delegationen u. a. aus Brasilien, der Volksrepublik China und aus den USA kamen zu Besuch. Dank einer Kooperation mit der visavis Filmproduktion GmbH kann ab März 2016 ein Flugzeughangar als Veranstaltungsort für neue Formate genutzt werden. Im Souterrain des Hauses der WISTA-MANAGEMENT GMBH werden ab 2016 zusätzlich 500 m² für Veranstaltungen zur Verfügung stehen.

Der Wissenschafts- und Technologiepark Berlin Adlershof engagiert sich für die Integration von Flüchtlingen in Beruf und Bildung. Auf Initiative von Mitarbeitern der WISTA-MANAGEMENT GMBH, Mitgliedern des Forum Adlershof e. V. sowie der Studenten-Initiative Adlershof e. V. fand am 16. Dezember 2015 erstmals ein „Internationaler Abend“ statt. Flüchtlinge aus Unterkünften im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin trafen dort mit Vertretern der Humboldt-Universität zu Berlin (HU) und der Bundesagentur für Arbeit zusammen. Unter www.adlershof.de/refugees richtete die WISTA-MANAGEMENT GMBH eine Plattform mit Informationen zu den Adlershofer Unterkünften, Nachrichten und Jobangeboten ein.

Beitrag für die Zukunftsorte Berlins

Die WISTA-MANAGEMENT GMBH ist nicht nur in Berlin Adlershof aktiv: Sie betreibt im Stadtteil Schöneweide das Regionalmanagement, baut in Dahlem ein Technologie- und Gründungszentrum (FUBIC) auf und betreibt in Berlin-Charlottenburg das Charlottenburger Innovations-Centrum (CHIC). Außerdem plant ihr Tochterunternehmen, die Tegel Projekt GmbH, den Forschungs- und Industriepark „Berlin TXL. The Urban Tech Republic“. Die WISTA-MANAGEMENT GMBH beteiligt sich damit intensiv an der von der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung koordinierten Profilbildung von fünf der insgesamt zehn „Zukunftsorte“ Berlins. Ende Mai, Anfang Juni 2015 präsentierten sich die Zukunftsorte gemeinschaftlich auf der Stadtentwicklungsmesse „Metropolitan Solutions“ in Berlin. Im August widmete die „Berliner Abendschau“ des RBB-Fernsehens den Zukunftsorten eine Serie, bei der Adlershof den Auftakt machte und die am 15. August mit einer Livediskussion unter Adlershofer Beteiligung ihren Abschluss fand. Die Expertise der WISTA-MANAGEMENT GMBH ist gefragt. Im Unternehmen wird daher darüber nachgedacht, den Markenauftritt des Unternehmens zu stärken.

Im September 2015 wurde in Anwesenheit der Berliner Senatorin für Wirtschaft, Technologie und Forschung, Cornelia Yzer, das Charlottenburger Innovations-Centrum (CHIC) eingeweiht. Betreiber ist die Innovations-Zentrum Berlin-Management GmbH (IZBM). Allein 2015 konnte sie dort 31 Unternehmen ansiedeln. Das CHIC schließt eine wichtige Lücke auf dem Campus Charlottenburg. Im Umfeld von Technischer Universität (TU) Berlin

und der Universität der Künste Berlin (UdK) werden dort viele Ideen für Unternehmensgründungen geboren. Dementsprechend intensivierte die IZBM ihre Kontakte zum Regionalmanagement, zur TU-Berlin, zur UdK, zur Hybrid Plattform und zum Campus Charlottenburg.

Seit September 2011 engagiert sich ein Team der WISTA-MANAGEMENT GMBH im Regionalmanagement Berlin Schöneweide. Im Auftrag des Bezirks Treptow-Köpenick von Berlin sowie der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung entwickelt es das traditionsreiche Industrieareal im Umfeld der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW Berlin) und des Technologie- und Gründerzentrums Spreekie (TGS) zu einem innovativen Wirtschaftsstandort.

Das Regionalmanagement unterstützte auch 2015 innovative Start-ups und etablierte Unternehmen bei der Suche nach Ansiedlungs- und Wachstumsflächen. Die Nachfrage hat sich zwar deutlich erhöht, aber dennoch gilt das Angebot als unbefriedigend.

Im Februar 2015 fand erstmals die „InnovationsWerkstatt Schöneweide“ statt, in der Unternehmen und die Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin (HTW) gemeinsam Unternehmensfragestellungen bearbeiten. Nach erfolgreichem Testlauf haben die HTW und die WISTA-MANAGEMENT GMBH einen Antrag zur Finanzierung und Weiterentwicklung der Werkstatt an den Bildungsfonds der Industrie- und Handelskammer zu Berlin gestellt. In Workshops und Expertengesprächen wurde außerdem die Entwicklung eines „Technologiezentrums 4.0“ sowie eines Zentrums für nachhaltige Modewirtschaft näher untersucht.

Das Bildungs- und Wissenstransferprojekt ZEWE (Zentrum für Erneuerbare Energien und Weiterbildung im Elektrohandwerk), zu dessen Mitinitiatoren das Regionalmanagement zählt, befindet sich in der Umsetzung durch HTW und Berliner Elektro-Innung. Ziel ist eine bessere Kooperation zwischen akademischen sowie beruflichen Bildungs- und Forschungseinrichtungen.

Veranstaltungen des Regionalmanagements wie die „Schöneweider Salongespräche“ ziehen inzwischen berlinweit Publikum an. Auf ein besonders lebhaftes Echo stieß Anfang November 2015 eine Diskussion über Wohnungsbaupläne zweier Investoren auf dem Gelände der Rathenauhallen. Diese gelten inzwischen als Hauptentwicklungshemmnisse für das Areal.

In unmittelbarer Nähe zum Campus der Freien Universität Berlin (FU) in Berlin-Dahlem wird das ehemalige US-Militärkrankenhaus an der Fabbeckstraße von der WISTA-MANAGEMENT GMBH zu einem Technologie- und Gründungszentrum ausgebaut. Seit Ende November 2015 heißt das Zentrum FUBIC („Business and Incubation Center next to FU Campus“).

Auf dem Gelände des FUBIC sollen Büros und Labore, Konferenzräume, Gastronomie, Werkstätten, Co-working-Arbeitsplätze sowie Lagerflächen entstehen. Insgesamt können dort zwischen 60 und 80 Unternehmen mit rund 900 Mitarbeitern tätig werden. Die Kosten für Um- und Ausbau werden auf 40 bis 50 Millionen Euro geschätzt. Mit einer Verabschiedung des

Bebauungsplanes durch die Bezirksverordnetenversammlung von Steglitz-Zehlendorf ist bis Ende 2016, mit einer Fertigstellung des FUBIC ist voraussichtlich Ende 2020/Anfang 2021 zu rechnen.

Im Jahr 2015 wurde auf Basis eines im Januar erarbeiteten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Entwurf eines Bebauungsplanes erarbeitet. Hierbei stand eine frühzeitige Bürgerbeteiligung im Mittelpunkt. Von Anfang November bis Anfang Dezember 2015 konnten die Unterlagen im Bezirksamt eingesehen werden. Es gab keine Einsprüche oder Hinweise aus der Bevölkerung zum Verfahren. Ende Januar 2015 wurde vor rund 150 interessierten Bürgern im Foyer des ehemaligen Krankenhauses das städtebauliche Konzept vorgestellt. Im April konnten sich interessierte Bürger aus der Nachbarschaft des FUBIC bei einem Besuch des Wissenschafts- und Technologieparks Adlershof über Konzept und Funktionsweise der dortigen Gründungs- bzw. Technologiezentren informieren. Anlässlich der „Langen Nacht der Wissenschaften“ am 13. Juni veranstaltete die WISTA-MANAGEMENT GMBH gemeinsam mit Profund Innovation (Service für den Wissens- und Technologietransfer an der Freien Universität Berlin) und dem Regionalmanagement Südwest eine Podiumsdiskussion, die vom Rundfunk Berlin-Brandenburg (RBB) ausgestrahlt wurde.

Seit 2011 entwickelt die Tegel Projekt GmbH für das Land Berlin das Flughafengelände in Tegel zu einem Forschungs- und Industriepark für urbane Technologien: „Berlin TXL – The Urban Tech Republic“. Bis 2040 werden dort 800 bis 1.000 Unternehmen, Start-ups, Institute und Forschungseinrichtungen der Sparten Energie, Mobilität, Recycling, Wasser, Werkstoffe, Informations- und Kommunikations-technologien angesiedelt. Auf dem Areal entstehen bis zu 17.500 Arbeitsplätze. Hinzu kommen bis zu 5.000 Studenten. Den Anfang machen die etwa 2.600 Studierenden der Beuth Hochschule für Technik, die in das ehemalige Hauptterminal einziehen wird.

Das 495 ha große Areal in Tegel bietet Platz für ein weiteres Projekt: Am östlichen Rand des Geländes entsteht das Schumacher-Quartier mit rund 5.000 Wohneinheiten. Es schließt eine Lücke am Kurt-Schumacher-Platz, dessen Bebauung durch den Flugbetrieb bislang nicht möglich gewesen ist. „Berlin TXL – The Urban Tech Republic“ und das Wohngebiet „Schumacher-Quartier“ werden unter dem Dach der Tegel Projekt GmbH geplant und entwickelt. Für das Schumacher-Quartier läuft seit Dezember 2015 die Ausschreibung für den städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb sowie das stadtplanerische Entwicklungskonzept. Zur klaren Positionierung beider Projekte und einer zielgruppengerechten Ansprache wird seit 2015 eine Zwei-Marken-Strategie verfolgt.

Die Errichtung des Forschungs- und Industrieparks ist nach Schließung des Flughafens ab 2018 in vier Bauabschnitten geplant. Der erste Bauabschnitt ermöglicht mit dem Umbau der Bestandsgebäude und der Errichtung der zugehörigen Infrastruktur den Einzug der ersten „Ankernutzer“, zu denen die Beuth Hochschule für Technik gehört. Das an das Hauptterminal

angrenzende Terminal B soll als Kongress-Center genutzt werden. Südlich davon bietet das Terminal D Platz für ein Infocenter. Für beide Gebäude ist darüber hinaus eine Nutzung als Start-up-Center geplant. In den zwei ehemaligen Hangars wird die Berliner Feuerwehr- und Rettungsakademie mit ihrem Schulungsbetrieb einziehen. Zusätzlich ist eine Nutzung als Messe- und Veranstaltungszentrum möglich. Weitere Flächen sind sowohl für Forschung, Entwicklung, als auch für produzierendes Gewerbe vorgesehen.

Im Jahr 2015 wurden die Planungen für Berlin TXL in den Bereichen Infrastruktur (Technik, Energieversorgung, Verkehr) und Immobilienentwicklung fortgesetzt. Im Anschluss an ein sogenanntes Interessensbekundungsverfahren im Dialog mit möglichen Partnern aus der Wirtschaft wurde das bereits erarbeitete Infrastrukturkonzept geprüft und weiter ausgearbeitet. Die Vorplanung für das Konzept zur Wärme-, Kälte- und Stromversorgung konnte abgeschlossen werden. Als Ergebnis eines Wettbewerbs zur Grün- und Freiflächenplanung liegt der Entwurf für die Gestaltung des öffentlichen Raumes des rund um Terminal A gelegenen Campus vor.

Zur weiteren Profilierung der Marke Berlin TXL war die Tegel Projekt GmbH 2015 auf zahlreichen Messen und Veranstaltungen präsent. Außerdem wurde zur Intensivierung des Bürgerdialogs mit dem Ausbau der digitalen Kommunikationskanäle begonnen.

3. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

Die **Ertragslage** der WISTA-MANAGEMENT GMBH hat sich 2015 im Vergleich zum Vorjahr verschlechtert. Der Jahresüberschuss beträgt 922 T€ (Vj: 1.739 T€). Der Grund hierfür liegt ausschließlich in den Erträgen aus der Veräußerung von Grundstücken, die im Vergleich zum Vorjahr um 842 T€ geringer ausgefallen sind.

	2015		2014		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse	16.774	100,4	16.730	102,6	44	0,3
Zuwendungen	117	0,7	0	0,0	117	0,0
Bestandsveränderung	-181	- 1,1	-419	- 2,6	238	- 56,8
Gesamtleistung	16.710	100,0	16.311	100,0	399	2,4
Grundstücksaufwendungen	9.881	59,1	10.096	61,9	-215	- 2,1
Personalaufwand	3.117	18,7	2.927	17,9	190	6,5
Abschreibungen	12.055	72,1	12.133	74,4	-78	- 0,6
Sonstiger Betriebsaufwand	3.661	21,9	3.470	21,3	191	5,5
abzgl. sonstige betriebliche Erträge	-13.275	- 79,4	-14.475	- 88,7	1.200	- 8,3
Steuern (ohne Ertragsteuern)	294	1,8	303	1,9	-9	- 3,0
Betrieblicher Aufwand	15.733	94,2	14.454	88,7	1.279	8,8
Betriebsergebnis	977	5,8	1.857	11,3	-880	- 47,4
Beteiligungsergebnis	308		388		-80	
Finanzergebnis	-363		-506		143	
Jahresergebnis	922		1.739		-817	

Die Umsatzerlöse resultieren ausschließlich aus Vermietung und Verpachtung.

Der Anstieg der Zuwendungen im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus der Förderung eines Messestandes.

Die Grundstücksaufwendungen entstanden im Wesentlichen mit 6.945 T€ (Vj: 7.409 T€) für Betriebskosten, mit 2.318 T€ (Vj: 1.983 T€) für Instandhaltungsarbeiten sowie mit 618 T€ (Vj: 704 T€) für Leasingaufwendungen.

Die Erhöhung des sonstigen Betriebsaufwandes ist auf die höheren Zuwendungen für Investitionen zurückzuführen. Diese werden im Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen passivisch abgegrenzt. Die Aufwendungen aus der Zuführung zum Sonderposten für Investitionszuschüsse, die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen werden, beliefen sich im Geschäftsjahr auf 113 T€ (Vj: 0 T€).

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträgen resultiert hauptsächlich aus geringerer Herabsetzung der Verbindlichkeit gegenüber dem Land Berlin

aus Einbringungsvertrag 1.252 T€ (Vj: 2.275 T€) und aus geringeren Erträgen aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse 9.409 T€ (Vj: 9.453 T€).

Das Beteiligungsergebnis resultiert aus der Gewinnausschüttung der Adlershof Projekt GmbH (AP) für das Geschäftsjahr 2014 von 157 T€ (Vj: 210 T€) und aus den Erträgen aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages mit Adlershof Facility Management GmbH in Höhe von 151 T€ (Vj: 178 T€).

Das Finanzergebnis ermittelt sich aus Zinsaufwendungen 414 T€ (Vj: 557 T€), die mit Zinserträgen 51 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 103,0 % durch das Eigenkapital, den Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen sowie das langfristige Fremdkapital gedeckt. Dies entspricht einer Überdeckung von 6.405 T€ (Vj: 5.133 T€).

Die Vermögensstruktur zum 31. Dezember 2015 stellt sich wie folgt dar:

	<u>31.12.2015</u>		<u>31.12.2014</u>		<u>Veränderung</u>	
	T€	%	T€	%	T€	%
<u>Anlagevermögen</u>	214.715	92,2	227.734	93,0	- 13.019	- 5,7
<u>Umlaufvermögen</u>						
Noch nicht abgerechnete Leistungen	5.780	2,5	5.961	2,4	- 181	- 3,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	895	0,4	1.013	0,4	- 118	- 11,6
Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis.....	1.908	0,8	2.055	0,8	- 147	- 7,2
Sonstige Vermögensgegenstände	54	0,0	254	0,2	- 200	- 78,7
Liquide Mittel	9.466	4,1	7.757	3,2	+ 1.709	+ 22,0
	<u>18.103</u>	<u>7,8</u>	<u>17.040</u>	<u>7,0</u>	+ 1.063	+ 6,2
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	5	0,0	2	0,0	+ 3	+ 150,0
	<u>232.823</u>	<u>100,0</u>	<u>244.776</u>	<u>100,0</u>	- 11.953	- 4,9

Der Rückgang des Anlagevermögens resultiert primär aus den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 12.055 T€ und Abgängen aus Grundstücksverkäufen zu Buchwerten in Höhe von 1.257 T€.

In den Vorräten sind ausschließlich die noch nicht abgerechneten Betriebskosten enthalten. Die Abrechnung der Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2015 gegenüber den Mietern erfolgt erst im Folgejahr. Der Rückgang der Vorräte ist auf geringere umlagefähige Betriebskosten zurückzuführen.

Der Rückgang der Forderung gegen verbundene Unternehmen ergibt sich aus der Teilrückführung eines Darlehens an die IZBM. Zum 31. Dezember 2015 belief sich das gewährte Darlehen auf 600 T€ (Vj: 800 T€).

Der Rückgang der sonstigen Vermögensgegenstände ist durch den Rückgang der Forderungen gegen das Finanzamt aus Vorsteuerbeträgen zu erklären.

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

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2015 stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung			
	T€	%	T€	%	T€	%		
<u>Eigenkapital</u>								
Stammkapital	11.776	5,1	11.776	4,8	+	0	+	0,0
Rücklagen	14.733	6,3	14.733	6,0	+	0	+	0,0
Gewinnvortrag	21.737	9,3	19.998	8,2	+	1.739	+	8,7
Jahresüberschuss	922	0,4	1.739	0,7	-	817	-	47,0
	<u>49.168</u>	<u>21,1</u>	<u>48.246</u>	<u>19,7</u>	+	<u>922</u>	+	<u>1,9</u>
<u>Sonderposten</u>	<u>103.120</u>	<u>44,3</u>	<u>112.416</u>	<u>45,9</u>	-	<u>9.296</u>	-	<u>8,3</u>
<u>Fremdkapital</u>								
<u>langfristig</u>								
Verbindlichkeit gegenüber dem Land Berlin aus Einbringungsvertrag (mit Rangrücktrittsvereinbarung)	63.278	27,2	64.531	26,4	-	1.253	-	1,9
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.553	2,4	7.674	3,1	-	2.121	-	27,6
	<u>221.119</u>	<u>95,0</u>	<u>232.867</u>	<u>95,1</u>	-	<u>11.748</u>	-	<u>5,0</u>
<u>kurz- und mittelfristig</u>								
Rückstellungen	739	0,3	767	0,3	-	28	-	3,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.339	1,0	2.334	1,0	+	5	+	0,2
Erhaltene Anzahlungen	6.489	2,8	6.235	2,5	+	254	+	4,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	418	0,2	1.143	0,5	-	725	-	63,4
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.106	0,5	974	0,4	+	132	+	13,6
Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Berlin	196	0,1	198	0,1	-	2	-	1,0
Sonstige Verbindlichkeiten	261	0,0	76	0,0	+	185	+	243,4
Rechnungsabgrenzungsposten	156	0,1	182	0,1	-	26	-	14,3
	<u>11.704</u>	<u>5,0</u>	<u>11.909</u>	<u>4,9</u>	-	<u>205</u>	-	<u>1,7</u>
	<u>232.823</u>	<u>100,0</u>	<u>244.776</u>	<u>100,0</u>	-	<u>11.953</u>	-	<u>4,9</u>

Die Entwicklung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen resultiert aus der Auflösung in Höhe von 9.409 T€, die mit den Abschreibungen auf das geförderte Anlagevermögen korrespondiert sowie der Einstellungen in den Sonderposten in Höhe von 113 T€.

Die Verbindlichkeit aus Einbringungsvertrag hat sich im Berichtsjahr um die jährlichen Abschreibungen auf das übertragene Anlagevermögen in Höhe

von 183 T€ sowie in Höhe des Restbuchwerts der Abgänge von Grundstücken 1.070 T€ reduziert.

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

Die Erhöhung der erhaltenen Anzahlungen resultiert aus der gestiegenen Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter.

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 sowie den Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt 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:

	2015 T€
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	3.234
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	891
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.417
Summe Cashflow	
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.757
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	9.466

Der operative Cashflow des Geschäftsjahres 2015 resultiert im Wesentlichen aus Veränderung von Working Capital.

Der positive Investitions-Cashflow resultiert hauptsächlich aus Einzahlungen aus Abgängen von Anlagevermögen in Höhe von 882 T€ und aus Beteiligungserträgen in Höhe von 308 T€ sowie aus erhaltenen Zinsen in Höhe von 51 T€. Demgegenüber stehen Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von 350 T€.

Der negative Finanzierungs-Cashflow ist auf Tilgung der Kredite in Höhe von 2.116 T€ und auf die in dem Zusammenhang gezahlten Zinsen in Höhe von 414 T€ zurückzuführen. Darüber hinaus hat die Gesellschaft im Berichtsjahr Fördermittel in Höhe von 113 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 2015 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 Vermögen-, 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 Vermögen-, Finanz- und Ertragslage

Die Technologiezentren der WISTA-MANAGEMENT GMBH unterliegen zum großen Teil förderrechtlichen Vorgaben. Diese begrenzen die maximale Nutzungszeit der geförderten Immobilien auf acht Jahre. In wichtigen Gebäuden wird von zahlreichen Mietern diese Grenze 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.

Durch die zusätzlichen Flächen im ZMM, ZIM 3 und seit August 2013 des ZPV kommen zusätzliche Flächen an den Markt. Zwar sind diese Gebäude genau für die geplante Zielgruppe von KMU im Hochtechnologiebereich besonders attraktiv. Potentiell besteht jedoch das Risiko von Leerstand.

Durch verstärkte Vertriebsanstrengungen versucht die Geschäftsführung, dieser Bedrohung entgegenzuwirken. Die Vermietungen im ZMM, ZIM 3 und im ZPV sind vielversprechend. Auch zeichnen sich Nachnutzungen für die von den „migrierten“ Unternehmen frei gemachten Flächen ab.

Die von der Geschäftsführung betriebenen Möglichkeiten zur Verbesserung der Ertrags- und Finanzsituation liegen in:

- Verstärkung der Vertriebsaktivitäten
- Kostendisziplin im Personal- und Sachkostenbereich
- Schaffung von Erträgen aus Personalüberlassung an und Dienstleistungen für die Adlershof Projekt GmbH (AP) und Tegel Projekt GmbH
- Refinanzierung von Aktivitäten durch EU-Projektmittel, Werbeeinnahmen etc.
- Erweiterung des Dienstleistung - bzw. Serviceangebotes zur Generierung zusätzlicher Umsätze
- Durchführung von internationalen Beratungsaufträgen auf Basis des Know-how bei der WISTA-MANAGEMENT GMBH und ihren Tochtergesellschaften
- Ausbau der Erträge des Veranstaltungsdienstes und Erlösen aus Gewinnen der Tochtergesellschaften
- erster Linie jedoch durch den Verkauf von Grund und Boden an Ansiedler, die selbst investieren. Die Gesellschaft verfügt zurzeit über rund 4,7 ha verkaufsfähige, unbelastete Grundstücke. Diese Flächen entsprechen einem Bodenrichtwert von nahezu 8,6 Mio. €.

Voraussichtliche Entwicklung der allgemeinen Lage in Adlershof

Das für 2015 geplante Ergebnis konnte aufgrund geringerer Grundstückserlöse nicht erreicht werden. Der Umsatz 2015 fiel wegen geringeren Betriebskostenerlösen niedriger aus als geplant.

Für das Jahr 2016 erwartet die Gesellschaft ein positives Ergebnis in Höhe von 3.698 T€. Die geplanten Umsatzerlöse für das Geschäftsjahr 2016 werden von der Geschäftsführung mit 20.797 T€ eingeschätzt. Das geplante Ergebnis steigt aufgrund gestiegener Grundstückserlöse. Der Umsatz steigt durch die Übernahme der Mietverträge der IZBM ab 1. März 2016.

Die Geschäftsentwicklung für das Jahr 2016 schätzen die Unternehmen im Wissenschafts- und Technologiepark optimistisch ein: 52,9 % (2014: 57 %) gehen von einer Steigerung des Umsatzes aus. Lediglich 7,1 % (2014: 3,6 %) befürchten einen Umsatzrückgang, 38,7 % (2014: 32,7 %) der befragten Unternehmer erwarten eine steigende, 56,5 % (2014: 63,6 %) eine konstante Mitarbeiterzahl.

5. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

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, 4. Juli 2016

WISTA-MANAGEMENT GMBH
WISSENSCHAFTS- UND WIRTSCHAFTSSTANDORT
BERLIN-ADLERSHOF

Roland Sillmann