

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

## Lagebericht 2018

### 1. Geschäftsmodell

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

### 2. Konjunkturelles Umfeld

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

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

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

Das Jahr 2018 hat einen für uns sehr erfolgreichen Verlauf genommen: Natürlich profitierten wir wie Berlin insgesamt von der seit zehn Jahren anhaltenden guten Konjunktur. Aber das allein reicht als Erklärung nicht aus. Dieser Erfolg ist uns nicht in die Wiege gelegt worden. Heute wissen wir, dass eine langfristig angelegte (auch städtebauliche) Planung, die aktive Unterstützung durch die Politik über die Grenzen mehrerer Legislaturperioden hinweg den Weg dorthin ebenso ebneten, wie der Aufbau einer Wertschöpfungskette, die es möglich macht, dass aus wissenschaftlichen Erkenntnissen innovative Produkte und Leistungen werden können. Die Verwirklichung eigener Ideen und die Gestaltung von Zukunft besitzt für unsere Unternehmen entscheidende Bedeutung. Nicht ohne Grund gibt es bei uns rund 90 Marktführer und ca. 140 Technologieführer, die mit einer Vielzahl von Standortpartnern, insbesondere aus der Wissenschaft kooperieren.

Insgesamt 55 Firmen zogen in die Technologiezentren der WISTA in Adlershof ein; 65 Personen mieteten Plätze im Coworking-Space. Diverse Förderprojekte zur Modernisierung der Liegenschaften der WISTA in Adlershof konnten gestartet werden. Die WISTA Management GmbH wird ein „Long Range Wide Area Network“ (LoRaWAN-)Netz mit der 1&1 Versatel GmbH in Adlershof installieren, um damit Anreize für Industriepartner bzw.

industrielle Nutzer zu schaffen, dieses als Testfeld zu nutzen. Das Gesundheitsnetzwerk Adlershof nahm seine operative Tätigkeit auf.

AFM GmbH (ab 01.01.2019 WISTA.Service GmbH) steigerte ihren Umsatz mit Drittkunden und konnte ihr Ergebnis gegenüber der Planung deutlich verbessern. Die Adlershof Projekt GmbH (ab 01.01.2019 WISTA.Plan GmbH) stellte die Weichen für die Zukunft. Sie wird künftig auch außerhalb von Adlershof im direkten oder indirekten Auftrag des Landes Berlin tätig werden.

Die Geschäftsstelle der Zukunftsorte positionierte sich gut und schnell im Berliner Umfeld. Die mittlerweile elf Berliner Zukunftsorte sind, wie es auch Ramona Pop, Berlins Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Betriebe, ausdrückte „Basis und ein wichtiger Motor für zukünftiges Wirtschaftswachstum. Berlin-Adlershof steht beispielhaft dafür, wie wir aktive Wirtschafts- und Standortpolitik erfolgreich voranbringen können.“

Das Konzept für ein ITZ 4.0 in Schöneweide wurde fertig gestellt. Das Projekt FUBIC in Dahlem startete mit der Planung der Abrisstätigkeiten und des Baus.

Mitte 2018 präsentierte die WISTA Management GmbH ihre neue Dachmarke, der Internetauftritt wurde entsprechend komplett neugestaltet.

Der Standort Berlin Adlershof ist 2018 noch kräftiger als in den Jahren zuvor gewachsen. Ende des vergangenen Jahres waren dort 1.144 Unternehmen und wissenschaftliche Einrichtungen (2017: 1.088) tätig. Die Umsätze und Haushaltsmittel lagen mit 2,44 Mrd. Euro um 12,2 % über denen des Vorjahres. Im Adlershofer Entwicklungsgebiet waren 2018 19.400 Menschen tätig (2017: rund 18.000). Hinzu kamen rund 6.330 Studenten und ca. 850 (2017: 780) Auszubildende. In den beiden Wohngebieten („Wohnen am Campus“ und „Wohnen am Landschaftspark“) lebten Ende 2018 rund 3.800 Menschen.

Im Kerngebiet, dem Wissenschafts- und Technologiepark, legten die Umsätze der nunmehr 527 (2017: 507) Unternehmen um 7,4 % (2017: 7,5 %) auf 970,7 Mio. Euro zu. Die Zahl der Beschäftigten stieg um 7,8 % (2017: 6,3 %) auf 7.402. Hinzu kamen 215 Auszubildende (2017: 200). Die Auslastung der Technologiezentren lag mit knapp 96 % über der des Vorjahres.

Der Förder- bzw. Drittmittelanteil am Budget der in Adlershof ansässigen Einrichtungen der Humboldt-Universität zu Berlin (HU) betrug 32 Mio. Euro (2017: 31,3 Mio. Euro), die Grundfinanzierung belief sich auf 50 Mio. Euro (2017: 51 Mio. Euro). Bei den zehn außeruniversitären Instituten lagen die Haushaltsmittel mit 135,6 Mio. Euro etwas unter denen des Vorjahres (139,1 Mio. Euro). Dafür legten die Drittmittel auf 81,7 Mio. Euro kräftig zu (2017: 64,6 Mio. Euro). Die Zahl der Beschäftigten in den wissenschaftlichen Einrichtungen entsprach mit 2.727 nahezu der des Vorjahres. In den Adlershofer HU-Fachbereichen waren 2018 6330 Studenten (2017: rund 6.700) eingeschrieben.

Die Unternehmen in der Medienstadt hatten 2017 noch einen empfindlichen Umsatzrückgang hinnehmen müssen (um 4,8 % auf 213,7 Mio. Euro); 2018 legte er um fast 20 % auf 254,9 Mio. Euro zu. Auch stieg die Zahl der Unternehmen um 23 auf nunmehr 170. Die Zahl der fest angestellten Mitarbeiter kletterte von 1.385 auf 1.626 (plus 17,4%), die der freien Mitarbeiter um 10,7 % auf 1.089 (2017: 980). Hinzu kamen 63 Auszubildende (2017: 94).

Die Umsätze und Haushaltsmittel der 431 Unternehmen und Einrichtungen im übrigen Entwicklungsgebiet legten 2018 um 19,3 % (2017: 10,4 %) auf 911,2 Mio. Euro zu. Die Zahl der

Mitarbeiter stieg um 10 % (2017: 12,5 %) auf 6.544. Hinzu kamen 520 (2017: 432) Auszubildende (u. a. bei mehreren Trägern überbetrieblicher Ausbildung).

Das gute Image des Hochtechnologiestandorts Adlershof erzielte 2018 bei der Beurteilung wichtiger Standortbedingungen wieder einen Spitzenwert. Auch wird die Zufriedenheit der Mieter mit den Verhältnissen am Standort von den Unternehmen und wissenschaftlichen Einrichtungen nahezu unverändert hoch eingeschätzt. Wachsende Kritik wird an Kapazitätsengpässen und an der Anfälligkeit des ÖPNV geübt. Das Angebot von Bus, Straßenbahn und S-Bahn hält mit dem Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung in Adlershof offensichtlich nicht mehr mit. Anhaltende Kritik wird auch an sog. Staufallen vor allem an der Rudower Chaussee und an der chronischen Parkplatznot in Teilen des Entwicklungsgebietes geübt.

Erstmals sind die Adlershofer Standortpartner nach den Motiven ihres unternehmerischen Handelns befragt worden. Aus den Antworten ergibt sich ein interessantes und aufschlussreiches Bild: Monetäre Motive spielen sowohl bei den Unternehmen im Wissenschafts- und Technologiepark als auch bei Gewerbe und Dienstleistungen in Adlershof eine untergeordnete Rolle. Nur 28,3 % bzw. 30,8% gaben diese als eines ihrer drei wichtigsten Motive an. Lediglich in der Medienstadt spielen sie eine größere Rolle (35,5 %). Demgegenüber stehen Ansehen und unternehmerischer Erfolg bei den Unternehmen im Wissenschafts- und Technologiepark an erster Stelle (52 % der Antworten). Es folgen die Schaffung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen (46 %), die Verwirklichung eigener Ideen (44,7%) und die Gestaltung der Zukunft (44,3 %). Auch wollen über ein Drittel der Unternehmer (36,3 %) mit ihrem Tun in der Gesellschaft etwas bewegen. Durchaus ähnlich antworteten die Unternehmen in der Medienstadt und im übrigen Entwicklungsgebiet – mit einigen durchaus signifikanten Abweichungen: So stehen bei Gewerbe und Dienstleistungen die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen an erster Stelle (51 %); auch spielt der Wunsch, in der Gesellschaft etwas zu bewegen, mit 45 % eine größere Rolle als bei den anderen Unternehmen.

Ganz anders antworteten die Unternehmen in dem von der WISTA Management GmbH betriebenen Charlottenburger Innovations-Centrum (CHIC). Für die dort ansässigen Start-ups stehen Zukunftsgestaltung mit 75,0 % und die Verwirklichung der eigenen Ideen mit 72,7 % der Antworten mit Abstand auf den ersten Plätzen.

Am 08. März 2018 ging unter dem Motto „Den ganzen Menschen im Blick“ das **Adlershofer Gesundheitsnetzwerk** mit PR-Unterstützung durch die WISTA an die Öffentlichkeit ([www.adlershofde/gesund](http://www.adlershofde/gesund)) Das auf zunächst drei Jahre angelegte Netzwerk bietet einen umfangreichen, in Deutschland bisher einzigartigen, ganzheitlichen Service an. Es bietet Seminare, Trainings für Mitarbeiter und Führungskräfte, plant u. a. Aktionen zur Prävention: Stress, Ernährung, Bewegung, Sucht (Gesundheitschecks, Vorträge, Bewegte Pause, Ergonomie); eine „Adlershof App“ bietet Information über und Buchung von Veranstaltungen, News & FAQ). Sämtliche Angebote stehen allen Beschäftigten am Hochtechnologiestandort Berlin Adlershof kostenlos zur Verfügung. Am 19. März lud das Netzwerk mit zahlreichen Veranstaltungen zum ersten Gesundheitstag ein.

Am 18. September veranstaltete das Adlershofer Gesundheitsnetzwerk unter dem Motto „Stress in der digitalen (Arbeits-)Welt den zweiten Gesundheitstag, an dem sich rund 60 Mitarbeiter vom Standort beteiligten. Des Weiteren fanden ein Seminar zu "Gesunder

Führung" statt. Am 26. Und 27. Juli parkte auf dem Forum Adlershof ein Gesundheitsmobil. Die Gesundheits-App steht seit September zum Download zur Verfügung.

### 3. Die Aktivitäten der WISTA-MANAGEMENT GMBH im Jahr 2018

Im Jahr 2018 zogen 55 Firmen in die Technologiezentren der WISTA in Adlershof ; 65 Personen mieteten Plätze im Coworking-Space. Im Jahr 2018 stieg die Auslastung der Technologie- und Gründerzentren stieg um 3,8 % auf knapp 96 %.

Zu den interessanten Ansiedlungen zählten die IOLITE GmbH, eine Ausgründung aus der Technischen Universität (TU) Berlin. Das Unternehmen bietet Hard- und Software zur intelligenten Vernetzung privat und kommerziell genutzter Immobilien an. Die Syskondata 3D products GmbH beschäftigt sich mit dem Design und der Konstruktionen von 3D-Datenmodellen u. a. für Bauteile, Systeme sowie für Werkzeuge, Formen und Vorrichtungen des Maschinenbaus. Die emp Biotech GmbH stellt chemische Erzeugnisse her, die in biotechnologischen und biomedizinischen Prozessen Anwendung finden.

Mit der BMS Elektronik GmbH ist ein Hersteller elektrischer und elektronischer Baugruppen nach Adlershof gezogen, der eine Fertigungslücke beim elektronischen Prototypenbau schließt. Die Alpha Strike Labs ist ein Dienstleistungsunternehmen für Cybersicherheit; die BIOPRACT ABT GmbH beschäftigt sich mit Enzymen für die technische Anwendung in der Biogasbranche. Sie ist eine Ausgründung des Adlershofer Biotechunternehmens Biopract GmbH.

Die BeamXpert GmbH, eine Ausgründung aus dem Adlershofer Ferdinand-Braun-Institut für Höchstfrequenztechnik entwickelt u. a. Simulationssoftware für die Laserstrahlpropagation. Bei der Solaga UG handelt es sich um eine Ausgründung aus der Humboldt-Universität zu Berlin. Sie forscht an solarer Biogasgewinnung mit Hilfe phototropher Bakterien als innovative, klimafreundliche Alternative zur herkömmlichen Energieversorgung.

2018 kam es auch zu einer Reihe bedeutsamer Übernahmen: So wurde die seit 1998 in Adlershof ansässige MGB Endoskopische Geräte Berlin GmbH von einem chinesischen Konzern mehrheitlich übernommen. Das börsennotierte US-Unternehmen Chembio Diagnostics Systems, einer der Marktführer für patientennahe Labordiagnostik („Point-of-Care-Testing“) bei Infektionskrankheiten, kaufte die im Zentrum für Photonik und Optik ansässige Firma opTricon GmbH (Entwickler von „Point of Care“-Diagnostikreadern). Chembio will Adlershof zum europäischen Hauptquartier ausbauen. Die Trumpf Laser GmbH hat die C2GO inprocess solutions GmbH, einen langjährigen Mieter des Zentrums für Photonik und Optik, übernommen. Sie wird dort Labore für Dauertests ihrer Entwicklungen einrichten.

Zur guten Auslastung unserer Zentren trugen auch Bestandskunden der WISTA bei. Besonders hervorgehoben sei an dieser Stelle die HPS Home Power Solutions GmbH, ein Ausrüster energieunabhängiger Häuser. Sie hat innerhalb von nur drei Jahren ihre Fläche (von 174 m<sup>2</sup> auf 1.750 m<sup>2</sup>) und ihre Mitarbeiterzahl (von fünf auf 50) verzehnfacht. Die Sicoya GmbH, Entwickler integrierter Transceiverchips, erweiterte ihre Fläche um 540 m<sup>2</sup> auf 1.038 m<sup>2</sup>

Grundstücke kauften die Autarsys GmbH, die 3B Pharmaceuticals GmbH und die JPT Peptide Technologies GmbH.

### Service für junge und etablierte Unternehmen

Der Co-working-Space zählte Ende 2018 42 Nutzer, darunter befanden sich neun von der Gründerwerkstatt betreute Teams (20 Personen). Eines davon, die Boreal Light GmbH, hat eine solarbetriebene Entsalzungsanlage entwickelt, die z. B. in Kenia sauberes Wasser liefert. Die „Frankfurter Allgemeine Zeitung“ widmete diesem innovativen Produkt am 20.02.2018 einen ausführlichen Bericht. Außerdem gewann das Gründerwerkstatt-Team der AUXOLAR GmbH mit seinen gebäude-spezifischen Solarenergielösungen für die Wohnungswirtschaft am 21. Juni 2018 auf dem „Wohnzukunftstag“ des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft (GdW) den Preis für das beste Produkt.

Unter den zahlreichen vertrieblichen Aktivitäten, von denen der Coworking-Space profitieren konnte, ist der zweite Kontaktabend des Businessplan Wettbewerbs Berlin-Brandenburg hervorzuheben. Er brachte am 08. März 2018 230 Gründer, Gründungsinteressierte, Berater und Coaches in Adlershof zusammen. Für die Nutzer des Co-working-Space fanden außerdem ein Workshop zur Datenschutz-Grundverordnung, ein "Pressefrühstück" sowie ein Workshop zum Thema „Gründungsbonus“ und „CoachingBonus“ und zur "Gesellschaftsgründung für junge Unternehmen" statt.

Am 08. Februar 2018 startete die zweite Runde der "Gründerwerkstatt Adlershof". Bis Ende März hatten sich fünf neue Teams mit elf Personen für Jahresstipendien beworben. Am 19. April präsentierten sich die Bewerber anlässlich eines „Pitching Days“ vor dem Beirat der Werkstatt. Alle Teams wurden für förderungswürdig befunden und am 02. Mai 2018 in die Gründerwerkstatt aufgenommen.

Bis zum 16. September 2018 hatten sechs Teams eine Bewerbung für die dritte Runde der Gründerwerkstatt abgegeben. Der „Pitchday“ für diese Runde fand am 18. Oktober statt.

### Acceleratorprogramme

Am 22.02.2018 ging der „A<sup>2</sup> Adlershof Accelerator“ in seine dritte Runde, diesmal zum Thema „Smart City“. Das Trainings- und Coachingprogramm begann im Juli und endete im November 2018. Consulting-Partner waren die PricewaterhouseCoopers GmbH und die Rechtsanwaltskanzlei Osborn Clarke, als Netzwerkpartner konnten der Bundesverband Neue Energiewirtschaft e. V. (bne) und der Zentralverband Elektrotechnik- und Elektronikindustrie e. V. (ZVEI) gewonnen werden.

Hierfür hatten sich 37 Start-ups beworben. Am 12. Juni stellten sich anlässlich eines „Pitching Days“ 15 Start-ups den vier Industriepartnern des Programms (Aareal Bank AG, Alliander AG, Berliner Wasserbetriebe, MVV Energie AG) vor. Die Auswahl der Teilnehmer wurde Anfang August bekannt gegeben, am 23. August fand das Kick-off-Meeting des „A<sup>2</sup> Adlershof Accelerators ‚Smart City‘“ statt, der mit einem „Demo Day“ am 17. Januar 2019 seinen Abschluss fand.

Vom 7. bis 21. September fand in Adlershof der Accelerator der „Advanced Materials Competition“ (AdMaCom) der Humboldt-Universität (HU) zu Berlin statt, woran auch die WISTA beteiligt ist. Aus dem abschließenden „Demo Day“ am 20. September ging das portugiesische Start-up RUBYnanomed (nicht-invasive Überwachung der Krebsentwicklung) als Sieger hervor.

### **Internationaler Wissenstransfer**

Am 3. September reichten die WISTA gemeinsam mit dem Institut für Geografie der HU Berlin und der Technischen Universität Berlin beim Internationalen Büro beim Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) den Antrag zur Unterstützung des Aufbaus eines Technologieparks in der ukrainischen Hauptstadt Kiew ein. Das Internationale Büro setzt die vom Bundesministerium für Bildung und Forschung bereitgestellten Mittel für die Sondierung, Anbahnung und den Ausbau internationaler Kooperationen deutscher Hochschulen, außeruniversitärer Einrichtungen und Unternehmen ein.

Im Oktober 2018 reiste Berlins Regierender Bürgermeister, Michael Müller, in seiner Eigenschaft als Bundesratspräsident mit großer Delegation nach Australien. Mit dabei war auch WISTA-Geschäftsführer Roland Sillmann. Er nutzte die Gelegenheit, um am 15.10.2018 in Australiens Hauptstadt Canberra eine Kooperationsvereinbarung mit dem Tonsley Innovation District im südaustralischen Adelaide zu unterzeichnen.

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

Am 15.03. trat Dr. Julia Neuhaus ihre Stelle als Leiterin der Geschäftsstelle der Berliner Zukunftsorte an. Seit dem 1. August ist die Geschäftsstelle im Haus der Technologiestiftung Berlin ansässig. Für die Zukunftsorte ist eine eigene Dachmarke einschließlich Logo entwickelt worden. Mit der Bekanntmachung der Marke ist auf bezirklicher und landespolitischer sowie auf privatwirtschaftlicher Ebene begonnen worden.

Erste Profilierungsmaßnahmen sind mit der Campus Berlin-Buch GmbH (früher: BBB Management GmbH Campus Berlin-Buch) abgesprochen worden und flossen in einen Maßnahmenplan ein. Im nächsten Schritt findet die Abstimmung mit politischen Entscheidungsträgern statt.

Zur Vernetzung der Zukunftsorte fanden Arbeitsfrühstücke mit Vertretern der Zukunftsorte statt. Außerdem wurde ein Arbeitskreis Marketing eingerichtet.

Die strukturierten Gespräche, in deren Verlauf sich die Geschäftsstelle bei den Partnern an den Zukunftsorten vorstellte und deren Erwartungen abfragte, ist abgeschlossen worden. Die Profilierung des Zukunftsortes Buch wurde fortgesetzt, die von Marzahn aufgenommen. Vorgesehen ist, einen Plan von Empfehlungen und Maßnahmen aufzustellen und diesen der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe zu übergeben.

Am 4. Juli fand ein Partnerfrühstück (Veranstaltungsreihe zur internen Vernetzung) im CleanTech Business Park Marzahn statt.

Ihren ersten großen öffentlichen Auftritt hatte die Geschäftsstelle der Zukunftsorte am 8. November mit ihrer Veranstaltung „Zukunft 4.0: Arbeit – Produkte – Standorte“ im Rahmen der „Berlin Science Week“. Die o.g. Veranstaltung fand im Lichthof des Hauptgebäudes der Technischen Universität Berlin statt. Mit ca. 130 Teilnehmern konnten die Zukunftsorte einen großen Teilnehmerkreis gewinnen. Das Format „Plenumsveranstaltung, Workshop und Messe“ wurde gut angenommen. Neben Flyern, Einladungspostkarten, Plakaten und digitalen Werbematerialien wurde das „Berliner Fenster“ („U-Bahn-Fernsehen“) zur Bekanntmachung genutzt; auch verwies ein Advertorial im „Tagesspiegel“ auf die Veranstaltung. Eine Imagekampagne mit dem Slogan: „Die Zukunft wird gut – weil wir sie machen“ konnte ebenfalls über eine Kooperation mit Berlin Partnern in der Fachzeitschrift „Wirtschaft und Markt“ sowie der Tageszeitung „Die Welt“ publiziert werden.

Zur Vernetzung der Orte untereinander wurde das Modell des Partnerfrühstücks fortgeführt. Im Oktober trafen sich die Akteure der Zukunftsorte am Technologie-Park Humboldthain, im Dezember auf dem EUREF-Campus in Schöneberg.

So zeigte sie im Wirtschaftsausschuss des Berliner Abgeordnetenhauses mit dem Thema „Ansiedlung von produzierenden Unternehmen“ Präsenz und wurde im November auf das Podium zum Thema „Zukunftsort SüdWEST“ eingeladen. Zudem wurden die Zukunftsorte im Rahmen eines Seminars an der Technischen Universität Berlin präsentiert. Weiterhin stellte sie sich der Arbeitsgruppe Digitalisierung der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe sowie dem Brandenburgischen Staatssekretär Thomas Kralinski vor.

Der „Masterplan Industriestadt Berlin 2018 – 2021“ sieht die Geschäftsstelle Zukunftsorte in zwei Aufgabenfeldern als federführend:

1. „Etablierung eines weiteren Campus für digitale Produktion wie z.B. des Innovations- und Technologiezentrum Industrie 4.0 (ITZ 4.0) in Schöneweide“
2. „Kooperationsmöglichkeiten mit Wissenschaftseinrichtungen optimieren, Technologie- und Gründerzentren anbieten“

#### Regionalmanagement Südost

Das Regionalmanagement Berlin Südost ist in seine dritte und letzte Förderperiode aufgebrochen. In Abstimmung mit dem Bezirk und der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe sind Ziele und Aufgaben auf die nunmehr den gesamten Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin betreffende, sog. Gebietskulisse angepasst.

#### FUBIC

An der Ausschreibung "FUBIC-Architektenleistungen" haben sich 21 Büros beteiligt; fünf wurden zur Angebotsabgabe aufgefordert. Das Büro "Heinle Wischer und Partner Freie Architekten GbR" ging aus der Ausschreibung als Sieger hervor.

Weiterhin wurden die Ausschreibung "FUBIC - Leistungen der Technischen Gebäudeausrüstung" sowie die Ausschreibung "FUBIC - Leistungen der Tragwerksplanung" inseriert (ggf. anderes Synonym). Bei der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) konnte sich die Arbeitsgemeinschaft unter Leitung des Büros Averdung Ingenieurgesellschaft mbH durchsetzen. Weitere Mitglieder dieser Arbeitsgemeinschaft sind die Büros AHS Ingenieurgesellschaft mbH, LCI Labor Concept Ingenieurgesellschaft mbH und die MegaWATT Ingenieurgesellschaft für Wärme- und Energietechnik mbH. Für die Tragwerksplanung wurde das Büro WETZEL & von SEHT Ingenieurbüro für Bauwesen gewonnen.

#### 4. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

Die Ertragslage der WISTA-MANAGEMENT GMBH hat sich 2018 im Vergleich zum Vorjahr verbessert. Der Jahresüberschuss beträgt 4.085 T€ (Vj: 1.900 T€). Der Grund hierfür liegt in den gestiegenen Erträgen aus Vermietung und Verpachtung und den gestiegenen Erlösen aus Betriebskostenabrechnung.

	2018		2017		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse	26.209	95,9	23.959	95,3	2.250	32,9
Zuwendungen	661	2,4	1.017	4,0	-356	-35,0
Bestandsveränderung	473	1,7	173	0,7	300	173,4
<b>Gesamtleistung</b>	<b>27.343</b>	<b>100,0</b>	<b>25.148</b>	<b>100,0</b>	<b>2.194</b>	<b>8,7</b>
Materialaufwendungen	16.370	59,9	16.558	59,1	6.154	62,3
Personalaufwand	3.798	13,9	3.718	14,8	80	2,2
Abschreibungen	12.053	44,1	11.939	47,5	114	1,0
Sonstiger Betriebsaufwand	3.359	12,3	3.700	14,7	-341	-9,2
abzügl. übrige betriebliche						
Erträge	-12.129	-44,4	-12.330	-49,0	201	-1,6
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>23.613</b>	<b>86,5</b>	<b>23.585</b>	<b>93,8</b>	<b>28</b>	<b>0,1</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>3.730</b>	<b>13,5</b>	<b>1.563</b>	<b>6,1</b>	<b>2.167</b>	<b>138,6</b>
Beteiligungsergebnis	449		466		-17	
Finanzergebnis	-94		-129		35	
<b>Jahresergebnis</b>	<b>4.085</b>		<b>1.900</b>		<b>2.185</b>	

Die Umsatzerlöse resultieren im Wesentlichen aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 22.220 T€ (Vj: 20.524 T€). Der Anstieg 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 1.281 T€ (Vj: 972 T€), Mehrerlöse aus Anlagenabgang mit 900 T€ (Vj: 1.237 T€) sowie Erlöse aus verschiedenen Projekten mit 1.808 T€ (Vj: 1.226 T€) zu den Umsätzen zurückzuführen.

Die Zuwendungen sind auf Grund von Verzögerungen in den Projekten im Vergleich zum Vorjahr gesunken.

Die Materialaufwendungen in Höhe von 16.370 T€ (Vj: 16.558 T€) entstanden im Wesentlichen mit 9.793 T€ (Vj: 9.666 T€) für Betriebskosten (inkl. Wartungskosten und Dienstleistungsentgelt für AFM), mit 4.252 T€ (Vj: 4.705 T€) für Instandhaltungsarbeiten, mit 342 T€ (Vj: 510 T€) für Leasingaufwendungen sowie sonstigen Aufwendungen für Adlershof conventions. 1.983 T€ (Vj: 1.677 T€) sowie aus verschiedenen Projekten..

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

Das Beteiligungsergebnis resultiert aus der Gewinnausschüttung der Adlershof Projekt GmbH (AP) für das Geschäftsjahr 2017 von 171 T€ (Vj: 152 T€) und aus den Erträgen aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages mit Adlershof Facility Management GmbH in Höhe von 216 T€ (Vj: 236 T€) und der CHIC Management GmbH in Höhe von 61 T€ (Vj: 19 T€).

Das Finanzergebnis ermittelt sich aus Zinsaufwendungen 136 T€ (Vj: 180 T€), die mit Zinserträgen 42 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 108,5 % durch das Eigenkapital, den Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen sowie das langfristige Fremdkapital gedeckt. Dies entspricht einer Überdeckung von 15.306 T€ (Vj: 9.337 T€).

Die Vermögensstruktur zum 31. Dezember 2018 stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
<b>Anlagevermögen</b> .....	<u>180.588</u>	<u>86,4</u>	<u>193.805</u>	<u>88,7</u>	- <u>13.217</u>	- <u>6,8</u>
<b>Umlaufvermögen</b>						
Noch nicht abgerechnete Leistungen .....	7.959	3,8	7.486	3,4	+ 473	+ 6,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen .....	1.164	0,6	1.422	0,7	- 258	- 18,1
Forderungen gegen verbundene Unternehmen .....	441	0,2	559	0,3	- 118	- 21,1
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht .....	1.465	0,7	1.405	0,6	+ 60	+ 4,3
Forderung gegen das Land Berlin .....	229	0,1	506	0,2	- 277	- 54,7
Sonstige Vermögensgegenstände .....	1.086	0,5	60	0,0	+ 1.026	+ 1.710,0
Liquide Mittel .....	<u>16.169</u>	<u>7,7</u>	<u>13.197</u>	<u>6,1</u>	+ <u>2.972</u>	+ <u>22,5</u>
	<u>28.513</u>	<u>13,6</u>	<u>24.635</u>	<u>11,3</u>	+ <u>3.878</u>	+ <u>15,7</u>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b> .....	<u>13</u>	<u>0,0</u>	<u>14</u>	<u>0,0</u>	- <u>1</u>	- <u>7,1</u>
	<u>209.114</u>	<u>100,0</u>	<u>218.454</u>	<u>100,0</u>	- <u>9.340</u>	- <u>4,3</u>

Der Rückgang des Anlagevermögens resultiert primär aus den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 12.028 T€ und Abgängen aus Grundstücksverkäufen zu Buchwerten in Höhe von 1.760 T€.

In den Vorräten sind ausschließlich die noch nicht abgerechneten Betriebskosten enthalten. Die Abrechnung der Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2018 gegenüber den Mietern erfolgt erst im Folgejahr.

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

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

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2018 stellt sich wie folgt dar:

	<u>31.12.2018</u>		<u>31.12.2017</u>		<u>Veränderung</u>	
	T€	%	T€	%	T€	%
<b><u>Eigenkapital</u></b>						
Stammkapital .....	11.776	5,6	11.776	5,4	-	0,0
Rücklagen .....	14.733	7,0	14.733	6,7	-	0,0
Gewinnvortrag .....	27.496	13,1	25.595	11,7	+ 1.901	+ 7,4
Jahresüberschuss .....	4.085	2,0	1.901	0,9	+ 2.184	+ 114,9
	<u>58.090</u>	<u>27,7</u>	<u>54.005</u>	<u>24,7</u>	<u>+ 4.085</u>	<u>+ 7,6</u>
<b><u>Sonderposten</u></b> .....	<u>76.047</u>	<u>36,4</u>	<u>85.154</u>	<u>39,0</u>	<u>- 9.107</u>	<u>- 10,7</u>
<b><u>Fremdkapital</u></b>						
<b><u>langfristig</u></b>						
Verbindlichkeit gegenüber dem Land Berlin aus Einbringungsvertrag ( mit Rangrücktrittsvereinbarung) .....	59.308	28,4	61.247	28,0	- 1.939	- 3,2
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten .....	2.449	1,2	2.970	1,4	- 521	- 17,5
	<u>195.894</u>	<u>93,7</u>	<u>203.376</u>	<u>93,1</u>	<u>- 7.482</u>	<u>- 3,7</u>
<b><u>kurz- und mittelfristig</u></b>						
Steuerrückstellungen .....	161	0,1	751	0,3	- 590	- 78,6
Rückstellungen .....	497	0,2	414	0,2	+ 83	+ 20,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten .....	613	0,3	992	0,5	- 379	- 38,2
Erhaltene Anzahlungen .....	9.576	4,6	10.037	4,6	- 461	- 4,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen .....	749	0,4	528	0,2	+ 221	+ 41,9
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen</b>						
Unternehmen .....	1.187	0,6	1.817	0,8	- 630	- 34,7
Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Berlin .....	44	-	44	-	+ 0	+ 0,0
Sonstige Verbindlichkeiten .....	362	0,2	375	0,2	- 13	- 3,5
Rechnungsabgrenzungsposten .....	31	-	120	0,1	- 89	- 74,2
	<u>13.220</u>	<u>6,4</u>	<u>15.078</u>	<u>6,9</u>	<u>- 1.858</u>	<u>- 12,3</u>
	<u>209.114</u>	<u>100,1</u>	<u>218.454</u>	<u>100,0</u>	<u>- 9.340</u>	<u>- 4,3</u>

Die Entwicklung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen resultiert aus der Auflösung in Höhe von 9.175 T€, die mit den Abschreibungen auf das geförderte Anlagevermögen korrespondiert und Einstellungen in den Sonderposten in Höhe von 68 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 1.760 T€ vermindert.

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

	2018	2017
	T€	T€
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	1.047	4.224
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	2.893	-920
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-969	-1.061
Summe Cashflow	<u>2.971</u>	<u>2.243</u>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	13.197	10.954
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>16.168</u>	<u>13.197</u>

Der operative Cashflow des Geschäftsjahres 2018 resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Jahresergebnis.

Der positive Investitions-Cashflow resultiert hauptsächlich aus Einzahlungen aus Abgängen von Anlagevermögen in Höhe von 2.656 T€ und aus Beteiligungserträgen in Höhe von 449 T€. Demgegenüber stehen Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von 598 T€.

Der negative Finanzierungs-Cashflow ist auf Tilgung der Kredite in Höhe von 897 T€ und auf die in dem Zusammenhang gezahlten Zinsen in Höhe von 136 T€ zurückzuführen. Darüber hinaus hat die Gesellschaft im Berichtsjahr Fördermittel für Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von 597 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 2018 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 2018 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. 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 2018 geplante Ergebnis konnte aufgrund der stark gestiegenen Umsatzerlöse deutlich gesteigert werden.

Für das Jahr 2019 erwartet die Gesellschaft ein positives Ergebnis in Höhe von 2.121 T€. Die geplanten Umsatzerlöse für das Geschäftsjahr 2019 werden von der Geschäftsführung mit 26.386 T€ eingeschätzt. Das geplante Ergebnis sinkt aufgrund rückläufiger Grundstückserlösen.

Die Geschäftsentwicklung für das Jahr 2019 schätzen die Unternehmen im Wissenschafts- und Technologiepark ähnlich positiv wie im Vorjahr ein: 55,6 % (2017: 59 %) gehen von einer Steigerung des Umsatzes aus, 4,9 % (2017: 3 %) befürchten einen Umsatzrückgang, rund 40 % (2017: 44 %) der befragten Unternehmer erwarten eine steigende, ca. 57,0 % (2017: 55 %) eine konstante Beschäftigtenzahl.

## 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, 24. Juni 2019

WISTA-MANAGEMENT GMBH  
WISSENSCHAFTS- UND WIRTSCHAFTSSTANDORT  
BERLIN-ADLERSHOF

Roland Sillmann  
Geschäftsführer