

WISTA Management GmbH, Berlin

Lagebericht 2020

1. Geschäftsmodell

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

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. Obwohl der Technologiestandort Adlershof sehr robust und resilient ausgeprägt ist, können die Auswirkungen der Pandemie durch den COVID-19 Virus auf die zukünftigen Geschäftstätigkeiten der WISTA-Management GMBH zum jetzigen Zeitpunkt immer noch nicht seriös abgeschätzt werden.

WISTA.Service GmbH steigerte ihren Umsatz mit Drittkunden und konnte ihr Ergebnis gegenüber der Planung deutlich verbessern. Die 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.

Dem **Technologiestandort Berlin Adlershof** gelang es trotz der Corona-Pandemie und deren Auswirkungen auf Unternehmen und Institutionen am Standort auch 2020 weiter zu wachsen.

3. Die Aktivitäten der WISTA Management GmbH im Jahr 2020

Coworking und Accelerator

Nach einem guten Start zu Jahresbeginn wurden im Coworking-Space die Auswirkungen der Corona-Pandemie spürbar: Die Nachfrage nach Arbeitsplätzen ging zurück. Die Lage besserte sich allerdings stetig im Laufe der Sommermonate, auch mit der Zusage, ab Herbst die Gründerwerkstatt Adlershof (GWA) neu auflegen zu können. Aus den Bewerbungen wurden 20 Stipendienplätze vergeben, die bis Ende 2021 finanziert werden. Darunter sind Projekte wie eine AI-Plattform für Bio-Tech und Med-Tech, ein kooperativer nachhaltiger Supermarkt, Urban Agriculture für Wohngebäude und ein Tool zur Planung von Energieanlagen. Zum Jahresende war der Coworking-Space voll vermietet.

Adlershofer Gesundheitsnetzwerk

Das Gesundheitsnetzwerk Adlershof (GWA) erfreute sich wachsenden Interesses. Es erweiterte sein Onlineangebot um Services für Arbeitgeber/-innen und Beschäftigte im Homeoffice und auch für Unternehmen aus dem Charlottenburger CHIC. Ende des Jahres machte das Gesundheitsmobil am Forum Adlershof Halt. Dort hatten

Interessent/-innen die Chance, sich in Sachen Schlafgesundheit und Stress beraten zu lassen.

Geschäftsstelle Zukunftsorte

Zu Beginn des Jahres hatte die Geschäftsstelle neue Räumlichkeiten im Zentrum für Photovoltaik und Erneuerbare Energien (ZPV) bezogen, wo sie auch über einem Showroom verfügt.

Am 30.09.2020 lief die erste erfolgreiche Förderperiode der Geschäftsstelle nach drei Jahren aus. Die Geschäftsstelle Zukunftsorte ist in dieser Zeit integraler Bestandteil der WISTA-Strategie geworden und sie hat zur Steigerung unseres Bekanntheitsgrades beigetragen.

Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWEB) teilte uns mit, dass sie beabsichtigt, die WISTA mit der Fortführung der Geschäftsstelle Zukunftsorte zu beauftragen. So haben sich die WISTA gemeinsam mit den zuständigen Stellen auf die Schwerpunkte für die zweite Förderperiode verständigt und daraufhin im Dezember 2020 einen Vertrag über die Fortführung der Geschäftsstelle unterzeichnet.

Innovative Infrastrukturprojekte

Die Idee, in Adlershof ein neues, nachfrageorientiertes Technologiezentrum zu entwickeln, welches effiziente Beiträge zur Lösung künftiger gesamtgesellschaftlicher Herausforderungen - den so genannten Grand Challenges - leisten soll, nahm 2020 weiter Gestalt an. Gemeinsam mit dem Borderstep Institut für Innovation und Nachhaltigkeit und relevanten Akteur/-innen entstand die Konzeptstudie „**Grand-Challenges-Zentrum Adlershof**“. Diese zeigt den Bedarf eines solchen Zentrums am Standort Adlershof auf und stellt dar, auf welche Themen sich das Zentrum konzentrieren könnte, welche Funktionen und Aufgaben es übernehmen kann und wer potenzielle Stakeholder sein könnten. Nächster Schritt ist eine architektonische Machbarkeitsstudie, die den konzeptionellen Ansatz in einen ersten architektonischen Entwurf übertragen wird.

Energieprojekte

Das Projekt „**Wärmeoptimierung in Nichtwohngebäuden**“ (Förderung durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, BMWi) sah vor, durch die Installation einer Beimischschaltung in den Gebäuden des Innovations- und Gründungszentrums (IGZ) wirksame Energieeinsparungen zu erzielen. Planungen ergaben, dass die Amortisationszeit trotz Förderung bei 15 Jahren liegen würde, so dass beschlossen wurde, diese Maßnahme nicht weiterzuverfolgen. Das Wärmeoptimierungsprojekt wurde dennoch kostenneutral verlängert, um alternative Maßnahmen, wie elektrisches Nachheizen über die Raumlufthechnische (RLT) Anlagen in Übergangszeiten mittels Wärmepumpe oder auch die Optimierung von Betriebsparametern (Heizkurven, Vorlauftemperaturen, Start Heiztage) für das IGZ zu identifizieren. Diese Maßnahmen können weitestgehend in Eigenregie der WISTA.Service durchgeführt werden und auch im Rahmen bestehender Wartungsverträge. Die Arbeiten werden bis zum III. Quartal 2021 abgeschlossen.

Beim Verbund-Projekt „Combifuel“, das Kraftfahrzeuge mit einem Power-to-Gas-Methangemisch betanken will, wurde 2020 der Einsatz eines mit Wasserstoff angetriebenen Shuttlebusses in Adlershof geprüft. WISTA und WISTA.Service GmbH hatten vor Projektbeginn die Absicht bekundet, Fahrzeuge aus dem eigenen Fuhrpark auf den Betrieb mit H₂-CH₄-Gemisch umrüsten zu lassen und das Combifuel-Projekt zu unterstützen. Nach Prüfung aller genehmigungsrechtlichen und wirtschaftlichen Fragen ist das nach gegenwärtigem Stand allerdings nicht möglich.

Sieben neue, öffentlich zugängliche, Lademöglichkeiten für E-Mobility stehen seit Mitte Juni im Technologiepark zur Verfügung. Die Erweiterung der Ladeinfrastruktur ist Teil des Forschungsprojektes „FlexNet4E-Mobility“. An diesem sind neben dem lokalen Energieversorger BTB Blockheizkraftwerks- Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin und der WISTA Management GmbH die österreichische NEW ENERGY Capital Invest, die Technische Universität Berlin (TU) und die BTB-Tochter Energienetze Berlin GmbH beteiligt sind.

Mobilitätskonzept Adlershof 2030+

Die Projektskizze „Mobilität Adlershof 2030“ mit Konzepten und Maßnahmen für die nachhaltige Mobilität in Adlershof wurde beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU) eingereicht. Das Ministerium lehnte diese ab, sodass die Projektskizze überarbeitet und 2021 nochmals eingereicht wird. Die Projektskizze entstand in Kooperation mit dem Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) und der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW). Die Förderhöhe wird mit circa 1,5 Millionen Euro veranschlagt.

Andere Standorte

Die WISTA Management GmbH und ihre Tochter die WISTA.Plan bringen ihre Expertise in der Entwicklung und im Betrieb von Gewerbearealen sowie Gründungs- und Technologiezentren in ganz Berlin ein. Im Auftrag des Landes Berlin ist der WISTA-Verbund mittlerweile an diversen Standorten neben Berlin-Adlershof aktiv. In diesem Zusammenhang wurde ein flexibles architektonisches Konzept zur Erstellung von modernen hybriden Gewerbehöfen entwickelt.

FUBIC

Der Bewilligungsbescheid der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe für die Errichtung des FUBIC über die volle Höhe von 45 Mio. € netto ist Ende Dezember 2020 eingegangen. Zur Entwicklung der Infrastruktur des FUBIC-Campus konnte mit dem Büro INROS LACKNER SE (Rostock, Berlin) ein erfahrenes Ingenieurbüro durch die WISTA Management GmbH beauftragt werden.

Nach dem überarbeiteten Terminplan soll die Fertigstellung des FUBIC in Jahr 2024 erfolgen. Grund dafür sind die aufwändige statische Ertüchtigung des ehemaligen Krankenhauses sowie die längeren Prüfzeiten und Prozesse infolge der Corona-Pandemie.

Die Arbeiten zum Abriss der vorgesehenen Gebäude auf dem Grundstück haben planmäßig im August 2020 begonnen. Die Arbeiten mussten zeitweilig unterbrochen werden. Grund dafür war die Sicherung eines Winterquartiers für Fledermäuse im

Keller eines der Gebäude. Aufgrund dessen werden sich die Abrissarbeiten noch bis Mitte 2021 erstrecken.

Als Herausforderung stellt sich die durch den städtebaulichen Vertrag festgelegte und aus den grundsätzlichen Zielen des Landes Berlin abgeleitete CO₂-Neutralität des FUBIC dar. Die im Rahmen des Energieprojekts erarbeiteten technischen und betriebswirtschaftlichen Lösungen sind neu. Sie bedürfen daher sowohl für die Planung des Gebäudes, als auch für die Prüfung der Bauplanungsunterlagen (BPU) einer besonders sorgfältigen Bearbeitung.

4. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

Die Ertragslage der WISTA Management GmbH hat sich 2020 im Vergleich zum Vorjahr auf Grund des Wegfalls der Grundstücksverkäufe sowie dem Abgang der Trink- und Schmutzwasserleitungen verschlechtert. Der Jahresüberschuss beträgt 486 T€ (Vj: 3.789 T€).

	2020		2019		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse	26.258	92,3%	25.982	95,3%	276	1,1%
Zuwendungen	1.907	6,7%	1.595	4,0%	312	19,6%
Bestandsveränderung	289	1,0%	848	0,7%	-559	-65,9%
Gesamtleistung	28.454	100,0%	28.425	100,0%	29	0,1%
Grundstücksaufwendungen	17.813	62,6%	17.339	65,8%	474	2,7%
Personalaufwand	3.924	13,8%	4.018	14,8%	-94	-2,3%
Abschreibungen	10.938	38,4%	11.858	47,5%	-920	-7,8%
Sonstiger Betriebsaufwand	9.184	32,3%	3.567	11,9%	5.617	157,5%
abzügl. übrige betriebliche Erträge	-14.104	-49,6%	-11.789	-49,0%	-2.315	19,6%
Betrieblicher Aufwand	27.755	97,5%	24.993	87,9%	2.762	11,1%
Betriebsergebnis	699	2,5%	3.432	6,1%	-2.733	-79,6%
Steuern	-487		-83		-404	
Beteiligungsergebnis	358		524		-166	
Finanzergebnis	-84		-84		0	
Jahresergebnis	486		3.789		-3.303	

Die Umsatzerlöse resultieren im Wesentlichen aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 24.434 T€ (Vj: 22.851 T€). Der Anstieg ist hauptsächlich auf die gestiegenen Erträge aus Vermietung und Verpachtung und den gestiegenen Erlösen aus Betriebskostenabrechnung zurückzuführen. Diese kompensieren die Veränderungen der Erlöse aus dem Veranstaltungsdienst Adlershof conventions mit 492 T€ (Vj: 1.017 T€) sowie Erlöse aus verschiedenen Projekten mit 1.332 T€ (Vj: 1.390 T€).

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

Die Materialaufwendungen in Höhe von 17.814 T€ (Vj: 17.339 T€) entstanden im Wesentlichen mit 10.927 T€ (Vj: 10.605 T€) für Betriebskosten (inkl. Wartungskosten und Dienstleistungsentgelt für WISTA.Service), mit 5.212 T€ (Vj: 4.745 T€) für Instandhaltungsarbeiten, mit 326 T€ (Vj: 334 T€) für Leasingaufwendungen sowie sonstigen Aufwendungen für verschiedene Projekte 1.349 T€ (Vj: 1.654 T€).

Die Erhöhung des sonstigen Betriebsaufwandes ist im Wesentlichen auf die Verluste aus dem Abgang der Trink- und Schmutzwasserleitungen begründet.

Das Beteiligungsergebnis resultiert aus der Gewinnausschüttung der WISTA.Plan GmbH für das Geschäftsjahr 2019 von 65 T€ (Vj: 65 T€) und aus den Erträgen aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages mit WISTA.Service GmbH in Höhe von 215 T€ (Vj: 364 T€) und der CHIC Management GmbH in Höhe von 78 T€ (Vj: 95 T€).

Das Finanzergebnis ermittelt sich aus Zinsaufwendungen 113 T€ (Vj: 113 T€), die mit Zinserträgen 30 T€ (Vj: 29 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 114,7 % durch das Eigenkapital, den Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen sowie das langfristige Fremdkapital gedeckt. Dies entspricht einer Überdeckung von 22.968 T€ (Vj: 19.504 T€).

Die Vermögensstruktur zum 31. Dezember 2020 stellt sich wie folgt dar:

	<u>31.12.2020</u>		<u>31.12.2019</u>		<u>Veränderung</u>	
	T€	%	T€	%	T€	%
<u>Anlagevermögen</u>	155.510	81,4	169.517	84,4	- 14.007	- 8,3
<u>Umlaufvermögen</u>						
Noch nicht abgerechnete Leistungen	9.096	4,8	8.807	4,4	+ 289	+ 3,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistun	588	0,2	740	0,4	- 152	- 20,5
Forderungen gegen verbundene Unterne	1.173	0,6	575	0,3	+ 598	+ 104,0
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.700	0,9	1.609	0,8	+ 91	+ 5,7
Forderung gegen das Land Berlin	885	0,5	272	0,1	+ 613	+ 225,4
Sonstige Vermögensgegenstände	177	0,1	68	0,0	+ 109	+ 160,3
Liquide Mittel	21.894	11,5	19.271	9,6	+ 2.623	+ 13,6
	35.513	18,6	31.342	15,6	+ 4.171	+ 13,3
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	0	0,0	7	0,0	- 7	- 100,0
	191.023	100,0	200.866	100,0	- 9.843	- 4,9

Der Rückgang des Anlagevermögens resultiert primär aus den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 10.938 T€ und den Abgängen der Trink- und Schmutzwasserleitungen zu Buchwerten in Höhe von 6.051 T€.

In den Vorräten sind ausschließlich die noch nicht abgerechneten Betriebskosten enthalten. Die Abrechnung der Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2020 gegenüber den Mietern erfolgt erst im Folgejahr.

Der Rückgang der sonstigen Vermögensgegenstände ist durch die eingegangene Forderung gegen das Finanzamt geprägt.

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2020 stellt sich wie folgt dar:

	<u>31.12.2020</u>		<u>31.12.2019</u>		<u>Veränderung</u>	
	T€	%	T€	%	T€	%
<u>Eigenkapital</u>						
Stammkapital	11.776	6,2	11.776	5,9	-	-
Rücklagen	15.548	8,1	13.548	6,7	2.000,0	14,8
Gewinnvortrag	35.370	18,5	31.582	15,7	+ 3.788	+ 12,0
Jahresüberschuss	486	0,3	3.789	1,9	- 3.303	- 87,0
	<u>63.180</u>	<u>33,1</u>	<u>60.695</u>	<u>30,2</u>	<u>+ 2.485</u>	<u>+ 4,0</u>
<u>Sonderposten</u>						
	<u>55.890</u>	<u>29,3</u>	<u>68.172</u>	<u>33,9</u>	<u>- 12.282</u>	<u>- 18,0</u>
<u>Fremdkapital</u>						
<u>langfristig</u>						
Verbindlichkeit gegenüber dem Land Berlin aus Einbringungsvertrag (mit Rangrücktrittsvereinbarung)						
	58.035	30,4	58.217	29,0	- 182	- 0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten						
	1.371	0,7	1.917	1,0	- 546	- 29,0
	<u>178.476</u>	<u>93,5</u>	<u>189.001</u>	<u>94,1</u>	<u>- 10.525</u>	<u>- 6,0</u>
<u>kurz- und mittelfristig</u>						
Steuerrückstellungen						
	82	-	244	0,1	- 162	- 66,0
Rückstellungen						
	677	0,4	520	0,3	+ 157	+ 30,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten						
	544	0,3	601	0,3	- 57	- 10,0
Erhaltene Anzahlungen						
	8.448	4,4	8.142	4,1	+ 306	+ 4,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
	1.429	0,7	925	0,5	+ 504	+ 55,0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen						
	1.173	0,6	1.150	0,5	+ 23	+ 2,0
Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Berlin						
	44	-	44	-	+ 0	+ 0,0
Sonstige Verbindlichkeiten						
	127	0,1	83	-	+ 44	+ 53,0
Rechnungsabgrenzungsposten						
	23	0,0	156	0,1	- 133	- 85,0
	<u>12.547</u>	<u>6,5</u>	<u>11.865</u>	<u>5,9</u>	<u>+ 682</u>	<u>+ 6,0</u>
	<u>191.023</u>	<u>100,0</u>	<u>200.866</u>	<u>100,0</u>	<u>- 9.843</u>	<u>- 5,0</u>

In die Kapitalrücklage wurde aufgrund Beschluss des Gesellschafters vom 29. September 2020 ein Betrag von 2.000 T€ eingestellt.

Die Entwicklung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen resultiert aus der Auflösung in Höhe von 13.375 T€, die mit den Abschreibungen auf das geförderte Anlagevermögen korrespondiert und Einstellungen in den Sonderposten in Höhe von 1.092 T€.

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

Der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist 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:

	2020 T€	2019 T€
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	2.827	4.946
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.624	-1.144
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.418	-720
Summe Cashflow	<u>2.621</u>	<u>3.104</u>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	19.272	16.168
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>21.893</u>	<u>19.272</u>

Der operative Cashflow des Geschäftsjahres 2020 resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Jahresergebnis zuzüglich der Abschreibungen.

Der Investitions-Cashflow betrifft vornehmlich Mittelabflüsse für Investitionen mit 2.982 T€.

Der positive Finanzierungs-Cashflow ist auf erhaltene Fördermittel für Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von 1.092 T€ sowie eine Einstellung in die Kapitalrücklage von 2.000 T€ zurückzuführen.

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

Die Entwicklung der Vermögen-, Finanz- und Ertragslage im Geschäftsjahr 2020 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. Dies sind im Wesentlichen Einnahmerisiken, Baurisiken, Instandhaltungsrisiken sowie Tarifierhöhungen bzw. Anpassungen.

Bestandsgefährdende Risiken

Bestandsgefährdende Risiken sind aus Sicht der Geschäftsführung nicht gegeben oder erkennbar. Allerdings können auch zum jetzigen Zeitpunkt die zukünftigen Risiken aufgrund der Auswirkungen der COVID-19 Pandemie nicht seriös abgeschätzt werden.

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

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

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

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

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

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

Weiterhin verstärkt WISTA ihre Vertriebsanstrengungen, um dieser potentiellen Bedrohung entgegenzuwirken. Die Neuvermietungen auch in 2020 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 wesentliches Risiko auf der Ausgabenseite sind die Baurisiken. Dabei ist zu unterscheiden zwischen GRW finanzierten Bauprojekten und zukünftig durch die WISTA direkt finanzierten Projekten.

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

Durch die Beauftragung eines externen Projektsteuerers wird eine zusätzliche Kostensicherheit erzielt.

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

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

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

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

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

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

Ein weiteres Risiko auf der Aufwandsseite liegt in der Erhöhung der Kosten für die Instandhaltung des Gebäudeportfolios sowie in der Anpassung der Gebäudetechnik an sich ändernde Vorschriften. Um dieses Risiko zu minimieren, wurde bereits vor 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.

Schließlich stellen Tarifveränderungen bzw. Anpassungen ein weiteres Ausgaberrisiko dar.

Die bisherigen Steigerungen der Personalkosten durch Erhöhungen des TVL konnten immer durch steigende Einnahmen kompensiert werden. Schwieriger wäre ein Zwang der Wista.Service GmbH ihren Hausvertrag zu verlassen und nach TVL zu vergüten. Dies würde eine signifikante Kostensteigerung für die Wista.Service GmbH von rund EUR 1 Mio. /a mit sich bringen.

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 2020 geplante Ergebnis konnte trotz des Abgangs der Trink- und Schmutzwasserleitungen deutlich gesteigert werden.

Für das Jahr 2021 erwartet die Gesellschaft ein positives Ergebnis in Höhe von 552 T€. Die geplanten Umsatzerlöse für das Geschäftsjahr 2020 werden von der Geschäftsführung mit 28.282 T€ eingeschätzt.

Die Unternehmen im Wissenschafts- und Technologiepark schätzten die zukünftige Entwicklung ebenfalls positiv ein: 58,5 % (2019: 55,0 %) gingen von einer Steigerung des Umsatzes aus, 22,9 % (2019: 6 %) befürchteten einen Umsatzrückgang.

Berlin, 15. Juli 2021

WISTA Management GmbH

Roland Sillmann
Geschäftsführer