

WISTA Management GmbH, Berlin

Lagebericht 2021

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 finanziert.

2. Konjunkturelles Umfeld

Im Jahr 2020 mussten wir alle lernen, mit einer Pandemie umzugehen, und doch war da schon klar: 2021 wird das herausforderndere Krisenjahr, da sich viele Folgen der Pandemie erst zeitverzögert bemerkbar machen werden. Dies gilt insbesondere für das Geschäftsumfeld, in dem wir tätig sind, mit vielen Verflechtungen und komplexen Wertschöpfungskreisläufen. Dennoch herrschte die Annahme vor, dass der Ausnahmezustand, in dem sich unsere Gesellschaft und Wirtschaft befanden, ein Ende finden würde. Ende 2021 zeichnete sich nach einem guten Geschäftsjahr eine hohe Zuversicht ab. Allerdings resultieren aus dem Angriff Russlands auf die Ukraine neue Herausforderungen. Aufgrund von zwei akuten Krisen in kurzer Folge wird klar, dass die Robustheit bzw. die Resilienz einer Wirtschaftsregion zukünftig von entscheidender Bedeutung sein wird.

Der Wissenschafts- und **Technologiepark Berlin Adlershof** entwickelte sich trotz manch spürbarer Folgen auch im zweiten Jahr der Corona-Pandemie positiv: Im Jahr 2021 lagen die Umsätze und Haushaltsmittel mit 3,21 Mrd. Euro um 13,1 % über denen des Vorjahres. Die Zahl der Beschäftigten stieg um 11,4 % auf 24.500. Hinzu kamen rund 6.650 Studierende sowie rund 1.000 Auszubildende.

Im **Kerngebiet des Wissenschafts- und Technologieparks** mit besonders hoher Konzentration technologieaffiner Unternehmen legten die Umsätze der 532 (2020: 553) Unternehmen um 1,2 % (2020: 1,6 %) auf 1,08 Mrd. Euro zu. Die Zahl der Beschäftigten kletterte um 1,2 % (2020: 5,9 %) auf 8.520 (2020: 8.420). Hinzu kamen 298 Auszubildende (2020: 280). Bemerkenswert war, dass die Bestandsunternehmen, jene also, die bereits 2020 am Standort ansässig waren, um 6,7 % beim Umsatz und um 6,5 % bei der Beschäftigung wuchsen.

Die Umsätze und Haushaltsmittel der 444 (2020: 430) Unternehmen und Einrichtungen im **angrenzenden Wachstumsgebiet** legten 2021 um beachtliche 23,4 % (2020: 10,7 %) auf 1,4 Mrd. (2020: 1,13 Mrd. Euro) zu. Die Zahl der Beschäftigten stieg um 29 % (2020: 9,5 %) auf 10.000. Hinzu kamen 557 (2020: 426) Auszubildende u. a. bei mehreren Trägern überbetrieblicher Ausbildung.

In der **Medienstadt** kletterten die Umsätze kletterten um 27 % auf 401 Mio. Euro. Hingegen blieb die Zahl der Unternehmen mit 195 (2020: 196), als auch die Zahl der Beschäftigten mit 2.890 (2020: 2.920) nahezu konstant - ebenso die der Auszubildenden (2021: 95, 2020: 96). Infolge der Corona-Pandemie ging die Zahl der

sogenannten festen freien Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von 1.140 (2020) auf 778 zurück.

Die in Adlershof ansässigen Einrichtungen der **Humboldt-Universität zu Berlin (HU)** legten beim Förder- bzw. Drittmittelanteil an ihren Budgets leicht auf 33 Mio. Euro (2020: 32 Mio. Euro) zu; die Grundfinanzierung stieg auf 64 Mio. Euro (2020: 61 Mio. Euro). Bei den **außeruniversitären Instituten** lagen die Haushaltsmittel mit 144 Mio. Euro ebenfalls über denen des Vorjahres (141 Mio. Euro). Der Drittmittelanteil ging von 90,1 Mio. Euro (2020) auf 84,7 Mio. Euro zurück. Die Zahl der Beschäftigten in den wissenschaftlichen Einrichtungen stieg gegenüber 2020 um 6,1 % auf 3.080.

3. Die Aktivitäten der WISTA Management GmbH im Jahr 2021

Ungeachtet der Corona-Pandemie kam es am Hochtechnologiestandort Adlershof 2021 zu bemerkenswerten Unternehmensansiedlungen. Dazu zählt u. a. die im November 2021 gegründete Vigor Hydrogen AG. Sie entwickelt ein neues Verfahren zur Herstellung von grünem Wasserstoff in großen Mengen für den Mobilitäts- und Wärmemarkt. Die Modis GmbH ist ein Anbieter branchenübergreifender Expertise bei technischer Beratung, technischem Personal sowie technischer Qualifikation. Sie bietet sogenannte End-to-End-Services und eine komplette Reihe von Smart-Industry-Angeboten - z. B. unterstützt sie durch Bereitstellung von Talenten und neuen Technologien Smart-Industry-Implementierungen. Die Mushlabs GmbH ist ein Entwickler von Fleischersatzprodukten aus organischer Masse aus der Lebensmittelindustrie (z. B. Obstschalen aus der Saftfabrik) mit Hilfe der Wurzeln des Pilzmyzels. Das 2018 gegründete Unternehmen bezog 2021 in Adlershof Labore, in denen hauptsächlich Analytik betrieben wird. Seit 2021 ist die Tutanota GmbH auch in Adlershof vertreten. Hinter dem Namen steht der weltweit erste Ende-zu-Ende Mail-Service, der die gesamte Mailbox verschlüsselt. Die Astrial GmbH, deutsche Ausgründung eines griechischen Unternehmens, entwickelt integrierte Geospatial Command- and Control-Lösungen und Sicherheitsanwendungen für Polizei, Küstenwache, Rettungsdienste, Katastrophenschutz und Feuerwehr.

Coworking-Space

Für die Gründerwerkstatt Adlershof (GWA) wurden zwei Bewerbungsrunden durchgeführt. Das zwölfmonatige Stipendium für die ausgewählten Teams der 2. Bewerbungsrunde startete am 01.01.2021 und lief bis Ende 2021. Insgesamt konnten 20 Stipendienplätze an neun Teams vergeben werden. Eines der teilnehmenden Start-ups, SuperCoop (ein kooperativer Supermarkt), konnte im Rahmen der Gründungswerkstatt eine ausgesprochen erfolgreiche Crowdfunding Kampagne abschließen und 74.000 Euro sowie 600 Mitglieder generieren.

Die Bewerbung für die Projektträgerschaft des Berliner Start-up Stipendiums für den Förderzeitraum Januar 2022 bis Juni 2023 wurde erfolgreich beschieden. Somit können für den genannten Zeitraum wiederholt Stipendienplätze in der GWA vergeben werden. Die Bewerbungsphase für die nächste Runde der GWA startet Anfang Januar 2022.

Adlershofer Gesundheitsnetzwerk

Das Gesundheitsnetzwerk Adlershof startete mit einer „#sixweeks Gesundheits-Challenge“ ins neue Jahr. Dahinter verbirgt sich ein auf sechs Wochen angelegtes individuelles Trainingsprogramm, das die körperliche und mentale Fitness zu verbessern verspricht. Das Netzwerk bot außerdem über das Jahr verteilt interessierten Beschäftigten Onlinekurse zur Erhaltung ihrer Fitness (z. B. „Bewegte Pause“, Yoga) an - u.a. zur Stressbewältigung bei der Arbeit, zur Arbeit am Bildschirm sowie zur Ausstattung im Homeoffice (Ergonomie @Home) sowie zum wertschätzenden Umgang im Arbeitsumfeld (eigenverantwortliches Arbeiten, Feedbackgespräche) an. Die Mieter des Coworking-Space erhielten ein Coaching-Angebot. Vom 26. bis 30. April 2021 fand eine sogenannte Digital-Health-Week statt. Im September 2021 unterstützte das Gesundheitsnetzwerk die vom Berliner Klima-Bündnis e.V. initiierte Aktion „STADTRADELN“, die zum Umstieg aufs Fahrrad motivieren will. Das IHK-Mitgliedermagazin „Berliner Wirtschaft“ warf im September 2021 einen Blick darauf, wie in Adlershof betriebliches Gesundheitsmanagement umgesetzt wird.

Geschäftsstelle Zukunftsorte

An den elf Berliner Zukunftsorten entstehen in „Industrien der Zukunft“ aus wissenschaftlichen Erkenntnissen innovative Produkte und Dienstleistungen. Im Verlauf der Corona-Pandemie hat sich herausgestellt, dass hoch spezialisierte und wissenschaftsnahe Unternehmen besser als die übrige Wirtschaft durch die Krise kommen. Dementsprechend groß ist die Bedeutung, welche die Berliner Politik den Zukunftsorten beimisst. Sie hat dies in ihrem Koalitionsvertrag für die laufende Legislaturperiode (2021 - 2026) unterstrichen: „Die Koalition will den Transfer von Wissenschaft und Forschung in Gesellschaft und Wirtschaft weiterentwickeln. [...] Zu den [...] Zukunftsorten, die weiter gestärkt werden sollen, gehören Siemensstadt 2.0, Berlin-Buch, CleanTech Marzahn oder der EUREF-Campus Berlin.“

Bereits im Dezember 2020 hatte die Berliner Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe die WISTA Management GmbH (WISTA) beauftragt, die Geschäftsstelle Zukunftsorte (GSt ZO) bis zum 31. März 2024 fortzuführen. Ihrer am 18. März 2021 beschlossenen Geschäftsordnung zufolge soll sich die Geschäftsstelle „auf Koordinierungs-, Organisations- und Kommunikationsaufgaben und Unterstützung des Netzwerks der Orte“ konzentrieren und sich somit als „gemeinsame Interessenvertretung aller Zukunftsorte“ etablieren.

Die elf Berliner Zukunftsorte sollen als Ganzes vermarktet und über die Grenzen der Region Berlin-Brandenburg hinaus bekannt gemacht werden. Es sollen Talente nach Berlin geholt und erfahrene Mitarbeiter in Berlin gehalten werden. In Zusammenarbeit mit der Berlin Partner für Technologie und Forschung GmbH will man erreichen, dass sich Unternehmen in Berlin ansiedeln. Allerdings müssen die Zukunftsorte, um ihrer bedeutenden Aufgabe gerecht zu werden, geeignete Rahmenbedingungen (z. B. hinsichtlich Städtebau, Erreichbarkeit, Umweltschutz) vorfinden.

Viele der geplanten Aktivitäten, vor allem auf den Feldern „Profilierung“ und „externe Vernetzung“ musste die Geschäftsstelle 2021 infolge der Corona-Pandemie zunächst zurückstellen. Sie kamen erst im Spätsommer des Jahres in Gang: Am 26.

August 2021 trafen sich erstmals seit Pandemiebeginn wieder Vertreter aller Zukunftsorte persönlich zu einem „Partnerfrühstück“. Die Geschäftsstelle trieb gemeinsam mit der Berlin Partner für Technologie und Forschung GmbH die Marketingplanung voran: Beispielsweise begann sie eine Werbekampagne, die sich an die Berliner Öffentlichkeit richtet. Von September bis November 2021 zeigten das „Berliner Fenster“ (Fahrgast-Programm über Monitore in der U-Bahn) sowie die Social-Media-Kanäle von „Instagram“ und „Twitter“ Motive der Kampagne „Berlin ist schlauer als du denkst!“. In einer Artikel-Serie („Faces of Future“) stellte sie Vertreter der elf Berliner Zukunftsorte und deren Innovationen vor.

Am 30. November 2021 fand am Zukunftsort Campus Charlottenburg im Charlottenburger Innovations-Centrum (CHIC) der WISTA der Auftakt zur Veranstaltungsreihe „Zukunft mitdenken“ statt. An einer Podiumsdiskussion zum Thema „Junge Talente: wie sie ticken & was sie wollen“ nahm u.a. Kirstin Bauch (Vorstand, Bündnis 90/ Die Grünen) teil. Die Veranstaltungsreihe wird künftig alle acht bis zwölf Wochen an wechselnden Zukunftsorten stattfinden.

„Grand Challenges“-Zentrum

Die Idee, in Adlershof ein Technologiezentrum zu errichten, welches Beiträge zur Lösung künftiger gesamtgesellschaftlicher Herausforderungen („Grand Challenges“-Zentrum, GCZ) leistet, nahm 2021 Gestalt an. Das GCZ soll auf dem Grundstück Rudower Chaussee, Ecke Schwarzschildstraße entstehen und sich an Unternehmen und Forschende richten, die gemeinsam und interdisziplinäre entsprechende Themenfelder bearbeiten.

Im Januar legte die WISTA eine Konzeptstudie vor, welche die Borderstep Institut für Innovation und Nachhaltigkeit gemeinnützige GmbH angefertigt hat. Sie zeigt den Bedarf für ein solches Zentrum auf und veranschaulicht anhand einer Realisierungsvariante, wie eine Umsetzung in der Praxis möglich ist. Auf Basis der Studie schrieb die WISTA eine architektonische Machbarkeitsstudie aus. Sechs Architekturbüros reichten Angebote ein. Den Zuschlag erhielt das Architekturbüro von Gerkan, Marg und Partner (gmp). Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde außerdem ein Entwurfskonzept einschließlich eines Raumprogramms sowie ein Kostenrahmen erarbeitet. Ausgehend davon konnten die voraussichtlichen Mietpreise ermittelt und die Wirtschaftlichkeit des Zentrums geprüft werden.

Im Herbst 2021 begann die WISTA mit dem Aufbau eines speziell auf das „Grand Challenges“-Zentrum ausgerichteten Netzwerkes. Hierfür wurden relevante Veranstaltungen besucht und Termine zum Austausch mit Akteuren, die sich ebenfalls mit der Thematik auseinandersetzen, wahrgenommen. Über dieses Netzwerk möchte die WISTA zu einem möglichst frühen Zeitpunkt Zugang zu potenziellen Kooperationspartnern und Mietern finden. Außerdem soll mithilfe des Netzwerkes ein Überblick über Aktivitäten und Themen gefunden werden, die einen Bezug zu den „Grand Challenges“ haben.

Im November 2021 wurden in einem firmeninternen Workshop Ideen gesammelt, welche Leistungen die WISTA in dem neuen Zentrum den dort ansässigen Unternehmen anbieten kann. Darüber hinaus wurden Aktivitäten definiert, die sich im Rahmen einer „Experimentierphase“ bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt umsetzen lassen. Hierzu zählen die Nutzung freier Flächen in den bereits

vorhandenen anderen Technologiezentren, die Organisation einschlägiger Veranstaltungen sowie die Entwicklung eines „digitalen Zwillings“ des GCZ. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und die konzeptionellen Ansätze für das GCZ sind in einer eigens erstellten Broschüre zusammengefasst.

Innovative Infrastrukturprojekte

Im Rahmen des Projekts „Wärmeoptimierung in Nichtwohngebäuden“ (Förderung durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, BMWi) erhielt das Hauptgebäude der WISTA browserbasierte Einzelraumregelungen. Hierdurch können zehn bis 15 % des jährlichen Wärmeenergieverbrauchs eingespart werden. Eine Regelstrategie für die Heizkreisregulierung im Coworking-Space bewirkt voraussichtlich eine Reduzierung des Wärmeenergieverbrauchs von 20 %. Im Adlershofer Innovations- und Gründungszentrum wurden zur Unterstützung der Raumluftechnischen Anlagen (RLT) in den Heizübergangszeiten Wärmepumpen eingebaut. Hierdurch kann der Fernwärmebezug reduziert bzw. sogar auf null gesenkt werden.

Im Technikum des Zentrum für Biotechnologie und Umwelt 1 wurde die zentrale Warmwasserversorgung infolge zu großer Leitungsverluste zurückgebaut. Die Versorgung erfolgt stattdessen durch dezentrale Warmwasserbereiter.

Gemeinsam mit der RWTH Aachen University (RWTH) hat die WISTA die Skizze für ein Monitoring-Projekt ausgearbeitet und beim Projektträger Jülich zur Begutachtung eingereicht. Mit Hilfe des Projekts sollen von Anfang 2023 an alle Maßnahmen der Wärmeoptimierung auf ihre Wirksamkeit hin überprüft werden sollen.

Im Januar 2021 vergab die WISTA im Rahmen des Wärmeoptimierungsprojektes einen Forschungsauftrag („Zukunftsmodell Energieinfrastruktur“) an die Drees & Sommer SE. Diese hatte die Potenziale für Digitalisierung und Sektorkopplung (Vernetzung der Sektoren der Energiewirtschaft) der WISTA-eigenen Wärme- und Stromnetze zu bewerten sowie zukünftige Betreibermodelle zu entwickeln und zu priorisieren. Der Schlussbericht wurde im Juni 2021 der WISTA übergeben.

Das BMWi-geförderte Verbundprojekt „Combifuel“ endete am 30. Juni 2021 planmäßig. Der Schlussbericht wurde bei der Technischen Informationsbibliothek Hannover eingereicht.

Mobilitätskonzept Adlershof 2030+

Die WISTA startete 2021 zahlreiche Aktivitäten, um die Mobilitätssituation in Adlershof zu verbessern. Beispielsweise unterstützte sie als assoziierter Partner das Projekt „Edge City“ der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin (HTW). Hierbei geht es darum, Hardwareaufbauten zu testen. Am Standort Adlershof soll ein sogenanntes Reallabor I („Energieeffiziente Personenstrom- und Umweltdatenerfassung“) errichtet werden, welches sich u. a. mit Energieeffizienz bzw. „Energy Harvesting“ (Gewinnung kleiner Mengen elektrischer Energie u.a. aus Umgebungstemperatur, Vibrationen oder Luftströmungen) befasst.

Das Projekt „Datenbasis“ fand am 30. Juni 2021 seinen Abschluss. Mit dessen Hilfe erfolgte der Aufbau von Umwelt- und Verkehrssensorik und der einer Datenbank.

Verstehende globale Verkehrsdaten konnten integriert und eine Anbindung an die „Open Data“ Berlin (Daten zur freien Verwendung zugänglich gemacht) erfolgen.

Als Teil des Mobilitätskonzepts Adlershof 2030+ wurde ein kontinuierliches Mobilitätsmonitoring am Standort Adlershof aufgebaut. Für das Umweltmonitoring erfassen LoRaWAN-Sensoren die Messdaten von Feinstaub (PM10), Stickstoffdioxid (NOx), Kohlenmonoxid (CO) und Ozon (O3). Aus diesen Daten wird die jeweilige Luftqualität (LQI) am Standort berechnet. Das Monitoring der Umweltdaten kann schon jetzt live im Internet unter adlershof.de verfolgt werden.

Zum Ausbau der Fahrradinfrastruktur stellte die WISTA vor drei Adlershofer Technologiezentren (Zentrum für Photovoltaik und Erneuerbare Energien, ZPV, Zentrum für Biotechnologie und Umwelt, ZBU, und Innovations- und Gründerzentrum IGZ) Fahrradgaragen auf. Dank reger Nachfrage wird geprüft, ob eine Aufstellung weiterer Abstellboxen möglich ist.

Am 29. Juni 2021 informierte die WISTA Behörden und sogenannte Träger öffentlicher Belange (TöB) über den Status der Umsetzung ihres Mobilitätskonzepts. Vertreter der Senatsverwaltungen für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK), für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) und der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) informierten über den Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030.

Die Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) wollen mit ihrem Projekt „Jelbi“ Mobilität „über den klassischen ÖPNV hinaus“ fördern. Dies soll in Zusammenarbeit mit Partnern geschehen. An „Jelbi“-Standorten lassen sich Verkehrsmittel über eine App buchen, nutzen und beliebig mit anderen Verkehrsmitteln kombinieren. Das Unternehmen plant, Jelbi-Punkte und -Stationen in den Jahren zu errichten, erbittet dafür allerdings finanzielle Unterstützung durch die WISTA und weitere Standortpartner. Die WISTA stellte daraufhin das „Jelbi“-Konzept einigen großen Standortpartnern vor. Außerdem führte sie Gespräche mit diversen Anbietern von Elektromobilität.

Mehrere Adlershofer Unternehmen traten 2021 mit dem Wunsch an die WISTA heran, auf dem Gelände des ehemaligen Verschiebebahnhofs Schönweide („Gleislinse“) einen Schienen-Hub zu errichten. Ziel ist es, im Interesse der Klimaneutralität, Schienentransportkapazitäten wieder bereitzustellen. Vor dem Hintergrund fanden Gespräche mit Vertretern der DB und dem Senat statt. Insgesamt wird ein Schienen-Hub als sinnvoll angesehen, jedoch die Positionierung eher im Umfeld des Technologieparks - z.B. in Rudow - für geeigneter erachtet.

Andere Standorte

Charlottenburg (CHIC)

Die Corona-Pandemie wirkte sich auf die Unternehmen im Charlottenburger Innovations-Centrum (CHIC) sehr unterschiedlich aus. Während einige hochqualifizierte Mitarbeiter suchen und zusätzlichen Flächenbedarf anmeldeten, litten andere stark unter den wirtschaftlichen Folgen der Pandemie.

Im Jahre 2021 zogen 13 Unternehmen in das CHIC ein, unter ihnen die Zixio GmbH (Ausgründung aus der HTW), die Digimind GmbH, die PlattenBaum UG (aus der Gründungswerkstatt Adlershof) und die Rappert Technologies GmbH (Ausgründung aus der Freien Universität Berlin). Die im CHIC ansässige Codary UG gewann sowohl

den „Digital Female Leader Award“, als auch den Sonderpreis des Innovationspreises Berlin Brandenburg. Die Nostos Genomics GmbH und die Visseiro GmbH gewannen den von der Berliner Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betrieb ausgelobten „Deep Tech Award“, was u.a. dem „Tagesspiegel“ (17. Juni 2021) einen Bericht wert war. Das Start-up Sablono GmbH, erhielt 5,3 Mio. Euro für Investitionen.

Am 01. September 2021 nahm die neue Zentrumsleiterin ihre Tätigkeit auf. Sie wird sowohl im CHIC als auch im Innovations- und Gründungszentrum (IGZ) in Adlershof tätig sein. Die beiden Gründungsteams der WISTA bündeln fortan ihre Kompetenzen in einem gemeinsamen Team unter neuer Teamleitung.

Der Bedarf an Mietflächen (vor allem Labore) für Unternehmensneugründungen aus dem wissenschaftlichen Umfeld war am 04. November 2021 Thema eines Treffens Leitung des CHIC u.a. mit der TU Berlin (Büro „Campus Charlottenburg“) und dem Leiter der Wirtschaftsförderung des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf. Es wurde der Bedarf zum Aufbau eines weiteren Gründungszentrums bzw. eines Grown-up-Zentrums am Campus Charlottenburg identifiziert.

Ende Oktober erschien die erste Ausgabe des vom WISTA-Online-Team konzipierten CHIC-Newsletters. Er informiert alle zwei Monate über Firmen im Zentrum, über den Campus Charlottenburg in den Bezirk.

FUBIC

Die WISTA hatte im Februar 2021 die Bauplanungsunterlage (BPU) für die Errichtung des Innovationszentrums eingereicht. Während die BPU zur Schadstoffsanierung am 24. Juni 2021 genehmigt wurde, musste die für die Errichtung auf Veranlassung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) überarbeitet werden. Sie wurde im Juli gemeinsam mit der BPU für die Erschließung des FUBIC-Campus eingereicht. Diese Prüfungen fanden Ende Dezember ihren Abschluss, die BPUs wurden genehmigt.

Nach Rücksprache mit SenSW kann mit der Baugenehmigung für das FUBIC im März 2022 gerechnet werden. Im Planungsverlauf stellte sich heraus, dass das ehemalige Heizhaus nicht mehr benötigt wird. Der Abriss wird in der 1. Jahreshälfte 2022 erfolgen. Der Abriss aller weiteren nicht mehr benötigten Gebäude erfolgte bis Mitte 2021. Aus Naturschutzgründen (Winterquartier für Fledermäuse) muss ein Keller erhalten bleiben.

Energiekonzept FUBIC (All Electricity für Nichtwohnquartiere, FAE)

Mit dem FAE-Projekt wird ein Energiesystem konzipiert, das sämtliche im FUBIC-Quartier benötigte Endenergie - also auch Wärme und Kälte - aus erneuerbarem Strom bereitstellt. Das Vorhaben wird im Verbund mit der RWTH Aachen, der FU Berlin, der BTB sowie der aedifion GmbH durchgeführt und vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) gefördert

Nach intensiven Abstimmungen und Umplanungsphasen wurde am 30. Juni 2021 die BPU für das Gesamtprojekt eingereicht. Inkludiert war das FAE-Energiekonzept, das u. a. Vorgaben zur Ausführung des Heizsystems, zu Größe und Betrieb des

Batteriespeichers, zur Konfiguration des Energiemanagementsystems sowie zum Mess-, Steuer- und Regelungssystem enthält.

Aufgrund der Planungsverzögerung des Gesamtprojektes (s.o.) bewilligte der Projektträger Jülich (Administrator für FAE) eine Verlängerung des FAE-Vorhabens bis April 2022. Workshops mit den beauftragten Planungsunternehmen befassten sich mit der Elektrotechnik, Fernmeldetechnik, Lüftungstechnik, Energiesystem, Gebäudeautomation, Labortechnik und dem Brandschutz.

Am 06. und 07. Oktober 2021 veranstaltete die WISTA gemeinsam mit den Verbundpartnern BTB GmbH, aedifion GmbH, der RWTH Aachen und der FU Berlin eine Fachkonferenz zum Thema „Nur-Strom-System für Technologiequartiere“, an der Vertreter des Bundeswirtschaftsministeriums (BMWi), der Senatsverwaltungen, von Immobilienentwicklern, Energieversorgern sowie Forschungsvertreter und Technologieentwickler teilnahmen.

FUBIC - All electricity Realization (FAE-R):

Dieses Vorhaben startete am 01. Februar 2021 mit allen Verbundpartnern. Eine Projekt-Webseite (www.fubic.energy) wurde erstellt. Da das Projekt aufgrund der verzögerten Inbetriebnahme des FUBIC über den 31. Januar 2025 hinaus verlängert werden muss, traf die WISTA Abstimmungen mit dem Projektträger Jülich und passte die Arbeitspläne entsprechend an. Eine Verlängerung der Projektlaufzeit wird im I. Quartal 2022 beantragt.

Marzahn (CleanTech Business Park, CBP)

Im Februar 2021 nahm der „TransferHUB Marzahn“ seine Arbeit auf. Er fungiert als Transferstelle zur Vernetzung von Wirtschaft und Wissenschaft und wird in Kooperation mit der Leitstelle für Wirtschaftsförderung des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf sowie der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin (HTW) betrieben. Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWEB) fördert den TransferHUB im Rahmen des „Masterplans Industriestadt Berlin 2018-2021“.

Zum 01. April 2021 wurden die Flächen der Berliner Wasserbetriebe (BWB) aus dem Besitz des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf in den der WISTA überführt. Zeitgleich gingen die Flächen im nördlichen Bereich des CBP vom Land Berlin ins Vermögen der WISTA über.

Die WISTA vermarktet, gemeinsam mit ihrer Tochtergesellschaft WISTA.Plan GmbH, die Flächen des CBP. Hierfür stehen ein Video, ein Kurzportrait des Standortes, sowie ein Leitfaden („Ihr Weg in den CleanTech Business Park Berlin-Marzahn“) zur Verfügung.

Der für den CBP festgesetzte Bebauungsplan 10-56 soll modifiziert werden. Ziel ist es, auch eine Vermarktung kleinerer Grundstücke zu ermöglichen. Die Nachfrage nach Flächen im CBP hat 2021 spürbar zugenommen. Mit drei Unternehmen wurden Verhandlungen aufgenommen bzw. fortgesetzt.

Hybride Gewerbehöfe

Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe hat die WISTA Management GmbH mit der Konzeption und Entwicklung von sogenannten hybriden

(landeseigenen) Gewerbehöfen beauftragt. Im Rahmen der Konzeption wurden der WISTA verschiedene landeseigene Flächen für die Entwicklung angeboten. Diese hat die WISTA gemeinsam mit der WISTA.Plan GmbH geprüft und für die Umsetzung möglicher Bauvorhaben priorisiert. Geprüft wurde unter anderem die Eignung von Grundstücken in Lichtenberg, Marzahn, Spandau und Steglitz.

Regionalmanagement Südost

Am 28. Februar 2021 endete nach neun Jahren das Regionalmanagement Schöneweide bzw. Regionalmanagement Südost (RM). Schöneweide hat sich seit 2011 zu einem lebendigen Quartier entwickelt und heute zu den elf Berliner Zukunftsorten zählt. Das RM hat während all der Jahre für diese Idee geworben, entsprechende Netzwerke geknüpft und gemeinsam mit der Geschäftsstelle der Zukunftsorte die Profilierung des Standorts vorangetrieben. Als Glücksfall erwies sich die Ansiedlung der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin (HTW Berlin) im Jahr 2006. Alle Investoren, die zwischen 2016 und 2019 an den Standort kamen, taten dies auch mit Blick auf die Nähe zur Hochschule. Dem Regionalmanagement ist es gelungen, die vielen unterschiedlichen Entwicklungsvisionen der Einzelakteure, sei es der HTW Berlin, der Grundstückseigentümer, der Unternehmen bzw. der Verwaltung, aufeinander abzustimmen und eine gemeinsame Vision für Schöneweide zu entwerfen - zahlreiche Podiumsdiskussionen („Salongespräche“) zeugen davon. Schöneweide steht heute sinnbildlich für das Entwicklungspotential des gesamten Wirtschaftsraumes Treptow-Köpenick.

Innovations- und Technologiezentrum Industrie 4.0 (ITZ 4.0)

Am 1. März 2021 legte das Büro Kebe & Schoberth Architekten für das Zentrum eine Machbarkeitsstudie vor. Sie bewertet die Pläne der WISTA und der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) Berlin positiv, in Oberschöneweide in unmittelbarer Nachbarschaft der Hochschule ein Gebäude zu errichten, das in einem Teil ein von der WISTA ein mit Fördermitteln finanziertes und von ihr betriebenes Technologiezentrum und in einem anderen Teil Einrichtungen der HTW beherbergt. Die jeweiligen Nutzungen sollen aufeinander abgestimmt Synergien erzeugen. Ein solches gemeinschaftliches Vorhaben ist der Studie zufolge durchführbar, da es sowohl der WISTA genügend Mietfläche (5.000 m²) als auch der HTW ausreichend Platz bieten würde, ihren Campus künftig ganz in Schöneweide zu konzentrieren. Die Machbarkeitsstudie wurde dem Bezirk Treptow-Köpenick übergeben.

Goerzallee

An der Goerzallee 155 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf erwarb die WISTA am 17. Februar 2021 ein 14.682 m² großes Grundstück. Sie beabsichtigt, dieses in Absprache mit dem Bezirk gewerblich zu nutzen. Das Grundstück, mit dessen Verwaltung die WISTA.Plan GmbH beauftragt ist, wird derzeit von Kleingärtnern genutzt. Pächter ist der Bezirksverband der Kleingärtner Steglitz e. V. Die Vertragsnehmer wurden über den Eigentümerwechsel informiert.

Am 12. Oktober 2021 fand ein Gespräch zwischen dem Vorstand des Bezirksverband der Kleingärtner Steglitz e.V. und Vertretern der WISTA und der WISTA.Plan statt. Es wurde zudem vereinbart, dass der Verband frühzeitig über geplante Maßnahmen informiert wird, sodass dieser seine Mitglieder über Entwicklungen auf dem

Laufenden halten kann. Eine erste Information über den aktuellen Stand fand am 14. Dezember 2021 statt.

4. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

Die **Ertragslage** der WISTA Management GmbH hat sich 2021 im Vergleich zum Vorjahr auf Grund der Verschmelzung mit der CHIC MANAGEMENT GmbH sowie gestiegenen Umsatzerlösen verbessert. Der Jahresüberschuss beträgt 2.557 T€ (Vj: 486 T€).

	2021		2020		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse	27.667	87,9%	26.258	92,3%	1.409	5,4%
Zuwendungen	2.342	7,4%	1.907	6,7%	435	22,8%
Bestandsveränderung	1.469	4,7%	289	1,0%	1.180	408,3%
Gesamtleistung	31.478	100,0%	28.454	100,0%	3.024	10,6%
Grundstücksaufwendungen	19.066	60,6%	17.813	65,8%	1.253	7,0%
Personalaufwand	4.088	13,0%	3.924	14,8%	164	4,2%
Abschreibungen	11.350	36,1%	10.938	47,5%	412	3,8%
Sonstiger Betriebsaufwand	4.399	14,0%	9.184	11,9%	-4.785	-52,1%
abzügl. übrige betriebliche Erträge	-12.035	-38,2%	-14.104	-49,0%	2.069	-14,7%
Betrieblicher Aufwand	26.868	85,4%	27.755	97,5%	-887	-3,2%
Betriebsergebnis	4.610		699		3.911	
Steuern	-1.991		-487		-1.504	
Steuern vom Ertrag	-40		0		-40	
Beteiligungsergebnis	118		358		-240	
Finanzergebnis	-140		-84		-56	
Jahresergebnis	2.557		486		2.071	

Die Umsatzerlöse resultieren im Wesentlichen aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 24.951 T€ (Vj: 24.434 T€). Der Anstieg ist hauptsächlich auf die gestiegenen Erträge aus Vermietung und Verpachtung und den gestiegenen Erlösen aus Betriebskostenabrechnung zurückzuführen. Zusätzlich stiegen die Erlöse aus dem Veranstaltungsdienst Conventions mit 1.158 T€ (Vj: 492 T€) sowie Erlöse aus verschiedenen Projekten mit 1.558 T€ (Vj: 1.332 T€).

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

Die Materialaufwendungen in Höhe von 19.066 T€ (Vj: 17.814 T€) entstanden im Wesentlichen mit 12.492 T€ (Vj: 10.927 T€) für Betriebskosten (inkl. Wartungskosten und Dienstleistungsentgelt für WISTA.Service), mit 4.914 T€ (Vj: 5.212 T€) für

Instandhaltungsarbeiten, mit 325 T€ (Vj: 326 T€) für Leasingaufwendungen sowie sonstigen Aufwendungen für verschiedene Projekte 1.335 T€ (Vj: 1.349 T€).

Der Rückgang des sonstigen Betriebsaufwandes ist im Wesentlichen auf die im Vorjahr angefallenen Verluste aus dem Abgang der Trink- und Schmutzwasserleitungen begründet.

Das Beteiligungsergebnis resultiert aus der Gewinnausschüttung der WISTA.Plan GmbH für das Geschäftsjahr 2020 von 118 T€ (Vj: 65 T€).

Das Finanzergebnis ermittelt sich aus Zinsaufwendungen 163 T€ (Vj: 113 T€), die mit Zinserträgen 23 T€ (Vj: 30 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 120,6 % durch das Eigenkapital, den Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen sowie das langfristige Fremdkapital gedeckt. Dies entspricht einer Überdeckung von 35.687 T€ (Vj: 22.968 T€).

Die Vermögensstruktur zum 31. Dezember 2021 stellt sich wie folgt dar:

	<u>31.12.2021</u>		<u>31.12.2020</u>		<u>Veränderung</u>	
	T€	%	T€	%	T€	%
<u>Anlagevermögen</u>	172.972	77,2	155.510	84,4	+ 17.462	+ 11,2
<u>Umlaufvermögen</u>						
Noch nicht abgerechnete Leistungen	10.565	4,7	9.096	4,4	+ 1.469	+ 16,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.862	1,7	588	0,4	+ 3.274	+ 556,8
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	676	0,3	1.173	0,3	- 497	- 42,4
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.792	0,8	1.700	0,8	+ 92	+ 5,4
Forderung gegen das Land Berlin	945	0,4	885	0,1	+ 60	+ 6,8
Sonstige Vermögensgegenstände	128	0,1	177	0,0	- 49	- 27,7
Liquide Mittel	33.158	14,8	21.894	9,6	+ 11.264	+ 51,5
	<u>51.126</u>	<u>22,8</u>	<u>35.513</u>	<u>15,6</u>	<u>+ 15.613</u>	<u>+ 44,0</u>
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	20	0,0	0	0,0	+ 20	
	<u>224.118</u>	<u>100,0</u>	<u>191.023</u>	<u>100,0</u>	<u>+ 33.095</u>	<u>+ 17,3</u>

Der Anstieg des Anlagevermögens resultiert hauptsächlich aus den Zugängen aus der Verschmelzung mit der CHIC MANAGEMENT GmbH in Höhe von 21.828 T€ sowie aus den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 11.350 T€.

In den Vorräten sind ausschließlich die noch nicht abgerechneten Betriebskosten enthalten. Die Abrechnung der Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2021 gegenüber den Mietern erfolgt erst im Folgejahr.

Der Anstieg der liquiden ist den Kapitalzuführungen des Gesellschafters geschuldet.

Die **Kapitalstruktur** zum 31. Dezember 2021 stellt sich wie folgt dar:

	<u>31.12.2021</u>		<u>31.12.2020</u>		<u>Veränderung</u>	
	T€	%	T€	%	T€	%
<u>Eigenkapital</u>						
Stammkapital	11.776	5,3	11.776	5,9	-	-
Rücklagen	30.635	13,7	15.548	6,7	15.087,0	97,0
Gewinnvortrag	35.856	16,0	35.370	15,7	+ 486	+ 1,4
Jahresüberschuss	2.557	1,1	486	1,9	+ 2.071	+ 426,1
	<u>80.824</u>	<u>36,1</u>	<u>63.180</u>	<u>30,2</u>	<u>+ 17.644</u>	<u>+ 27,9</u>
<u>Sonderposten</u>	<u>67.792</u>	<u>30,3</u>	<u>55.890</u>	<u>33,9</u>	<u>+ 11.902</u>	<u>+ 21,3</u>
<u>Fremdkapital</u>						
<u>langfristig</u>						
Verbindlichkeit gegenüber dem Land Berlin aus Einbringungsvertrag (mit Rangrücktrittsvereinbarung) .	57.853	25,8	58.035	29,0	- 182	- 0,3
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.314	1,0	1.371	1,0	+ 943	+ 68,8
	<u>208.783</u>	<u>93,2</u>	<u>178.476</u>	<u>94,1</u>	<u>+ 30.307</u>	<u>+ 17,0</u>
<u>kurz- und mittelfristig</u>						
Steuerrückstellungen	40	-	83	0,1	- 43	- 51,8
Rückstellungen	1.285	0,6	677	0,3	+ 608	+ 89,8
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	390	0,2	544	0,3	- 154	- 28,3
Erhaltene Anzahlungen	9.175	4,1	8.448	4,1	+ 727	+ 8,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ...	1.212	0,5	1.429	0,5	- 217	- 15,2
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen						
Unternehmen	2.250	1,0	1.173	0,5	+ 1.077	+ 91,8
Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Berlin	44	-	44	-	+ 0	+ 0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	902	0,4	126	-	+ 776	+ 615,9
Rechnungsabgrenzungsposten	37	0,0	23	0,1	+ 14	+ 60,9
	<u>15.335</u>	<u>6,8</u>	<u>12.547</u>	<u>5,9</u>	<u>+ 2.788</u>	<u>+ 22,2</u>
	<u>224.118</u>	<u>100,0</u>	<u>191.023</u>	<u>100,0</u>	<u>+ 33.095</u>	<u>+ 17,3</u>

Der Kapitalrücklage wurden ein Beträge in Höhe von 15.087 T€ eingestellt.

Die Entwicklung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen resultiert aus der Auflösung in Höhe von 8.474 T€, die mit den Abschreibungen auf das geförderte Anlagevermögen korrespondiert und Einstellungen in den Sonderposten in Höhe von 1.473 T€.

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

Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist ausschließlich auf die Übernahme der Kredite der CHIC Management GmbH in Höhe von 1.435 T€ 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:

	2021	2020
	T€	T€
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	3.924	2.827
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-7.041	-2.624
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	14.381	2.418
Summe Cashflow	11.265	2.621
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	21.893	19.272
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	33.158	21.893

Der operative Cashflow des Geschäftsjahres 2021 resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Jahresergebnis zuzüglich Abschreibungen.

Der Investitions-Cashflow betrifft vornehmlich Mittelabflüsse für Investitionen in Höhe von 7.003 T€.

Der positive Finanzierungs-Cashflow ist auf die Einstellungen in die Kapitalrücklage von 15.087 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 2021 wird insgesamt als positiv beurteilt.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren werden nicht angegeben, da diese für das Verständnis des Geschäftsverlaufs und der Lage der Gesellschaft nicht von Bedeutung sind.

5. Risiko- und Chancenbericht sowie 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 entgegenzuwirken. Dies sind im Wesentlichen Einnahmerisiken, Baurisiken, Instandhaltungsrisiken sowie Tariferhöhungen bzw. Anpassungen.

Bestandsgefährdende Risiken

Bestandsgefährdende Risiken sind aus Sicht der Geschäftsführung nicht gegeben oder erkennbar. Allerdings können auch zum jetzigen Zeitpunkt die zukünftigen Risiken insbesondere aufgrund des Ukrainekrieges und den 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 2022 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 Instandhaltungstau 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 2021 geplante Ergebnis konnte deutlich gesteigert werden.

Für das Jahr 2022 erwartet die Gesellschaft ein positives Ergebnis in Höhe von 693 T€. Die geplanten Umsatzerlöse für das Geschäftsjahr 2022 werden von der Geschäftsführung mit 29.639 T€ eingeschätzt.

Mit Blick auf die Geschäftsentwicklung für das Jahr 2022 schätzen die Unternehmen im Wissenschafts- und Technologiepark die Aussichten besser als im Vorjahr ein. Während die Mittelwerte hinsichtlich Personal- und Umsatzentwicklung für 2021 bei 107,5 % lagen, stiegen sie für 2022 auf 111,3 %. Rund 60 % der Unternehmen erwarten einen Umsatzanstieg, lediglich jedes fünfte Unternehmen einen Umsatzrückgang. Hierzu bedarf es jedoch des Hinweises, dass diese Zahlen vor Beginn des russischen Angriffs auf die Ukraine im Februar 2022 erhoben worden sind.

Berlin, 22. Juli 2022

WISTA Management GmbH


Roland Sillmann
Geschäftsführer