

WISTA Management GmbH, Berlin

Lagebericht 2023

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

Der Wissenschafts- und Technologiepark Berlin Adlershof hat sich auch 2023 positiv entwickelt. Die Umsätze und Haushaltsmittel wuchsen um gut 7,1 % auf 3,9 Mrd. Euro (2022: 3,6 Mrd. Euro) an. Die Zahl der Beschäftigten blieb mit rund 28.000 Personen weitgehend stabil. Hinzukommen rund 6.400 (2022: 6.600) Studentinnen und Studenten. Der Wissenschafts- und Technologiepark Adlershof wird nach drei Gebieten differenziert: Kerngebiet, Wachstumsgebiet und Medienstadt.

Im Kerngebiet des Wissenschafts- und Technologieparks, in dem vor allem Hochtechnologiefirmen angesiedelt sind, konnten die Umsätze der rund 590 Unternehmen im vergangenen Jahr sogar um 10 % auf 1,24 Mrd. Euro zulegen. Rund 9.400 Beschäftigte arbeiteten 2023 im Kerngebiet. Dies waren 3,1 % mehr als im Vorjahr. Die Unternehmensanzahl im Kerngebiet wuchs leicht.

Die Umsätze und Haushaltsmittel der rund 510 Unternehmen und Einrichtungen im Wachstumsgebiet stiegen 2023 um 6,1 % an und beliefen sich auf 1,77 Mrd. Euro. Die Zahl der Beschäftigten sank hingegen leicht um 1,4 % auf 11.300.

In der Medienstadt stieg die Zahl der Unternehmen auf 230 an, die Beschäftigtenzahl sank auf 3.300 ab. Die Umsätze stiegen um 1,2 % auf 462 Mio. Euro an. Die Anzahl der sogenannten festen freien Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter sank dabei deutlich von 1.200 auf 900.

Die Förder- bzw. Drittmittel der in Adlershof ansässigen Einrichtungen der Humboldt-Universität zu Berlin (HU) betragen 41 Mio. Euro, die Grundfinanzierung lag bei 66 Mio. Euro. Bei den außeruniversitären Instituten beliefen sich die Haushaltsmittel auf 238 Mio. Euro; die Drittmittel auf 68,4 Mio. Euro. Die Zahl der Beschäftigten in den wissenschaftlichen Einrichtungen lag in Gänze bei 4.000.

3. Die Aktivitäten der WISTA Management GmbH im Jahr 2023

2023 gab es einige interessante Neuansiedlungen im Technologiepark Adlershof zu vermelden:

Das Unternehmen Jenoptik erweiterte seine Aktivitäten in Adlershof und bezog mit seiner Tochterfirma Jenoptik Optical Systems ein Fabrikgebäude am Groß-Berliner-Damm.

Evologics, ein Familienunternehmen, das Unterwasserkommunikationstechnologie sowie Unterwasserroboter entwickelt und herstellt, bezog sein neu erbautes Firmengebäude an der Wagner-Régeny-Straße.

Außerdem ist mit der bbw Hochschule eine neue wissenschaftliche Einrichtung an den Standort gezogen: Im April 2023 hat die Hochschule für Wirtschaft ihren Lehrbetrieb im OFFICE LAB CAMPUS in der Wagner-Régeny-Straße 21 aufgenommen. Zuvor war die Hochschule in Charlottenburg ansässig und hat ihren Sitz von dort aus in den Berliner Südosten verlegt.

Auch in den Technologiezentren der WISTA Management GmbH siedelten sich wieder zahlreiche kleinere Unternehmen und Start-ups an. Zu nennen ist hier beispielsweise die Tacalyx GmbH, ein Spin-off des Max-Planck-Instituts für Kolloid- und Grenzflächenforschung in Potsdam-Golm. Das Ziel von Tacalyx kann als Antikörpertherapie der nächsten Generation bezeichnet werden.

Im September 2023 eröffnete in der obersten Etage des Innovations- und Gründungszentrums (IGZ) Berlin Adlershof das Leap, ein neuer Innovationshub und Coworking-Space für die Quantentechnologien in Berlin. Das Leap ist Teil des Ökosystems der „Berlin Quantum Alliance“, welche die Kompetenzen aus den Berliner Universitäten und Forschungsinstituten bündeln sowie Kooperationen zwischen Wissenschaft und Wirtschaft anregen und aufbauen will, um ein konkurrenzfähiges Ökosystem für die Quantentechnologien zu schaffen. Ein weiteres Ziel ist es, sowohl die Grundlagen der Quantenforschung als auch der Transfer der Quantentechnologien in die praktischen Anwendungen zu stärken.

Um das Thema Fachkräfte zu stärken und zu unterstützen, initiierte die WISTA Management GmbH 2023 verschiedene Maßnahmen. So fand im Juni unter dem Motto „Jeder Mensch zählt“ das erste Diversity Festival Adlershof statt. Mit dem Festival brachte die WISTA das Thema Vielfalt in der Gesellschaft und insbesondere im universitären und unternehmerischen Kontext in das Bewusstsein der Akteure am Standort Adlershof. In Keynotes, Panels und Workshops mit interessanten Persönlichkeiten und Akteuren wurden Herausforderungen und Lösungsansätze in puncto Diversity erarbeitet.

Die WISTA Academy bietet seit Herbst 2023 Unternehmen im Technologiepark Adlershof einen Service, um sie bei der Entwicklung und dem Kompetenzaufbau ihres Personals durch Qualifizierungs- und Weiterbildungsangebote zu unterstützen.

Die Angebote stellt die WISTA teils durch eigene Beschäftigte, teils in Kooperation mit externen Partnern wie der Bundesagentur für Arbeit Berlin-Süd und dem Gesundheitsnetzwerk Adlershof.

Die WISTA Management GmbH wirkt mittlerweile über den Standort Adlershof hinaus.

FUBIC

In Dahlem errichtet die WISTA momentan das Innovationszentrum FUBIC mit einem umliegendem Innovationscampus, auf dem weitere Büro- und Laborgebäude entstehen werden.

Bis Ende Februar 2023 wurden alle notwendigen Baumfällungen und die Rodung des sonstigen Bewuchses auf dem Gelände abgeschlossen.

Im I. Quartal 2023 wurden zudem das Stützbauwerk an der Westseite des FUBIC-Gebäudes errichtet und die Schadstoffsanierung fortgesetzt. Die Fassade wurde komplett entfernt; das Gebäude wurde witterungsfest gemacht.

Im Mai wurde die Abrissmaßnahme der ehemaligen Kinderklinik (Anbau an der südwestlichen Ecke des FUBIC) abgeschlossen. An dieser Stelle entsteht die zukünftige Tiefgaragenzufahrt.

Damit später die Aufstockung des Bestandsgebäudes um zwei weitere Etagen erfolgen kann, ist eine statische Ertüchtigung des Gebäudes durch zusätzliche Stützen notwendig. Die dafür erforderlichen Fundamente wurden im 2. Untergeschoss eingebracht.

Die Schadstoffsanierung wurde im September 2023 abgeschlossen. Die Entkernung der Restflächen erfolgt bis Ende Oktober 2023.

Die durch den Abriss der Kinderklinik entstandenen Lücken in der Außenwand des Gebäudes wurden geschlossen, die angrenzende Tiefgaragenzufahrt erstellt. Im 2. UG wurde mit dem Teilabriss der Decken begonnen (notwendig für die Aufstellung der Haustechnik). Die Fundamente für die Aufstellung der Kräne im Gebäude und die zusätzlichen Stützen für die Aufstockung um zwei Etagen wurden größtenteils fertiggestellt.

Auf dem Innovationscampus FUBIC wird ein innovatives Nur-Strom-Projekt zur Energieversorgung auf Basis von erneuerbarem Strom umgesetzt. Dieses Vorhaben wurde mit dem ODH-Quartier Award 2023 in der Kategorie Innovation ausgezeichnet. In dieser Kategorie wurden 70 Quartiersprojekte unter der Fragestellung betrachtet, ob sie einen besonderen Mehrwert bieten. Dazu gehört etwa die Kreativität, die Anzahl sowie die Art der gekoppelten Technologien, besondere Konzepte hinsichtlich Mobilität oder der digitalen Infrastruktur. Zudem wurde geprüft, ob bei diesen Projekten ein nutzerorientiertes Potenzial erkennbar ist

Grundsätzlich wurden bereits mehr als 50% der Leistungen vergeben, wobei dabei eine Überschreitung von lediglich 7% der Kosten laut BPU resultierten. Aufgrund der anhaltenden Unsicherheit in der Bauwirtschaft sind alle Kostenprognosen für die noch offenen Gewerke sowie Nachträge mit erhöhter Unsicherheit zu betrachten.

In einem öffentlich ausgerufenen Wettbewerb wurde im Sommer 2023 ein Name für die über den Innovationscampus FUBIC verlaufende Privatstraße gesucht, die das Innovationszentrum FUBIC aber gleichzeitig auch alle weiteren Gebäude des Campus erschließt. Der Aufruf fand großen Anklang: 168 Personen beteiligten sich mit 351 Vorschlägen. Eine Jury, bestehend aus der Berliner Wissenschaftssenatorin Dr. Ina Czyborra, der Bezirksbürgermeisterin von Steglitz-Zehlendorf Maren Schellenberg und Vertretern der WISTA entschied sich für den Namen: „Rabinowitsch-Kempner-Ring“ in Anlehnung an die Tuberkuloseforscherin Lydia Rabinowitsch-Kempner.

Im Rahmen der „offenen Baustelle FUBIC“ im September 2023, einer Veranstaltung für Anwohner/-innen des FUBIC, nahmen 120 Personen die Gelegenheit wahr, einen Blick auf die Baustelle zu werfen und an einer geführten Tour teilzunehmen.

Die Baugenehmigung für das Büro- und Laborgebäude FUHUB, das erste von einem privaten Investor (Driven Investment GmbH) errichtete Gebäude auf dem FUBIC Campus, wurde im März 2023 erteilt. So konnte der private Investor am 10.05.2023 die

Grundsteinlegung für das FUHUB im Beisein der Berliner Wirtschaftssenatorin Franziska Giffey feiern. Die Baumaßnahmen schritten planmäßig voran.

Die Driven Investment GmbH konnte zudem verkünden, dass im Vorfeld bereits vier Mietverträge unterzeichnet wurden. Einer der künftigen Mieter wird auch das Scale-Up Lab der Freien Universität Berlin sein.

CleanTech Business Park Marzahn (CBP)

Im Januar 2023 unterzeichneten die WISTA Management GmbH und die HH2E AG eine Absichtserklärung darüber, dass Grundstücksteile im CleanTech Business Park Marzahn an die HH2E AG vorgehalten werden. Auf dieser Grundlage kann das Unternehmen die Möglichkeit zur Errichtung eines HH2E-Werks voranbringen, das grünen Wasserstoff klimaneutral produzieren und Wärme zur Versorgung der anliegenden Unternehmen und Wohnungen liefern könnte.

Bezüglich des CleanTech Business Park Marzahn gab es 2023 unterschiedliche Rechtsauffassungen bezüglich der notwendigen Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz im Rahmen des rechtsgültig festgesetzten B-Plans 10-56, der als Grundlage zur Entwicklung des CBP gilt. Die Klärung dieser Problematik dauerte das gesamte Jahr an. Ein zwischenzeitlich getroffener Beschluss des Berliner Verwaltungsgerichts, dass Maßnahmen auf dem Areal grundsätzlich möglich sind, gab Anlass zur Hoffnung, dass die Ansiedlungen und Planungen voranschreiten können. So wurde in der zweiten Jahreshälfte ein Grundstück an das Unternehmen Aucoteam veräußert, das auch eine Baugenehmigung vom Bezirk Marzahn-Hellersdorf erhielt. Das Pankower Unternehmen, das im Bereich Elektrobatterietechnik unterwegs ist, plant, sich am CleanTech Business Park in Marzahn anzusiedeln und dort ein Batterietestzentrum zu errichten. Aufgrund der unklaren Anforderungen bezüglich der Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz ist das Unternehmen mittlerweile (Februar 2024) von seinem Vorhaben zurückgetreten.

CHIC

Im II. Quartal wurde der neue Co-Working Space im CHIC fertiggestellt. Dieser ist sehr hochwertig ausgestattet, um mit einer entsprechenden Arbeitsatmosphäre zum Austausch und Netzwerken anzuregen. Dieser Coworking Space gilt als „Testballon“ für weitere neue Arbeitswelten, die die WISTA an anderen Standorten plant.

Im CHIC ist im Jahr 2023 für einige gewachsene Unternehmen die maximale Verweildauer von acht Jahren ausgelaufen. Daher sind die erfolgreich gewachsenen Unternehmen ausgezogen, diverse junge Start-ups bezogen dafür Räumlichkeiten im CHIC, um sich dort zu entwickeln und zu wachsen.

Mit dem Start-up Conbotics GmbH, das einen Malerroboter entwickelt hat und im CHIC ansässig ist, hat die WISTA eine Vereinbarung getroffen, um Streifarbeiten bei Bedarf mit dem Roboter durchführen zu lassen.

Gewerbehöfe

Planungen der Leistungsphase 1 und 2 des Gewerbehofs in Lichtenberg (Bornitzstraße) konnten erfolgreich abgeschlossen werden. Gebunden wurde hierfür das Adlershofer Architekturbüro kba Architekten und Ingenieure.

Der Aufsichtsrat der WISTA hat basierend auf den bisherigen Planungen den nächsten Schritten zur Realisierung des Gewerbehofs an der Bornitzstraße 101 unter Vorbehalten zugestimmt.

Innovationskorridor

Die WISTA fokussierte sich 2023 bezüglich des Innovationskorridors Berlin-Lausitz zum einen auf die Hebung von Innovationspotenzialen insbesondere durch Kooperationen zwischen Akteuren aus Wissenschaft und Wirtschaft in Berlin wie Brandenburg. Zum anderen lag der Schwerpunkt auf der Profilentwicklung des Korridors. Potenzielle Profilt Themen wurden untersucht, u.a. die Themenfelder Batterie, „Energiewendelösungen“ und „Pharma/Health“. Im Rahmen des Profilierungsprozesses wurden verschiedene Stakeholder und Expert/-innen aus Wirtschaft, Wissenschaft und Politik eingebunden. Nach abgeschlossenem Profilierungsprozess für den Innovationskorridor Berlin - Lausitz wurde als Empfehlung für ein Profil an die Länder Berlin und Brandenburg der Themenkomplex „Energiewendelösungen“ gegeben.

Neue Arbeitswelten

Die WISTA Management GmbH engagiert sich seit 2023 dafür, an verschiedenen Orten in Berlin neue Arbeitswelten einzurichten. Die beiden ersten Standorte befinden sich im Technologiepark Adlershof in der Rudower Chaussee und im Ludwig-Ehrhard-Haus in Charlottenburg.

In Adlershof mietet die WISTA zwei Etagen von der Steinbeis Immobiliengesellschaft, um in zentraler Lage in Adlershof neue Arbeitswelten zu erschaffen: ein Ort, an dem Adlershofer Beschäftigte all das finden, was sie benötigen, um ihrer Arbeit nachzugehen und langfristig erfolgreich zu sein. Auf zwei Etagen sollen neben flexiblen Büroarbeitsplätzen und einem Maker Space auch Ruhe- und Begegnungszonen sowie Veranstaltungsräume, die u.a. zu Weiterbildungsveranstaltungen genutzt werden, entstehen. Der entsprechende Mietvertrag wurde Ende 2023 geschlossen und erste Ausschreibungen zur Möblierung der Räume veröffentlicht.

In Charlottenburg wird die WISTA Flächen von der Industrie- und Handelskammer Berlin anmieten, um gemeinsam für Berliner Unternehmen ein neues Angebot zum Arbeiten, Netzwerken und für Innovationen zu schaffen. Im Ludwig Erhard Haus werden dafür in den nächsten Monaten rund 1.400 m² Fläche umgestaltet. Die WISTA plant hier Start-ups und KMU eine adäquate Atmosphäre zum Arbeiten, Austauschen und Vernetzen zu bieten. Dabei spielt die zentrale Lage im Herzen Berlins sowie die unmittelbare Nähe zur Technischen Universität Berlin, dem Center for Entrepreneurship (CfE) und der Universität der Künste eine wesentliche Rolle. Ziel ist es, so den Wissenstransfer, Innovationen und Kooperationen zwischen Berliner Unternehmen und Start-ups voranzubringen und auszubauen. Die neuen Arbeitsräume sollen im Sommer 2024 eröffnet werden.

4. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

Die **Ertragslage** der WISTA Management GmbH hat sich 2023 im Vergleich zum Vorjahr verschlechtert. Der Jahresüberschuss beträgt 904 T€ (Vj: 2.990 T€).

	2023		2022		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse	32.054	74,0%	29.356	82,7%	2.698	9,2%
Zuwendungen	10.908	25,2%	3.957	11,1%	6.951	175,7%
Bestandsveränderung	356	0,8%	2.205	6,2%	-1.849	-83,9%
Gesamtleistung	43.318	100,0%	35.518	100,0%	7.800	22,0%
Materialaufwand	26.721	61,7%	21.959	61,8%	4.762	21,7%
Personalaufwand	5.099	11,8%	4.455	12,5%	644	14,5%
Abschreibungen	8.937	20,6%	10.972	30,9%	-2.035	-18,5%
Sonstiger Betriebsaufwand abzügl. übrige betriebliche	12.095	27,9%	5.195	14,6%	6.900	132,8%
Erträge	-10.570	-24,4%	-10.994	-31,0%	424	-3,9%
Betrieblicher Aufwand	42.282	97,6%	31.587	88,9%	10.695	33,9%
Betriebsergebnis	1.036		3.931		-2.895	
Steuern	-765		-779		14	
Steuern vom Ertrag	-15		-358		343	
Beteiligungsergebnis	74		114		-40	
Finanzergebnis	574		82		492	
Jahresergebnis	904		2.990		-2.086	

Die Umsatzerlöse resultieren im Wesentlichen aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 32.054 T€ (Vj: 29.356 T€). Der Anstieg ist hauptsächlich auf den gestiegenen Erlösen aus Betriebskostenabrechnung und die gestiegenen Erträge aus Vermietung und Verpachtung zurückzuführen.

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

Die Materialaufwendungen in Höhe von 26.721 T€ (Vj: 21.959 T€) entstanden im Wesentlichen mit 15.857 T€ (Vj: 14.701 T€) für Betriebskosten (inkl. Wartungskosten und Dienstleistungsentgelt für WISTA.Service), mit 9.296 T€ (Vj: 5.731 T€) für Instandhaltungsarbeiten (einschließlich Abrisskosten beim FUBIC), mit 311 T€ (Vj: 317 T€) für Leasingaufwendungen sowie sonstigen Aufwendungen für Conventions und aus verschiedenen Projekten 1.257 T€ (Vj: 1.211 T€).

Der Anstieg des sonstigen Betriebsaufwandes ist im Wesentlichen auf die gestiegenen Einstellungen in den Sonderposten begründet.

Das Beteiligungsergebnis resultiert aus der Gewinnausschüttung der WISTA.Plan GmbH für das Geschäftsjahr 2022 von 74 T€ (Vj: 114 T€).

Das Finanzergebnis ermittelt sich aus Zinsaufwendungen 85 T€ (Vj: 143 T€), die mit Zinserträgen 653 T€ (Vj: 224 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 135,9% durch das Eigenkapital, den Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen sowie das langfristige Fremdkapital gedeckt. Dies entspricht einer Überdeckung von 60.235 T€ (Vj: 49.511 T€).

Die Vermögensstruktur zum 31. Dezember 2023 stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
<u>Anlagevermögen</u>	168.004	67,8	168.433	71,5	- 429	- 0,3
<u>Umlaufvermögen</u>						
Noch nicht abgerechnete Leistungen	13.126	5,3	12.770	5,4	+ 356	+ 2,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.157	4,5	5.894	2,5	+ 5.263	+ 89,3
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	597	0,2	615	0,3	- 18	- 2,9
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.024	0,8	1.902	0,8	+ 122	+ 6,4
Forderung gegen das Land Berlin	3.980	1,6	2.368	1,0	+ 1.612	+ 68,1
Sonstige Vermögensgegenstände	215	0,1	286	0,1	- 71	- 24,8
Liquide Mittel	47.981	19,4	43.175	18,4	+ 4.806	+ 11,1
	<u>79.080</u>	<u>31,9</u>	<u>67.010</u>	<u>28,5</u>	<u>+ 12.070</u>	<u>+ 18,0</u>
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	563	0,2	46	0,0	+ 517	
	<u>247.648</u>	<u>100,0</u>	<u>235.489</u>	<u>100,0</u>	<u>+ 12.158</u>	<u>+ 5,2</u>

Der Rückgang des Anlagevermögens resultiert hauptsächlich aus den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 8.937 T€ und den Zugängen in Höhe von 8.508 T€.

In den Vorräten sind die noch nicht abgerechneten Betriebskosten enthalten. Die Abrechnung der Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2023 gegenüber den Mietern erfolgt erst im Folgejahr sowie die noch nicht abgerechneten Wärmelieferungen gegenüber der WISTA.Service GmbH enthalten.

Der Anstieg der liquiden Mittel ist den Kapitalzuführungen des Gesellschafters geschuldet.

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2023 stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
<u>Eigenkapital</u>						
Stammkapital	11.776	4,8	11.776	5,0	-	-
Rücklagen	51.435	20,8	43.935	18,7	7.500,0	17,1
Gewinnvortrag	41.403	16,7	38.413	16,3	+ 2.990	+ 7,8
Jahresüberschuss	904	0,4	2.990	1,3	- 2.086	- 69,8
	<u>105.518</u>	<u>42,7</u>	<u>97.114</u>	<u>41,3</u>	<u>+ 8.404</u>	<u>+ 8,7</u>
<u>Sonderposten</u>	<u>63.901</u>	<u>25,8</u>	<u>61.423</u>	<u>26,2</u>	<u>+ 2.478</u>	<u>+ 4,0</u>
<u>Fremdkapital</u>						
<u>langfristig</u>						
Verbindlichkeit gegenüber dem Land Berlin aus Einbringungsvertrag (mit Rangrücktrittsvereinbarung) ..	57.490	23,2	57.672	24,5	- 182	- 0,3
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.329	0,5	1.735	0,7	- 406	- 23,4
	<u>228.238</u>	<u>92,2</u>	<u>217.944</u>	<u>92,7</u>	<u>+ 10.294</u>	<u>+ 4,7</u>
<u>kurz- und mittelfristig</u>						
Steuerrückstellungen	20	-	313	0,1	- 293	- 93,6
sonstige Rückstellungen	1.534	0,6	1.122	0,5	+ 412	+ 36,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	407	0,2	453	0,2	- 46	- 10,2
Erhaltene Anzahlungen	12.526	5,1	9.939	4,2	+ 2.587	+ 26,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ...	2.315	0,9	1.511	0,6	+ 804	+ 53,2
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen						
Unternehmen	1.415	0,6	3.061	1,3	- 1.646	- 53,8
Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Berlin	44	-	44	-	+ 0	+ 0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	1.067	0,4	1.047	0,4	+ 20	+ 1,9
Rechnungsabgrenzungsposten	81	-	55	-	+ 26	+ 47,3
	<u>19.409</u>	<u>7,8</u>	<u>17.545</u>	<u>7,3</u>	<u>+ 1.864</u>	<u>+ 10,6</u>
	<u>247.647</u>	<u>100,0</u>	<u>235.489</u>	<u>100,0</u>	<u>+ 12.158</u>	<u>+ 5,2</u>

Der Kapitalrücklage wurde ein Betrag in Höhe von 7.500 T€ eingestellt.

Die Entwicklung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen resultiert aus der Auflösung in Höhe von 6.076 T€, die mit den Abschreibungen auf das geförderte Anlagevermögen korrespondiert und Einstellungen in den Sonderposten in Höhe von 8.554 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 auf die planmäßige Tilgung der Kredite zurückzuführen.

Der Anstieg der erhaltenen Anzahlungen und der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultiert aus den gestiegenen Betriebskosten.

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

	2023	2022
	T€	T€
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	5.618	3.630
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-7.774	-6.255
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	6.963	12.642
Summe Cashflow	4.807	10.017
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	43.175	33.158
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	47.981	43.175

Der operative Cashflow des Geschäftsjahres 2023 resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Jahresergebnis.

Der Investitions-Cashflow betrifft vornehmlich Mittelabflüsse für Investitionen in Höhe von 6.603 T€.

Der positive Finanzierungs-Cashflow ist insbesondere auf die Einstellungen in die Kapitalrücklage von 7.500 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 2023 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 entgegenzuwirken. Dies sind im Wesentlichen Einnahmerisiken, Baurisiken, Instandhaltungsrisiken sowie Tarifierhöhungen bzw. Anpassungen.

Der bestehende Vertrag über Systemdienstleistungen im Gebäudemanagement wurde von der WISTA zum 31.12.2024 beendet. Diese Beendigung zielt jedoch nicht darauf ab, die Zusammenarbeit mit der WISTA.Service GmbH zu beenden. Vielmehr wird angestrebt, einen neuen Vertrag zu gestalten, der diese Zusammenarbeit weiter optimiert und für die Zukunft eine noch größere Transparenz zwischen den Vertragsparteien gewährleistet. Mit der Beendigung des Vertrages bestehen weder Risiken noch Chancen für die WISTA Management GmbH.

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 Krisen auf die Mieter:innen der WISTA, infolge des Krieges in der Ukraine (Lieferketten, Energie, Inflation) 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 die 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 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. Außerdem passt die WISTA Management GmbH ihr Portfolio kontinuierlich an die Bedürfnisse von Mieter:innen an.

Weiterhin verstärkt WISTA ihre Vertriebsanstrengungen, um dieser potentiellen Bedrohung entgegenzuwirken. Die Neuvermietungen auch in 2023 waren dabei vielversprechend.

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

- Beibehaltung bzw. Verstärkung der Vertriebsaktivitäten
- Refinanzierung von Aktivitäten durch Projektmittel, Werbeeinnahmen etc.
- Erweiterung des Dienstleistungs- bzw. Serviceangebotes zur Generierung zusätzlicher Umsätze
- Aufbau von Coworking Spaces zur Erhöhung der spezifischen Miete
- Diversifikation durch Aufbau weiterer Geschäftsmodelle bzw. Aktivitäten außerhalb von Adlershof

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 späteren 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 widmet sich ein Mitarbeiter des Bereichs Controlling ausschließlich dem Thema Risikomanagement bei Bauaktivitäten.

Zusätzlich wurde im Aufsichtsrat ein Unterausschuss für Baukostencontrolling in 2023 eingeführt.

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 4 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.

Ergänzend wurde in 2023 ein Audit durch externe Expert:innen bzgl. des Facility Managements bei der WISTA.Service GmbH durchgeführt werden.

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. Diese Steigerungen werden im Wesentlichen durch zukünftige Mieterhöhung kompensiert werden.

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“
- Überprüfung bestehender Prozesse zur Identifikation und Eliminierung von „Verschwendung“

Voraussichtliche Entwicklung der allgemeinen Lage in Adlershof

Das für 2023 geplante Ergebnis konnte deutlich gesteigert werden.

Für das Jahr 2024 erwartet die Gesellschaft ein positives Ergebnis in Höhe von 406 T€. Die geplanten Umsatzerlöse für das Geschäftsjahr 2024 werden von der Geschäftsführung mit 40.253 T€ eingeschätzt.

Die Geschäftsentwicklung für das Jahr 2024 schätzen die Unternehmen im Wissenschafts- und Technologiepark weiterhin positiv ein. Etwa die Hälfte von ihnen geht von einem Umsatzanstieg aus, während 41 % der Unternehmen mit gleichbleibenden Umsätzen rechnen. Nur jedes zehnte Unternehmen prognostiziert einen Umsatzrückgang. Im Vorjahr waren es noch 14 % der Unternehmen, die pessimistisch in die Zukunft blickten.

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, 13. Juni 2024

WISTA Management GmbH


Roland Sillmann
Geschäftsführer

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 wurde am 16. Juli 2024 festgestellt.