

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

Lagebericht 2014

1. Die allgemeine Lage in Berlin Adlershof im Jahr 2014

Ende 2014 arbeiteten am Hochtechnologiestandort Berlin Adlershof 15.931 (2013: 15.450) Menschen, 3 % mehr als im Jahr zuvor. Hinzu kamen 6.235 Studenten an den Instituten der Humboldt-Universität zu Berlin (HU). Die Umsätze, Haushalts- und Fördermittel lagen mit 1,74 Mrd. Euro (2013: 1,78 Mrd. Euro) auf dem Niveau des Vorjahres. Ursache dieses Wachstumschubes war die Ansiedlung zahlreicher technologieorientierter Unternehmen, einige davon mit Mitarbeiterzahlen im dreistelligen Bereich. In Folge des Wegzugs einer Reihe von Kleinstunternehmen hat sich die Gesamtzahl der Firmen und wissenschaftlichen Einrichtungen mit 1.001 (2013: 996) gegenüber 2013 kaum verändert.

Im **Wissenschafts- und Technologiepark** wurden 53 Unternehmen angesiedelt, 34 verließen den Standort. Die Auslastung der Technologiezentren betrug 87 % (2013: 86 %). Die Zahl der Beschäftigten stieg um 5,2 % auf 5.865 (2013: 5.576). Hinzu kamen 124 (2013: 126) Auszubildende. Die Umsätze der Unternehmen legten um 3,5 % auf 718,0 Mio. Euro (2013: 693,6 Mio. Euro) zu. 2014 flossen nur noch knapp 10,0 Mio. Euro an Fördermitteln zu; 2013 waren es noch rund 23,5 Mio. Euro, was einem Rückgang von 57,4 % gleichkommt.

Die **Medienstadt** wies 2014 ein leichtes Umsatz- und Beschäftigungsplus aus, obwohl die Zahl der Unternehmen um fünf auf 135 abnahm. Die Umsätze legten um 2 % auf 214 Mio. Euro (2013: 210 Mio. Euro) zu. An Fördermitteln flossen nur noch 100.000 Euro (2013: 4 Mio. Euro) zu. Die Zahl der fest angestellten Mitarbeiter lag mit 1.227 um 1,2 % über der des Vorjahres, die der freien Mitarbeiter stieg auf 777 (2013: 727). Hinzu kamen 77 Auszubildende (2013: 50).

Die Umsätze und Haushaltsmittel der **Unternehmen und Einrichtungen im übrigen Entwicklungsgebiet** stiegen mit 9,2 % auf 630,5 Mio. Euro (2013: 577,6 Mio. Euro) kräftig. Wie auch im Technologiepark schrumpften die Fördermittel beachtlich, nämlich von 17,5 Mio. Euro auf knapp 1,3 Mio. Euro. Die Zahl der Mitarbeiter lag mit 5.300 (2013: 5.188) um 2,2 % über der des Vorjahres. Hinzu kamen 475 (2013: 780) Auszubildende (u. a. bei mehreren Trägern überbetrieblicher Ausbildung).

Der Förder- bzw. Drittmittelanteil am Budget der sechs **Institute der Humboldt-Universität zu Berlin (HU)** betrug 31 Mio. Euro (2013: 28 Mio. Euro), die Grundfinanzierung belief sich wie 2013 auf 48 Mio. Euro.

Bei den zehn **außeruniversitären Instituten** lagen die Haushaltsmittel mit 132,3 Mio. Euro fast auf Vorjahreshöhe (133,3 Mio. Euro). Die Drittmittel lagen bei 40 Mio. Euro (2013: 47 Mio. Euro). Insgesamt gab es 2.762 (2013: 2.747) Beschäftigte in den wissenschaftlichen Einrichtungen.

Das Image des Hochtechnologiestandorts Adlershof genießt bei den Standortpartnern Priorität und erhielt bei der **Bewertung wichtiger Standortbedingungen** die höchsten Werte. Ebenso eindeutig waren die Antworten auf die Frage: „Würden Sie einem befreundeten Unternehmer Adlershof als Standort empfehlen?“ 95,7 % der Befragten gaben ein „Ja“ zur Antwort. Die Zufriedenheit der Mieter, auch das belegen die Zahlen, hat sich im letzten Jahr verbessert. Dies betrifft nicht nur das Angebot von Infrastrukturleistungen, sondern auch die Nebenkosten und das Abstellen von Mängeln. Die Unternehmen stellen sowohl der WISTA-MANAGEMENT GMBH als auch der Innovations-Zentrum Berlin Management GmbH (IZBM) und vor allem der Adlershof Facility Management GmbH gute Noten aus. Erstmals wurde auch nach dem Interesse der Unternehmen gefragt, eine eigene Immobilie am Standort zu erwerben. Knapp 21 % aller Anlieger nannten diese Möglichkeit eine Option.

2. Die Aktivitäten der WISTA-MANAGEMENT GMBH und ihrer Tochtergesellschaften im Jahr 2014

Ansiedlung und städtebauliche Entwicklung

Die größte Ansiedlung war der IT-Dienstleister Atos Deutschland GmbH, der voraussichtlich bis März 2015 knapp 1.000 Mitarbeiter des Unternehmens und seiner Servicepartner aus sechs Berliner Standorten nach Adlershof verlegen wird. Ende 2014 hatten bereits 350 Beschäftigte ihre Büros in den einstigen Räumen der Solon Energy GmbH bezogen.

Die WISTA-MANAGEMENT GMBH betreibt **fünf moderne Technologiezentren** mit insgesamt 13 Gebäuden und rund 176.000 m² vermietbarer Fläche in Adlershof. Ende 2014 betrug deren Auslastung etwas über 87 %.

Im Wissenschafts- und Technologiepark kam mit dem Medizintechnikspezialisten Simpirica Spine GmbH das **1.000. Unternehmen** nach Adlershof. Wie Simpirica stammt auch der auf dem Gebiet der Künstlichen Intelligenz tätige Softwareentwickler Zoral Labs aus den USA. Mit der Ellex Deutschland GmbH (Hauptsitz: Australien) ließ sich ein Entwickler von Lasern und diagnostischen Geräten für die Augenheilkunde nieder. Zu den interessantesten Ansiedlungen zählten außerdem die interface systems GmbH, ein Anbieter von Dienstleistungen für IT-Architektur und die G. Lufft Mess- und Regeltechnik GmbH, ein Hersteller von Präzisionsinstrumenten für die Meteorologie.

Etliche Firmen im Technologiepark erwarben 2014 von der WISTA-MANAGEMENT GMBH **Grundstücke**, darunter die Dan-Tech Energy GmbH, ein aus Israel stammender Spezialist für Batteriesysteme, und die WITT Sensoric GmbH, ein Hersteller optoelektronischer Sicherheitssensoren. Die vis:a:vis Filmproduktion GmbH kaufte an der Rudower Chaussee einen Teil eines denkmalgeschützten ehemaligen Flugzeughangars. Schließlich erwarb die Bauer Elektroanlagen GmbH ein Grundstück, um ihre am 26. September 2014 eingeweihte Betriebsstätte zu erweitern.

Im **Innovations- und Gründerzentrum Adlershof (IGZ)** bzw. **Internationalen Gründerzentrum (OWZ)** siedelte die Innovations-Zentrum Berlin Management GmbH (IZBM) 16 Start-ups an, darunter die Chromicent GmbH (Analysemethoden für die pharmazeutische Industrie) und die jung diagnostics GmbH (computergestützte Analysen medizinischer Bilddaten), die RSR online Energiekonfigurator GmbH (Gebäudesanierungssysteme als Webplattform) und die Smives GmbH (Software für die Ansteuerung energieeffizienter Elektromotoren). Insgesamt betreut die IZBM in Adlershof 77 Unternehmen; ihre beiden Zentren waren zu 98 % ausgelastet.

Die von der Adlershof Projekt GmbH als Treuhänder der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vorbereiteten **Gewerbeflächen im Entwicklungsgebiet** von Adlershof werden für wissenschaftliche Einrichtungen und Hochtechnologieunternehmen zunehmend interessant. Adlershof Projekt hat erfolgreich eine Reihe landeseigener Grundstücke an profilkonforme Unternehmen verkauft. Beispielhaft dafür ist die ifp Institut für Produktqualität GmbH (Lebensmittel-, Futter- und Pharmaanalytik), die ihren Sitz mit 160 Mitarbeitern nach Adlershof verlegt hat, oder auch die Ahlberg Metalltechnik GmbH, die Produktion und Verwaltung mit 135 Mitarbeitern in Adlershof zusammenführen wird. Auf einem Areal unweit des Segelfliegerdamms erschließt Adlershof Projekt ein Gewerbegebiet, auf dem die Budatec GmbH (Anlagenhersteller für die Halbleiter- und Solarindustrie) und das Ingenieurbüro Drews (Beton-Instandsetzung, Sanierung und technische Gebäudeausrüstung) Grundstücke erworben haben. Die Novak Siebdruck hat sich dort bereits mit einem neuen Produktions- und Bürogebäude niedergelassen. Anfang Dezember erwarb schließlich die Beos AG die Liegenschaft des einstigen Solarmodulherstellers Solteature GmbH am Groß-Berliner Damm. Sie plant, die Immobilie parzelliert zu vermieten.

Sichtbarer Beweis für die fortschreitende **urbane Gestaltung Adlershofs** – für die Adlershof Projekt GmbH ein zentrales städtebauliches Ziel – war am 2. September 2014 das Richtfest des dritten Bauabschnitts eines Bürokomplexes der Europa-Center AG an der Rudower Chaussee. Der Hamburger Immobilienentwickler verhandelt zudem mit der Adlershof Projekt GmbH bezüglich eines Grundstücks in unmittelbarer Nachbarschaft des Forums für ein Büro- und Geschäftshaus. An der Albert-Einstein-Straße wird er ein Parkhaus mit Bürogebäude bauen lassen, wofür er von der WISTA-MANAGEMENT GMBH ein Grundstück erworben hat. Unweit des S-Bahnhofs Adlershof stehen demnächst zwei wichtige Bauvorhaben an: Die Projektgesellschaft Medienfenster mbH & Co. KG wird eine Anlage mit 150

Apartments für studentisches Wohnen und die Project Immobilien GmbH einen Bürokomplex errichten. Project Immobilien hat bereits im Technologiepark den zweiten Bauabschnitt eines Bürohauses („SPEKTRUM Adlershof 2“) fertiggestellt. Schließlich verhandelt die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) die mögliche Ansiedlung des Landeslabors Berlin-Brandenburg an der Rudower Chaussee, Ecke Wegedornstraße. Dieses Institut würde die zahlreichen Adlershofer Analytik-Unternehmen ideal ergänzen.

Das von Adlershof Projekt betreute Quartier **„Wohnen am Campus“** machte ebenfalls große Fortschritte. Beispielsweise sind bei der First Home Wohnbau die ersten 24 Eigentumswohnungen bezogen worden. Am 21. Oktober 2014 fand im Beisein von Michael Müller, Berlins Regierendem Bürgermeister (ehemals: Senator für Stadtentwicklung und Umwelt), die feierliche Eröffnung des Studentendorfs Adlershof statt, dessen Apartments bereits vermietet sind. Im Dezember erwarb die GSW Sigmaringen ein Grundstück, auf dem ein Veranstaltungs- und Ausstellungsbereich für AAL- (Ambient Assisted Living) Systeme in Kombination mit 70 Mehrgenerationen- Wohneinheiten errichtet wird. Insgesamt entstehen auf dem 14 ha großen Areal neben 386 Studentenapartments 1.050 Wohneinheiten. „Wohnen am Campus“ fand in den Medien ein breites und positives Echo, wie z. B. ein Bericht in der „Frankfurter Allgemeinen Zeitung“ vom 20. Dezember 2014 belegt.

Auf dem einstigen Gelände des Rangierbahnhofs Schöneweide („Gleislinse“) soll ein **40 ha großes Gewerbegebiet** entstehen. Adlershof erhält damit eine attraktive zusätzliche Wachstumsfläche. Das haben die Deutsche Bahn AG, das Land Berlin und der Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart. 2014 wurden die Planungen fortgeführt und mit der baulichen Umsetzung der gesamten Maßnahme begonnen. Adlershof Projekt verantwortet u. a. die Herstellung der Haupterschließung und des öffentlichen Grünzuges.

Förderung von Unternehmensgründungen

Eine intensive Unterstützung von Unternehmensgründern ist für den Erfolg des Technologiestandorts Adlershof von entscheidender Bedeutung. Die Innovations-Zentrum Berlin Management GmbH (IZBM) spielt mit ihren beiden Adlershofer Gründerzentren dabei eine entscheidende Rolle. Sie setzte 2014 neue Schwerpunkte:

Zugang zu Ressourcen: Im Unterschied zu Start-ups, die sich häufig mit Softwareentwicklung beschäftigen, benötigen hardwareorientierte Unternehmen einen Maschinenpark und viel technisches Detailwissen. Zu diesen Ressourcen, die im Technologiepark Adlershof reichlich vorhanden sind, wollen die IZBM und die WISTA-MANAGEMENT GMBH den Unternehmensgründern Zugang verschaffen. Der Arbeitstitel lautet: Hardware Cloud.

Vertriebserfahrung vermitteln: Unternehmensgründern fehlt es an Vertriebserfahrung und Kundenkontakten. Daher hat die IZBM 2014 gemeinsam mit der Technischen Universität Berlin (TU Berlin) ein Konzept erarbeitet, mit dessen Hilfe der Vertrieb junger Unternehmen durch spezielle Infrastruktur (z. B. Showrooms) unterstützt werden kann.

Finanzierung sichern: Nach Berlin fließt innerhalb Deutschlands mit Abstand das meiste Kapital zur Finanzierung von Start-ups, zumeist in die Digitalwirtschaft. Für Gründungen im verarbeitenden Gewerbe ist die Finanzierung weitaus schwieriger. Die IZBM informiert daher Unternehmen über Fördermöglichkeiten und stellt Kontakte zu Venture-Capital-Investoren her. 2014 kamen auf diese Weise einige Beteiligungen bzw. Kapitalrunden bei Unternehmen zustande. Sie reichten von mehreren hunderttausend bis zu mehr als sechs Mio. Euro.

Strategien für zukünftige Technologiefelder

Adlershof verfügt über eine einmalige Konzentration von Kompetenzen in der Analytik. Auf Initiative der WISTA-MANAGEMENT GMBH werden diese unter dem Dach einer **Analytic City Adlershof** (ACA) gebündelt, sodass ein neues branchenübergreifendes Cluster entstehen kann, und zwar in enger Zusammenarbeit mit dem Technologiekreis Adlershof (TKA), der Initiativgemeinschaft Außeruniversitärer Forschungseinrichtungen in Adlershof e. V. (IGAFA), der Humboldt-Universität zu Berlin (HU) sowie dem Kompetenznetz Optische Technologien Berlin-Brandenburg (OpTecBB) e. V. Schwerpunkte der Arbeit des „Initiativkreises ACA“ waren u. a. der Internetauftritt unter dem Dach von www.adlershof.de, die Teilnahme an der Messe „Analytica“ (München), die Herausgabe eines „Adlershof Specials“ und die Durchführung des „2. Forum Analytic City“ (Themen: Protein- und die Prozessanalytik).

Die Entwicklung eines Clusters rund um die Erneuerbaren Energien in Adlershof nahm 2014 weiter Gestalt an. Ende des Jahres arbeiteten neben wissenschaftlichen Einrichtungen rund 40 Unternehmen mit 1.200 Mitarbeitern an innovativen Lösungen für die Energiewende. Mehr noch: Die **Energiestrategie Berlin Adlershof 2020** soll einen Beitrag dazu leisten, bis 2020 am Hochtechnologiestandort 30 Prozent Primärenergie (2014: rund 380 GWh/a) einzusparen.

Unter Federführung der WISTA-MANAGEMENT GMBH, mit aktiver Beteiligung der Adlershof Projekt GmbH, der Adlershof Facility Management GmbH sowie mit finanzieller Unterstützung durch das Bundeswirtschaftsministerium (BMWi) soll bis August 2016 ein neues Versorgungskonzept für Adlershof entworfen werden. Zur Unterstützung nahm am 1. Februar 2014 ein Energiemanager seine Tätigkeit bei der WISTA-MANAGEMENT GMBH auf. Er informiert die Unternehmen, Forschungsinstitute, Mieter und Investoren über Energieeffizienz bzw. initiiert und betreut Energieeffizienzprojekte. Außerdem erarbeitet er ein Konzept zur systematischen Erfassung von Energieverbräuchen am Standort.

Drei sogenannte Umsetzungsprojekte wurden 2014 in Angriff genommen:

1. Für die Beleuchtungsoptimierung stattete das Standortunternehmen ICE Gateway GmbH Straßenlampen mit LED-Leuchtmitteln aus und integrierte eine kabellose Infrastruktur für Licht, Sensoren sowie für sogenannte Web Services. Im Oktober wurde das Pilotprojekt bei einem „LED-Spaziergang“ der Standortöffentlichkeit vorgestellt.
2. Auch innerhalb der Liegenschaften der WISTA-MANAGEMENT GMBH soll auf energieeffiziente Beleuchtung umgestellt werden. Hierfür wurde eine Bestandsaufnahme vorgenommen, auf deren Grundlage im Jahr 2015 Energieeinsparungen errechnet, eine Lichtkonzeption und Finanzierungsvarianten für die Umstellung von Beleuchtungsanlagen erarbeitet werden.
3. Im Technologiezentrum für Photonik und Optik (ZPO) soll mit neuen Speicherlösungen und einer verbesserten Mess-, Steuerungs- und Regelungstechnik eine Optimierung bei der Kälteversorgung erreicht werden. Hierfür bewilligte das BMWi im November 2014 einen Förderantrag.

Die „Energiestrategie Berlin Adlershof 2020“ stieß auf wachsendes Interesse: Anfang 2014 informierten sich 220 Vertreter aus Unternehmen und Kommunen über das Adlershofer Vorhaben, im Mai wurde es auf den Berliner Energietagen präsentiert. Seit Jahresmitte rückte die Energiestrategie auch in den Blickpunkt der Medien, u. a. bezeichnete das „Handelsblatt“ am 31. Oktober Adlershof als einen „Referenzort“ für „Möglichkeiten zur Steigerung der Energieeffizienz“.

Aquisition und Vermarktung

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

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

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

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

Kooperation und Vernetzung

Die WISTA-MANAGEMENT GMBH intensivierte mit Präsentationen, gegenseitiger Betreuung von Besuchern und Studenten ihre **Zusammenarbeit mit der Humboldt-Universität zu Berlin (HU)** und dort insbesondere mit der „School of Analytical Sciences Adlershof“ (SALSA) sowie dem „Integrative Research Institute for the Sciences“ (IRIS). Dahinter steht die Absicht, Studenten, Wissenschaftler und Adlershofer Unternehmer zusammenzubringen, um gemeinsame Forschungs- und Transferprojekte zu initiieren sowie die Gründung universitärer Start-ups zu fördern.

Die WISTA-MANAGEMENT GMBH erreichen aus dem Ausland immer häufiger Anfragen zur beratenden Unterstützung beim Aufbau von Technologieparks. Sie hat daher mit dem Fachbereich Geographie der HU eine Vereinbarung über das **Adlershofer Innovations-Management (AIM)** unterzeichnet. Dieses bringt über Beratungsprojekte und Schulungen Know-how in den Aufbau ausländischer Technologieparks ein, wovon auch Adlershofer Unternehmen profitieren können. Neben einer Schulung thailändischer Technologieparkexperten konnte 2014 ein bedeutender Auftrag akquiriert werden. Dieser umfasst die Beratung bei Konzeption, Aufbau und Management eines Gründerzentrums im deutsch-chinesischen Technologiepark von Jieyang, Provinz Guangdong („Sino-German Metal EcoCity“ SGMEC). Das Konzept hierfür wurde im Januar 2015 erfolgreich verteidigt. Ein Kooperationsbüro der SGMEC befindet sich in Adlershof im Aufbau.

Unternehmen aus dem chinesischen Partnertechnologiepark Xi'An sondieren die Gründung von Filialen in Adlershof. Die WISTA-MANAGEMENT GMBH vereinbarte mit dem indischen Technologietransfer-Unternehmen JCurve die Gründung eines „India Desks“ in Adlershof zur gegenseitigen Unterstützung

bei Geschäftskontakten und Ansiedlungen. Kooperationspartner sind künftig auch der Teknopark Istanbul und der Los Angeles Clean Tech Incubator (gegenseitige Unterstützung beim Marktzugang im Energiebereich).

Im Mai nutzte die WISTA-MANAGEMENT GmbH die Innovationsmesse „MIXII Israel“ zu Kontakten mit Technologieunternehmen, -agenturen und Transferstellen von Universitäten und Einrichtungen wie der Hebrew University (Jerusalem), dem Technion (Haifa) und dem Weizmann Institute of Science (Rehovot). Im Oktober präsentierte sich die WISTA-MANAGEMENT GMBH auf der Jahrestagung der International Association of Science Parks (IASP) in Doha, der Hauptstadt des Emirats Katar, mit drei Beiträgen.

Marketing und Kommunikation

Das neue Corporate Design wurde weiterentwickelt und die Tochtergesellschaften IZBM sowie Adlershof Facility Management GmbH integriert. Ein völlig neues Vertriebsinstrument ist die App „**Adlershof 360°**“. Sie vermittelt in deutscher und englischer Sprache auf dem Computerbildschirm detaillierte wie plastische Einblicke in die Gebäude und Arbeitsbereiche des Technologieparks Adlershof. „Adlershof 360°“ ist auch im Internet abrufbar. Zur Unterstützung des Vertriebs wurden außerdem drei Werbespots konzipiert bzw. produziert und ein Werbemittelkatalog erstellt. Eine klare Ausrichtung auf die Belange des Vertriebs erhielten auch das „Adlershof Journal“ und die zweisprachigen (dt./engl.) „Adlershof Specials“ mit Themen wie Energie, IT, Analytik, Biotechnologie und Immobilien.

Adlershof genoss auch 2014 eine positive **Medienberichterstattung**. Die Medienarbeit konzentrierte sich auf die publizistische Betreuung von Neuansiedlungen, die Aktualisierung des „Storypools“ sowie auf einen neuen Fachpresseverteiler. Anlässlich des 25-jährigen Jubiläums des Mauerfalls spielte der Standort Adlershof eine wichtige Rolle in der von Berlin Partner konzipierten und durchgeführten Kampagne, zu der u. a. ein Live-Interview im US-Fernsehsender CNN (7. November 2014) zählte.

Seit Jahren schon hält www.adlershof.de mit dem „**Google Pagerank 7**“ eine Position an der Spitze internationaler Wissenschafts- und Technologieparks. Inzwischen liegt Adlershof hinsichtlich der meisten vertriebsrelevanten Suchbegriffe (z. B. Photonik, Optik, Biotechnologie, Veranstaltungsservice) bei der weltgrößten Suchmaschine auf der ersten Seite. Die Gründerzentren sind dort unter die „Top Five“ aufgerückt. Ein aktuelles, an der International Association of Science Parks and Areas of Innovation (ISAP) und dem ADT-Bundesverband Deutscher Innovations-, Technologie- und Gründerzentren e. V. orientiertes Benchmarking ergab, dass Adlershof im nationalen wie internationalen Vergleich auch bei den Social Media führend ist. Zwei Workshops dienten deren Nutzung für die Vertriebs- und Imagearbeit des Standorts bzw. zur Verbesserung dessen digitaler Reputation.

Die WISTA-MANAGEMENT GMBH hatte 2014 rund **150 Veranstaltungen** für externe Unternehmen und Einrichtungen akquiriert sowie organisiert, die zu 90 % dem Profil des Standortes entsprachen. Hinzu kamen ca. 200 Veranstaltungen für Standortpartner. Eine Reihe wichtiger Ereignisse diente auch 2014 dem „Public Understanding of Science“ und der Nachwuchsgewinnung: Am 13. Februar 2014 vergaben die Humboldt-Universität zu Berlin (HU), die Initiativegemeinschaft Außeruniversitärer Forschungseinrichtungen in Adlershof e. V. (IGAFA) und die WISTA-MANAGEMENT GMBH zum zwölften Mal den Dissertationspreis Adlershof. Am 25. und 26. Februar 2014 richtete die WISTA-MANAGEMENT GMBH zum dritten Mal als Patenunternehmen den prestigeträchtigen „Jugend forscht“-Regionalwettbewerb aus. Insgesamt 123 Teilnehmer (Anmelderekord) präsentierten ihre Forschungsergebnisse. Die mit Abstand größte Publikumsveranstaltung in Adlershof ist nach wie vor die „Lange Nacht der Wissenschaften“. Trotz Vorverlegung auf den 10. Mai 2014 und Regenwetters zählte Adlershof rund 34.000 Besuche und belegte damit in Berlin souverän einen der Spitzenplätze. Am 25. und 26. September 2014 lockten WISTA-MANAGEMENT, IGAFA und HU rund 1.000 Schüler der gymnasialen Oberstufe zu den 21. „Tagen der Forschung“.

Der **Besucherservice** der WISTA-MANAGEMENT GMBH betreute rund 4.000 Gäste, die sich besonders für Adlershof als Musterbeispiel einer erfolgreichen Wirtschaftsförderung interessierten. Deutlich zugenommen unter den 100 Führungen hatten diejenigen für Unternehmen aus dem Ausland. Hinzu kamen rund 40 ausländische Delegationen u. a. aus Ägypten, Australien, Brasilien, der Volksrepublik China, Frankreich, Indien, den Niederlanden, Polen, Russland, Südkorea und Schweden. Auch die IZBM informierte zahlreiche ausländische Delegationen über das Gründergeschehen in Adlershof.

Standortkommunikation: Seit Februar begrüßt unweit des S-Bahnhofes eine große Leuchtschrift mit dem Claim „Adlershof. Science at Work.“ die Besucher; eine weitere Schrift wurde im Dezember 2014 am Ernst-Ruska-Ufer aufgestellt. Auf einem 24 m langen Bauzaun an der Rudower Chaussee machte die „Energiestrategie Berlin Adlershof 2020“ auf sich aufmerksam. Statt eines winterlichen Jahresempfangs begrüßten die Adlershofer Standortpartner am 24. Juni 2014 auf dem Forum 700 Gäste zu einem Sommerfest.

Die Science Slams („Battle den Horst“) fanden mit bis zu 500 Besuchern nicht nur beim studentischen Publikum großen Anklang. Buchpräsentationen, darunter eine von Klaus Töpfer und Christiane Grefe („Die Zeit“) moderierte Vorstellung von Rainer Klingholz' „Sklaven des Wachstums“, lockten bis zu 100 Gäste an. An dem von WISTA-MANAGEMENT GmbH und Adlershof Projekt GmbH unterstützten 2. Firmenstaffellauf sowie am „Elly-Beinhorn-Lauf“, der 2014 erstmals den Zieleinlauf auf dem Forum an der Rudower Chaussee hatte, nahmen jeweils rund 300 Läufer teil. Schließlich lud der Verein Forum Adlershof e. V. zu sechs Business Lunches ein.

Beitrag für die Zukunftsorte Berlins

Die WISTA-MANAGEMENT GMBH und ihre Tochtergesellschaften zeigten im Juni auf einem Gemeinschaftsstand beim traditionellen Hoffest des Regierenden Bürgermeisters von Berlin ihren Beitrag zur Entwicklung der Zukunftsorte in Berlin:

Seit 2011 engagiert sich die Innovations-Zentrum Berlin Management GmbH (IZBM) beim Aufbau des **Charlottenburger Innovations-Centrum (CHIC)**. Ende 2014 hatten sich dort 31 Unternehmen in dem bereits ausgebauten Seitenflügel niedergelassen. Der Ausbau des Haupthauses (ehem. „Gerling-Haus“) steht vor dem Abschluss. Im CHIC stehen dort ab Juni 2015 rund 5.000 m² Mietfläche zur Verfügung.

Nach vollständigem Ausbau schließt das CHIC eine wichtige Lücke in der Gründerlandschaft auf dem Campus Charlottenburg, einem der größten zusammenhängenden innerstädtischen Universitätsareale Europas mit seinem Netzwerk aus Wissenschaft, Wirtschaft, Kultur und Politik. Die IZBM engagierte sich besonders für Kooperationen mit der TU Berlin und der Universität der Künste Berlin (UdK). Sie bahnte Kooperationen mit den EIT ICT Labs Germany sowie der FOM Hochschule für Oekonomie & Management sowie weiteren Forschungseinrichtungen an und sondierte Möglichkeiten der Zusammenarbeit mit dem von Bayer HealthCare (Bayer) in Berlin eröffneten Forschungsinzinkubator für junge Life-Sciences-Unternehmen („CoLaborator“).

Seit September 2011 engagiert sich ein Team der WISTA MANAGEMENT GMBH im **Regionalmanagement Berlin Schöneweide**. Dieses handelt im Auftrag des Bezirks Treptow-Köpenick von Berlin, der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung und wird von dieser sowie von ortsansässigen Unternehmen mitfinanziert. Aufgabe des Regionalmanagements ist es, diesen nur knapp zwei Kilometer vom Technologiepark Adlershof entfernten Stadtteil zu einem innovativen Wirtschaftsstandort im Umfeld der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW Berlin) und des Technologie- und Gründerzentrums Spreeknäe (TGS) zu entwickeln. Schwerpunktthemen sind die Energieeffizienz, Kunst- und Kreativwirtschaft, Games-Development (Computerspieleentwicklung) und Restaurierung. Die erfolgreiche Tätigkeit des Regionalmanagements war ausschlaggebend dafür, dass dessen Tätigkeit am 27. Oktober 2014 um drei Jahre verlängert wurde.

Die Bemühungen des Regionalmanagements tragen mittlerweile Früchte: Seit 2011 sind Investitionen von rund 20 Mio. Euro getätigt worden. Im Jahr 2014 konnten mit der Qinous GmbH (Entwickler autarker Energieversorgungssysteme) und botSpot GmbH (Herstellung von 3D-Scannern) zwei innovative Unternehmen für Schöneweide gewonnen werden. Am 13. Oktober 2014 fand der erste Spatenstich für ein neues Studentenwohnheim mit 150 Apartments an der Wilhelminenhofstraße statt, dessen Investor durch das Regionalmanagement gewonnen wurde. Das Regionalmanagement entwickelte außerdem gemeinsam mit dem Bezirk, dem Senat, privaten Eigentümern und dem Liegenschaftsfonds Berlin sogenannte Nutzungs-

szenarien, insbesondere für die Flächen des ehemaligen Kabelwerks Oberspree (KWO) und der „Schauhallen Berlin“ auf dem Gelände des ehemaligen Transformatorenwerks Oberschöneweide (TRO). Schließlich wurde die Zusammenarbeit mit der HTW Berlin intensiviert.

Die Medienpräsenz Schöneweides war beachtlich. Davon zeugte neben mehreren Berichten im Regionalfernsehen ein ganzseitiger Artikel in der „Berliner Zeitung“ zum 25-jährigen Jubiläum des Mauerfalls am 9. November 2014. Zu einem passablen Instrument der Standortkommunikation haben sich die „Schöneweider Salongespräche“ entwickelt. Schließlich stößt der Standort bei der Landespolitik sowie Wirtschafts- und Hochschuldelegationen auf Interesse. Ausdruck dessen waren z. B. eine am 9. September 2014 in Kooperation mit der HTW Berlin und der Heuer Dialog GmbH durchgeführte Informationsveranstaltung sowie eine Tagung des Berliner „Steuerungskreises Industriepolitik“, der am 20. November 2014 u. a. auf Initiative des Regionalmanagements unter Vorsitz des damaligen Regierenden Bürgermeister Klaus Wowereit in Schöneweide zusammenkam.

In unmittelbarer Nähe zum Campus der Freien Universität Berlin (FU) in Berlin-Dahlem soll das ehemalige US Militärkrankenhaus an der Fabeckstraße zu einem **Technologie- und Gründungszentrum Südwest (TGZ Südwest)** um- und ausgebaut werden.

Seit 1998 sind im Berliner Südwesten 150 Unternehmen aus Forschungseinrichtungen mit über 1.000 Arbeitsplätzen ausgegründet worden. Allerdings sind 70 % der Ausgründungen nicht mehr im Stadtbezirk Steglitz-Zehlendorf ansässig, weil es dort an geeigneten Flächen fehlt. Insofern liegt der Standort an der Fabeckstraße mit seinen kurzen Wegen zur FU und anderen Forschungseinrichtungen ideal für das geplante TGZ Südwest. Außerdem schließt es eine Lücke in der Berliner Landschaft von Technologie- und Gründerzentren.

Im Juli 2014 wurde die WISTA-MANAGEMENT GMBH mit dem Aufbau und Betrieb des TGZ Südwest beauftragt. Sie führte zunächst intensive Gespräche mit Vertretern der FU und der benachbarten Institute sowie mit dem Regionalmanagement Berlin Südwest, der Gründungsförderung der FU („profund“), aber auch mit der Innovations- Zentrum Berlin Management GmbH (IZBM) und dem ADT-Bundesverband Deutscher Innovations-, Technologie- und Gründerzentren e. V. sowie mit auswärtigen Technologieparks.

Inzwischen wurde mit dem Büro regioconsult ein Nutzungskonzept und ein Bedarfsprogramm sowie ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet. Außerdem legte das Büro Numrich Albrecht Klumpp Gesellschaft von Architekten mbH (NAK) einen ersten städtebaulichen Entwurf zur Gesamtentwicklung des 50.000 m² großen Geländes vor. Dieser wurde Anfang 2015 öffentlich vorgestellt und fand hohe Akzeptanz. Das TGZ Südwest orientiert sich in seiner Ausrichtung an den Schwerpunkten Mathematik und Informatik, Biologie, Chemie und Pharmazie, Physik und Medizin. Das Nutzungs-

konzept sieht vor, dass auf dem Gelände Büros ebenso wie Labore entstehen. Hinzu kommen u. a. Konferenzräume, Gastronomie, Werkstätten, Co-working-Arbeitsplätze sowie Lagerflächen. Auf dem Gelände des TGZ Südwest können zwischen 60 und 80 Unternehmen mit rund 900 Mitarbeitern tätig werden. Die Baukosten werden auf 40 bis 50 Millionen Euro geschätzt. Mit einer Verabschiedung des Bebauungsplanes durch die Bezirksverordnetenversammlung von Steglitz-Zehlendorf ist bis Ende 2016, mit einer Fertigstellung des TGZ Südwest voraussichtlich Ende 2020/Anfang 2021 zu rechnen.

Die Tegel Projekt GmbH entwickelt seit 2011 für die Nachnutzung des Flughafens Tegel einen Forschungs- und Industriepark für urbane Technologien, **Berlin TXL – The Urban Tech Republic**. Das Tochterunternehmen der WISTA-MANAGEMENT GMBH geht derzeit davon aus, 2018 mit der Bautätigkeit beginnen zu können. Die Errichtung der „Urban Tech Republic“ ist in vier Bauabschnitten geplant: Zunächst sollen Teile des Terminals umgebaut werden, so dass dort die Beuth Hochschule für Technik mit rund 2.600 Studierenden einziehen und andere Teile des Gebäudekomplexes für ein Kongress- und Start-up- Center genutzt werden können. Die angrenzenden Flächen sind sowohl für Forschung und Entwicklung als auch für produzierendes Gewerbe vorgesehen.

Langfristig können auf dem Areal bis zu 800 Unternehmen mit rund 15.000 Arbeitsplätzen angesiedelt werden. Am östlichen Rand des Geländes soll mit dem „Kurt-Schumacher-Quartier“ ein Wohnungsbauprojekt mit bis zu 5.000 Wohneinheiten entstehen.

Die Tegel Projekt GmbH befasste sich 2014 u. a. mit der Überarbeitung des Masterplans, der Markenentwicklung, den Planungen für die technische, energetische und verkehrliche Infrastruktur, der Immobilienentwicklung und der Kommunikation der Pläne in der Öffentlichkeit. Außerdem steht sie mit derzeit rund 90 Interessenten für eine mögliche Ansiedlung in Kontakt.

Die Planungen für den Straßen- und Hochbau, den künftigen Ausbau des Terminals und die Bauleitplanung sind weit fortgeschritten. 2014 setzte Tegel Projekt sie für den Städtebau, Verkehr und Infrastruktur fort und schloss die Arbeit an einer Machbarkeitsstudie zu Betreibermodellen für die technische Infrastruktur ab. Ein Bedarfsprogramm für die Beuth Hochschule wurde gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie externen Dienstleistern fertiggestellt. Für den bedeutsamen Bereich rund um die zentralen Terminals wurden Konzept- bzw. Machbarkeitsstudien erstellt, ebenso für die Hangars, in welche die Berliner Feuerwehr- und Rettungsschule („Berlin Fire & Rescue Academy“) einziehen soll.

Das Team der Tegel Projekt GmbH stellte die „Urban Tech Republic“ auf zahlreichen Messen und Veranstaltungen im Rahmen von „Smart City“-Initiativen vor, teils mit eigenen Messeauftritten (u. a. „Metropolitan Solutions“, „Nationale Plattform Zukunftsstadt“, „Smart City Expo“, „Smart Cities Wien“, „Dubai Smart City“, „Morgenstadt“). In Anbetracht des nach

wie vor unsicheren Eröffnungstermins des Flughafens BER befindet sich das Unternehmen in einer schwierigen kommunikativen Situation, der mit einer behutsamen Medienarbeit begegnet wurde. Dies belegen u. a. Berichte in der „Berliner Morgenpost“ (17. August 2014) und in der französischen Wirtschaftszeitschrift „La Tribune“ (31. Dezember 2014).

Für Berlin TXL – The Urban Tech Republic wurde im Rahmen eines diskursiven Workshopverfahrens unter Einbeziehung zahlreicher Stakeholder eine Zwei-Marken-Strategie (Forschungs- und Industriepark einerseits sowie Wohnen am Kurt-Schumacher-Platz andererseits) und ein entsprechendes Kommunikationskonzept entwickelt.

3. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

Die **Ertragslage** der WISTA-MANAGEMENT GMBH hat sich 2014 im Vergleich zum Vorjahr deutlich verbessert. Der Jahresüberschuss beträgt 1.739 T€ (Vj: 515 T€). Die Gründe hierfür liegen insbesondere in den höheren Erträgen aus der Veräußerung von Grundstücken (623 T€) sowie den gestiegenen Erträgen aus dem Ergebnisabführung durch die AFM (178 T€; 2013: Aufwendungen in Höhe von 35 T€).

	2014		2013		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse	16.730	102,6%	16.658	66,5%	72	0,4%
Zuwendungen	0	0,0%	8.341	33,3%	-8.341	-100,0%
Bestandsveränderung	-419	-2,6%	55	0,2%	-474	<-100,0%
Gesamtleistung	16.311	100,0%	25.054	100,0%	-8.743	-34,9%
Grundstücksaufwendungen	10.096	61,9%	10.257	40,9%	-161	-1,6%
Personalaufwand	2.927	17,9%	2.749	11,0%	178	6,5%
Abschreibungen	12.133	74,4%	11.071	44,2%	1.062	9,6%
Sonstiger Betriebsaufwand	3.470	21,3%	11.876	47,4%	-8.406	-70,8%
abzgl. sonstige betriebliche						
Erträge	-14.475	-88,7%	-12.187	-48,6%	-2.288	18,8%
Steuern (ohne Ertragssteuern)	303	1,9%	273	1,1%	30	11,0%
Betrieblicher Aufwand	14.454	88,7%	24.039	96,0%	-9.585	-39,9%
Betriebsergebnis	1.857	11,3%	1.015	4,0%	842	83,0%
Beteiligungsergebnis	388		161		227	
Finanzergebnis	-506		-661		155	
Jahresergebnis	1.739		515		1.224	

Die Umsatzerlöse resultieren ausschließlich aus Vermietung und Verpachtung.

Der Rückgang der Zuwendungen im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus einem geringeren Volumen an Baumaßnahmen.

Die Grundstücksaufwendungen entstanden im Wesentlichen mit 7.409 T€ (Vj: 7.587 T€) für Betriebskosten, mit 1.983 T€ (Vj: 1.954 T€) für Instandhaltungsarbeiten sowie mit 704 T€ (Vj: 716 T€) für Leasingaufwendungen.

Der Rückgang des sonstigen Betriebsaufwandes ist auf die geringeren Zuwendungen für Investitionen zurückzuführen. Diese werden im Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen passivisch abgegrenzt. Die Aufwendungen aus der Zuführung zum Sonderposten für Investitionszuschüsse, die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen werden, beliefen sich im Geschäftsjahr auf 0 T€ (Vj: 11.876 T€).

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträgen resultiert hauptsächlich aus höheren Erträgen aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse (9.453 T€; Vj: 8.685 T€), und aus höherer Herabsetzung der Verbindlichkeit gegenüber dem Land Berlin aus Einbringungsvertrag (2.275 T€; Vj: 1.643 T€).

Das Beteiligungsergebnis resultiert aus der Gewinnausschüttung der Adlershof Projekt GmbH für das Geschäftsjahr 2013 von 210 T€ (Vj: 196 T€) und aus den Erträgen aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages mit Adlershof Facility Management GmbH in Höhe von 178 T€ (Vj: Aufwand -35 T€).

Das Finanzergebnis ermittelt sich aus Zinsaufwendungen (557 T€; Vj: 723 T€), die mit Zinserträgen (51 T€; Vj: 62 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 102,3 % durch das Eigenkapital, den Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen sowie das langfristige Fremdkapital gedeckt. Dies entspricht einer Überdeckung von 5.133 T€ (Vj: 5.532 T€).

Die Vermögensstruktur zum 31. Dezember 2014 stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
<u>Anlagevermögen</u>	227.734	93,0	239.549	92,3	- 11.815	- 4,9
<u>Umlaufvermögen</u>						
Noch nicht abgerechnete Leistungen	5.961	2,3	6.380	2,4	- 419	- 6,6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.013	0,4	853	0,3	+ 160	+ 18,8
Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis.....	2.055	0,8	1.224	0,5	+ 831	+ 67,9
Forderungen gegen das Land Berlin	0	0,0	1.510	0,6	- 1.510	- 100,0
Sonstige Vermögensgegenstände	254	0,2	276	0,1	- 22	- 8,0
Liquide Mittel	7.757	3,3	9.820	3,8	- 2.063	- 21,0
	<u>17.040</u>	<u>7,0</u>	<u>20.063</u>	<u>7,7</u>	<u>- 3.023</u>	<u>- 15,1</u>
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	2	0,0	4	0,0	- 2	- 50,0
	<u>244.776</u>	<u>100,0</u>	<u>259.616</u>	<u>100,0</u>	<u>- 14.840</u>	<u>- 5,7</u>

Der Rückgang des Anlagevermögens resultiert primär aus den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 12.133 T€ und Abgängen aus Grundstücksverkäufen zu Buchwerten in Höhe von 2.107 T€. Diese Entwicklung wird durch die Zugänge des Geschäftsjahres in Höhe von 2.425 T€, die insbesondere die Investitionen in den Bunsensaal sowie das ZPV betreffen, teilweise kompensiert.

In den Vorräten sind ausschließlich die noch nicht abgerechneten Betriebskosten enthalten. Die Abrechnung der Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2014 gegenüber den Mietern erfolgt erst im Folgejahr. Der Rückgang der Vorräte ist auf geringere umlagefähige Betriebskosten zurückzuführen.

Die Erhöhung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus einem zum Stichtag noch ausstehenden Grundstückskaufpreis.

Die Erhöhung der Forderung gegen verbundene Unternehmen ergibt sich durch die Gewährung eines Darlehens an die IZBM in Höhe von 800 T€.

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

Der Rückgang der liquiden Mittel resultiert vorrangig aus den im Berichtsjahr getätigten Investitionen und der Darlehensgewährung an die IZBM.

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2014 stellt sich wie folgt dar:

	<u>31.12.2014</u>		<u>31.12.2013</u>		<u>Veränderung</u>	
	T€	%	T€	%	T€	%
<u>Eigenkapital</u>						
Stammkapital	11.776	4,8	11.776	4,5	+	0
Eigene Anteile	0	0,0	-125	0,0	+	125
Rücklagen	14.733	6,0	14.733	5,7	+	0
Gewinnrücklage	0	0,0	125	0,0	-	125
Gewinnvortrag	19.998	8,2	19.483	7,5	+	515
Jahresüberschuss	1.739	0,7	515	0,2	+	1.224
	<u>48.246</u>	<u>19,7</u>	<u>46.507</u>	<u>17,9</u>	+	<u>1.739</u>
<u>Sonderposten</u>	<u>112.416</u>	<u>45,9</u>	<u>121.865</u>	<u>46,9</u>	-	<u>9.449</u>
<u>Fremdkapital</u>						
<u>langfristig</u>						
Verbindlichkeit gegenüber dem Land Berlin aus Einbringungsvertrag (mit Rangrücktrittsvereinbarung)	64.531	26,4	66.806	25,8	-	2.275
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.674	3,1	9.903	3,8	-	2.229
	<u>232.867</u>	<u>95,1</u>	<u>245.081</u>	<u>94,4</u>	-	<u>12.214</u>
<u>kurz- und mittelfristig</u>						
Rückstellungen	767	0,3	1.901	0,7	-	1.134
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.334	1,0	2.682	1,0	-	348
Erhaltene Anzahlungen	6.235	2,5	6.408	2,5	-	173
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.143	0,5	1.521	0,6	-	378
Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Berlin	974	0,4	1.484	0,6	-	510
Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Berlin	198	0,1	241	0,1	-	43
Sonstige Verbindlichkeiten	76	0,0	147	0,0	-	71
Rechnungsabgrenzungsposten	182	0,1	151	0,1	+	31
	<u>11.909</u>	<u>4,9</u>	<u>14.535</u>	<u>5,6</u>	-	<u>2.626</u>
	<u>244.776</u>	<u>100,0</u>	<u>259.616</u>	<u>100,0</u>	-	<u>14.840</u>

Die Entwicklung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen resultiert aus der Auflösung in Höhe von 9.449 T€, die mit den Abschreibungen auf das geförderte Anlagevermögen korrespondiert.

Die Verbindlichkeit aus Einbringungsvertrag hat sich im Berichtsjahr um die jährlichen Abschreibungen auf das übertragene Anlagevermögen in Höhe von 189 T€ sowie in Höhe des Restbuchwerts der Abgänge von Grundstücken (2.086 T€) reduziert.

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

Der Rückgang der Rückstellungen ist im Wesentlichen auf den Verbrauch der Rückstellungen für die im Vorjahr noch ausstehenden Rechnungen in Zusammenhang mit der Investition in das ZPV zu erklären.

Die Reduzierung der erhaltenen Anzahlungen resultiert aus der gesunkenen Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter.

Der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betrifft im Wesentlichen die verringerten Betriebskostenabrechnungen der AFM.

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

	2014	2013
	T€	T€
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	1.273	4.878
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-759	-8.383
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.577	5.619
Summe Cashflow	-2.063	2.114
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	9.820	7.706
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	7.757	9.820

Der operative Cashflow des Geschäftsjahres 2014 beträgt 1.273 T€ und ist vor allem im Zusammenhang mit der Begleichung von Rechnungen im Zusammenhang mit der im Vorjahr getätigten Investition in das ZPV zurückgegangen.

Der Investitions-Cashflow ist auf Grund der im Vergleich zum Vorjahr geringeren Investitionen wesentlich gesunken (2014: 2.425 T€; Vorjahr: 9.857 T€).

Die Verringerung des Finanzierungs-Cashflows ist auf geringere Zuwendungen zur Finanzierung des Anlagevermögens, korrespondierend zur geringeren Investitionstätigkeit, zurückzuführen.

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

Die Entwicklung der Vermögen-, Finanz- und Ertragslage im Geschäftsjahr 2014 wird insgesamt als positiv beurteilt.

4. Risiken und voraussichtliche Entwicklung

Die Gesellschaft verfügt über ein Risikomanagement, welches darauf ausgerichtet ist, insbesondere bestandsgefährdende Risiken und Risiken mit Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zu erkennen und diesen entgegen zu wirken.

Bestandsgefährdende Risiken

Bestandsgefährdende Risiken sind aus Sicht der Geschäftsführung nicht gegeben oder erkennbar.

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

Die Technologiezentren der WISTA-MANAGEMENT GMBH unterliegen zum großen Teil förderrechtlichen Vorgaben. Diese begrenzen die maximale Nutzungszeit der geförderten Immobilien auf acht Jahre. In wichtigen Gebäuden wird von zahlreichen Mietern diese Grenze erreicht. Die Gesellschaft steht daher vor der Herausforderung, diese Mieter zu bewegen, in nicht geförderte Immobilien privater Anbieter am Standort zu ziehen oder eigene Immobilien zu errichten. Die Risiken dieser Maßnahme liegen einerseits im Verlust von Arbeitsplätzen in Adlershof, falls es nicht gelingt, diese Firmen am Standort zu halten. Andererseits könnte aus dieser Maßnahme ein erhöhter Leerstand in Bestandsgebäuden auftreten.

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

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

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

- Verstärkung der Vertriebsaktivitäten
- Kostendisziplin im Personal- und Sachkostenbereich
- Schaffung von Erträgen aus Personalüberlassung an und Dienstleistungen für die Adlershof Projekt GmbH und Tegel Projekt GmbH
- Refinanzierung von Aktivitäten durch EU-Projektmittel, Werbeeinnahmen etc.

