

Innovationszentren

Impulsgeber zur Stärkung regionaler Innovationsaktivitäten

Deutschland wird international als innovatives und damit als wirtschaftsstarkes Land wahrgenommen. Innovationen, gerade im technisch-wissenschaftlichen Bereich, bilden hierfür eine Basis. Wie innovativ eine Region ist, wird dabei meist an der Anzahl der Patentanmeldungen gemessen. Eine Innovation ist der Prozess von der Exploration und Analyse eines Problems, der Ideensuche und -bewertung, Forschung, Entwicklung und Konstruktion, Produktions- und Absatzvorbereitung bis hin zur Markteinführung. Wenn diese nicht dem Zufall überlassen werden soll, ist ein institutionalisiertes Technologiemanagement nötig. Um kontrollierter neue Produkte oder Ideen zu generieren, werden sog. Innovationszentren errichtet, welche

Innovationsaktivitäten begünstigen sollen. Sie dienen als Knotenpunkte für Wirtschaft und Wissenschaft und fördern dabei die Entwicklung neuer Ideen, um die Marktgängigkeit innovativer Produkte und Technologien sicherzustellen. Innovationszentren wiederum fungieren als Teil eines Clusters, einem Netzwerk von Produzenten, Zulieferern, Forschungseinrichtungen, Dienstleistern, Handwerkern und netzwerk- und wirtschaftsunterstützenden Institutionen (z. B. Industrie- und Handelskammern, Handwerkskammern), welche sich in einer räumlichen Nähe zueinander ansiedeln und Austauschbeziehungen entlang der Wertschöpfungskette verfolgen.

Wissenschaft und Gründergeist als Grundlage wettbewerbsfähiger Wirtschaftsregionen – Einordnung von Innovationshubs

DEFINITION VON TECHNOLOGIE-, FORSCHUNGS- UND INNOVATIONSPARKS ~ mind. 2,5 ha		
<ul style="list-style-type: none"> (Gewollte) Ansiedlung und Konzentration von innovativen Unternehmen mit betrieblicher Aktivität in der Entwicklung, Produktion oder Vermarktung neuer oder weiterentwickelter Produkte, Verfahren und Dienstleistungen Parkähnliche Anlagen mit Nutzung gemeinsamer, hochwertiger infrastruktureller Einrichtung sowie Dienstleistungen durch ein Zentrumsmanagement Bereitstellung von Labor- und Büroflächen (Mieten < marktübliche Preise) Fokus auf zukunftssträchtigen Technologien und innovative Unternehmen Spin-offs mit vorwiegend anwendungsorientierter Forschung 		
ARTEN VON INNOVATIONSZENTREN		
Träger 1 Beteiligte Kommune / Bundesland 2 Industrie und Handelskammern 3 Wirtschaftsförderungsgesellschaften 4 Privatinvestoren	Nutzergruppen 1 Wissenschaftliche Institute 2 Wissenschaftler mit Gründungsüberlegungen 3 Ausgegründete Unternehmen (< 2 Jahre alt) 4 Junge technologieorientierte Unternehmen (< 6 Jahre alt) 5 Etablierte technologieorientierte Unternehmen	
FLÄCHE		
ENTWICKLUNGSPHASEN (JUNGER) UNTERNEHMEN		
NACHFRAGE NACH RÄUMLICHKEITEN UND GRUNDSTÜCKEN		
INKUBATOR ~ 5 – 10 €/m² Miete* – 3.000 m² – Subventionen für Gründer max. 2 Jahre	TECHNOLOGIEZENTRUM ~ 6 – 12 €/m² Miete* – 5.000 m² – Tech-Unternehmen < 6 Jahre – privatwirtschaftlich betrieben ≠ subventionierte Inkubatoren	TECHNOLOGIEORIENTIERTER GEWERBEPARK – 2.500 m² pro Parzelle – Unternehmen > 6 Jahre – Verkauf und Verpachtung von Gewerbegrundstücken OFFICE ~ 3 – 8 €/m² Miete* HANGAR ~ 2 – 6 €/m² Miete*
Umsetzung von Forschungsergebnissen in Produkt- und Prozessinnovationen Bestandteile KERNINSTITUT Hochschulinststitute / Forschungseinrichtungen • Als Know-how und Imagespender • Universitäre Ausgründungen GRÜNDERZENTRUM • Fließender Übergang zwischen wissenschaftlicher Tätigkeit und Gründungsaktivitäten (keine räumliche Trennung) • Service- & Beratungsleistungen bei Gründung → Synergieeffekte & sinkender Kapitalbedarf GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN • Büroflächen & Labore • Besprechungs- und Konferenzräume • Kantinen & Pausenbereiche (Cafés, Bars)	Weiterentwicklung der Unternehmens- und Produktstrukturen mit dem Ziel der Marktreife • Fortlaufende Unterstützung der gegründeten Jungunternehmen im Technologiezentrum: Infrastrukturangebote und Serviceleistungen (Post office, Sekretariatsservice, Empfangsservice, Buchhaltung) • Bindung zu Wissenschaft und anderen Gründungsunternehmen bleibt räumlich durch Nähe der Labore und Büroräume zum Inkubator bestehen • Angebot an gemeinsamen Büro- und Konferenzflächen • Der Büroflächenanteil im Technologiezentrum ist dabei größer als im Inkubator • Räume zur Entwicklung von Prototypen und Kleinserien • Modulare Erweiterbarkeit und kurzfristig abrufbare Flächen i.d.R. gegeben • Meeting zones (Lounges, kitchen spots, winter garden) • Ausstellungsflächen im Foyer	Branchen- und forschungsspezifischer Raum zur Herstellung von innovativen Produkten für Unternehmen aus Inkubatoren und Technologiezentren sowie etablierte technologieorientierte Unternehmen • Räumliche Nähe zu Forschung und Wissenschaft • Kooperationen von jungen Tech-Unternehmen (hervorgegangen aus Inkubator) und bereits etablierten Unternehmen • Nutzung von Gemeinschaftsräumen, Kantinen (in Inkubator) Betriebskindergärten, Kundenempfangsräumen, Sicherheitsdiensten sowie von Fachkräfterpools möglich * Die Preise pro m² können aufgrund von Subventionen durch Bundesländer, Gemeinden oder Unternehmen deutlich voneinander abweichen. Die Integrierung von Flexible Workspace bringt zudem einen Wandel in der Kostenbemessung mit sich (Wechsel von €/m² zu €/Zeiteinheit).
WEITERE LEISTUNGEN		
ACCELERATOR Institutionelle Unterstützung von Startups durch Coachings	INKUBATOR SPACE Angebot von Mentoring-Programmen, speziellen Startup-Events, Workshops, Netzwerkveranstaltungen in der Gründungsvorphase	FLEXIBLE WORKSPACE In einem räumlich offen gestalteten Konzept werden Infrastruktur (i.d.R. Internet, Drucker, Telefon, Beamer, Besprechungsräume und Küchenutensil) sowie Arbeitsplätze, wahlweise in unterschiedlichen Leistungspaketen, von Flexible-Workspace-Anbietern gestellt. Eine Nutzung bleibt dabei zeitlich befristet.

Innovationszentren

Impulsgeber zur Stärkung regionaler Innovationsaktivitäten

CATELLA

Aus dem traditionellen Gedanken eines Innovationszentrums, Wissenschaft und Wirtschaft zu koppeln, um Innovationen zu generieren, ist mit den sog. Innovationhubs ein neues Konstrukt hervorgegangen. Neben der gewohnten Fachexpertise zu Technologietrends, einem strategischem Innovationsmanagement sowie branchenspezifischen Kenntnissen bieten sie ein modernes, flexibles Arbeitsumfeld mit coworking, flex space und oder rent a desk units. Oftmals orientieren sich die Innovation Hubs dabei auf Fachbereiche wie zum Beispiel Digitalisierung (Digital Hubs). Dem vermehrt aufkommenden Wunsch nach einem alternativen, modernen Arbeitsmodell, in dessen Mittelpunkt die Community (bestehend aus den ansässigen Start-ups und einem den Innovationshub umgebenden Ecosystem aus traditionellen Unternehmen, politischen Institutionen, Universitäten und Investoren) steht, wird somit entgegengekommen.

Gleichfalls wird eine räumliche Flexibilität ermöglicht, welche sich gerade für die sich dynamisch entwickelnden Start-ups eignet.

LEISTUNGEN IN INNOVATIONHUBS

- Community & Netzwerk
- Cafés und Restaurants
- In-house Events
- Offene Events in Kooperation mit dem Ecosystem
- Infrastrukturelles Angebot (Rezeption, Internet, Drucker, Lunch, Meeting-Räume)
- Work-Life-Balance Angebote: Fitnessangebot, Yoga- und Meditationskurse
- Labs und Prototyping-Einrichtungen

Beispiele europäischer Innovationhubs



Quelle: La Felicità – Crédit photo Jérôme Galland - Station F Paris

- Eröffnet: 2017
- Finanziert: Privater Investor (Tech-Milliardär)
- Objekt: Renovierter Bahnhof
- Größe: 3.000 Jungunternehmer, 1.000 Startups
- Fläche: 34.000 m²
- Angebot: Inkubatoren, Acceleratoren, Coworking, Cafés, Tagungs-, Entspannungs-, und Veranstaltungsräume, Wohnungen in fußläufiger Distanz



Quelle: Pier 1 - Barcelona Tech City

- Eröffnet: 2016
- Finanziert: Stadt Barcelona
- Objekt: Alte Lager- und Versandhalle
- Größe: 1.000 Jungunternehmer
- Fläche: 11.000 m²
- Angebot: Inkubatoren, Acceleratoren, Coworking, Cafés, Tagungs-, Entspannungs-, Ausstellungs-, und Veranstaltungsräume, Pier 1 Partys, Tech-breakfast, Tech-lunch



Quelle: Epicenter 2018

- Eröffnet: 2015
- Objekt: Altes Bankgebäude
- Größe: 300 Startups, 3.000 Unternehmer
- Fläche: 30.000 m², 12.000 m² Bürofläche
- Angebot: Inkubatoren, Acceleratoren, Coworking, Innovation Labs, Digital Safaris, Hackathons & Ideathons, Management Days, 1.000 m² Eventfläche, Yogaklassen, Meditationskurse, Cafés, Bars



Quelle: Bundesverband IT-Mittelstand e.V.

- Eröffnet: 2017
- Finanziert: Land Nordrhein-Westfalen
- Objekt: Kirche (Digital Church)
- Größe: 120 Unternehmer
- Angebot: Inkubatoren, Coworking, Gründungswettbewerbe und Beratungsleistungen (Coachings und Mentoren), Rechtliche und IP-Unterstützung, Workshops, Eventflächen, Yogakurse

Der Clustereffekt als Instrument zur Förderung international wettbewerbsfähiger Forschungsfelder

Innovationsparks stellen dem Nutzer von Ankerinstitutionen bis zum technologieorientierten Gewerbepark passende Serviceangebote bereit. Nicht selten entspringen die Gründer dabei direkt der dort ansässigen Hochschule und durchlaufen einen Entwicklungsprozess, welcher von der Gründung des technologieorientierten Unternehmens bis zur Etablierung im Markt führt. Durch die räumliche Konzentration von technologieorientierten, branchengleichen Unternehmen in unterschiedlichen Entwicklungsphasen kommt es zu einem Clustereffekt, der sich in Lokalisations- sowie Agglomerationsvorteilen

ausdrückt. Die gemeinsame Nutzung von Serviceleistungen, Räumen oder Laboren lässt die dort ansässigen Akteure, die vom Gründer bis zum bereits etablierten Unternehmen reichen, miteinander interagieren und neue Innovationen entstehen. Erfolgreiche Innovationsparks sind insbesondere durch die Ansiedlung großer etablierter Technologieunternehmen gekennzeichnet, welche die Vorteile des Parks nutzen. Darüber hinaus generieren die Parks einen positiven Einfluss für das gesamte Umfeld, was die Aufmerksamkeit von Investoren fördert.

Von der Industriebrachfläche zur regionalen Wertschöpfung – Immobilienwirtschaftliche Erfolgskriterien

BASISKRITERIEN

Im Gegensatz zum normalen Umgang mit städtischen Flächen, kurzfristig den maximal erzielbaren Erlös zu generieren, empfiehlt es sich für die Träger von Innovationsparks, durch niedrige Preisforderungen an die Nutzer eine langfristig positive fiskalische Wirkung hervorzubringen. Auch private Projektentwickler können unter diesen Voraussetzungen die Flächen in Gründer- und Technologiezentren für junge Unternehmen zu finanzierbaren Preisen anbieten.

- Unmittelbare Nähe zu einer Ankerinstitution
- Integrierung eines Inkubators in das Innovationszentrum zur Brückenbildung zwischen Wissenschaft und Existenzgründung
- Flächen-, Beratungs- und Serviceangebot zu günstigen Konditionen für junge Unternehmen

ERFOLGSKRITERIEN

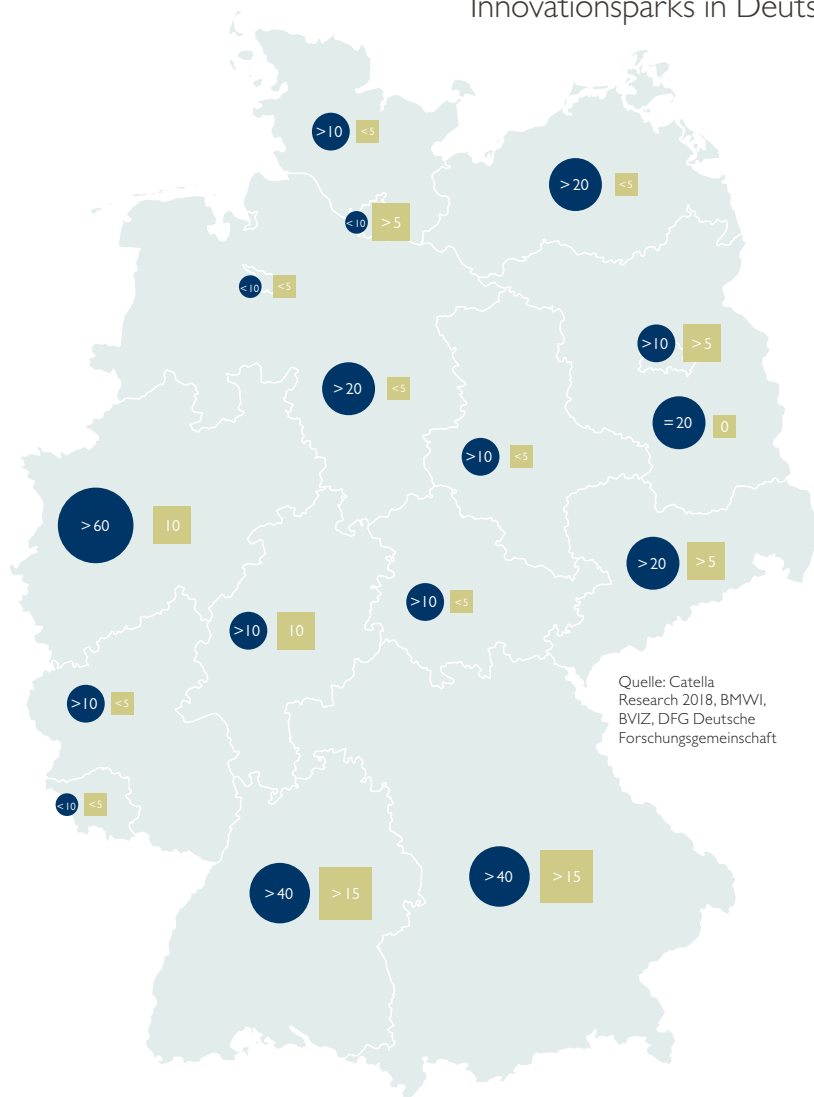
LAGE	ARCHITEKTUR / INNENGESTALTUNG	FOKUS
<ul style="list-style-type: none"> • Zentrale Lagen von Gründern bevorzugt • Verkehrsanbindung: sehr gute Erreichbarkeit unabdingbar (auf lokaler, regionaler sowie internationaler Ebene) • Nähe zu leistungsstarker Forschungsinfrastruktur sollte gegeben sein. Bestenfalls fußläufig erreichbar → Verschwimmen der Grenzen zwischen Ankerinstitution und jungen Unternehmen • Lage in aufstrebenden, jungen, dynamischen Vierteln kann Kreativität und Lebens-, Wohnqualität der Nutzer deutlich unterstützen 	<ul style="list-style-type: none"> • Bereitstellung von (privaten) Büroflächen, Open Space, Labs sowie Produktionsflächen (je nach Entwicklungsphase des Unternehmens) • Teilweise Anpassung an moderne, flexible Arbeitswelt (Flexible Workspace) • Gemeinschaftsflächen (für alle zugänglich) sowie Begegnungsflächen (Café, Bar): – Nutzung der räumlichen Nähe für informelle Vernetzung • Event- und Kongressräume: Öffnung von Flächen für fachliche und eventbezogene Konzernaktivitäten 	<ul style="list-style-type: none"> • Generierung von zukunftsorientierter Innovation (meist neue Technologien) • Bestimmung fachlicher Schwerpunkte (z.B. Greentech, digital medical engineering etc.) → Erhöhung der überregionalen Bedeutung • Gewinnung einer erhöhten Akzeptanz durch die Bevölkerung bei Schwerpunkten je nach wirtschaftlichem Umfeld & Vorlieben der Politik • Gezielter Branchenmix zur Erlangung von Synergieeffekten
SERVICES	BRANDING	GRÖSSE
<ul style="list-style-type: none"> • Notwendigkeit des Vorhandenseins eines Kerninstituts mit überregionaler Strahlkraft sowie einem Gründerzentrum mit Förderung von Forschungsprojekten & Begünstigung von Unternehmensansiedlungen (Inkubatorfunktion) • Fachliche Kooperation mit Universitäten & Forschungsinstituten • Schaffen von branchenspezifischen Angeboten für die jeweiligen Nutzergruppen (Inkubator, Accelerator) • Synergien mit externen Partnern (Einbindung durch z.B. Coachings, etc.) • (innovative) Gastronomieangebote 	<ul style="list-style-type: none"> • Notwendigkeit eines professionellen Marketings: Überregionale Vermarktung und positive Reputation • Bottom-Up-Konzepte: Entstehung neuer Ideen 	<ul style="list-style-type: none"> • Angepasst an die Kundenbedürfnisse sollte ein sukzessiver und flexibler Ausbau des Parks möglich sein (Flächenausbau für Nutzer in unterschiedlichen Entwicklungsphasen) • Bereitstellung von Flächen / Standorten für expandierte, ausgegründete Unternehmen • Daher – Integration von technologieorientierten Gewerbeparks im Technologiepark

Beispielhafte Transaktionen

LITTLEWOODS – LIVERPOOL	INNOVATION BIRMINGHAM CAMPUS – BIRMINGHAM
<p>Kenndaten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkauft: Feb' 2017 • Verkäufer: Homes & Communities Agency • Käufer: Capital & Centric Plc • Immobilientyp: gewerblich • Fläche: 16.722 m² (1 Gebäude, 3 Stockwerke) • Alter: 1938 • Leerstehend seit: 2003 • Projekt: Hub für Film-, Fernseh- und Kreativindustrie • Geschätzte Entwicklungskosten: 40.8 Mio. € • Angebot: Flexible Workspaces, Wohnraum, Bars & Restaurants 	<p>Kenndaten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkauft: Apr' 2018 • Verkäufer: Birmingham City Council • Käufer: Bruntwood • Immobilientyp: Büro • Fläche: 7.432 m² (3 Gebäude, 4 Stockwerke) • Projekt: Hub für digital- und technologieorientierte Unternehmen • Angebot: Büros, Meeting- und Konferenzräume, flexible Büroeinheiten, Inkubatoren

Quelle: Catella Research 2018, Littlewoods Liverpool, Innovation Birmingham Campus, Thomas Daily, RCA

Innovationsparks in Deutschland



Quelle: Catella Research 2018, BMWI, BVIZ, DFG Deutsche Forschungsgemeinschaft

- 350 Innovationsparks (Gründer-/Technologiezentren)
- 4.420 erfolgreich betreute Unternehmensgründungen (2017)
- Erfolgsquote von 98 %
- 12.060 innovative Unternehmen als Mieter
- 83.230 Arbeitsplätze
- 43.470 generierte Unternehmen durch Zentren

Beispielhaft können der Wissenschafts- und Technologiepark Berlin-Adlershof sowie der Augsburg Innovationspark hervorgehoben werden. Auf europäischer Ebene sind das Epicenter in Stockholm, der Technopark Zürich sowie der Amsterdam Science Park erwähnenswert.

Definition:

- Anzahl der Innovationszentren je Bundesland
- Anzahl der Exzellenzcluster je Bundesland*

* Unter der Exzellenzinitiative versteht man eine Förderlinie des Bundes und der Länder (2005 – 2017) zur Unterstützung international wettbewerbsfähiger Forschungsfelder in deutschen Universitäten. Durch sogenannte Exzellenzcluster sollen international sichtbare und konkurrenzfähige Forschungs- und Ausbildungseinrichtungen etabliert und dabei wissenschaftlich gebotene Vernetzung und Kooperation ermöglicht werden.

Quelle: Catella Research 2018, HWF (Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung), Universität Zürich, DFG, BVIZ, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, TU Wien, RCA

Catella ist ein führender Spezialist im Immobilieninvestment, Fondsmanagement und Banking mit Aktivitäten in 14 europäischen Ländern. Die Gruppe generiert Umsätze von ca. EUR 200 Millionen und verwaltet Vermögen im Wert von EUR 16 Milliarden. Catella ist ein börsennotiertes Unternehmen an der Nasdaq Stockholm im MidCapSegment. Mehr dazu auf catella.com.

IHRE ANSPRECHPARTNER:

Dr. Thomas Beyerle
thomas.beyerle@catella.de
 +49 (0)69 31 01 930 220

Katja Willner
katja.willner@catella.de
 +49 (0)69 31 01 930 276

Janis Deeken
janis.deeken@catella.de
 +49 (0)69 31 01 930 274