

Schwerpunkt Immobilien in der Förderung

Technologieparks – integrierte Wirtschafts- und Wissenschaftsförderung

Geld allein macht noch keine Innovation. Kreative Köpfe brauchen auch ein geeignetes Arbeitsumfeld. Schaffen können das nach den Erfahrungen des Autors sogenannte Technologieparks. Sie wollen jungen, experimentierfreudigen Unternehmen wachstumsfreundliche Rahmenbedingungen geben. Dies beginnt bei der flexiblen Bereitstellung von Büros, Lagern und Laboren und reicht bis zur gemeinsamen Nutzung von Konferenzräumen, Kantinen und Kindertagesstätten. Wesensmerkmal der Technologieparks ist jedoch die enge Verbindung von Forschung und Produktion. Dadurch sollen einerseits wissenschaftliche Erkenntnisse wirtschaftlich genutzt werden und andererseits die Erfahrungen aus der praktischen Anwendung weitere Innovationen anregen. (Red.)

Eine der großen Stärken unserer Volkswirtschaft ist ihre Innovationskraft. Sie ist seit vielen Jahrzehnten die Triebfeder des deutschen Wirtschaftswachstums. Diese Innovationsstärke wird zum einen von einem hervorragenden Bildungs- und Forschungssystem, zum anderen von einem ideenreichen und veränderungsbereiten Unternehmertum getragen. In Deutschland bemühen sich sowohl der Bund als auch die Länder mit zahlreichen Förderprogrammen und -maßnahmen darum, die Innovationsfähigkeit und die Innovationstätigkeit von Unternehmen, Forschungseinrichtungen und Hochschulen weiter zu erhöhen. Diesen Weg flankieren nicht zuletzt die öffentlichen Förderbanken des Bundes und der Länder, deren gesetzlicher Auftrag es ist, für eine Stärkung des Wirtschaftsstandortes einzutreten.

Ein Ansatz, um dieses strategische Förderziel zu erreichen, ist es, auf eine engere Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft hinzuarbeiten. Ein stärkeres Zusammenwirken dieser beiden Quellen von Innovation zielt darauf

ab, theoretisches und praktisches Wissen in konkrete Produkte umzuwandeln. Über diesen Wissens- und Technologietransfer können Innovationsprozesse beschleunigt und so Wachstum stimuliert werden. Ein Förderinstrument hierzu sind die Technologieparks der Staatsbank für Baden-Württemberg, der L-Bank. Sie sollen für Unternehmen mit einem Fokus auf technologieorientierte Branchen ein geeignetes Entwicklungsumfeld bieten und so für eine Stärkung des Standortes sorgen.

Innovationsfreundliches Umfeld schaffen

Will man mit der Gewerbeansiedlung eine dauerhafte Stärkung des Wirtschafts- und Wissenschaftsstandortes erreichen, so müssen von den Unternehmen in den Technologieparks Innovationen angestoßen und nachhaltiges Wachstum erzeugt werden.

Hierzu sind geeignete Anreize zu schaffen, die leistungsfähige, innovative Unternehmen zur Ansiedlung bewegen und deren Potenzial weiter zur Entfaltung bringen können. Aus diesen Überlegungen ergeben sich zusammengefasst drei zentrale Anforderungen, die als direkt mit dem Förderinstrument Technologieparks erreichbare Zwischenziele gesehen werden können (siehe Abbildung):

- Vernetzung ermöglichen: Es ist eine Begegnungsstätte für Wirtschaft und Wissenschaft zu schaffen, die einen intensiven Informationsaustausch anregt, um Wissens- und Technologietransfer anzustoßen.

- Wachstum erlauben: Ebenso wichtig ist es, den Unternehmen Expansionsmöglichkeiten am gewählten Standort zu bieten. Ein solcher Standort mit Perspektive ist sowohl für ein Unternehmen wichtig als auch für die jeweilige Kommune.
- Barrieren reduzieren: Darüber hinaus sollte ein Technologieparks darauf abzielen, strukturelle und institutionelle Markteintrittsbarrieren zu reduzieren, die den Eintritt und das Wachstum von kleineren und mittelgroßen Unternehmen behindern.

Diese drei Zwischenziele müssen dem übergeordneten Förderziel der kommunalen Standortstärkung über die Ansiedlung innovativer Unternehmen dienen. Diese Aufgabe muss mit einer ganzen Bandbreite an Einzelmaßnahmen angegangen werden, deren Koordination Technologieparks zu einem komplexen Förderinstrument machen.

An erster Stelle steht die Wahl des geeigneten Standortes. Dieser sollte es ermöglichen, ein in sich geschlossenes Betreiberkonzept umzusetzen. Aus diesem Grund sollte der Standort eines Technologieparks folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Die L-Bank legt hier Wert auf unmittelbare Nähe ihrer Parks zu anwendungsorientierten Hochschulen und Forschungseinrichtungen als Technologieanbieter. Ebenso wichtig ist das Vorhandensein von Technologieabnehmern in Gestalt von jungen Unternehmen, vorhandener Industriestruktur und Dienstleistern. Hier muss das Gesamtpaket der Lage attraktiv sein.
- Logistische Gründe fordern eine räumlich günstige Lage für Unternehmen durch schnelle Straßenverbindungen, Nähe zu internationalen Flughäfen sowie günstige öffentliche Nah- und Fernverkehrsverbindungen.
- Nicht zuletzt sollte eine gute kleinräumige Einbindung – zum Beispiel Nähe zur Universität, modernste und leistungsfähige Kommunikationstech-

Der Autor



Christian Brand

Vorsitzender des Vorstands, Landeskreditbank Baden-Württemberg – Förderbank (L-Bank), Karlsruhe

nik – und eine entsprechende Infrastruktur mit einem urbanen, für hochqualifiziertes Personal attraktiven Umfeld gegeben sein.

In Baden-Württemberg hat sich die L-Bank derzeit auf die Standorte Karlsruhe, Stuttgart-Vaihingen und Tübingen-Reutlingen fokussiert, die die festgelegten Standortkriterien besonders gut erfüllen. Ist der Standort identifiziert, müssen die regionalen Entscheidungsträger und Verantwortlichen eingebunden werden. Schließlich gilt: Im Sinne der Wettbewerbsneutralität von Förderbanken kann die Förderbank nur auf ausdrücklichen Wunsch der Standortkommune tätig werden. Der zentrale Beitrag der Kommune ist die Vorhaltung beziehungsweise Bereitstellung der geeigneten Entwicklungsfläche. Eine wichtige Grundlage hierbei ist eine partnerschaftliche Zusammenarbeit. Es empfiehlt sich ein Kooperationsvertrag, der beiden Partnern Planungssicherheit hinsichtlich der weiteren Rahmenbedingungen schafft.

Raum zum Atmen geben

Ein Technologiepark sollte kleine und mittelgroße Unternehmen verschiedener Entwicklungsstufen in die Lage versetzen, auf wirtschaftliche Herausforderungen räumlich flexibel reagieren zu können. Diese Flexibilität gilt sowohl für wirtschaftlich schwächere Phasen als auch für den Wachstumsfall. Dies ver-

langt ein professionelles Flächenmanagement und ein anpassungsfähiges Mietlaufzeitenmanagement. Gerade in wirtschaftlichen Krisenzeiten können junge Unternehmen hier kostenseitig enorm entlastet werden, wenn nicht mehr gebrauchte Mietflächen schnell reduziert werden können. Dadurch werden fixe Mietkosten eingespart, und es wird überlebenswichtiger, finanzieller Spielraum geschaffen.

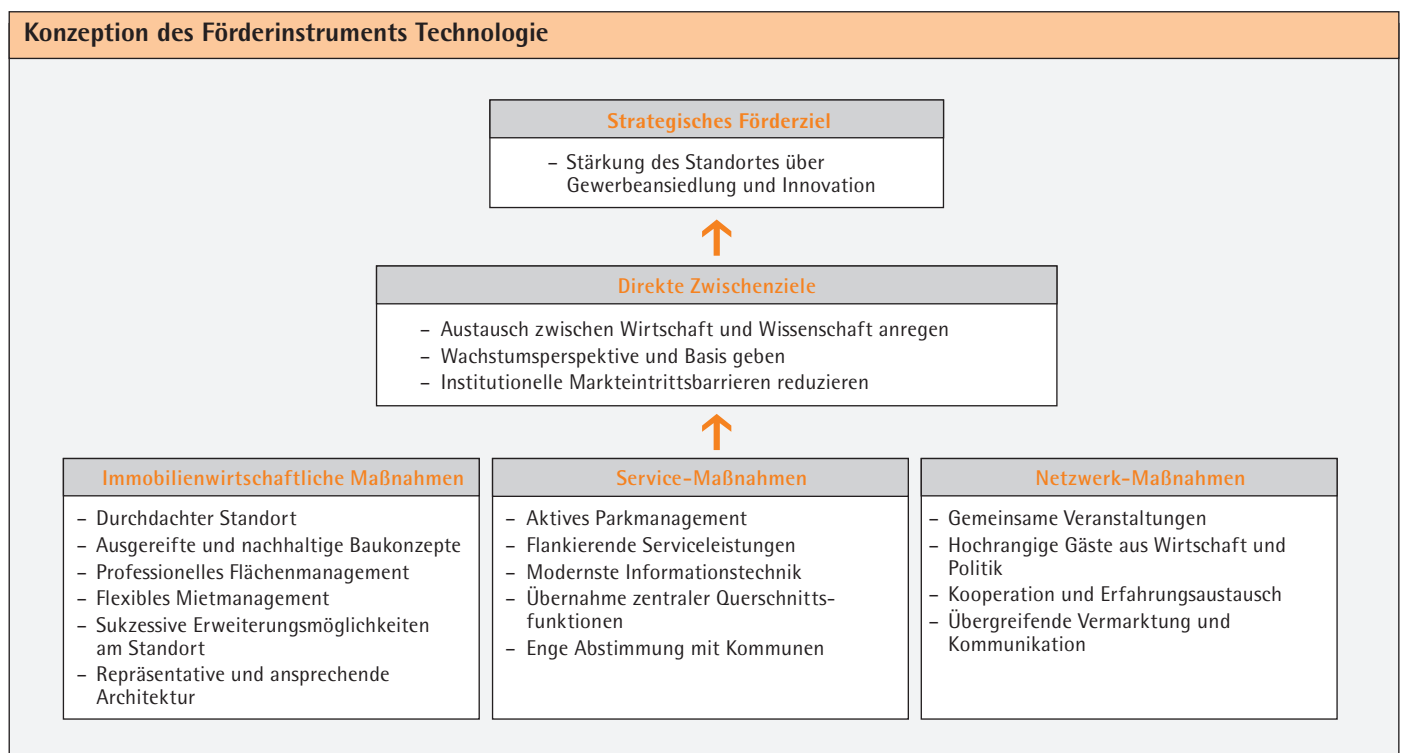
Keht das Unternehmen wieder auf den Wachstumspfad zurück, versuchen die Parks auch diesen Weg zu unterstützen, indem notwendige Flächen wieder angemietet werden können. Technologieparks müssen ihren Unternehmen Luft zum Atmen lassen. Dies macht ausgereifte und fortschrittliche Baukonzepte nötig, die eine individuelle Ansiedlung verschiedenster Unternehmenstypen zulassen und spezifischen Ausstattungsanforderungen genügen: Vom Start-up-Einzelschreibtisch über konventionelle Büros bis hin zu Labors mit höchstem Raumstandard. Eine solche Anpassungsfähigkeit legt den Grundstein für innovative Vielfalt am Standort. Die baulichen Möglichkeiten müssen so flexibel gehalten werden, weil bei Errichtung der Gebäude noch kein Nutzer feststeht.

Wachstum Raum zu lassen, bedeutet aber auch, eine sukzessive Parkerweiterung zu ermöglichen. Ein Gesichtspunkt, der bereits bei der Auswahl des Standortes beachtet werden muss. Hochwertige Ausstattung und repräsentative, leben-

dige Architektur sind weitere immobilienwirtschaftliche Maßnahmen, die die Entwicklungsdynamik der Firmen unterstützen soll. Sie sollten dem Zeitgeist der jungen Unternehmen entsprechen. Bewährt hat sich in den L-Bank-Parks die U-Form von Gebäuden, die kurze Wege, mittige Erschließung, Helligkeit und konzentrierte Versorgungsschachtführung ermöglicht. In Summe muss ein Park ein anspruchsvolles, harmonisches Erscheinungsbild aufweisen, das auch städtebauliche Akzente setzt.

Aktiver Service hebt von Gewerbeparks ab

Von herkömmlichen Gewerbeansiedlungen können sich Technologieparks durch ein aktives und vielschichtiges Parkmanagement und ergänzende Serviceleistungen abheben. Ein aktives Parkmanagement schließt auch eine beratende Funktion bei den Nutzern ein. Gerade wenn es zu Krisensituationen kommt, kann ein hilfreicher Rat im operativen kaufmännischen Geschäft durch ein erfahrenes Parkmanagement überlebenswichtig sein. Weitere Serviceleistungen durch Konferenz-, Schulungs- und Veranstaltungsräume sowie Kindergärten, Grundschulen, Parkrestaurants, Freizeitleistungen runden das Leistungspaket ab. Die Bereitstellung dieser umfangreichen Serviceleistungen reduziert für kleinere Unternehmen Markteintrittsbarrieren, weil sie an unterneh-



merischen Querschnittsfunktionen partizipieren und dadurch ein Umfeld entsteht, das sich ansonsten lediglich Großunternehmen leisten können.

Dieses Konzept eröffnet zahlreiche Synergien. Zum Beispiel werden Konferenzräume mit modernster Kommunikationstechnik ausgestattet, die internationale Zusammenarbeit unter Top-Rahmenbedingungen erlauben. Auch stellen die Parks Labors zur Verfügung, deren Standards selbst strenge internationale Zulassungsbedingungen erfüllen. So lassen sich für Kleinstunternehmen Märkte erschließen, die ohne dieses Umfeld nicht erreichbar wären.

Auch in der Vermittlung von Netzwerken wird vom Parkmanagement ein aktiver Part verlangt. Es werden unternehmensübergreifende Veranstaltungen mit hochrangigen Gästen aus Politik und Wirtschaft ebenso arrangiert wie gemeinsame Werbeveranstaltungen. Technologieparks müssen zu gelebten Orten der Begegnung werden. Auch die Vermarktung des Parks und die Kommunikation können zentral erfolgen, indem zum Beispiel Pressearbeit koordiniert wird oder gemeinsame Kommunikationsmedien betrieben werden. Mit solchen Netzwerkmaßnahmen wird zum einen der Wissenstransfer zwischen dem externen Umfeld des Parks – bestehend aus Hochschulen und Forschungseinrichtungen, größeren Unternehmen und Politik – und den Parkunternehmen gefördert. Zum anderen werden auch zwischen den Parkunternehmen positive Netzwerkeffekte angestoßen, wenn sich über die Konzentration auf wenige Branchenschwerpunkte regionale Cluster verstärken.

Initiator und treibende Kraft

Im Lebenszyklus eines Technologieparks nimmt die Förderbank die treibende Kraft des Initiators ein. Sie entwickelt in enger Abstimmung mit den jeweiligen Kommunen Standorte und stellt die Immobilien bereit. Zum Betreiben der Parks werden eigenständige Tochtergesellschaften gegründet, die das Parkmanagement übernehmen und selbstständig am Markt agieren. Bewusst baut die L-Bank hier auf diese Organisationsform, um mittelständisches Denken im Park zu fördern. Dies schafft einen engeren Bezug zu den ebenfalls meist mittelständisch geprägten Mietern. Das Parkmanagement übernimmt alle anfallenden operativen Aufgaben und trägt die Verantwortung als Entwickler, Investor,

Vermarkter und Betreiber eines Parks. Die Bank sorgt für die finanzielle Ausstattung der Parkgesellschaften.

Nach einer erfolgreichen Etablierung eines Technologieparks werden die einzelnen Immobilien unter Wahrung des Gesamtcharakters und Aufrechterhaltung des Betriebes an Dritte und Parkunternehmen veräußert. Daneben können weitere Einzelobjektinvestitionen auf dem Parkgelände von der Bank – aber auch von Parknutzern – angestoßen und durchgeführt werden, um das oben beschriebene Wachstum am Standort zu ermöglichen. In der letzten Entwicklungsstufe sind alle Einzelimmobilien veräußert, die Tochtergesellschaften der Bank betreiben allerdings weiterhin das Parkmanagement und koordinieren das technische Immobilienmanagement und das Mietmanagement. Hier zeigt sich eine Besonderheit von Förderbanken: Neben einer Verkäuferstrategie ist auch eine Bestandhalterstrategie – unter der Prämisse eines wirtschaftlichen Geschäftsbetriebes – denkbar. Im Vordergrund steht die langfristige Aufrechterhaltung des Gesamtkonzeptes.

Zu beachten ist, dass sich Förderbanken mit ihren Parks als Immobilieninvestitionen marktkonform bewegen müssen. Langfristig beziehungsweise unter Einbeziehung späterer Veräußerungserlöse sind eine Gewinnerzielung und eine angemessene Verzinsung des Eigenkapitals anzustreben. Dies bedeutet, dass sich die geschilderten Mehrleistungen von Technologieparks auch in marktüblichen Mietpreisen widerspiegeln. Das umfassende Gesamtpaket muss für die Nutzer also einen Mehrwert darstellen. Die monetäre Förderleistung steckt bei unseren Technologieparks in der Konzeption und Entwicklung auf eigenes Risiko. So kann eine Förderbank auf die marktüblichen Vorvermietungsquoten gänzlich verzichten und geht damit ein marktunübliches Entscheidungsrisiko ein.

Teil des ganzheitlichen Ansatzes

Zusammenfassend lässt sich festhalten: Technologieparks sind ein komplexes Förderinstrument und brauchen lange Entwicklungszeiten. Auch nach der anspruchsvollen Objektrealisierung bleibt permanent ein hoher Aufwand bei der technischen wie kaufmännischen Objektbetreuung. Werden die beschriebenen Aufgaben aber konsequent verfolgt, so zeigen die Erfahrungen der L-Bank in Baden-Württemberg, dass die regionalen

Entwicklungsimpulse eines Technologieparks vielfältig sind.

Mit der Bereitstellung der entsprechenden Infrastruktur geht die Ansiedlung innovationsstarker kleiner und mittelständischer Unternehmen einher und der Austausch von Wissenschaft und Wirtschaft wird angestoßen. Darüber hinaus wird auch deren langfristige Bindung an den Standort und so die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen ermöglicht. Auch renommierte ausländische Unternehmen lassen sich leichter von einer Ansiedlung überzeugen, wenn das Umfeld derart leistungsstark und innovationsfreudig ist. Regionale Standorte erhalten dadurch eine bereichernde Frischzellenkur von außen.

Schaffung von Arbeitsplätzen

In Baden-Württemberg lässt sich die Standortstärkung empirisch belegen: Insgesamt wurden hier in knapp 20 Jahren an vier Standorten 236 Unternehmen angesiedelt und rund 7 800 Arbeitsplätze geschaffen. In diesen Technologieparks konzentrieren sich jeweils unterschiedliche Branchen und unterstützen maßgeblich die regionalen Cluster. Der Vermietungsstand in allen Parks der L-Bank beträgt 98,9 Prozent. Die meisten Unternehmen wachsen dabei innerhalb der Parks und zeigen so, dass sie ihre technologischen Ideen in unternehmerisches Wachstum umwandeln können. An allen Standorten sind derzeit erweiternde Baumaßnahmen im Gange oder stehen unmittelbar bevor. Beim Ausbau der Parks wird auf ökologische Baumaterialien und Nachhaltigkeit Wert gelegt. Auch hier heißt das Motto: Standorte mit Perspektive entwickeln.

Die Innovationspreise, die zahlreiche Parkunternehmen erhielten, sind ein Spiegelbild ihrer kreativen Kraft. Bedenkt man, dass durch die verstärkte Kooperation zwischen den ansässigen Forschungseinrichtungen und den Parkunternehmen auch Impulse in die Wissenschaft gelangen und mit den dargestellten Parkstrukturen gute Bedingungen, für die Vereinbarkeit von Beruf und Familie geschaffen werden, geht die stimulierende Wirkung von Technologieparks weit über die Wirtschaft hinaus. Technologieparks eignen sich insofern als Instrument einer Förderbank, um ihre öffentlichen Eigentümer bei der Erfüllung ihrer wirtschafts-, struktur- und sozialpolitischen Aufgaben zu unterstützen.