# Catella: Innovationszentren sind Impulsgeber – und eine neue Asset-Klasse?

Rund 350 Innovationszentren oder Innovationsparks gibt es in Deutschland. Sie alle sind wichtige Impulsgeber für ihre Region – so lauten die zentralen Ergebnisse einer aktuellen Studie von Catella Research. Die Drehscheiben für Technologie, Forschung und Entwicklung fungieren als Begegnungsstätte zwischen Wissenschaft und Wirtschaft. Innovationsparks sind regionale Keimzellen, bieten Anreiz zur technologischen Weiterentwicklung der vor Ort ansässigen Unternehmen und zur Ansiedlung neuer Firmen – und sind demnach ein wesentlicher Treiber für die Zukunftsfähigkeit der Regionen, in denen sie angesiedelt sind.

Allen untersuchten Zentren ist gemeinsam, dass es sich um eine konzentrierte Ansiedlung von innovativen Unternehmen handelt, deren Geschäftstätigkeit auf die Entwicklung, Produktion oder Vermarktung neuer oder weiterentwickelter Produkte, Verfahren und Dienstleistungen abzielt. Etablierte Technologieunternehmen treffen hier auf Start-Ups, Universitätsinstitute, Forschungseinrichtungen oder Verbände. Sie alle kommen in parkähnlichen Anlagen zusammen mit einer hochwertigen Infrastruktur und einem zentralen Gebäude- und Flächenmanagement. Ein modernes, flexibles Arbeitsumfeld mit coworking, flex space und/oder rent a desk units sind die Regel.

„Innovationszentren können durch die intensive Interaktion der ansässigen Akteure und durch ihre überregionale Strahlkraft die Zukunftsfähigkeit einer ganzen Region sichern. Da sich zudem immer mehr Investoren für Innovationszentren interessieren, könnte sich in Deutschland eine neue Assetklasse, dem amerikanischen und angelsächsischen Modell folgend, etablieren“, erklärt Dr. Thomas Beyerle, Head of Group Research bei Catella. „Wesentliche Erfolgskriterien sind eine zentrale Lage, eine Architektur, die den Anforderungen einer modernen, digitalisierten Arbeitswelt gerecht wird, der Fokus auf einen fachlichen Schwerpunkt verbunden mit einem entsprechenden Kerninstitut, ein gutes Marketing und eine ausbaufähige Fläche.“

Beispiel Hamburg: In der Hansestadt findet derzeit die größte Entwicklung in Deutschland statt. Mit Unterstützung des Senats werden aktuell die vier bereits bestehenden Innovationsparks in Altona, Bergedorf, Harburg und Finkenwerder ausgebaut und besser vernetzt, um wissenschaftliche Erkenntnisse schneller in Unternehmen zu bringen und neue Geschäftsmodelle zu entwickeln. Hamburg verspricht sich davon die Schaffung von bis zu 20.000 neuen Arbeitsplätzen.

**Wissenschaft, Wirtschaft und Gründergeist als Grundlage**

Catella Research unterscheidet in der Studie drei unterschiedliche Typen von Innovationszentren: Inkubatoren, die vornehmlich Gründer subventionieren, Technologiezentren, in denen sich hauptsächlich Technologieunternehmen wiederfinden, die noch nicht länger als sechs Jahre am Markt sind, aber aus der Subventionsphase bereits herausgewachsen sind sowie technologie-orientierte Gewerbeparks, in denen sich etablierte   
Unternehmen ansiedeln, die ihr Geschäft bereits länger als sechs Jahre betreiben und Interesse an der Anmietung oder Pacht von Gewerbeflächen haben. Allen gemeinsam ist eine Hochschule oder Forschungseinrichtung als Ankerinstitution sowie eine Gesamtfläche von in der Regel mindestens 2,5 Hektar. Dabei differieren die Mieten und Flächengrößen je nach Typus und Zielnutzer. Als zusätzliche Angebote der unterschiedlichen Innovationszentren gelten zudem etwa die institutionelle Unterstützung von Start-ups durch Coaching, Mentoring-Programme, Netzwerkveranstaltungen und flexibler Workspace.

Die wesentlichen Erkenntnisse der Catella-Studie lauten:

* Innovationszentren definieren sich als immobilienwirtschaftlicher Kern eines Clusters, welches sich aus einem Netzwerk von Produzenten, Zulieferern, Forschungseinrichtungen, Dienstleistern und Handwerkern entlang der Wertschöpfungskette entwickelt hat.
* Bereits heute gibt es rund 350 Innovationsparks in Deutschland.
* Die Mietansätze reichen in der Spanne von 3-12 €/m²
* Die stärkste Entwicklung im Bereich Innovationshub findet derzeit in Hamburg statt.
* 98% der Start-Ups eines Innovationszentrums etablieren sich im Zeitverlauf.
* Auf europäischer Ebene setzen das Epicenter in Stockholm, der Technopark Zürich und der Amsterdamer Science Park Maßstäbe.
* Innovationshubs strahlen als moderner Impulsgeber für regionale Innovationsaktivitäten auf die lokalen Immobilienmärkte aus.
* Investoren, zumeist aus dem angelsächsischen Umfeld, interessieren sich zunehmend für diese Assetklasse.

Die vollständige Analyse finden Sie unter catella.com/research

For further information please contact:

Dr Thomas Beyerle

Head of Group Research

+49 69 3101 9302 20

[thomas.beyerle@catella.de](mailto:thomas.beyerle@catella.de)