

## Expo Real Messeausgabe

# Wirtschaftsförderung als Standortmarketing

**Berlin holt auf. Das erkennen in- und ausländische Immobilieninvestoren, die neben Wohngebäuden inzwischen verstärkt Gewerbeimmobilien als Kapitalanlage suchen. Denn die Bundeshauptstadt macht auch bei den Unternehmensansiedlungen gegenüber westdeutschen Ballungszentren Boden gut und setzt damit den notwendigen Strukturwandel fort. Dabei unterstützt die landeseigene Förderbank die Investitionen – auch in Immobilien. Denn zur Qualität eines Standorts gehört heute auch, dass Unternehmen und deren Mitarbeiter bedarfsgerechten und bezahlbaren Gewerbe- und Wohnraum finden, weiß der Autor. Das ist ein Standortvorteil, den Berlin anderen deutschen Metropolen durchaus voraus hat.** (Red.)

Berlin – eine Stadt im Aufwind. Das kann man wirklich ohne Übertreibung sagen, denn die wirtschaftlichen Daten in der Hauptstadt weisen derzeit klar nach oben. Nicht weniger als drei Prozent Wachstum erwarten die Volkswirte der Investitionsbank Berlin (IBB) im laufenden Jahr für die Berliner Wirtschaft. Betrachtet man den Zeitraum 2005 bis 2010, so wird deutlich, dass die Hauptstadt im Schnitt ein mehr als doppelt so hohes Wirtschaftswachstum wie das gesamte Bundesgebiet verzeichnen konnte. Damit hat Berlin die wirtschaftliche Wende, wenn auch immer noch auf einem niedrigen absoluten Niveau, endgültig geschafft.

### Stark steigende Immobilienumsätze

Ebenfalls aufwärts geht es am Berliner Immobilienmarkt. So wurden Eigentumswohnungen und Häuser im vergangenen Jahr in Berlin gehandelt wie seit 2006 nicht mehr – sowohl mit Blick auf die Zahl der Käufe als auch auf die Umsätze. Laut Berliner Grundstücksmarktbericht 2010/11 des Gutachterausschusses stiegen die Verkäufe von 22 720 im Jahr

2009 um insgesamt 20 Prozent auf 27 186 im vergangenen Jahr. Beim Umsatz errechneten die Gutachter für 2010 gegenüber 2009 ein sattes Plus von 33 Prozent auf 8,72 Milliarden Euro. Mit Blick auf die Zahlen aus dem ersten Quartal dieses Jahres ist die Tendenz auch 2011 weiter steigend.

Und die Zuversicht in Berlin hält an, die Stimmung bei den Unternehmen ist anhaltend gut. Nach dem aktuellen KMU-Report 2011, den die IBB kürzlich gemeinsam mit Creditreform Berlin vorgelegt hat, rechnet jedes zweite Unternehmen (50,0 Prozent) in den kommenden Monaten mit steigenden Umsätzen. 55,4 Prozent der Berliner Unternehmen beurteilen ihre aktuelle Geschäftslage mit den Noten „gut“ oder „sehr gut“. Die weiterhin guten Konjunkturperspektiven lassen die Unternehmen bei ihren Personalplanungen mutiger werden. Jeder vierte Befragte (25,1 Prozent) plant in den kommenden Monaten Neueinstellungen.

Die IBB beobachtet die Entwicklung seit jeher genau. So hat sie festgestellt, dass die Berliner Unternehmen bereits im Jahr 2010 den krisenbedingten Investitionsstau aufgelöst und zurückgehaltene Investitionen nachgeholt haben. Das ist auch ein Erfolg der Arbeit als Förderbank des Landes Berlin, deren Ambition es ist, wirtschaftlich sinnvolle Investitionsvorhaben eines Berliner Unternehmens nicht an der Finanzierung scheitern zu lassen.

Dies ist ein hoher Anspruch, wenn man bedenkt, dass es in Berlin trotz des umfangreichen Strukturwandels der vergangenen Jahrzehnte rund 150 000 Unternehmen gibt, von denen sicherlich viele sinnvolle Investitionen planen. Auch konzentriert sich das Institut als Förder-

bank des Landes nicht ausschließlich auf die Unternehmensförderung, sondern unterstützt über sogenannte Förderleistungen auch Institutionen mit jeweils eigenen Aufgaben im Bereich der Berliner Wirtschaftsförderung.

Dazu gehören die Berlin Partner GmbH, die Technologiestiftung Berlin, die Berliner Tourismus & Kongress GmbH, die Medienboard Berlin-Brandenburg GmbH oder die Patentverwertungsagentur ipal. Auch das Technologie Coaching Center (TCC) und das Kreativ Coaching Center (KCC), die sich schwerpunktmäßig um die beratende Unterstützung von Existenzgründern kümmern, werden von der IBB getragen.

Nicht zuletzt wird auch der weit über die Region hinaus bekannte Businessplan-Wettbewerb Berlin-Brandenburg (BPW) zu einem großen Teil durch die IBB finanziert. 32 Millionen Euro wurden im Jahr 2010 im Rahmen der „Förderleistung“ allein für die Finanzierung solcher Einrichtungen der Wirtschaftsförderung und für die Dotierung von Förderprogrammen aufgewendet.

### Enge Kooperation mit Finanzierern

Um für die Berliner Unternehmen optimale Finanzierungsziele zu erreichen, wird eng mit den Geschäftsbanken zusammengearbeitet. Dabei ist es das Ziel, in Kombination der Produkte und Angebote möglichst bedarfsorientierte Finanzierungspakete für die Berliner Unternehmen auf den Weg zu bringen. Dies bedeutet, dass die gesamte Klaviatur der monetären Wirtschaftsförderung bedient und in eine anforderungsadäquate Finanzierungslösung integriert wird.

Neben Zuschüssen und Darlehen, die die IBB allein einsetzt, gehören dazu in wachsendem Maß auch Instrumente wie Konsortialdarlehen, Beteiligungen, Bürgschaften und Haftungsfreistellungen, bei denen eng mit den Geschäftsbanken kooperiert wird.

Zu den Aufgaben gehört auch, mit der günstigen Refinanzierungsbasis die Kreditvergabe an mittelständische Unter-

#### Der Autor



**Ulrich Kissing**

Vorsitzender des Vorstands,  
Investitionsbank Berlin (IBB), Berlin

nehmen durch eine Geschäftsbank in Form von Durchleittkrediten oder über Globaldarlehen zu unterstützen.

Der Gedanke der Subsidiarität der öffentlichen Förderung steht dabei im Vordergrund. Es ist wichtig, durch den Finanzierungsbeitrag auch in Zukunft private Mittel zu animieren, sei es in Form von Eigenmitteln des Unternehmens oder durch die Kreditvergabe von Sparkassen, Genossenschaftsbanken und Geschäftsbanken.

Die öffentliche Förderung als Hebel – im Bereich der IBB Beteiligungsgesellschaft funktioniert dies sehr gut. Hier wurden seit 1997 Eigeninvestitionen in Berliner Technologieunternehmen im Volumen von 93 Millionen Euro getätigt und damit ein Gesamtfinanzierungsvolumen von 730 Millionen Euro (1:7) ermöglicht.

Ein sehr wichtiger Schritt, die Wirtschaftsförderung trotz sinkender Finanzierungsbeiträge aus den öffentlichen Haushalten auch langfristig finanzieren zu können, war die Umstellung der zuschussbasierten auf die Darlehensförderung, die in den zurückliegenden Jahren vollzogen wurde. Sind bis dahin noch 80 bis 90 Prozent der Fördermittel als „verlorene“ Zuschüsse vergeben worden, so haben sich die Verhältnisse inzwischen umgekehrt, und es ist gelungen, in diesem Zeitraum ein Darlehensportfolio aufzubauen, das zu Beginn dieses Jahres die Grenze von einer Milliarde Euro überschritten hat. Dieses Portfolio generiert Rückflüsse und Zinserträge, die wiederum dem Fördergeschäft zugeführt werden können und dazu beitragen sollen, dieses langfristig abzusichern.

Subsidiarität und wirtschaftliche Effizienz des Fördermitteleinsatzes sind also zwei Grundanforderungen an moderne Wirtschaftsförderung. Darüber hinaus muss die Förderbank dazu beitragen, die strukturpolitischen Zielsetzungen des Landes zu unterstützen. Deshalb genießen bei der IBB Unternehmen in den technologischen Zukunftsfeldern

- Biotechnologie,
- Medizintechnik,
- Informations- und Kommunikationstechnologie/Medien,
- optische Technologien,
- Verkehr und Mobilität sowie
- Energietechnik

besondere Aufmerksamkeit. Das kommt auch darin zum Ausdruck, dass 2010 mit 212 Millionen Euro fast zwei Drittel der Wirtschaftsförderung für Unternehmen in diesen Bereichen vergeben wurden. Von diesen 212 Millionen Euro entfielen 50 Millionen Euro auf optische Technologien, 44 Millionen Euro auf den Bereich Informations- und Kommunikationstechnologien, 35 Millionen Euro auf Medizintechnik, 31 Millionen Euro auf Medien und Kultur und 24 Millionen Euro auf Verkehr und Mobilität. Es folgten die Energietechnik (19 Millionen Euro) und die Biotechnologie (neun Millionen Euro).

**RouxDeutschland** <sup>GmbH</sup>  
Advisory & Valuation

**EXPO REAL**  
Valuers Corner  
**A1.430**

www.roux-deutschland.de  
www.troostwijk.nl

TROOSTWIJK  
REAL ESTATE

Last but not least sind Gründungsvorhaben die klassische Klientel für öffentliche Förderinstitute. Weil nicht selten kapital schwach und mit unsicheren Zukunftsaussichten ausgestattet, haben sie es bei einer Finanzierung über den Markt oft nicht einfach.

Mit relativ geringem Einsatz an finanziellen Mitteln und einem reichhaltigen Beratungs- und Coachingangebot können Förderinstitute wie die IBB hier aber eine Menge bewirken. So hat die IBB in 2010 für 588 Gründungsvorhaben Finanzierungszusagen über 82,5 Millionen Euro geleistet, wovon 204 Zusagen über 3,2 Millionen Euro in den Bereich der Mikrokredite bis 25 000 Euro fielen.

### Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt

Abgesehen von dem insgesamt positiven wirtschaftlichen Umfeld stellt auch der Berliner Wohnungsmarkt einen Standortvorteil gegenüber anderen Städten dar und sollte von ansiedlungswilligen Unternehmen nicht außer Acht gelassen werden. So gilt der Wohnungsmarkt in der Hauptstadt – gerade im bundesweiten Vergleich – nach wie vor als attraktiv

und preiswert. Obwohl Berlin seit Jahren einen positiven Wanderungssaldo verbucht und die Bevölkerungszahl derzeit auf 3,47 Millionen Einwohner und die Zahl der Haushalte auf 1,98 Millionen anstieg, ist sowohl bei den Eigentums- als auch bei den Mietwohnungen das Angebot groß bei einem gleichzeitig moderaten Preisniveau. Insofern kann man von einem ausgeglichenen Markt sprechen.

Dennoch herrscht an einzelnen Standorten innerhalb der Hauptstadt eine hohe Marktdynamik. So sind in bestimmten Lagen und Marktsegmenten überdurchschnittliche Preisanstiege zu verzeichnen. Das betrifft insbesondere den Mietwohnungsmarkt. Sowohl der IBB Wohnungsmarktbericht 2010 als auch das IBB Wohnungsmarktbarometer 2011 kommen zu dem Ergebnis, dass gerade kleine Einheiten im unteren Preissegment durch Verknappung des Angebots bei gleichzeitigem Anstieg der Nachfrage besonders betroffen sind.

Geht man nun davon aus, dass in Zukunft vor allem die Preise für Energie, Mobilität und Gesundheit steigen werden und es den Verbrauchern nicht mehr wie in der Vergangenheit möglich sein wird, wachsende Teile des verfügbaren Einkommens für das Wohnen auszugeben, wird deutlich, dass die Wohnkosten zu einem immer wichtigeren Standortfaktor werden.

Vor allem junge und gut ausgebildete Arbeitskräfte sind in hohem Maße mobil und können bei einem vergleichbaren Attraktivitätsniveau der Städte dorthin ziehen, wo sie geringere Lebenshaltungskosten haben oder sich für das gleiche Geld mehr Wohnung leisten können. Berlin bietet hier im Vergleich der Großstädte eindeutig mehr Wohnqualität. Zudem ist das Angebot deutlich größer als in anderen deutschen Ballungsräumen und auch für Einkommensgruppen mit mittlerem oder relativ geringem Einkommen finanzierbar.

Die Kombination dieses positiven Faktors mit der besonderen Ausstrahlung Berlins als kreativer Wirtschafts- und Wissensstandort mit hoher Lebensqualität und dem hohen Fachkräftepotenzial unterscheidet die Hauptstadt deutlich von anderen europäischen Metropolen. Dieser besondere Standortvorteil ist über alle Branchen hinweg wichtig, sowohl für bereits ansässige Unternehmen als auch für Investoren, und wird das weitere überdurchschnittliche Wachstum sichern.