

## Programm Technologie- und Gründerzentren in München

### Errichtung eines weiteren Technologiezentrums

Antrag Nr. 20-26 / A 00663 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Sebastian Schall, Frau StRin Ulrike Grimm vom 13.11.2020

### Errichtung eines Gründerkaufhauses

Antrag Nr. 20-26 / A 00678 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Beatrix Burkhardt, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Andreas Babor vom 16.11.2020

### Finanzielle Förderung des Munich Urban Colab (Investitionszuschuss Innenausbau)

Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2020-2024

## **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02570**

### **Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 16.03.2021 (SB)**

Öffentliche Sitzung

### **Kurzübersicht**

zur beiliegenden Beschlussvorlage

<b>Anlass</b>	Aufgrund der großen Bedeutung von Startups und innovativen Unternehmen für die Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandorts München, einer kontinuierlich wachsenden Nachfrage nach geeigneten Flächen in einem Markt mit begrenztem und kostenintensivem Angebot sowie einer notwendigen Positionierung im globalen Wettbewerb der Startup-Standorte, legt das Referat für Arbeit und Wirtschaft in Ergänzung zum Gewerbeentwicklungsprogramm sowie zum Gewerbehofprogramm hiermit ein eigenständiges „Programm Technologie- und Gründerzentren in München“ auf.
<b>Inhalt</b>	In der Vorlage wird das „Programm Technologie- und Gründerzentren“ dargestellt. Ziel dieses Programms ist die strategische und strukturelle Erfassung und Evaluation sämtlicher geeigneter Flächenpotenziale sowie ergänzender Angebote (öffentlich und privat) sowie deren Entwicklung und Vermittlung an die Zielgruppe der innovativen Startups und Jungunternehmen anhand von Kriterien, die eine mögliche Beteiligung der öffentlichen Hand in verschiedenen Konstellationen definieren soll. Aus dem vorliegenden Programm werden die einzelnen Projekte bei ausreichender Konkretisierung erneut dem Stadtrat vorgelegt. Zudem wird mit dem Munich Urban Colab (MUC) auf ein aktuelles Projekt eingegangen. Diesem soll ein Investitionszuschuss

	für den Innenausbau der städtisch angemieteten Flächen gewährt werden.
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	Die Kosten der Maßnahme im MUC betragen bis zu maximal € 250.000 im Jahr 2021 und sind im Haushalt des Referats für Arbeit und Wirtschaft vorhanden. Dieser Investitionszuschuss wird in den Jahren 2021 und 2022 auf die anfallenden Mietkosten des Referats für Arbeit und Wirtschaft im Munich Urban Colab angerechnet.
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dem „Programm Technologie- und Gründerzentren in München“ wird zugestimmt. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird beauftragt, die aufgezeigten Projekte weiter zu verfolgen, das Programm fortzuschreiben und dem Stadtrat 2022 erneut vorzulegen.</li> <li>2. Zur Finanzierung des Ausbaus der von der Landeshauptstadt München angemieteten Flächen im Munich Urban Colab i.H.v. max. € 250.000 werden von den im Jahr 2020 auf der Finanzposition 7910.388.3870.3 nicht verbrauchten Mittel € 250.000 eingezogen und zur Finanzposition 7910.985.7575.0 Investitionszuschuss MUC GmbH übertragen. Die Mittelbereitstellung wird im Nachtrag 2021 umgesetzt.</li> <li>3. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2020 – 2024 wird hinsichtlich der Maßnahme 7910.7575 „Investitionszuschuss MUC GmbH“ im Jahr 2021 entsprechend der Tabelle im Vortrag mit einer Erhöhung von € 250.000 in 2021 angepasst.</li> <li>4. Der Ausreichung eines Investitionszuschusses i.H.v. max. € 250.000 einmalig für das Jahr 2021 an die Munich Urban Colab GmbH zum Zwecke des Ausbaus der von der Landeshauptstadt München angemieteten Flächen verbunden mit der gleichzeitigen Reduzierung der Mietverpflichtungen für 2021 und 2022 in gleicher Höhe wird zugestimmt.</li> <li>5. Die Anträge Nr. 20-26 / A 00663 „Errichtung eines weiteren Technologiezentrums“ sowie Nr. 20-26 / A 00678 „Errichtung eines Gründerkaufhauses“ bleiben aufgegriffen, gleichzeitig bitten wir um Fristverlängerung bis einschließlich 31.12.2021.</li> <li>6. Der Beschluss unterliegt hinsichtlich Ziffer 1 der Beschlussvollzugskontrolle.</li> </ol>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch nach</b>	Startups, Gründerzentren, Innovation, Flächen, Munich Urban Colab, Münchner Technologiezentrum (MTZ)
<b>Ortsangabe</b>	-/-

## Programm Technologie- und Gründerzentren in München

### Errichtung eines weiteren Technologiezentrums

Antrag Nr. 20-26 / A 00663 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Sebastian Schall, Frau StRin Ulrike Grimm vom 13.11.2020

### Errichtung eines Gründerkaufhauses

Antrag Nr. 20-26 / A 00678 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Beatrix Burkhardt, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Andreas Babor vom 16.11.2020

### Finanzielle Förderung des Munich Urban Colab (Investitionszuschuss Innenausbau)

Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2020-2024

## **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02570**

### **Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 16.03.2021 (SB)**

Öffentliche Sitzung

#### **Inhaltsverzeichnis**

#### **Seite**

<b>I. Vortrag des Referenten</b>	<b>1</b>
1. Stellenwert junger Tech-Unternehmen und Startups für den Wirtschaftsstandort	2
1.1 Öffentliche Unterstützung im globalen Kontext	3
1.2 Standortfaktoren für junge Tech-Unternehmen	4
2. Typologien und Erfolgsfaktoren von Technologie- und Gründerzentren	5
2.1 Typologien von Flächenangeboten	5
2.2 Internationale Startup-Standorte / Förderzentren im Überblick (Auswahl)	8
2.3 Technologie- und Gründerzentren: Erfolgsfaktoren	10
3. Angebot und Nachfrage in München	11
3.1 Angebot und Nachfrage in München: Aktuell	11
3.2 Angebot und Nachfrage in München: Zukünftig	13
3.3 Veränderungen durch Corona: Einschätzung/Prognose	14
3.4 Ansatzpunkte für öffentliche Unterstützung	15
3.5 Zusammenfassung	16
4. Ist-Zustand und aktuelles Handlungsprogramm	19
4.1 Angebote für Phase 1: Gründung („Pre-Seed-Phase“)	19
4.1.1 LMU Innovation and Entrepreneurship Center	19
4.1.2 UnternehmerTUM	20
4.1.3 Strascheg Center for Entrepreneurship (SCE)	20

4.1.4 founders@unibw	21
4.1.5 Handlungsfeld: Munich Urban Colab (MUC)	22
4.1.5.1 Darstellung der Kosten und deren Finanzierung	23
4.2 Angebote für Phase 2: Aufbau und Entwicklung („Seed-Phase“)	25
4.2.1 Handlungsfeld: Münchner Technologiezentrum (MTZ)	25
4.2.2 Handlungsfeld: Gewerbehöfe der MGH	25
4.2.3 Handlungsfeld: Werk1	26
4.2.4 Gate Garching	27
4.2.5 Innovations- und Gründerzentrum Biotechnologie (IZB)	27
4.2.6 Projekt: Erweiterung Gewerbehof Ostbahnhof	28
4.2.7 Projekt: Privates Technologiezentrum Freiam	28
4.2.8 Projekt: Biotechnologiezentrum Freiam	29
4.3 Angebote für Phase 3: Wachstum („Scaleup-Phase“)	30
4.3.1 Projekt: Aufbau eines kuratierten Netzwerks privater Anbieter	30
4.4 Weitere Projekte	31
4.4.1 Gründerkaufhaus	31
4.4.2 Angebote mit Schwerpunkt Social Entrepreneurship	32
4.5 Kommunikationsstrategie mit geeigneten Partnern	33
5. Fazit	33
<b>II. Antrag des Referenten</b>	<b>34</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>35</b>

Programm Technologie- und Gründerzentren in München

Errichtung eines weiteren Technologiezentrums

Antrag Nr. 20-26 / A 00663 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Sebastian Schall, Frau StRin Ulrike Grimm vom 13.11.2020

Errichtung eines Gründerkaufhauses

Antrag Nr. 20-26 / A 00678 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Beatrix Burkhardt, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Andreas Babor vom 16.11.2020

Finanzielle Förderung des Munich Urban Colab (Investitionszuschuss Innenausbau)

Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2020-2024

### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02570**

3 Anlagen

#### **Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 16.03.2021 (SB)**

Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag des Referenten**

Aufgrund der großen Bedeutung von Startups und innovativen Unternehmen für die Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandorts München ist es sinnvoll, einen Gesamtüberblick zur Situation in München herzustellen und die Rahmenbedingungen genauer zu betrachten. In München steht eine kontinuierlich wachsende Nachfrage nach geeigneten Flächen einem Markt mit begrenztem und teilweise kostenintensivem Angebot gegenüber. Hinzu kommt die notwendige Positionierung im globalen Wettbewerb der Startup-Standorte. Aus diesem Grund legt das Referat für Arbeit und Wirtschaft in Ergänzung zum Gewerbeentwicklungsprogramm sowie zum Gewerbehofprogramm hiermit ein neues „Programm Technologie- und Gründerzentren in München“ vor.

Die Anträge „Errichtung eines weiteren Technologiezentrums“, Antrag Nr. 20-26 / A 00663 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Sebastian Schall, Frau StRin Ulrike Grimm vom 13.11.2020, und „Errichtung eines Gründerkaufhauses“, Antrag Nr. 20-26 / A 00678 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Beatrix Burkhardt, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Andreas Babor vom 16.11.2020, werden in diesem Kontext aufgegriffen.

## 1. Stellenwert junger Tech-Unternehmen und Startups für den Wirtschaftsstandort

Startups sind wichtige Impulsgeber für ein stabiles Wirtschaftswachstum sowie für die langfristige Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit einer Volkswirtschaft. So entstehen aus den Neugründungen neue nationale wie internationale Marktzugänge und mehr Arbeitsplätze. Deutsche Startups beschäftigten im Jahr 2020 durchschnittlich 14,3 Beschäftigte, Münchner Startups sind im Schnitt sogar mehr als doppelt so groß und verfügen über 31,4 Mitarbeiter\*innen (Berlin: 35,3). Trotz Corona-Krise planen Münchner Startups in den kommenden 12 Monaten die Beschäftigtenzahl um durchschnittlich 9,2 Mitarbeiter\*innen aufzustocken (Bundesdurchschnitt: +6,3).<sup>1</sup> Zudem stärken Unternehmensgründungen das Innovationskapital und verjüngen die Unternehmensstruktur. Die den Startups eigene Innovativität kann in der Zusammenarbeit mit etablierten Unternehmen wichtige Impulse freisetzen, z.B. hinsichtlich neuer Geschäfts- und Betreibermodelle, für den Einsatz moderner Technologien und effizienterer Arbeitsweisen sowie ihrer Digitalisierung.

Dieses kreative Potenzial von Startups haben Politik und Wirtschaft seit längerem erkannt: Wirtschaftspolitisch wird die von Startups ausgehende dynamische Gründungskultur als Triebfeder für eine gesunde Wirtschaftsentwicklung gesehen. Die EU, der Bund, die Länder sowie Kommunen und Hochschulen fördern vor allem monetär über spezifische Zuschuss- und Darlehensprogramme, aber auch durch die Vergabe von Preisgeldern und Stipendien. Hybride und nicht-monetäre Förderinitiativen wie Inkubatoren, Akzeleratoren oder die Bereitstellung von Coworking-Spaces bekommen zudem immer mehr Aufmerksamkeit und wachsende Bedeutung. Über eigene Technologie- und Gründerzentren sowie im Rahmen von Gründerwettbewerben ist die öffentliche Hand seit längerem aktiv.

In der Wirtschaft wollen viele, vor allem größere Unternehmen das Potenzialversprechen von Startups für sich einlösen, in dem sie junge, erfolgversprechende Unternehmen unterstützen und mit ihnen zusammenarbeiten oder sie an sich binden. Neben (Beteiligungs-) Investitionen in Startups bauen zahlreiche etablierte Unternehmen Inkubatoren, Akzeleratoren und ähnliche Formate auf.

Auch in München wird neben den Hochschulen (57% der Startups) v.a. mit etablierten Unternehmen zusammengearbeitet (64% der Startups). Die Startup-Entscheider versprechen sich davon vor allem neue Vertriebsmöglichkeiten (56%) sowie häufig auch eine Steigerung ihrer Reputation (46%).<sup>2</sup>

Das seit einigen Jahren beobachtbare und wachsende Zusammenspiel aus einem Fördersystem mit öffentlichen Förderprogrammen und privatem sowie öffentlichem Wagniskapital auf der einen Seite und einem sich sehr dynamisch entwickelnden Unterstützungs-

1 Deutscher Startup Monitor (DSM) 2020

2 Vgl. Deutscher Startup Monitor 2019, Hotspot München, S. 29

system aus leistungsfähigen Inkubations- und Akzelerationsstrukturen, Coworking-Spaces, Makerlabs sowie Technologie- und Gründerzentren auf der anderen Seite trägt mittlerweile Früchte. Das deutsche Startup-Ökosystem wird immer leistungsfähiger und damit erfolgreicher. Mittlerweile stieg dadurch erheblich die internationale Sichtbarkeit und mit Berlin, der Rhein-Ruhr-Region und München entstanden international wettbewerbsfähige Ökosysteme.<sup>3</sup>

Neben Berlin zählt München auch hinsichtlich des investierten Risikokapitals zu den „Startup-Hotspots“ in Deutschland: Beim Anteil der mit Venture Capital finanzierten Startups liegt München mit 28,8% auf dem zweiten Rang hinter Berlin mit 39% und vor Hamburg mit 22,1%. Die Studie „Deutscher Startup Monitor 2019“ zeigt, dass knapp zwei Drittel der Entscheider das Startup-Ökosystem am Standort München als gut bewerten. Die Gesamtbewertung ist leicht besser als im Bundesdurchschnitt. Die besonderen Stärken liegen in München in der Nähe zu Universitäten (88%) sowie anderen Gründer\*innen (82%). Kritisch wird aber vor allem die Verfügbarkeit von qualifiziertem Personal und die Verfügbarkeit von bezahlbarem Büroraum gesehen (74% bewerten diesen Punkt mit „schlecht/sehr schlecht“).<sup>4</sup> Der letzte Punkt verdeutlicht die Relevanz und Dringlichkeit dieses Themas für das Startup-Ökosystem München und den Handlungsbedarf hinsichtlich einer langfristigen Strategie für das Thema.

### **1.1 Öffentliche Unterstützung im globalen Kontext**

Um den Startup-Standort München im globalen Kontext einordnen zu können, ist ein Blick auf die Verortung im internationalen Wettbewerb notwendig: Gemäß einer aktuellen und international anerkannten Studie von Startup Genome erreicht München Platz 31 der weltweiten Startup-Standorte, die ersten drei Plätze belegen das Silicon Valley, New York City sowie London. Der einzige weitere europäische Vertreter in den Top 10 ist Stockholm, auf Platz 12 folgt Amsterdam gefolgt von Paris (Platz 13) und Berlin (Platz 16).

Für das Ranking werden Kriterien wie „Performance“ (Wertschöpfung), „Funding“ (Zugang zu Kapital), „Connectedness“ (Netzwerke im Bereich High-Tech/Life Sciences), „Talent“ (Verfügbarkeit/Erfahrung von hochqualifizierten Mitarbeiter\*innen) und „Knowledge“ (Forschung und Entwicklung sowie Patente) ausgewertet. Die volkswirtschaftliche Bedeutung von Startups beziffert die Studie auf eine globale Wertschöpfung von annähernd US\$ 3.000 Mrd., vergleichbar mit dem BIP eines G7-Staates. Im Jahr 2019 wurden weltweit annähernd US\$ 300 Mrd. an Risikokapital in Startups investiert.<sup>5</sup>

Dies verdeutlicht die große wirtschaftliche Bedeutung von Startups für Volkswirtschaften

3 Vgl. Trends in der Unterstützungslandschaft von Startups – Inkubatoren, Akzeleratoren und andere (Studie des IIT im Auftrag des BMWi) Berlin, 2018, S. 20

4 Vgl. Deutscher Startup Monitor 2019, Hotspot München, S. 28

5 Vgl. The Global Startup Ecosystem Report 2020, Startup Genome, S. 14; 27 ff.

weltweit und ist auch der Grund für die umfangreiche Unterstützungslandschaft öffentlicher Institutionen, die neben Finanzierungsinstrumenten auch Förderprogramme in den Bereichen Gründerzentren, Wohnen und Vernetzung bis hin zur Visabeschaffung anbieten (s. 2.2.). Somit besteht weltweit ein großes Interesse am langfristigen Aufbau von Startup-Ökosystemen sowie der Bereitstellung von Ressourcen um den Verbleib am Standort sowie das Wachstum der Jungunternehmen zu unterstützen.

Auch die Größe eines Ökosystems zieht positive Effekte nach sich: Die Studie hat für Startup-Ökosysteme gezeigt, dass die Größe eines Industrieclusters von großer Bedeutung für seine Gesamtleistung ist. Aufgrund von Netzwerkeffekten sind die Leistung und der durchschnittliche Wert eines jeden Startups umso höher, je größer das Ökosystem ist. In einem Ökosystem mit 1.000 Startups (das entspricht in etwa der Größe der Ökosysteme Montreals oder Münchens) fügt beispielsweise jedes Startup im Durchschnitt US\$ 5,1 Mio. an wirtschaftlichem Wert hinzu. Bei 2.000 Startups steigt dieser Wert auf durchschnittlich US\$ 6,9 Mio. je Startup. Bei 3.000 Startups liegt der Wert bei US\$ 8,7 Mio. pro Unternehmen und bei 4.000 Startups (ungefähr die Größe des Ökosystems in Boston) steigt der Wert pro Startup auf durchschnittlich US\$ 10,6 Mio. Anders ausgedrückt: Ein dreimal größeres Ökosystem (1.000 vs. 3.000 Startups) produziert eine um den Faktor 5 höhere Wertschöpfung. Und auch das Gegenteil ist der Fall: Eine Verringerung der Anzahl der Startups würde den Wert eines Ökosystems exponentiell verringern.<sup>6</sup>

## 1.2 Standortfaktoren für junge Tech-Unternehmen

Zu den Determinanten für eine erfolgreiche Gründung und Wachstum gehören nach übereinstimmender Meinung einschlägiger Studien folgende Faktoren:

- Personal: Verfügbarkeit und Akquisemöglichkeiten von motivierten und qualifizierten Mitarbeiter\*innen
- Infrastruktur: Angemessener Zugriff auf ein hinreichendes Raumangebot sowie auf eine adäquate und leistungsfähige Technik zur Sicherstellung der Leistungs- und damit Handlungsfähigkeit der Unternehmen
- Innovativität: Möglichkeiten, neue Produkte und Dienstleistungen zu entwickeln und Märkte zu erschließen, um Vorteile im Qualitätswettbewerb auszubauen
- Netzwerk: gute Vernetzungs- und Kontaktmöglichkeiten zu anderen Startups, etablierten Unternehmen, Hochschulen und Forschungseinrichtungen, der öffentlichen Verwaltung und insbesondere zu Kunden
- Marktzugänge: Für Startups als neue Marktteilnehmer ist es besonders herausfordernd, schnell und effektiv Zugänge zu neuen Markt- und Technologiefeldern zu bekommen; dazu zählen auch Pilotanwendungen im öffentlichen Sektor<sup>7</sup>
- Förderangebot: vielfältiges und umfangreiches öffentliches und privates Fördersystem,

<sup>6</sup> Vgl. The Global Startup Ecosystem Report 2020, Startup Genome, S. 50

<sup>7</sup> Vgl. Innovationswettbewerb der Stadt München: <https://www.muenchen.de/rathaus/wirtschaft/tech/digitalisierung-plattformen/innovationswettbewerb.html>

das auch Services aus der Verwaltung wie z.B. Unterstützung bei der Beschaffung von Visa für hochqualifizierte Fachkräfte umfasst

- Finanzierungsangebot: Zugang zu privaten Investitionen (Venture Capital, Business Angel, Crowdfunding etc.)
- Rechtsrahmen: gesetzliche Rahmenbedingungen, wie Schutz von Eigentumsrechten oder Datenschutz-Regularien <sup>8</sup>

Der Startup-Standort München erfüllt diese Kriterien zu einem großen Teil in hoher Qualität, mit Ausnahme der Bereiche „Personal“ und „Infrastruktur“, wie die o.g. Studie „Deutscher Startup Monitor“ aufzeigt.<sup>9</sup> Für den Bereich „Infrastruktur“ bedeutet das einen großen Bedarf an bezahlbaren Flächen für die jungen Unternehmen einerseits sowie Wohnraum für die Mitarbeiter\*innen andererseits.

Gleichzeitig verfügt München über hervorragende internationale Verkehrsanbindungen sowie über weitere „weiche“ Standortvorteile, wie einen hohen Freizeitwert, eine internationale Atmosphäre und eine hohe Lebensqualität, die immer wieder in internationalen Studien bestätigt wird.<sup>10</sup>

All diese Faktoren sind essentiell für ein funktionierendes, international attraktives Ökosystem für Startups und junge Tech-Unternehmen. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft unterstützt im Rahmen seiner Möglichkeiten auf vielfältige Weise diese Faktoren: Beispielhaft seien hier die Beratungsangebote für Gründer\*innen des Münchner Existenzgründungsbüros (MEB), das Online-Startup-Portal „Munich Startup“, die Veranstaltungs- und Vernetzungsreihe „Startup München“ sowie die Beteiligungen an den Technologie- und Gründerzentren Münchner Technologiezentrum (MTZ), Munich Urban Colab (MUC) und Werk1 genannt. Der Fokus richtet sich in dieser Beschlussvorlage nunmehr auf geeignete Flächenangebote.

## **2. Typologien und Erfolgsfaktoren von Technologie- und Gründerzentren**

### **2.1 Typologien von Flächenangeboten**

Startups haben unterschiedliche Anforderungen an Flächen und ergänzende Dienstleistungen entsprechend der jeweiligen Phase im Gründungs-/Lebenszyklus des jungen Unternehmens, die flexible und dynamische Angebote erforderlich machen.

Ausgehend von den Wachstumsphasen differenziert sich die Nachfrage nach Alter des Startups:

- In der ersten Phase vor bzw. kurz nach der Gründung („Pre-Seed-Phase“) besteht vor allem ein Bedarf für den Aufbau unternehmerischer Kompetenz sowie in der Akquise

<sup>8</sup> Vgl. Trends in der Unterstützungslandschaft von Startups – Inkubatoren, Akzeleratoren und andere (Studie des IIT im Auftrag des BMWi), Berlin, 2018, S. 31-33

<sup>9</sup> Vgl. Deutscher Startup Monitor 2019, Hotspot München, S. 28.

<sup>10</sup> Vgl. „Städteranking 2019“, IW Consult, Wirtschaftswoche, Immobilienscout 24, 11/2019, Platz 1 / „Prognos Zukunftsatlas 2019“, Prognos 2019, Platz 1 / „Mercer Quality of Living Ranking 2019“, Mercer, 03/2019, Platz 3

von hinreichend qualifiziertem Personal

- Mit fortschreitendem Alter („Seed-Phase“) geht dies mit einem steigenden infrastrukturellen (Flächen-)Bedarf und Unterstützung einher, um neue Produkte und Dienstleistungen zu entwickeln und Märkte zu erschließen. Zudem wird die Finanzierungsfrage immer virulenter, da mit und vor allem nach der Gründung die Kapitalbedarfe wachsen.
- Später nehmen die Bedarfe nach Vernetzungsmöglichkeiten zu, da typischerweise marktreife Produkte vorliegen und so Marktzugänge eröffnet werden sollen. Mit der zunehmenden Marktfestigung in der Wachstumsphase („Growth-Phase“) steigt die Nachfrage nach Unterstützungen zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit sowie nach größeren Flächen.
- Internationalisierungsstrategien gewinnen häufig erst später größere Bedeutung. Ursächlich ist, dass die Unternehmen i.d.R. zunächst marktfähige Produkte in heimischen Märkten einführen und erproben wollen, bevor sie sich neuen Märkten öffnen.<sup>11</sup> Dies ist aber stark abhängig von Branche und Produkt, gerade für München ist aufgrund einer hochtechnologisch geprägten Branchenstruktur und der Einbindung in eine globale Forschungs- und Unternehmenslandschaft eine frühe und ausgeprägte Internationalisierungsdynamik festzustellen.

In allen Phasen spielen wachsende oder sich verändernde Flächenbedarfe eine große Rolle. Abgesehen von der Flächengröße, die an das Wachstum des Unternehmens angepasst werden muss, gibt es weitere unterschiedliche Nutzungsanforderungen:

- Büroflächen mit z.T. ergänzenden Dienstleistungen (Technologie- und Gründerzentren, Gründungszentren der Hochschulen, private Inkubatoren/Accelerators, in geringerem Umfang auch Coworking und Business Center)
- Klassisch-gewerbliche Strukturen (z.B. Lager/Logistik, Werkstätten aller Art, Produktionsräume etc.)
- Labore mit speziellen Anforderungen (z.B. für Life Sciences, Medizintechnik, Forschung und Entwicklung, Maker Spaces etc.).

Diese Anforderungen sollten im Idealfall je nach Branche/Unternehmen auch kombinierbar und integrierbar sein. In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage nach der inhaltlichen Ausrichtung bzw. Schwerpunktsetzung des Flächenangebots, d.h. ob ein Technologie- oder Gründerzentrum einen Branchenschwerpunkt (z.B. IT/Software) setzt, oder sich branchenoffen ausrichtet.

Branchenspezifische Tech-Zentren können durch die Konzentration von vielen Startups Synergie- und Netzwerkeffekte durch Kooperationen, Joint Ventures etc. erzielen. Zudem steigt auch die Sichtbarkeit und Relevanz eines solchen Zentrums innerhalb der Branche (lokal und global), was den Zugang zu Finanzierungs- und Entwicklungspartnern sowie Kunden und neuen Märkten erleichtern kann – insbesondere dann, wenn das Zentrum

<sup>11</sup> Vgl. Trends in der Unterstützungslandschaft von Startups – Inkubatoren, Akzeleratoren und andere (Studie des IIT im Auftrag des BMWi) Berlin, 2018, S. 31-33

gezielt solche Programme anbietet.

Branchenoffene Tech-Zentren bieten hingegen potentielle Vorteile durch Komplementarität, d.h. es kommt bei geeigneter Auswahl der Startups zu ergänzenden Kooperationen untereinander (z.B. Hardware- und Softwareentwickler), zudem können hier ggf. vorhandene Bedenken hinsichtlich Konkurrenz im direkten Umfeld abgemildert werden (im Ggs. zum branchenspezifischen Zentrum). Eine Mischung von Mietern aus verschiedenen Branchen kann bei eintretenden Krisen den Ausfall von Kunden in einer Branche ggf. leichter ausgleichen und dadurch für den Betreiber attraktiver sein.

Einer Studie zur Struktur der Münchner Gründer- und Technologiezentren zufolge wird eine ausreichend diversifizierte und komplementäre Mieterzusammensetzung innerhalb eines Branchenclusters als ein wesentlicher Erfolgsfaktor für eine positive Unternehmensentwicklung angesehen. Für junge Unternehmen werden die Möglichkeiten zur bereichsübergreifenden Vernetzung und Orientierung zu fortgeschrittenen erfolgreichen Startups als positiv beurteilt.<sup>12</sup>

Ebenfalls relevant ist der mögliche bzw. angestrebte Mietzeitraum in einem entsprechenden Zentrum. Hier stellt sich die Frage nach eher kurzen und klar abgegrenzten Mietverhältnissen versus einem längerfristigen Verbleib. Diese Frage ist auch abhängig von den Anforderungen des Startups im jeweiligen Gründungszyklus einerseits und den flexiblen Möglichkeiten des Anbieters andererseits zu betrachten. Ebenso spielen auch die mit kürzeren Mietzeiträumen und steigender Anzahl der Mieter (bei steigender Zahl der Mieteinheiten im Verhältnis zur Gesamtfläche) verbundenen steigenden Verwaltungskosten eine erhebliche Rolle. Gerade letzterer Punkt ist für private Anbieter sehr unattraktiv.

Zudem stellt sich für die Immobilienwirtschaft die Frage nach der Finanzierung von Gemeinschaftsflächen in Gründerzentren (z.B. Eventflächen, Meeting-Räume, etc.), wenn nur die Exklusivflächen an Startups vermietet werden. Dies kann über eine Mischfinanzierung (also indirekt über die Mieten) oder aber auch über öffentliche Zuschüsse erfolgen. Weiterhin ergeben sich gebäudespezifische Anforderungen bei Teileinheiten (entsprechend der Nutzungsanforderungen, z.B. Labore, Tragfähigkeit bei speziellen Einrichtungen, (Lasten-)Aufzüge, Technik-/Maschinenbedarf etc.). Gerade diese Sonderanforderungen bedeuten im Vergleich zu klassischen Bürogebäuden erhebliche Mehrkosten bei Projektierung und Umsetzung der Immobilie.

Ein weiterer Baustein im Angebotsportfolio von Technologie- und Gründerzentren ist die Kombination von Arbeitsflächen mit Wohnen, das sogenannte „Coliving“, was international teilweise bereits umgesetzt wird, z.B. in:

- Amsterdam: Wohn-, Arbeits- und Einkaufsmöglichkeiten werden gebündelt in einem-

Zentrum (z.B. Amsterdam Science Park, B. Amsterdam)

- Barcelona: Förderung von über 4.000 sozialen Wohneinheiten für ansässige Gründer und Unternehmer in Barcelonas Wirtschaftsdistrikt 22@Barcelona<sup>13</sup>
- Paris: Der Gründer-Campus Station F bietet 100 Wohnungen für bis zu 600 Unternehmer.<sup>14</sup>

In München sind Coliving-Angebote bisher noch nicht umgesetzt, werden aber in den Erweiterungsplanungen z.B. für das Werk1 bereits berücksichtigt (s. auch Punkt 4.4). Oftmals spielen baurechtliche Aspekte und damit verbundene Schwierigkeiten eine Rolle, die eine Umsetzung letztlich verhindern. Angesichts des sehr hohen Mietpreisniveaus für Wohnflächen ist dieses Thema von hoher Relevanz für die Ansiedlung von Startups und deren Mitarbeiter\*innen in München.

Aus den dargelegten Bedarfskonstellationen ergeben sich verschiedene Typen von Flächenangeboten:

- Coworking-Spaces bieten zeitlich flexible Arbeitsplätze für Selbständige und Unternehmer\*innen verschiedenster Disziplinen.
- Business Center bieten mietbare, klassische Büroflächen oft in repräsentativer Lage, die langfristig gebucht werden können und häufig mit Sekretariats- oder Telefonservices verknüpft sind.
- Inkubatoren/Acceleratoren: Im Inkubator („Brutkasten“) kommen die Ideen meist über interne, beim Accelerator („Beschleuniger“) über externe Gründerteams. Während ein Accelerator außerdem vorrangig das Ziel verfolgt, das Wachstum eines Startups durch Know-How und Ressourcen innerhalb kürzester Zeit schnellstmöglich voranzutreiben, steht beim Inkubator die Schaffung neuer, kreativer Ideen im richtigen Tempo für das Startup im Vordergrund. Betreiber sind meist Universitäten/Hochschulen oder Unternehmen.
- Gründerzentren (auch als Technologie- oder Innovationszentren bezeichnet) sind oft nahe der Universitäten oder in Wirtschaftsparks angesiedelt. Zielgruppe sind hier meist neugegründete, innovative Startups, die oft auch Förderungen erhalten
- Technologiezentren sind Gründerzentren für technologieorientierte junge Startups. Im Vergleich zu Gründerzentren legen Technologiezentren einen deutlicheren Schwerpunkt auf die Förderung forschungs- und technologieorientierter Unternehmen, betreuen diese aber ebenfalls am Anfang ihrer Entwicklungsphase.

## 2.2 Internationale Startup-Standorte / Förderzentren im Überblick (Auswahl)

Im internationalen Vergleich lassen sich zwei große Trends in der Ausprägung von Technologie- und Gründerzentren erkennen, die sich in erster Linie an den geographischen Bedingungen bzw. städtebaulichen Flächenverfügbarkeiten sowie den jeweiligen Schwer-

<sup>13</sup> Untersuchung zur künftigen Positionierung und Aufgabenstellung des MTZ, PwC Advisory, 2019, S. 100 ff.

<sup>14</sup> Vgl. <https://stationf.co/campus/>

punktsetzungen orientieren.

Zum einen gibt es zentrale Clusterbildungen, in der viele Branchen mit vielfältigen Flächenangeboten an einem Ort konzentriert werden wie z.B. in Berlin Adlershof, Amsterdam, Barcelona oder Paris, oft auf ehemaligen Bundeswehrflächen oder freigewordenen Industriearealen.<sup>15</sup> Zum anderen gibt es dezentral ausgerichtete Standorte wie z.B. hier in München oder Boston, an denen sich auch aufgrund fehlender zusammenhängender Gesamtflächen die Technologie- und Gründerzentren über das Stadt- bzw. Einzugsgebiet verteilt entwickelt haben.

Im Folgenden wird beispielhaft ein kurzer Überblick über die Angebote an Technologie- und Förderzentren der Startup-Standorte Amsterdam, Boston und Barcelona gegeben:<sup>16</sup>

Amsterdam (Platz 12, GSER 2020)<sup>17</sup>

B.Amsterdam:

- Größter Inkubator Europas mit 40.000 qm Fläche mit eigener Startup-Schule; diese bietet Seminare, u.a. in den Bereichen Programmieren, Digitale Innovationen, Digitales Design, „Content Creation“, Data & Analytics etc.
- Unterschiedliche Branchenfokusse: Internet of Things, HR-Technology und FinTech

Amsterdam Science Parks:

- Science-Park mit 70 ha Fläche, Fokus auf Physik, ICT und Biowissenschaften
- University of Amsterdam mit 8 Research-Instituten (7.000 Studenten), 9 Forschungseinrichtungen und 150 Unternehmen (mehrheitlich Tech-Startups) mit insgesamt 3.000 Festangestellten vertreten
- Neben Büroflächen und Konferenz-/Kongressräumen werden Sportbereiche, Supermarkt, Restaurants und Wohnungen für 2.500 Anwohner bereitgestellt. Ergänzende Angebote: Startup-Visa

Barcelona (Platz 42, GSER 2020)<sup>18</sup>

Parc Científic de Barcelona:

- Naturwissenschafts-/Technologiezentrum, Gesamtfläche: 60.000 qm; 8.700 qm Büroflächen (Forschungszentren und 100 Unternehmen)
- Ca. 22.000 qm Laborflächen (mit oder ohne Ausstattung) mit speziellen Einrichtungen wie Anlagen zur radioaktiven und chemischen Forschung

22@Barcelona:

- Programm der Stadt zur Umstrukturierung des ehemaligen Industrie-Stadtteils Poble Nou zu einem High-Tech-Zentrum

15 Vgl. <https://www.adlershof.de/> / <https://stationf.co/campus/> sowie „Untersuchung zur künftigen Positionierung und Aufgabenstellung des MTZ“, PwC Advisory, 2019, S. 100 ff.

16 Vgl. „Untersuchung zur künftigen Positionierung und Aufgabenstellung des MTZ“, PwC Advisory, 2019, S. 100 ff.

17 Vgl. The Global Startup Ecosystem Report 2020, Startup Genome, S. 27

18 Vgl. The Global Startup Ecosystem Report 2020, Startup Genome, S. 27

- Jede Universität Kataloniens hat bereits einen Standort in Poblenou
- Ca. 7.000 Unternehmen, davon 4.500 (47% Startups und 31% Tech-Unternehmen) seit dem Jahr 2000 ansässig
- Kooperation mit dem Massachusetts Institute of Technology (MIT)
- Über 4.000 soziale Wohnungseinheiten für Gründer\*innen

Boston (Platz 5, GSER 2020)<sup>19</sup>

International Entrepreneurship Center:

- Gründerzentrum, das neben inhaltlichen Unterstützungsleistungen auch Coworking-Flächen zu flexiblen Konditionen vermietet
- Aktuell 63 Startups ansässig, davon 18 aus der Technologiebranche
- Erleichterung des Zugangs in den US-Markt für ausländische Gründer\*innen und Startups; rechtliche Beratung/Unterstützung bei Visa-Prozess und Familiennachzug

MassChallenge:

- Non-profit Accelerator-Programm mit sieben Zentren weltweit
- 2.500 qm Coworking-Fläche und 500 qm Laborfläche
- Seit 2010 haben mehr als 1.500 Startups (davon 40% High-Tech) über das Programm US\$ 3 Mrd. Investitionen und 80.000 feste Arbeitsplätze generiert
- Women's Founder Network als Austausch-Plattform für Gründerinnen (bedeutender Anteil der Startups von Gründerinnen)
- Rabattangebote für Mieter\*innen (z. B. für Eintrittspreise Museen), um diese schnell mit dem lokalen Standort vertraut zu machen und sie stärker zu binden

Diese Beispiele zeigen stellvertretend das gesamte Angebotsspektrum von Technologie- und Gründerzentren sowie ergänzende Unterstützungsleistungen im internationalen Vergleich auf.

### **2.3 Technologie- und Gründerzentren: Erfolgsfaktoren**

In der Studie zur Positionierung des MTZ wurden 14 Experten des Münchner Startup-Ökosystems befragt. Diese wurden entsprechend der Vielfalt der Akteure aus den Förder- und Unterstützungsprogrammen für Startups, dem Umfeld der Politik, der Hochschulen, der Flächenanbieter sowie aus den Verbänden ausgewählt.

Nach Einschätzung dieser Experten sind folgende Erfolgsfaktoren für Tech-Startups festzuhalten, die sich mit den Einschätzungen aus internationalen Studien decken:

- Passende räumliche Angebote  
Insbesondere wird die Möglichkeit, die in Anspruch genommene Fläche flexibel an die eigenen Bedürfnisse anzupassen, als relevanter Faktor zur Förderung des Wachstums

<sup>19</sup> Vgl. The Global Startup Ecosystem Report 2020, Startup Genome, S. 27

von Startups angesehen.<sup>20</sup>

- Geeignetes, qualifiziertes Personal  
Die ansässigen Startups sollten bei der Suche nach geeignetem, qualifiziertem Personal unterstützt werden. Insbesondere mit zunehmendem Unternehmensalter und wachsender Größe steigt der Bedarf an fachlich geeignetem Personal.
- Zugang zu Business Angels/Investoren  
Die Unterstützung beim Zugang der ansässigen Startups zu Finanzierungsgebern und Investoren wird als eine weitere zentrale Dienstleistung eines Gründer- und Technologiezentrums angesehen.
- Kooperationspartnerschaften  
Kooperationen eines Gründerzentrums, insbesondere mit Unternehmen aus der Privatwirtschaft und mit Universitäten, können entscheidend zum Erfolg von Startups beitragen.  
Funktionierende Infrastruktur auf Stadt- und Gründungszentrumsebene  
Die Verfügbarkeit geeigneter Infrastruktur ist eine zentrale Voraussetzung für den Erfolg junger Startups. Dazu zählen der Zugang zu Laboren, Servern, Test-Centern, Technologieinstituten, Fertigungskapazitäten und Wissenschaftlern.<sup>21</sup>

### 3. Angebot und Nachfrage in München

#### 3.1 Angebot und Nachfrage in München: Aktuell

Angebot:

Flächenangebot der Technologie- und Gründerzentren im Wirtschaftsraum München (Stand: Mitte 2018<sup>22</sup>)

- Gesamtfläche: 691.909 qm, Anbieter: 76
- Flächenangebote der einzelnen Anbieter: von 4.450 qm bis 26.067 qm
- Durchschnittliche Mindestgröße: 21 qm
- Mietpreis (1-2 Pers.-Büros) bei variierenden Flächengrößen: € 299 - € 790 pro Monat
- Mietpreis Einzelarbeitsplätze: € 55 - € 190 pro Monat
- Verglichen mit den am Markt beobachtbaren Mietangeboten für Büro- und Einzelarbeitsplätze, liegen die Flächenangebote von Gründerzentren in den unteren bis mittleren Preissegmenten.<sup>23</sup>

Bedingt durch die gegenwärtig hohe Nachfrage bekunden Startups Schwierigkeiten, geeignete freie Flächen innerhalb eines Branchenclusters zu finden. Eine detaillierte Betrachtung der einzelnen Flächenanbieter zeigt, dass insbesondere Coworking Spaces,

<sup>20</sup> Vgl. „Untersuchung zur künftigen Positionierung und Aufgabenstellung des MTZ“, PwC Advisory, 2019, S. 109 ff.

<sup>21</sup> Vgl. „Untersuchung zur künftigen Positionierung und Aufgabenstellung des MTZ“, PwC Advisory, 2019, S. 33.

<sup>22</sup> Für zwischenzeitlich eingetretene Veränderungen im Flächenangebot liegen dem Referat für Arbeit und Wirtschaft keine Daten vor. Es ist allerdings – auch coronabedingt – aktuell von einer Stagnation im Angebot auszugehen. Das Munich Urban Colab (MUC) ist hier noch nicht berücksichtigt, die Eröffnung ist für Mitte 2021 geplant.

<sup>23</sup> Vgl. Untersuchung zur künftigen Positionierung und Aufgabenstellung des MTZ, PwC Advisory, 2019, S. 22

Business Center sowie Hochschulen und Forschungszentren wenig bis keine branchenspezifischen Flächenangebote bereitstellen, wodurch eine größere potenzielle Zielgruppe adressiert werden kann. Bei Gründer- und Technologiezentren sowie Institutionen, Initiativen und Vereinen hingegen lässt sich eine klare Tendenz zu branchenspezifischen Angeboten bei den bereitgestellten Flächen erkennen.

Die Mehrheit der befragten Teilnehmer erachtet das Angebot an geeigneten Flächen für Startups in München als niedrig bis sehr niedrig. Demgegenüber wird die Nachfrage nach geeigneten Flächenangeboten von den befragten Experten mehrheitlich als hoch bis sehr hoch eingestuft. Mögliche Auswirkungen der Corona-Krise sind hier allerdings noch nicht berücksichtigt (vgl. 3.3).<sup>24</sup>

Nachfrage:

Die aktuelle Nachfrage nach geeigneten Flächenangeboten für Startups im Wirtschaftsraum München wird von den befragten Experten mehrheitlich als hoch bis sehr hoch eingestuft. Insbesondere für junge Unternehmen ist es auskunftsgemäß schwierig, passende räumliche Angebote zu finden. Von den befragten Startups nutzt derzeit rund die Hälfte der Befragten (rund 47%) ein herkömmliches, privat vermietetes Büroflächenangebot ohne spezifische Zusatzleistungen. Rund 18% nutzen das Flächenangebot eines Gründerzentrums und rund 13% einen Coworking Space bzw. ein Business Center.

Nur rund 21% der befragten Startups nutzen derzeit ein Flächenangebot mit einem bestimmten Branchenfokus. Jedoch bekunden rund 37% der Startups, die gegenwärtig kein branchenspezifisches Flächenangebot nutzen, Interesse an sogenannten Branchenclustern, um besseren Zugang zu relevanten Interessengruppen zu erhalten. Bei der Mehrheit der Startups, welche diese Angabe gemacht haben, handelt es sich um Startups aus der IT-/Technologie-Branche.

Es kann somit von einer gegenwärtigen Angebotslücke im Bereich der branchenspezifischen Flächenangebote für IT-/Technologie-Startups ausgegangen werden. Lediglich 28% der untersuchten Flächenangebote weisen einen Branchenfokus auf. Aus Expertensicht bieten branchenspezifische Flächenangebote insbesondere den Vorteil des Erfahrungs- und Wissensaustauschs unter Startups. Der direkte Kontakt zu Firmen in derselben Branche versetzt Startups in die Lage, schneller Antworten und Lösungen auf eigene Fragestellungen und Probleme zu erhalten. Umgekehrt wird die Entwicklung der Startups aufgrund einer möglichen Konkurrenzsituation beschleunigt.<sup>25</sup>

Über alle Branchen hinweg gaben die befragten Startups an, dass das Kriterium „Größe“ der genutzten Fläche bei ihrem letzten Umzug als „wichtig“ (Schulnote 2) erachtet wurde, „Preis“ und „Lage“ hingegen als „sehr wichtig“ (Schulnote 1) angesehen wurden.

Auffallend ist, dass die Lage der genutzten Fläche vor allem bei älteren Startups (älter als

<sup>24</sup> Vgl. Untersuchung zur künftigen Positionierung und Aufgabenstellung des MTZ, PwC Advisory, 2019, S. 23 ff; 48

<sup>25</sup> Vgl. Untersuchung zur künftigen Positionierung und Aufgabenstellung des MTZ, PwC Advisory, 2019, S. 26 f; S. 75 f

2 Jahre) „sehr wichtig“ ist. Hier sind vor allem die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, die Nähe zu Universitäten und Restaurants und Cafés relevante Entscheidungskriterien. Entgegen der Meinung der Experten, welche den „Preis“ als weniger relevant und die „Größe“ der genutzten Fläche als wichtig erachten, ist auf Seite der Startups eine entgegengesetzte Meinung zu erkennen.<sup>26</sup> Die Nettokaltmiete, die Startups in München durchschnittlich für ihre genutzte Fläche bezahlen, liegt im Bereich zwischen € 15 pro qm und € 20 pro qm. Die Bandbreite kann als marktüblich für Büroflächen im Großraum München angesehen werden.

Die aktuelle Nachfrage nach inhaltlichen Unterstützungsleistungen im Wirtschaftsraum München ist laut Meinung der Experten und der befragten Startups hoch. Insbesondere die Nachfrage nach Netzwerkunterstützung/-veranstaltungen wird als sehr bedeutsam angesehen. Inhaltliche Unterstützungsleistungen in den Bereichen Beratung, Coaching und Mentoring sowie Maßnahmen wie Fortbildungen, Seminare und Workshops werden ebenfalls als wichtig erachtet.<sup>27</sup>

### **3.2 Angebot und Nachfrage in München: Zukünftig**

#### **Angebot**

Nach Einschätzung der befragten Flächenanbieter sowie der befragten Startup-Experten wird sich das Angebot an geeigneten Flächen für Startups in München in Zukunft erhöhen. Insbesondere bei den Coworking Spaces und Business Centern wird ein starker Anstieg erwartet. Hier wird davon ausgegangen, dass vor allem internationale Firmen zu einer weiteren Erhöhung des Flächenangebots beitragen werden. Trotz einer Erhöhung des Flächenangebots wird mehrheitlich erwartet, dass auch in Zukunft kein ausreichendes Angebot besteht, um die Nachfrage nach geeigneten Flächen vollständig abzudecken.

Nach Einschätzung der befragten Experten sollten reine Flächenangebote zukünftig eher durch die Privatwirtschaft bereitgestellt werden. Dies wird insbesondere dadurch begründet, dass die reine Bereitstellung von Büroflächen als vergleichsweise unkomplizierte Aufgabe angesehen wird. Aufgabe der öffentlichen Hand sei es stattdessen, das Angebot der Privatwirtschaft durch spezialisierte Flächenangebote und gezielte Förderungen zu ergänzen. Als Beispiele wurden von den befragten Experten Werkstatt- sowie Laborflächen für Technologie-Startups genannt. Auch Büroflächenangebote für ausländische Firmen, die nach München kommen, sollten unter Umständen vorgehalten werden.<sup>28</sup>

#### **Nachfrage**

Nach Einschätzung der befragten Startups und Experten wird die zukünftige Nachfrage nach geeigneten Flächen in München gegenüber der aktuellen Nachfrage noch weiter an-

<sup>26</sup> Vgl. Untersuchung zur künftigen Positionierung und Aufgabenstellung des MTZ, PwC Advisory, 2019, S. 74

<sup>27</sup> Vgl. Untersuchung zur künftigen Positionierung und Aufgabenstellung des MTZ, PwC Advisory, 2019, S. 26 f

<sup>28</sup> Vgl. Untersuchung zur künftigen Positionierung und Aufgabenstellung des MTZ, PwC Advisory, 2019, S. 29, 87

steigen. Rund 77% der befragten Experten schätzen die zukünftige Nachfrage dabei als „etwas höher“ oder „deutlich höher“ gegenüber der aktuellen Nachfrage ein. Diese Entwicklung wird dadurch unterstützt, dass rund 62% einen weiteren Anstieg der Unternehmensgründungen in München erwarten. Rund 69% der Befragten beurteilen den Startup-Boom in München als langfristigen und nachhaltigen Trend.

Ein konstanter Anteil der befragten Startups möchte auch weiterhin die Flächen eines Technologie-/Gründerzentrums in Anspruch nehmen. Die Nachfrage nach Coworking Spaces und Business Centern wird gemäß den Erwartungen der befragten Startups den höchsten Anstieg erfahren.

Die befragten Startups nehmen ein Gründer- und Technologiezentrum nicht als reines Flächenangebot, sondern als umfassenden Anbieter von inhaltlichen und flächenbezogenen Unterstützungsleistungen wahr. Startups, die zukünftig ein Technologie-/Gründerzentrum als Flächenangebot wählen möchten, erachten die angebotenen Dienst- und Unterstützungsleistungen als sehr wichtig.<sup>29</sup>

### **3.3 Veränderungen durch Corona: Einschätzung/Prognose**

Auch für Startups und Jungunternehmer\*innen bringt die globale Covid19-Pandemie z.T. große Probleme mit sich, aber es ergeben sich auch neue Chancen. Hier sind es die Bereiche Gesundheit und Biotechnologie, die relativ wenig betroffen sind, ebenso können Startups aus dem Bereich Digitalisierung sogar gestärkt hervorgehen. Die Entwicklung ist uneinheitlich und stark von den Auswirkungen der Corona-Maßnahmen auf die jeweiligen Branchen abhängig.

Insgesamt hat die deutsche Startup-Landschaft die Corona-Krise laut einer Studie bislang recht gut verkraftet. Das liegt auch an den weiter fließenden Geldern von Investoren. Es gab in erster Linie einen Rückgang der großen Deals, während es mehr kleine Finanzierungsrunden gegeben hat. Für eine Entwarnung für Startups ist es aber wegen der ausgesetzten Insolvenzanmeldepflicht zu früh. Es ist noch unklar, wie es den vielen kleinen Firmen geht, die nicht im Investorenfokus stehen und möglicherweise vollständig mit Eigenmitteln finanziert sind.

Das Gesamtinvestitionsvolumen in deutsche Startups ist 2020 um 15% auf € 5,3 Mrd. zurückgegangen. In Berlin sank das Volumen um 17% (auf € 3,1 Mrd.) während es in Bayern mit € 1,51 Mrd. annähernd das Vorjahresniveau erreicht hat, was als positives Signal für den Startup-Standort München gewertet werden kann.

E-Commerce und Gesundheits-Startups konnten die Investitionen im Vergleich zu 2019 leicht steigern, während es Rückgänge v.a. bei Mobility-Startups und Fintechs gab.<sup>30</sup>

<sup>29</sup> Vgl. Untersuchung zur künftigen Positionierung und Aufgabenstellung des MTZ, PwC Advisory, 2019, S. 28

<sup>30</sup> Vgl. EY Startup Barometer Deutschland 2021, [https://www.ey.com/de\\_de/news/2021/01/ey-startup-barometer-2021](https://www.ey.com/de_de/news/2021/01/ey-startup-barometer-2021)

Die Folgen des durch die Pandemie verstärkten Trends zu Homeoffice-Strukturen auf die Nachfrage nach bisherigen Büroflächenangeboten ist noch nicht klar absehbar. Auch wenn der Boom auf dem Münchner Gewerbeimmobilienmarkt 2020 mit einem Einbruch der Vermietungen um ein Viertel zunächst beendet ist, gehen Branchenexperten nicht von einem dauerhaften bzw. starken Rückgang aus.

Laut einer Umfrage des BFW Bayern in der Immobilienwirtschaft gehen mehr als 75% der Befragten davon aus, dass der Büroflächenbedarf gleich bleibt oder lediglich leicht zurückgeht, ca. 20% erwarten sogar einen Anstieg. Ein Zuwachs könnte durch erhöhten Bedarf an Gemeinschaftsflächen und verstärkte Abstandsregelungen eintreten. Mittel- und langfristig ist ein Mix aus Homeoffice und Präsenz auch angesichts des Wunsches vieler Arbeitnehmer\*innen und Arbeitgeber\*innen nach einer „Rückkehr ins Büro“ die wahrscheinlichste Variante.<sup>31</sup>

Ob es in der Summe zu einem Rückgang der Nachfrage kommt, wird neben dem Faktor Homeoffice auch von der gesamtwirtschaftlichen Lage und mittelfristigen Arbeitsplatzverlusten durch die Covid19-Krise abhängen.

Eine interessante Entwicklung hinsichtlich möglicher attraktiver Standorte auch für Technologie- und Gründerzentren stellen zudem krisenbedingt freiwerdende Einzelhandelsflächen in zentralen Innenstadtlagen dar.

### **3.4 Ansatzpunkte für öffentliche Unterstützung**

Grundsätzlich gilt für das Engagement der öffentlichen Hand das Prinzip der Subsidiarität, also nur für Situationen, in denen ausreichende Angebote durch den Markt nicht zu erwarten sind („Marktversagen“). Die betreffenden Maßnahmen müssen bei öffentlicher Förderung mit spezifischen Kriterien hinterlegt sein. Im vorliegenden Fall sind dies spezifische Flächenanforderungen, die auf dem Markt (u.a. aus wirtschaftlichen Gründen) nicht bzw. nicht in ausreichendem Umfang angeboten werden. Integrierte Angebote bestehend aus mehreren kombinierten Elementen (spezielle Flächenanforderungen, ergänzende Angebote etc.) sind im privaten Sektor nicht oder wenn überhaupt zu sehr hohen und für Start-ups unattraktiven Kosten möglich und können ein ergänzendes öffentliches Angebot rechtfertigen. Diese Elemente können sein:

- Flächen sind flexibel erweiterbar, v.a. auch für Expansionen in der „Scaleup“-Phase
- Flächen entsprechen speziellen Anforderungen (Labor- und Werkstattflächen etc.)
- Angebot von Konferenz- und Eventflächen sowie Coliving und Kinderbetreuung
- Infrastruktur: Verfügbarkeit von hochleistungsfähigem Breitband-Internet, begleitende Verwaltungsservices, Angebot von Vernetzungs- und Beratungsdienstleistungen
- Lage: Anbindung an den ÖPNV, Nähe und Integration zu Universitäten, Forschungs-

(25.01.2021)

31 Vgl. Immobilienwirtschaft Bayern, 03/2021, S. <https://www.bfwbayern.de/download/33662/> (25.01.2021) und <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-corona-homeoffice-bueroflaechen-1.5170661> (26.01.2021)

einrichtungen, Branchenclustern

- Preis: ggf. differenziert nach Lebenszyklus des Startups; zu Beginn durch Subventionierung im unteren Bereich/unter Marktniveau; bei Erfolg/Wachstum erfolgt ein Anstieg, bei ScaleUps mindestens kostendeckend
- Mietdauer/Konditionen sind flexibel, mit gewissen Ober-/Untergrenzen
- Kriterien für Aufnahme entsprechend der Strategien/Schwerpunkte der Wirtschaftsförderung bzw. Stadtentwicklungszielen (vgl. Branchenfokussierung vs. Branchenoffenheit)

Der Markt hat sich in den vergangenen Jahren stark weiterentwickelt, es gibt mittlerweile ein umfangreiches Angebot an privaten Flächen für bestimmte Segmente. In diesem dynamischen Marktumfeld ist immer wieder neu zu justieren, wo und wie eine öffentliche Beteiligung bzw. Unterstützung angezeigt ist.

Die Studie von PwC hat für das Startup-Ökosystem München folgende Aktionsfelder für öffentliche Förderung und Unterstützung speziell im Flächensegment identifiziert:<sup>32</sup>

- Bereitstellung subventionierter Arbeitsflächen für Gründerinnen und Gründer  
Aufgrund der hohen Mietpreise sollen subventionierte Flächenangebote für Startups in der Gründungsphase bereitgestellt werden.<sup>33</sup>
- Förderung spezialisierter Flächenangebote  
Als Beispiele für spezialisierte Flächenangebote wurden von den befragten Experten Werkstatt- sowie Laborflächen für Technologie-Startups genannt. Auch Büroflächenangebote für ausländische Firmen, die nach München kommen, sollten nach Möglichkeit vorgehalten werden.

### 3.5 Zusammenfassung

Wie die Ausführungen aufzeigen, ist die Bedeutung von jungen Technologie-Unternehmen und Startups für die Zukunftsfähigkeit und den nachhaltigen Erfolg von Wirtschaftsräumen im internationalen Kontext herausragend. Aufgrund der sich auch weiterhin verstärkenden globalen Vernetzungen in Wirtschaft und Wissenschaft, v.a. in innovationsgetriebenen Zukunftsbranchen, stehen die Startup-Standorte in einem internationalen Wettbewerb um die Ansiedlung der besten und aussichtsreichsten Gründer- und Unternehmer\*innen, Wissenschaftler\*innen sowie hochqualifizierter Mitarbeiter\*innen.

Der Gründungsstandort München kann zwar auf ein im internationalen Vergleich bereits erfolgreiches Startup-Ökosystem mit hervorragenden Bedingungen verweisen, diese gilt es aber auch für die Zukunft zu sichern und – dort wo Defizite oder Lücken identifiziert werden – weiter zu entwickeln. Es ist daher empfehlenswert, die Entwicklungen als Lan-

<sup>32</sup> Vgl. Untersuchung zur künftigen Positionierung und Aufgabenstellung des MTZ, PwC Advisory, 2019, S. 68 ff

<sup>33</sup> Der Nettomietpreis, den Startups in München für genutzte Flächen zahlen, variiert zwischen 15 und 20 €/m<sup>2</sup>. Diese Miete für Büroflächen im Großraum München wird als marktüblich erachtet, vgl: Untersuchung zur künftigen Positionierung und Aufgabenstellung des MTZ, PwC Advisory, 2019, S. 77

deshauptstadt München aufmerksam zu begleiten und in Bereichen, in denen Defizite im Angebotsspektrum identifiziert werden, diese frühzeitig mit geeigneten und sinnvollen Förderinstrumenten abzufedern.

In diesem Zusammenhang sind für den Bereich der Flächenangebote folgende Erkenntnisse zusammenfassend festzuhalten:

- Nach übereinstimmender Einschätzung von Startups und Experten wird die zukünftige Nachfrage nach geeigneten Flächen in München gegenüber der aktuellen Nachfrage noch weiter ansteigen.
- Ebenso wird mehrheitlich ein weiterer Anstieg der Unternehmensgründungen in München erwartet, der Startup-Boom in München wird als langfristiger und nachhaltiger Trend eingestuft. Die Corona-Krise wird trotz der aktuellen Stagnation hierbei nicht als langfristig hemmender Faktor gewertet.
- Technologie- und Gründerzentren werden als umfassende Anbieter von inhaltlichen und flächenbezogenen Unterstützungsleistungen wahrgenommen. Startups, die zukünftig ein Technologie- und Gründerzentrum als Flächenangebot wählen möchten, erachten die angebotenen Dienst- und Unterstützungsleistungen als sehr wichtig.
- Es besteht gegenwärtig eine Angebotslücke im Bereich der branchenspezifischen Flächenangebote für IT-/Technologie-Startups. Branchenspezifische Flächenangebote bieten insbesondere den Vorteil des Erfahrungs- und Wissensaustauschs unter Startups. Ergänzend wird innerhalb eines Branchenclusters eine ausreichend diversifizierte und komplementäre Mieterzusammensetzung als wesentlicher Erfolgsfaktor angesehen, insbesondere die bereichsübergreifende Vernetzung und Orientierung zu fortgeschrittenen erfolgreichen Startups.

Entsprechend dem Flächenfokus im hier konkretisierten „Programm Technologie- und Gründerzentren“ werden zusammengefasst folgende Empfehlungen bzw. Aktionsfelder identifiziert:

- Bereitstellung subventionierter Arbeitsflächen für Gründerinnen und Gründer:  
Aufgrund der hohen Mietpreise sollen subventionierte Flächenangebote für Startups in der Gründungsphase („Pre-Seed“ bzw. „Early-Stage“) bereitgestellt werden.
- Förderung spezialisierter Flächenangebote:  
Als Beispiele für spezialisierte Flächenangebote wurden in den Befragungen Werkstatt- sowie Laborflächen für Technologie-Startups genannt. Auch Büroflächenangebote für ausländische Firmen sollten nach Möglichkeit vorgehalten werden.
- Bereitstellung zusätzlicher branchenspezifischer Angebote für Startups aus dem Bereich IT/Technologie: Die PwC-Studie geht von einer gegenwärtigen Angebotslücke im Bereich der branchenspezifischen Flächenangebote für IT-/Technologie-Startups aus. Derartige Flächenangebote bieten insbesondere den Vorteil des Erfahrungs- und Wissensaustauschs unter Startups.<sup>34</sup>

34 Vgl. Untersuchung zur künftigen Positionierung und Aufgabenstellung des MTZ, PwC Advisory, 2019, S. 68 ff

Ergänzend zur zusätzlichen Bereitstellung von Flächenangeboten wird eine engmaschigere Vernetzung der nicht-universitären Gründerzentren mit den Hochschulen empfohlen.

Die Ausführungen lassen die klare Schlussfolgerung zu, dass es nicht ein übergreifendes Konzept für Technologie- und Gründerzentren gibt, das alle Anforderungen komplett abdecken kann. Entsprechend der differenzierten Anforderungen der Startups und Gründer\*innen einerseits wie auch der lokalen Gegebenheiten und Strukturen andererseits, ist auch ein ausdifferenziertes Angebot sinnvoll und nötig.

Für München leitet sich daraus ein Konzept einer diversifizierten Mischung unterschiedlicher Zentren mit kombinierbaren Flächen- und Dienstleistungsangeboten insbesondere entlang des Lebenszyklus der jungen Tech-Unternehmen bzw. Startups ab (vgl. 2.1):

- Phase 1: Gründung („Pre-Seed-Phase“)  
„Pre-Seed“ beschreibt den Zeitraum um die Gründung. In dieser Phase formiert sich das Gründungsteam, das Geschäftsmodell und Prototypen werden entwickelt, der Businessplan geschrieben, die weitere Finanzierung geklärt. Pilotkunden, Vertriebs- und Kooperationspartner sowie Mitarbeiter werden akquiriert.  
In dieser Phase benötigen Startups Flächenangebote mit umfangreichen begleitenden Services (Coaching, Beratung, Vernetzung etc.). Dafür sind Inkubatoren („Brutkästen“) und Accelerators („Beschleuniger“) geeignet, die kleiner parzellierte Flächen (ab 20 qm) mit relativ kurzer Verweildauer anbieten und in erster Linie von den Gründerzentren der Hochschulen betrieben werden.
- Phase 2: Aufbau und Entwicklung („Seed-Phase“)  
Das Unternehmen ist gegründet, weitere Detailanpassungen werden idealerweise in Abstimmung mit potenziellen Auftraggebern am Produkt vorgenommen. Der Businessplan wird fortlaufend angepasst, je nach Wachstumsdynamik müssen Kapitalgeber für die nächste Finanzierungsrunde gewonnen werden (z.B. öffentliche Fördermittel, Business Angels, Crowdfunding). Mitarbeiter werden eingestellt, erste Schritte zur Produkteinführung werden unternommen, Marketing und Vertrieb ausgebaut.  
Startups in der „Seed-Phase“ benötigen Flächenangebote bis ca. 300 qm mit ergänzenden Dienstleistungen (insbesondere Finanzierungs- und Förderberatung sowie Personalgewinnung), die Verweildauer beträgt typischerweise 2-3 Jahre.
- Phase 3: Wachstum („Scaleup-Phase“)  
In dieser Phase werden Produktion und Vertrieb ausgeweitet und zusätzliche Mitarbeiter\*innen eingestellt. Der Zugang zu internationalen Märkten gewinnt an Bedeutung, weitere Kapitalgeber kommen hinzu. Die Umsätze steigen, dennoch werden in der Regel noch keine Gewinne erzielt. In dieser Entwicklungsphase sollte das Startup zumindest den Break Even erreichen. Der Investitionsbedarf in dieser Phase konzentriert

sich auf das Wachstum, v.a. den Ausbau des Vertriebs, die Weiterentwicklung der Produkte und die Erweiterung der Infrastruktur des Unternehmens (Flächen, Personal, Organisation etc.). Die Finanzierung erfolgt durch Business Angels oder Venture Capital, ggf. ergänzt durch öffentliche Förderprogramme.

Die „Scaleups“ als stark wachsende bzw. skalierende Startups haben Flächenbedarfe ab ca. 300 qm mit Möglichkeiten der flexiblen Erweiterung.

Dieses „Drei-Phasen-Modell“ dient der Einordnung der Entwicklung von Startups und Jungunternehmen überwiegend entlang der Zeit- und Wachstumsachse. Diese Abfolge entspricht auch den gängigen Schemata in der Startup-Förderung und Finanzierung. Es ist allerdings sehr wichtig festzuhalten, dass dieses Modell keine starren Grenzen festlegt sondern vielmehr die Durchlässigkeit zwischen den Phasen ein selbstverständliches Charakteristikum darstellt. Die Bedarfe sind stark abhängig vom jeweiligen Startup, der Branche und der Entwicklung. Diese individuellen Faktoren sollen auch in den Angeboten der Flächenanbieter in Form flexibler Flächen- und Mietoptionen abgebildet werden.

#### **4. Ist-Zustand und aktuelles Handlungsprogramm**

##### **4.1 Angebote für Phase 1: Gründung („Pre-Seed-Phase“)**

###### **4.1.1 LMU Innovation and Entrepreneurship Center**

Das LMU Innovation and Entrepreneurship Center (LMU IEC) bietet verschiedene Formate in der Lehre, Forschung und Gründungsförderung an, aktuell sind sieben Mitarbeiter\*innen in diesen drei Bereichen tätig.

Im Bereich „Teaching“ qualifiziert das LMU IEC jährlich rund 1.200 Studierende, Gründungsbegeisterte sowie Intrapreneure. Ein vielfältiges Angebot ermöglicht den Studierenden, unternehmerisches Wissen durch Projektarbeit an konkreten Gründungsideen zu sammeln und von den Erfahrungen erfolgreicher Entrepreneure zu profitieren. Weiterhin bietet das LMU IEC Gründer\*innen und Unternehmen die Möglichkeit, von Studierenden bei ihren Geschäftsideen unterstützt und beraten zu werden. Das LMU IEC organisiert zudem verschiedene Events, u.a. auch Formate zur Vernetzung von Startups mit Investoren und Mitgründer\*innen.

Im LMU IEC Accelerator werden jährlich rund 30 Startups mit wachstumsstarken Gründungsideen aus den verschiedensten Branchen durch ein sechsmonatiges Programm insbesondere in den Bereichen Markteintritt und Finanzierungsakquise gefördert. Neben Workshops, einem Mentoring-Programm und der Bereitstellung von Coworking-Space werden die Teams in das vielfältige Netzwerk von Investoren und namhaften Partnerunternehmen eingebunden. In mehr als zehn Jahren Gründungsförderung haben über 320 Startups erfolgreich die Programme durchlaufen, davon haben 44% eine Anschlussfinan-

zierung erhalten. Einige bekannte Alumni-Startups sind u.a. Flixbus, foodora, unu, Finanzchef24, tado und Crossvertise.

#### **4.1.2 UnternehmerTUM**

Auf dem Campus Garching bündeln die Technische Universität München und ihr An-Institut UnternehmerTUM auf insgesamt fast 8.000 qm in einem 2015 eröffneten Neubau ihre Angebote für Gründer\*innen unter einem Dach. Hier finden Studierende, Wissenschaftler\*innen und Startups ein umfassendes Qualifizierungsangebot, Unterstützung beim Aufbau des Unternehmens sowie bei der Finanzierung. Die Professuren des TUM Entrepreneurship Research Institute komplettieren die Allianz zwischen Praxis, Forschung und Lehre.

Die UnternehmerTUM ist eine Plattform für die Entwicklung von Innovationen und bietet einen Rundum-Service von der ersten Idee bis zum Börsengang. Ein Team aus 260 erfahrenen Mitarbeiter\*innen, darunter Unternehmer\*innen, Wissenschaftler\*innen und Investor\*innen, unterstützt beim Aufbau des Unternehmens, beim Markteintritt und bei der Finanzierung. Der eigene Venture Capital Fonds UVC Partner zählt zu den führenden Frühphasenfinanzierern für junge Technologieunternehmen. Die Hightech-Werkstatt MakerSpace bietet auf 1.500 qm einen Maschinenpark für den Prototypenbau und die Kleinserienfertigung.

Jedes Jahr werden über 100 Beratungs- und Business-Projekte sowie fast 300 Startup- und Tech-Projekte durchgeführt, mehr als 5.000 Teilnehmer\*innen nehmen an Qualifizierungs- und Trainingsangeboten teil und ca. 150 Startups werden in den verschiedenen Programmen begleitet.

Die UnternehmerTUM ist für etablierte Unternehmen der zentrale Ort der Zusammenarbeit mit Startups und für den Ausbau ihrer internen Innovationskraft und -kultur. Es existieren regelmäßige Kooperationen mit etwa 100 etablierten Unternehmen, darunter Allianz, BMW, Bosch, Daimler, Facebook, Google, Intel, SAP, Siemens etc. Die UnternehmerTUM wurde 2002 gegründet und ist mit jährlich mehr als 50 wachstumsstarken Technologiegründungen – u. a. Celonis, Konux und Liliium – das größte Zentrum für Innovation und Gründung in Europa.

#### **4.1.3 Strasczeg Center for Entrepreneurship (SCE)**

Das Strasczeg Center for Entrepreneurship (SCE) ist ein An-Institut der Hochschule München. Das SCE unterstützt Gründungen aus der Wissenschaft und begleitet junge Unternehmen von der Ideenentwicklung bis zur marktfähigen Innovation. Neben der Gründungsberatung bietet das SCE ein intensives Förderprogramm, in dem

Gründungsteams mit Coaching, Räumlichkeiten im Hochschul-Inkubator, Sach- und Geldmitteln gefördert werden. Im Rahmen des Zertifikatsprogramms „Gründung eines eigenen Startups“ und darüber hinaus führt das Center regelmäßig Gründungsworkshops, einen Ideenwettbewerb, Netzwerk-Formate wie auch Accelerator-Programme durch. Dafür stehen erfahrene Berater\*innen, Arbeitsräume und finanzielle Mittel, z.B. für den Bau von Prototypen, bereit. Der Prozess von der Idee zum Markt wird gemeinsam analysiert und von einem Netzwerk von Expert\*innen und Alumni begleitet. Für die Förderungswürdigkeit einer Idee spielt es keine Rolle, aus welchem Bereich sie kommt: Produkt oder Dienstleistung, High- oder Low-Tech, Soft- oder Hardware. Entscheidend ist der Neuheitsgrad und das persönliche Engagement.

Das SCE betreibt zudem Forschung in den Feldern Entrepreneurship Education, Innovationsprozess und sowie Innovation und Kollaboration. Das SCE ist Mitglied in zahlreichen internationalen Forschungsnetzwerken und bindet Unternehmenspartner in ihre Forschungsarbeit sowie in die Gründungsförderung ein. Das Team des SCE besteht aus ca. 30 Mitarbeiter\*innen, es stehen mehr als 1.000 qm an Arbeitsplätzen und Büros für angehende Entrepreneure bereit. In den letzten fünf Jahren wurden insgesamt 127 Startups bei der Ausgründung begleitet, ca. € 166 Mio. Wachstumskapital wurden in SCE Gründungsteams investiert.

Im vergangenen Jahr 2020 wurden 62 angehende Startups im Accelerator-Programm gefördert, es gab 31 Ausgründungen (davon drei international), 1.400 Talente und Studierende wurden in SCE Qualifizierungsmaßnahmen für Entrepreneurship und Intrapreneurship ausgebildet, ca. 4.000 Teilnehmer\*innen haben die öffentlichen Veranstaltungen des SCE besucht.

#### **4.1.4 founders@unibw**

Die Universität der Bundeswehr München (UniBw M) dient der akademischen Ausbildung des Offiziersnachwuchses. 200 Professor\*innen sowie 600 Wissenschaftliche Mitarbeiter\*innen bilden derzeit rund 3.000 Studierende aus. In sieben universitären sowie drei Fakultäten im Hochschulbereich für Angewandte Wissenschaften besteht ein Schwerpunkt im ingenieurwissenschaftlichen Bereich, ergänzt durch einen gesellschafts- und wirtschaftswissenschaftlichen Bereich.

founders@unibw ist das Entrepreneurship-Programm der Universität der Bundeswehr. Gründungsinitiativen profitieren von der forschungs- und technologieorientierten Gründungsberatung founders@unibw in den Bereichen Elektromobilität, Luft- und Raumfahrttechnik und Cybersicherheit sowie den hier vorhandenen Kooperationen, z. B. mit Munich Aerospace. Neben der Beratung bietet founders@unibw ein Entrepreneurship-Programm, spezielle Beratung zu Patentierung und Technologieeinschätzung, Erfindungsmeldung,

Patentierung und Lizenzen, zu juristischen Themen und Verträgen und zu Steuerfragen.<sup>35</sup> Gefördert werden alle Zielgruppen, insbesondere Alumni mit hohem Gründungspotential und Gründungen mit Bezug zur öffentlichen Verwaltung.

#### **4.1.5 Handlungsfeld: Munich Urban Colab (MUC)**

Ein sehr bedeutendes, neues Flächenangebot für Startups ist das aktuell im Bau befindliche Munich Urban Colab (MUC) als Gemeinschaftsprojekt der Landeshauptstadt München und der UnternehmerTUM gGmbH. Das Projekt wurde 2014 vom Stadtrat beschlossen, 2018 wurde eine Beteiligungsgesellschaft, die Munich Urban Colab GmbH, gegründet, an der die Landeshauptstadt München mit 17% und die UnternehmerTUM gGmbH mit 83% beteiligt ist. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft koordiniert alle städtischen Innovationsprojekte im Munich Urban Colab. Die Fertigstellung des Baus befindet sich aktuell kurz vor dem Abschluss, die offizielle Eröffnung ist für Juni 2021 geplant.

Mit dem Munich Urban Colab entsteht im Kreativquartier eine international einzigartige Plattform für Smart City Solutions: Startups, Unternehmen, Wissenschaft und Kreative arbeiten unter Beteiligung der Öffentlichkeit gemeinsam in einem kreativen und experimentellen Umfeld. Sie profitieren vom unmittelbaren Austausch mit Experten aus Technologie, Wirtschaft und der städtischen Verwaltung.

Coworking-Spaces, Büroräume, Veranstaltungs- und Seminarräume, Living Labs und eine High-Tech-Prototypenwerkstatt bieten im Munich Urban Colab den Rahmen für die Entwicklung und Erprobung von innovativen Lösungen für eine lebenswerte Stadt der Zukunft. Vernetzung, Austausch und der Dialog mit den Bürger\*innen und der Öffentlichkeit werden aktiv mit Veranstaltungen, Events und Programmen gefördert.

Hervorzuheben ist die Kooperation mit dem IT-Referat (RIT) im Munich Urban Colab, die bereits 2019 dem Stadtrat vorgestellt wurde. Die Erarbeitung von innovativen IT-Lösungen für die Verwaltung und die Münchner Stadtgesellschaft ist ein zentrales Anliegen im Munich Urban Colab.

Zudem gibt es intensive Verhandlungen mit dem Ziel, das „Deutsche Zentrum Mobilität“ (DZM) bis zur Errichtung eines eigenen Gebäudes im Munich Urban Colab anzusiedeln. Das würde eine frühe und intensive Zusammenarbeit des DZM mit dem gesamten Münchner Ökosystem für innovative und nachhaltige Mobilität ermöglichen.

Zusätzlich sollen im Munich Urban Colab eine Vielzahl weiterer Projekte unter Beteiligung möglichst vieler städtischer Referate, Eigenbetriebe und städtischer Beteiligungsgesellschaften durchgeführt werden. Eine Auswahl von Ideen findet sich im Folgenden:

- Durchführung des städtischen Innovationswettbewerbs unter Federführung des Referats für Arbeit und Wirtschaft

<sup>35</sup> Quelle: [https://www.muenchen.de/rathaus/wirtschaft/gruendung/startupnetzwerke-info.html#grnderbetreuung-der-hochschulen\\_10](https://www.muenchen.de/rathaus/wirtschaft/gruendung/startupnetzwerke-info.html#grnderbetreuung-der-hochschulen_10) (22.01.2021)

- Einbeziehung der Kreativwirtschaft z.B. im MakerSpace des Munich Urban Colab
- Durchführung von Reallaboren zu Smart City Projekten unter Federführung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung
- Zusammenarbeit mit dem Format „Business Creators“ der UnternehmerTUM, z.B. im gemeinsam vom Referat für Klima- und Umweltschutz und Referat für Arbeit und Wirtschaft angebotenen Projekt ÖKOPROFIT
- Projekte zur „Circular Economy“ mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb München

#### **4.1.5.1 Darstellung der Kosten und deren Finanzierung**

Um die genannten innovativen Projekte zur Stadt der Zukunft in Zusammenarbeit mit den weiteren Akteuren des Munich Urban Colab zu verwirklichen, ist ein Investitionszuschuss für den Innenausbau der vom Referat für Arbeit und Wirtschaft genutzten Flächen im Munich Urban Colab notwendig. Diese Flächen werden dem Referat für Arbeit und Wirtschaft in unausgebautem Zustand überlassen. Im Gegenzug wird für die Jahre 2021 und 2022 ein Mietnachlass in gleicher Höhe erwirkt.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird im MUC folgende Flächen anmieten:

- 6 Arbeitsplätze im Coworking Space, 1 festes Büro mit 4 Arbeitsplätzen und 1 Living Lab mit 140 qm
- Besprechungs-, Seminar- und Eventräume sowie Techlabs (jeweils mit jährlichem Kontingent zur anteiligen Nutzung)

Ohne den Innenausbau sind die vom Referat für Arbeit und Wirtschaft der Landeshauptstadt angemieteten Büro- und Besprechungs-, Seminar- und Eventflächen sowie die Living Lab-Fläche nicht für die geplante Projektarbeit zum Themenfeld Stadt der Zukunft nutzbar.

Durch den Investitionszuschuss für den Innenausbau für die vom Referat für Arbeit und Wirtschaft der Landeshauptstadt München genutzten Flächen im Munich Urban Colab wird ein Mietnachlass in gleicher Höhe erwirkt. Dieser Mietnachlass bezieht sich auf die Jahre 2021 und 2022. Der Zuschuss in Höhe von max. € 250.000 reduziert die von der Landeshauptstadt München zu zahlende Miete für die Nutzung des Living Labs, der Arbeitswelten sowie der Besprechungs-, Seminar- und Eventräume um diesen Betrag im Zeitraum 2021 und 2022. Die Miete für die Nutzung des Living Labs, der Arbeitswelten der Besprechungs-, Seminar- und Eventräume ab dem Jahr 2023 beträgt € 17,50/qm inkl. aller Nebenkosten und eines Full Service-Programms. Diese Miete ist für Büroflächen in dieser Lage in München ortsüblich.

Die Ausbaurkosten belaufen sich nach der aktuellen Kostenschätzung auf € 236.998,41. Nach Abschluss der Bauarbeiten werden die Kosten anhand der konkreten Rechnungen exakt abgerechnet.

Die notwendigen Kosten für den Innenausbau der neu anzumietenden Flächen i.H.v. max. € 250.000 werden der Munich Urban Colab GmbH als Investitionszuschuss zugeführt, um so die Mietverpflichtungen zu reduzieren. Die Ausreichung an die Munich Urban Colab GmbH erfolgt einmalig in 2021 über die investive Finanzposition 7910.985.7575.0 „Investitionszuschuss MUC GmbH“.

Zur Finanzierung werden von den im Jahr 2020 auf der Finanzposition 7910.988.3870.3 nicht verbrauchten Mittel in Höhe von ca. € 978.800 Mittel in Höhe von € 250.000 eingezogen und nicht in das Jahr 2021 übertragen. Stattdessen werden die Mittel zur Finanzierung der Mietereinbauten in Höhe von € 250.000 verwendet und bei der o.g. Finanzposition für die MUC GmbH eingeplant. Insofern sind keine zusätzlichen Haushaltsmittel erforderlich. Die Mittelbereitstellung wird im Nachtrag 2021 umgesetzt.

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2020-2024 wird wie folgt angepasst:  
Maßnahme Nr. 7910.7575 Investitionszuschuss MUC GmbH, Investitionsliste 1

	GRZ	Gesamtkosten in 1.000 €	Bisher finanziert	Programmzeitraum 2020 - 2024	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Restfinanzierung 2026 ff
alt		0	0	0	150	0	0	0	0	0	0
neu		0	0	0	150	250	0	0	0	0	0
Differenz		0		0	0	250	0	0	0	0	0

Die Bindungsfrist beträgt für das bewegliche Anlagevermögen 3 Jahre sowie für das unbewegliche Anlagevermögen 20 Jahre. Der Investitionszuschuss kann nur für den vorgegebenen Zweck verwendet und andernfalls zurückgefordert werden.

Es handelt sich um die Weiterführung eines bereits begonnenen und vom Stadtrat genehmigten Projektes in der haushaltslosen Zeit. Da das Munich Urban Colab voraussichtlich im April fertiggestellt wird und die Eröffnung für Juni 2021 geplant ist, besteht sowohl die Notwendigkeit für die Auszahlung des Investitionszuschusses zur Fertigstellung der Räumlichkeiten für die Landeshauptstadt München als auch eine Unaufschiebbarkeit. Nur durch die Ausreichung des Investitionszuschusses an die MUC GmbH kann sichergestellt werden, dass die Räume zum Eröffnungstermin fertiggestellt werden und umfänglich nutzbar sind.

## **4.2 Angebote für Phase 2: Aufbau und Entwicklung („Seed-Phase“)**

### **4.2.1 Handlungsfeld: Münchner Technologiezentrum (MTZ)**

Das Münchner Technologiezentrum (MTZ) ist Teil der MGH – Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH. Aufgabe des MTZ ist die Verbesserung der Start- und Erfolgchancen für überdurchschnittlich risikoreiche und innovationsorientierte Unternehmensgründungen. Angeboten werden kleinparzellierte Flächen ab 25 qm bis zu einer maximalen Mietfläche von ca. 280 qm. Der ursprüngliche Flächenumfang von 4.726 qm wurde über die Jahre auf aktuell 9.656 qm erweitert und bietet so Raum für ca. 100 Unternehmen (rund 700 Personen) als Mieter, das Zentrum ist durchgehend ausgelastet. Es gibt bislang keine branchenspezifische Auswahl, die Mieterstruktur bildet ein relativ breites Spektrum analog zur Münchner Wirtschaftsstruktur ab. Bevorzugt werden allerdings Startups aus dem Bereich IT und Technologie. Der Gründer\*innenanteil im MTZ beträgt aktuell etwa 45% (Stand 01/2021), die durchschnittliche Verweildauer beträgt ca. 34 Monate, im Vorfeld wird keine Mietdauer festgelegt.

Neben Büroflächen verfügt das MTZ über Meeting-, Konferenz- und Schulungsräume, eine Eventfläche, eine Cafeteria sowie zwei Räume zur Nutzung von Laboren. Die bereitgestellten Flächen werden zu Preisen auf Marktniveau vermietet (rund € 20/qm). Das MTZ bietet Unterstützungsleistungen, vor allem im Bereich der Büroservices, zudem besteht eine Kooperation mit der ebenfalls im MTZ ansässigen BayStartUP, die u.a. ein Inkubator-Programm und Beratungsleistungen anbietet (u. a. Coaching, Mentoring, Zugang zu Kapitalgebern). Weitere Kooperationen bestehen mit dem Werk1 (s. 4.2.3). Es bestehen derzeit keine Kooperationen zwischen dem MTZ und privaten Unternehmen oder Hochschulen.

Aktuell überarbeitet das Referat für Arbeit und Wirtschaft gemeinsam mit der MGH im Rahmen des „Programms Technologie- und Gründerzentren“ die Positionierung des MTZ im Angebotsspektrum des hier dargelegten Startup-Ökosystems München.<sup>36</sup>

### **4.2.2 Handlungsfeld: Gewerbehöfe der MGH**

In den bisher umgesetzten acht Münchner Gewerbehöfen der Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH (MGH) sind heute auf knapp 100.000 qm vermietbarer Fläche ca. 670 Betriebe ansässig. Der Gründeranteil in den Gewerbehöfen beträgt aktuell ca. 5% (also etwas mehr als 30 Unternehmen).

Das Münchner Gewerbehofprogramm ist seit fast 40 Jahren ein Erfolgsbeispiel angewandter Mittelstandsförderung. Die Gewerbehöfe bieten Flächen für kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie langfristige Mietverträge zu dauerhaft günstigen Konditionen, die den Mietern Planungssicherheit geben. Die Erstvermietung erfolgt im erweiterten Roh-

<sup>36</sup> Quellen: MTZ; Untersuchung zur künftigen Positionierung und Aufgabenstellung des MTZ, PwC Advisory, 2019, S. 10

bau, um den Unternehmen den maximalen Spielraum für einen maßgeschneiderten Innenausbau zu bieten.

Die Zielgruppe der Gewerbehöfe besteht mittlerweile auch zu einem signifikanten Teil aus technologieorientierten Betrieben. Sowohl im Handwerk als auch bei produzierenden Gewerbebetrieben ist sowohl im Bereich der technischen Ausstattung als auch im Hinblick auf die Produkte mittlerweile ein hoher bis sehr hoher Technologiestandard vorhanden. Hightech-Betriebe aus Technologiezentren ergänzen ihr Tätigkeitsfeld nach Abschluss der Forschungsphase häufig durch einen Produktionsbereich. Gerade in solchen Fällen sind die Firmen auf Flächen in den Gewerbehöfen angewiesen. Die sonstigen Anforderungen (Deckenbelastbarkeit, interne Verkehrswege, Lastenaufzüge) sind aber durchaus mit dem „klassischen“ Betrieb in einem Gewerbehof vergleichbar.

MGH und Referat für Arbeit und Wirtschaft werden sich weiter mit der Fragestellung befassen, in welcher Form und in welchem Umfang Technologieunternehmen zukünftig für das Gewerbehofprogramm von Bedeutung sind.

#### **4.2.3 Handlungsfeld: Werk1**

Das Werk1 verfolgt als Gründerzentrum für Internet und Digitale Medien das Ziel der Stärkung der Innovationskraft der regionalen Wirtschaft und der Schaffung zukunftsorientierter Arbeitsplätze. Das Werk1 verfügt insgesamt über eine Fläche von 5.352 qm:

- Coworking Spaces mit Flächen von 400 qm
- 45 Startup Offices (20 qm bis 120 qm) auf 2.247 qm, Eventspace: 235 qm
- Bis 2023: Erweiterung um zusätzlich 6.923 qm; es entsteht das „Werk1.4“ mit Startup Offices, Scaleup Offices, Eventflächen und einem Coliving-Konzept

Getragen wird das Gründerzentrum von zehn Gesellschaftern, darunter der Freistaat (26%), die WERK1.Bayern GmbH (24,5%) der Landkreis München und die Landeshauptstadt München (je 10%).

Die Startup Offices stehen den Startups nach einem Bewerbungs- und Auswahlprozess 12 bis 24 Monate zur Verfügung. Ergänzend werden Zugang zu Coworking Spaces, Café, Event- und Meetingflächen, Coaching, Mentoring, Workshops, Events sowie Zugang zu Corporate Partnern und Entwicklungsprogrammen (Games Bavaria, InsurTech Hub Munich) und Zugang zur Werk1-Community aus Coworkern, Startups, Alumni, Mentoren und Corporates angeboten. Zielgruppe des WERK1 sind Gründer\*innen von innovativen Digital-Startups, Selbstständige/Freelancer, Studierende oder auch Pre-Seed Startups. Es gibt keinen spezifischen Branchenfokus, Digitalisierung muss aber ein integraler Teil des Konzepts sein.<sup>37</sup> Als Gesellschafter unterstützt das Referat für Arbeit und Wirtschaft mit seiner Erfahrung die Weiterentwicklung des Werk1 als wichtigen Baustein im Startup-Ökosystem.

#### 4.2.4 Gate Garching

Um die hervorragenden Rahmenbedingungen für innovative Unternehmen am Universitätscampus in Garching bei München weiter auszubauen, wurde das Garchinger Technologie- und Gründerzentrum (kurz „gate“) 2002 gegründet. Das gate unterstützt Existenzgründer\*innen und junge Unternehmen im Technologiebereich durch Bereitstellung geeigneter Flächen und intensives Coaching während der Startphase.

Die gesamte zu vermietende Büro- und Hallenfläche beträgt rund 5.000 qm. Die gate-Startups schätzen vor allem die flexibel erweiterbaren Büros in direkter Nachbarschaft zur Technischen Universität München und zur UnternehmerTUM. Die Teams starten in der Regel mit der kleinsten Raumeinheit von ca. 20 qm. Wächst das Team, können auch die Büros mitwachsen, es besteht die Option auf Erweiterung des Büros mit Räumen bis zu 109 qm. Seit der Gründung hat das gate bereits mehr als 300 Unternehmen unterstützt. Gesellschafter sind u.a. die IHK für München und Oberbayern, die Kreissparkasse München, der Landkreis München, die LfA Förderbank sowie die TUM International GmbH. Gefördert wird das gate vom Freistaat Bayern. Das gate Garching ist Mitglied im „European Business and Innovation Centre Network“ (ebn) und erfüllt die Qualitätsanforderungen als zertifiziertes „EUBIC“ (business and innovation centre). Das EBN verleiht diese Auszeichnung auf jährlicher Basis nur an Einrichtungen, die vorgeschriebene Services mit nachweislicher hoher Qualität anbieten.

#### 4.2.5 Innovations- und Gründerzentrum Biotechnologie (IZB)

Die 1995 gegründete Fördergesellschaft IZB mbH ist die Betreibergesellschaft der Innovations- und Gründerzentren Biotechnologie in Planegg-Martinsried und Freising-Weihenstephan. Das IZB hat sich zu einem renommierten Biotechnologiezentrum entwickelt, das zu den Top Ten der Welt gehört.

Auf 26.000 qm sind derzeit fast 60 Biotech-Unternehmen mit über 600 Mitarbeitern angesiedelt. Hier wird an der Entwicklung von Medikamenten gegen schwerste Erkrankungen, wie etwa Krebs, Alzheimer und diverse Autoimmunerkrankungen gearbeitet. Im IZB Freising-Weihenstephan befassen sich Wissenschaftler\*innen mit Entwicklungen im Bereich Life Sciences. Ein wesentliches Kriterium für den Erfolg der IZBs ist die räumliche Nähe zur Spitzenforschung auf dem Campus Martinsried/Großhadern bzw. dem Campus Weihenstephan. Erfolgreiche Unternehmen, die aus dem IZB hervorgegangen sind, sind zum Beispiel die Medigene AG, die Morphosys AG, die Micromet GmbH (heute Amgen Inc.), Octapharma GmbH, die Corimmun GmbH (heute Janssen-Cilag), die Proteros GmbH, die Coriolis Pharma Research GmbH, die Rigontec GmbH (heute MSD) und Exosome Diagnostics (heute Bio-Techne) sowie die 4SC AG.<sup>38</sup>

#### **4.2.6 Projekt: Erweiterung Gewerbehof Ostbahnhof**

Der Gewerbehof Ostbahnhof wurde in drei Bauabschnitten in den Jahren 1983 bis 2001 errichtet und bietet derzeit knapp 26.000 qm Mietfläche. 2018 wurde die zulässige Geschossfläche erhöht, was eine Baurechtsreserve von ca. 9.600 qm ergibt. Mit Inkrafttreten des Umlegungsplans Nr. 82 ging der Gewerbehof Ostbahnhof von der MGS an die Landeshauptstadt München über. Zum 01.01.2020 erfolgte dann die Übertragung des Gewerbehofs Ostbahnhof von der Landeshauptstadt München an die MGH als Sacheinlage in die Kapitalrücklage der MGH.

Der erste Bauabschnitt entspricht in seiner Struktur (zweigeschossig, keine Lastenaufzüge) nicht mehr den heutigen Anforderungen. Für einen Ersatz der klassischen GE-Flächen können SoBoN-Mittel i.H.v. ca. € 3 Mio. aus dem Werksviertel aufgewendet werden. Ca. € 2,5 Mio. € sind hierbei Finanzierungsbeiträge privater Planungsbegünstigter. Eine gänzliche Verwendung des zusätzlichen Baurechts für klassisches Gewerbe ist angesichts des vorhandenen Clusters von heute 26.000 qm Mietfläche nicht angezeigt.

Stattdessen könnte der Ersatz des ersten Bauabschnittes als Hybrid ausgeprägt werden, der neben dem klassischen Flächenanteil auch zusätzliche Flächen für technologieorientierte Unternehmen und Startups schafft. Die Lage zum Kreativcluster Werksviertel ist sehr gut. Die Entwicklung des Projektes muss im Hinblick auf die SoBoN-Mittel zeitnah begonnen werden.

Der Antrag Nr. 20-26 / A 00663 („Errichtung eines weiteren Technologiezentrums“) von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Sebastian Schall, Frau StRin Ulrike Grimm vom 13.11.2020 wird vom Referat für Arbeit und Wirtschaft insbesondere im Kontext dieses Standorts gesehen. Dabei ist die konkrete Ausprägung dieses zusätzlichen Angebots im hier beschriebenen Gesamtsystem der Technologie- und Gründerzentren sowie insbesondere im Zusammenspiel mit dem benachbarten Werk1 noch zu spezifizieren. Der Antrag Nr. 20-26 / A 00663 („Errichtung eines weiteren Technologiezentrums“) von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Sebastian Schall, Frau StRin Ulrike Grimm vom 13.11.2020 wird somit hier zunächst aufgegriffen.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft plant, den Stadtrat ggf. noch im Laufe des Jahres 2021 diesbezüglich zu befassen.

#### **4.2.7 Projekt: Privates Technologiezentrum Freiham**

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft sieht auch im Westen der Stadt Bedarf für ein Technologiezentrum, hier als Hybridmodell für Startups der Phasen 2 und 3. So soll im Technologiepark Freiham ein privates Technologiezentrum entstehen, hierzu wird von Seiten

des Referats für Arbeit und Wirtschaft eine Konzeptausschreibung vorbereitet. Ein diversifiziertes Flächenangebot soll Technologiefirmen unterschiedlicher Größe ansprechen. Konkret sollen Flächeneinheiten ab ca. 20 qm für Startups und Kleinbetriebe bis hin zu ca. 2.500 qm für flächenintensivere Unternehmen angeboten werden. Insgesamt soll das Gebäude eine Geschossfläche von bis zu 7.500 qm aufweisen. Die privaten und auch öffentlich geförderten privaten Mietangebote sind regelmäßig nahezu vollständig ausgelastet. Das Technologiezentrum Freiham soll forschungs- und technologieelastigen Unternehmen daher die dringend benötigten (kleinteiligen) Mietflächen zur Verfügung stellen.

Eine Fokussierung auf eine spezielle (Teil-)Branche ist nicht vorgesehen, das Zentrum soll Unternehmen aus dem breiten Feld der Technologiebranchen (IT/Software, Umwelt- und Energietechnik, Medizintechnik, Chemie, Smart City, Ausgründungen aus Hochschulen etc.) offen stehen. Gerade für kleinere Unternehmen sollen durch die professionelle Verwaltung eines Technologiezentrums die optimalen räumlichen, technischen, infrastrukturellen sowie organisatorischen Voraussetzungen geschaffen werden. Das Technologiezentrum soll sich auch zu einem Inkubator bzw. Accelerator kleiner und mittlerer High-Tech Unternehmen entwickeln.

Die bisherige Unternehmensstruktur in Freiham wird mit dem Technologiezentrum weiter sinnvoll ergänzt, zudem ist auch die Nähe zum Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) vorteilhaft. Künftig lassen sich zudem weitere Synergien durch den geplanten Bau eines Biotechnologiezentrums (vgl. 4.2.6), sowie durch den jüngst vom Stadtrat beschlossenen künftigen Gewerbehof Freiham (ggf. Hybrid bestehend aus GE-A und GE-B Anteilen) erwarten. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft bereitet die Konzeptausschreibung derzeit vor und wird diese dem Stadtrat in 2021 vorlegen.

#### **4.2.8 Projekt: Biotechnologiezentrum Freiham**

München gehört national und international zu den herausragenden Standorten im Bereich der medizinischen Biotechnologie. Nicht zuletzt aufgrund der fruchtbaren Wissenschaftslandschaft und eines anerkannten und effizienten Netzwerkmanagements haben sich in Freising-Weihenstephan sowie in Großhadern-Martinsried erfolgreiche Forschungs- und Wirtschaftscluster gebildet. Gleichzeitig stoßen die bestehenden Forschungs- und Gründerzentren bereits seit einiger Zeit an ihre räumlichen Kapazitätsgrenzen.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft sondiert daher gemeinsam mit Partnern aus dem Biotech-Ökosystem wie das Cluster erweitert und sinnvoll ergänzt werden kann. Konkret wird auch die Realisierung eines gewerblichen Biotechnologiezentrums als Hybridmodell für Startups der Phasen 2 und 3 im Stadtgebiet geprüft. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Cluster in Martinsried werden hierfür Flächenoptionen im Technologiepark Freiham in

die engere Auswahl miteinbezogen. Durch räumlich und technisch diversifizierte (Labor-)Flächenangebote können insbesondere für kleinere und mittlere Unternehmen, die der Gründungsphase entwachsen sind, die passenden Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Zukunftsweisende Technologiefelder wie KI, BigData oder Machine Learning haben starke Schnittstellen hin zur Biotechnologie. Das neue Objekt kann daher auch Raum für diese technischen Querverbindungen bieten und ein interdisziplinäres Arbeiten ermöglichen.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft erarbeitet mit den Partnern ein Konzept und wird dieses dem Stadtrat voraussichtlich in 2021 vorlegen.

#### **4.3 Angebote für Phase 3: Wachstum („Scaleup-Phase“)**

Im Bereich der stark wachsenden Startups („Scaleups“) mit zunehmenden Flächenbedarfen ab ca. 300 qm besteht eine starke Nachfrage, die am Markt bisher aber nur unzureichend befriedigt werden kann. Ein Grund hierfür ist die Ausrichtung der Anbieter von Büroimmobilien auf wirtschaftlich attraktivere, großflächige Vermietungen mit langfristigen Verträgen. Das Vermarkten und Vermieten von eher kleinteiligen, idealerweise auch erweiterbaren Flächen und flexibleren Mietverträgen ziehen einen deutlich höheren Verwaltungsaufwand nach sich. Zudem bedeuten Sonderanforderungen wie Labor- und Werkstattflächen im Vergleich zu klassischen Büroimmobilien erhebliche Mehrkosten bei Projektierung und Umsetzung. Dennoch ist die Zielgruppe der Scaleups auch für private Immobilienentwickler und Eigentümer als Teil einer Entwicklungsstrategie interessant, da diese perspektivisch einen wachsenden Flächenbedarf haben und im Gegensatz zu den Startups in der Gründungsphase auch in der Lage sind, marktübliche Mieten zu bezahlen. Zudem kann die Etablierung eines Gründerzentrums innerhalb eines Projektes durch die Ansiedlung von innovativen Startups sowie Unternehmen der Kreativwirtschaft in Verbindung mit einer ansprechend gestalteten Infrastruktur die Attraktivität neuer Immobilienprojekte enorm steigern und zu einer Aufwertung führen.

##### **4.3.1 Projekt: Aufbau eines kuratierten Netzwerks privater Anbieter**

Daher ist es sinnvoll, ergänzend zu den vorgestellten aktuellen Projekten auch weitere noch in der Sondierungs- und Entwicklungsphase befindliche Flächenprojekte privater Anbieter mit Potenzial für die Zielgruppe v.a. der stark wachsenden Startups bzw. Scaleups in das Portfolio eines „Programms Technologie- und Gründerzentren“ aufzunehmen. Damit sollen Kapazitäten für Scaleups mit Flächenanforderungen jenseits der 300 qm bereitgestellt und nahtlose Übergänge von „Phase 2“ in „Phase 3“ des Startup-Lebenszyklus ermöglicht werden.

Ziel ist es hierbei, mittelfristig ein kuratiertes Netzwerk privater Anbieter aufzubauen, das

Startups sowie Jungunternehmer\*innen als Ergänzung und Fortführung zu den Angeboten in „Phase 1“ und „Phase 2“ weitere Flächenoptionen anbietet und vermittelt. Die Organisation und Betreuung dieses Netzwerks soll durch das Referat für Arbeit und Wirtschaft in enger Abstimmung mit den gründungsnahen Einrichtungen mit städtischer Beteiligung erfolgen.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft ist in diesem Zusammenhang bereits in Kontakt und im Austausch mit Immobilienentwickler\*innen und Eigentümer\*innen potenziell geeigneter Flächen und Projekte im Stadtgebiet in verschiedenen Lagen, Größen und Entwicklungsstadien und wird prüfen, inwiefern sich Kooperationsmöglichkeiten und damit Flächenangebote für die Zielgruppe der Startups und Scaleups umsetzen lassen. Sobald sich diese Projekte weiter konkretisieren und Flächennutzungen im Sinne des hier vorgelegten „Programms Technologie- und Gründerzentren“ ermöglicht werden, wird das Referat für Arbeit und Wirtschaft den Stadtrat erneut befassen.

#### **4.4 Weitere Projekte**

##### **4.4.1 Gründerkaufhaus**

Mit Antrag Nr. 20-26 / A 00678 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Beatrix Burkhardt, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Andreas Babor vom 16.11.2020 wird die Landeshauptstadt München aufgefordert, ein Gründerkaufhaus zu errichten, um die Attraktivität der Stadt zu erhöhen und innovativen Gründer\*innen, Künstler\*innen und Jungunternehmer\*innen Raum zur Entwicklung zu ermöglichen.

Für Startups, Gründer\*innen sowie für die Branche der Kultur- und Kreativwirtschaft (KuK) sind insbesondere Orte interessant, an denen nicht nur Flächen angeboten werden, sondern darüber hinaus Vernetzung, Markterschließung und Qualifizierung ermöglicht wird: Coworking-Räume fördern die Vernetzung zu anderen Selbständigen oder Gründer\*innen, kreative Cluster schaffen Synergien, Creative Hubs und Gründerzentren unterstützen Gründer\*innen mit Know-How, gemeinschaftlich getragene Zwischennutzungen bieten gemeinsam genutzte Infrastruktur und Raum zum Experimentieren.

Aus Sicht des Kompetenzteams Kultur- und Kreativwirtschaft der Landeshauptstadt München wäre die Einrichtung eines „Gründerkaufhauses“ ein großer und wichtiger Schritt mit einem hohen Mehrwert für alle Seiten – die Stadt selbst, die Akteure der Kultur- und Kreativwirtschaft, innovative Startups, Tourist\*innen und Münchner\*innen. Denn hier kann mit der Öffnung nach außen ein neuartiger, wichtiger Aspekt hinzugefügt werden: Die Produkte und Ideen könnten im direkten Kontakt mit Kund\*innen präsentiert, erprobt und verkauft werden. Das Projekt kann als Labor und Startbasis für neue Konzepte dienen, um diese anschließend im marktorientierten Umfeld zu etablieren. Für Firmenkunden und In-

vestoren sollte die Fläche professionell gestaltet, hochwertig kuratiert und durch gute Betreuung vor Ort begleitet sein. Die Notwendigkeit steigt, die Innenstadt bzw. die Stadtteilzentren im Bereich der klassischen Ladengeschäfte über die herkömmlichen Angebote hinaus zu entwickeln. Hier könnte ein solches Projekt einen wichtigen Beitrag leisten.

Das Kompetenzteam hat bereits erfolgreich wechselnde Zwischennutzungen mit Ladenkonzepten im Ruffini- und Rathaus sowie größere Flächen (z.B. mit dem „Coco Monaco“ am Marienplatz) ermöglicht. Zwei kleinere Läden in der Innenstadt vergibt das Kompetenzteam seit Sommer 2020 dauerhaft an jährlich wechselnde Akteure. Darüber hinaus kann auf Erfahrungen aus der Durchführung konzeptioneller Zwischennutzungen zurückgegriffen werden, die einen Schwerpunkt auf vernetztem Arbeiten haben: Das „Ruffinihaus inmittenkreativ“, den „SP\_CE“ in der Alten Akademie und das gerade gestartete „RUFFINIHAUS – Creative“Hub“.

Aktuell wird – vom Kompetenzteam begleitet – eine Zwischennutzung in prominenter Innenstadtlage aus dem Bereich der Kultur- und Kreativwirtschaft angestrebt, bei der ein hybrides Konzept von Verkauf, Präsentation und Arbeitsflächen geplant ist. Die Betreiber\*innen kooperieren dabei mit Münchner Unternehmen, Gründer\*innen und Kreativschaffenden. Dieses Projekt kann ein Beispiel sein, wie in prominenter Lage eine neue Art von „Kaufhaus“ mit inhaltlicher Ausrichtung und innovativem Konzept umgesetzt werden kann. Bei einer längerfristigen Nutzung wäre eine inhaltliche Fokussierung auf Existenzgründer\*innen und Innovation möglich, ebenso wie Kooperationen mit bestehenden Einrichtungen und die Vergabe an einen professionellen Betreiber in enger Begleitung durch die Stadt.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird auf Grundlage der Erfahrungen mit diesem Projekt ein entsprechendes Konzept erarbeiten, versuchen geeignete Flächen, Partner und Betreiber zu identifizieren und den Stadtrat bei Vorliegen eines tragfähigen Projektplans erneut befassen. Der Antrag Nr. 20-26 / A 00678 „Errichtung eines Gründerkaufhauses“ von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Beatrix Burkhardt, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Andreas Babor vom 16.11.2020 ist hiermit aufgegriffen.

#### **4.4.2 Angebote mit Schwerpunkt Social Entrepreneurship**

Die Gründerzentren der großen Münchner Hochschulen (LMU München, TU München, Hochschule München, Universität der Bundeswehr München) haben 2010 die Social Entrepreneurship Akademie (SEA) ins Leben gerufen. Gründer\*innen sind die Leiter\*innen der jeweils ansässigen Entrepreneurship Center.

Unter dem Leitspruch „Education for Societal Change“ qualifiziert die Social Entrepreneurship Akademie Sozialunternehmer und solche, die es werden wollen. Derzeit bietet sie für Studierende oder Young Professionals das Zertifikatsprogramm „Gesellschaftliche Innova-

tionen“ an und fördert sozialunternehmerische Gründungsprojekte gezielt durch Coaching und Mentoring. Die Social Entrepreneurship Akademie treibt zudem den Aufbau eines breiten Netzwerks zur Verankerung von Social Entrepreneurship in der Gesellschaft voran, um unternehmerisches Handeln mit sozialem Denken in Einklang zu bringen.

Förderer sind u.a. Falk F. Strascheg, die BMW Stiftung Herbert Quandt, BonVenture, die Vodafone Stiftung Deutschland sowie der Stifterverband der Deutschen Wissenschaft.<sup>39</sup> Aktuell verfügt die Social Entrepreneurship Akademie über keine eigenen Flächenangebote.

Mit dem Impact Hub München gibt es einen privaten Anbieter, der Coworking-Space schwerpunktmäßig für Sozialunternehmer\*innen anbietet. Das Impact Hub bietet auf 850 qm rund 160 qm Eventfläche, 300 qm Co-Creation-Space sowie 130 qm Bürofläche. Die Community besteht aus 200 Startups, Kreativen, Sozialunternehmern und etablierten Unternehmen. Der Austausch der Co-Worker und das Teilen von Gedanken sind wichtige Eckpfeiler der Arbeitsumgebung. Aktuell führt das Referat für Arbeit und Wirtschaft Gespräche zur Zusammenarbeit, eine erste Initiative könnte ein Ideenwettbewerb sein, bei dem das Gewinnerteam für einen gewissen Zeitraum kostenlos im Impact Hub arbeiten und von der dortigen Unterstützung profitieren kann. Schwerpunkt soll die Unterstützung in der Frühphase der Gründung sein. Diese Maßnahme ist ein Baustein zur Unterstützung von sozial-innovativen Gründungen (siehe auch Bekanntgabe Nr. 20-26 / V 02588, „Bericht über Aktivitäten und geplante Maßnahmen zur Unterstützung von Gründungen im Bereich Social Entrepreneurship“).

#### **4.5 Kommunikationsstrategie mit geeigneten Partnern**

Ein wichtiger Baustein eines „Programms Technologie- und Gründerzentren in München“ ist neben der o.g. Analyse, Begleitung, Steuerung und Förderung von Flächenstrukturen für Technologie- und Gründerzentren auch eine Kommunikationsstrategie sowohl mit einer internen (in das Münchner Startup-Ökosystem hinein) als auch einer externen Ausrichtung (auf nationaler und internationaler Ebene). Damit kann das Münchner Netzwerk aus bestehenden wie zukünftigen Tech- und Gründerzentren sowie deren Vorzüge an wichtige Multiplikatoren und Zielgruppen (Startups, innovative Unternehmen, Investoren, hochqualifiziertes Personal etc.) vermittelt werden. Geeignete Partner hierfür sind z.B. das Startup-Portal „Munich Startup“, das Munich Innovation Ecosystem (MUC Summit GmbH) oder auch GründerRegio M e.V.. Auch hier wird das Referat für Arbeit und Wirtschaft versuchen, die bisherigen Ansätze weiter zu entwickeln.

### **5. Fazit**

Die große gesamtwirtschaftliche Bedeutung von Startups – insbesondere mit technologi-

scher Ausrichtung – für die Wirtschaftskraft und Zukunftsfähigkeit des Standortes München erfordert eine möglichst breite Unterstützung durch die kommunale Wirtschaftspolitik und Wirtschaftsförderung.

Einer der wesentlichen Ansatzpunkte auf kommunaler Ebene ist die Bereitstellung geeigneter Flächenangebote in Ergänzung zu privaten Anbietern, der hiermit im vorliegenden „Programm Technologie- und Gründerzentren in München“ aufgegriffen wird.

Durch die vorliegende Analyse und Bestandsaufnahme des Startup-Standortes München mit dem Fokus auf Flächenangeboten und Flächenbedarfen wurden Lücken im Angebotsportfolio identifiziert und nach einem Dreiphasenkonzept entlang des Lebens- und Entwicklungszyklus von Startups strukturiert.

Mit dem vorgelegten Handlungsprogramm und den dargestellten aktuellen und zukünftigen Projekten soll das bestehende Angebot entsprechend der vorgestellten Kriterien weiter ergänzt werden. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird diese Projekte weiter verfolgen. Die konkrete Umsetzung ist indes abhängig von Partnern, Flächenverfügbarkeiten und insbesondere von den zukünftigen finanziellen Ressourcen und Möglichkeiten. Dem Stadtrat wird 2022 ein aktualisiertes Programm vorgelegt.

Die Stadtkämmerei hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Der Korreferent des Referates für Arbeit und Wirtschaft, Herr Stadtrat Manuel Pretzl, und die Verwaltungsbeirätin für Wirtschaftsförderung, Frau Stadträtin Gabriele Neff, haben jeweils einen Abdruck der Bekanntgabe erhalten.

## **II. Antrag des Referenten**

1. Dem „Programm Technologie- und Gründerzentren in München“ wird zugestimmt. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird beauftragt, die aufgezeigten Projekte weiter zu verfolgen, das Programm fortzuschreiben und dem Stadtrat 2022 erneut vorzulegen.
2. Zur Finanzierung des Ausbaus der von der Landeshauptstadt München angemieteten Flächen im Munich Urban Colab i.H.v. max. € 250.000 werden von den im Jahr 2020 auf der Finanzposition 7910.388.3870.3 nicht verbrauchten Mittel € 250.000 eingezogen und zur Finanzposition 7910.985.7575.0 Investitionszuschuss MUC GmbH übertragen. Die Mittelbereitstellung wird im Nachtrag 2021 umgesetzt.
3. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2020 – 2024 wird hinsichtlich der Maßnahme 7910.7575 „Investitionszuschuss MUC GmbH“ im Jahr 2021 entsprechend der Tabelle im Vortrag mit einer Erhöhung von € 250.000 in 2021 angepasst.

4. Der Ausreichung eines Investitionszuschusses i.H.v. max. € 250.000 einmalig für das Jahr 2021 an die Munich Urban Colab GmbH zum Zwecke des Ausbaus der von der Landeshauptstadt München angemieteten Flächen verbunden mit der gleichzeitigen Reduzierung der Mietverpflichtungen für 2021 und 2022 in gleicher Höhe wird zugestimmt.
5. Die Anträge Nr. 20-26 / A 00663 „Errichtung eines weiteren Technologiezentrums“ sowie Nr. 20-26 / A 00678 „Errichtung eines Gründerkaufhauses“ bleiben aufgegriffen, gleichzeitig bitten wir um Fristverlängerung bis einschließlich 31.12.2021.
6. Der Beschluss unterliegt hinsichtlich Ziffer 1 der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Der Referent

Ober-/Bürgermeister/-in  
ea. Stadtrat/-rätin

Clemens Baumgärtner  
Berufsm. StR

**IV. Abdruck von I. mit III.**

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle (2x)

an die Stadtkämmerei

an das Revisionsamt

z.K.

**V. Wv. RAW - FB2 SG4**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. An RAW - GL

An RAW – Kompetenzteam KuK

An RAW – FB2-SG2, 5, 6

z.K.

Am