

**Programm Technologie- und Gründerzentren in München:
Fortschreibung 2022**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08135

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 13.12.2022 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<p>Fortschreibung des „Programms Technologie- und Gründerzentren in München“ entsprechend des Beschlusses des Stadtrates SV-Nr. 20-26 / V 02570 vom 16.03.2021</p> <p>Aufgrund der großen Bedeutung von Startups, Gründer*innen und innovativen Unternehmen für die Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandorts München hat das Referat für Arbeit und Wirtschaft in Ergänzung zum Gewerbeentwicklungsprogramm sowie zum Gewerbehofprogramm ein eigenständiges „Programm Technologie- und Gründerzentren in München“ aufgelegt.</p>
Inhalt	<p>In der Vorlage werden das „Programm Technologie- und Gründerzentren“ fortgeschrieben und aktuelle Handlungsfelder aufgezeigt.</p> <p>Bei ausreichender Konkretisierung werden einzelne Projekte aus dem vorliegenden Programm erneut dem Stadtrat vorgelegt.</p>
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	(-/-)
Entscheidungsvorschlag	<ol style="list-style-type: none">1. Die Fortschreibung des Programms Technologie- und Gründerzentren mit dem Bericht zum aktuellen Sachstand der einzelnen Handlungsfelder, Projekte und Maßnahmen wird zur Kenntnis genommen.2. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft bleibt weiter beauftragt, das Programm fortzuschreiben und dem Stadtrat erneut vorzulegen.3. Dieser Beschluss unterliegt der Beschlussvollzugskontrolle.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Startups, Gründerzentren, Innovation, Büroflächen, Munich Urban Colab, Münchner Technologiezentrum (MTZ)
Ortsangabe	-/-

**Programm Technologie- und Gründerzentren in München:
Fortschreibung 2022**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08135

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am
13.12.2022 (SB)**
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag des Referenten	1
1. Grundlagen und Ziele des Programms Technologie- und Gründerzentren	1
2. Startups und Flächen in München: Aktuelle Entwicklungen	4
3. Flächenprogramm: Aktuelle Entwicklungen und Ausblick	5
3.1 Handlungsfeld: Munich Urban Colab (MUC)	5
3.2 Handlungsfeld: Münchner Technologiezentrum (MTZ)	7
3.3 Handlungsfeld: Gewerbehöfe der MGH	7
3.4 Handlungsfeld: WERK1	8
3.5 Projekt: Erweiterung Technologie- und Gewerbehof Ostbahnhof	9
3.6 Projekt: Privates Technologiezentrum Freiham	12
3.7 Projekt: Biotechnologiezentrum Freiham	13
3.8 Projekt: Aufbau eines kuratierten Netzwerks – Spaces for Scaleups	14
4. Weitere Projekte	16
4.1 Innovative Flächenkonzepte für das Handwerk in der Stadt	16
4.2 Angebote mit Schwerpunkt Social Entrepreneurship	17
4.3 Gründerkaufhaus	19
II. Antrag des Referenten	20
III. Beschluss	20

Programm Technologie- und Gründerzentren in München: Fortschreibung 2022

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08135

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 13.12.2022 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

Aufgrund der großen Bedeutung von Startups, Gründer*innen und innovativen Unternehmen für die Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandorts München ist es sinnvoll, die hierfür erforderlichen Rahmenbedingungen kontinuierlich zu betrachten. Denn 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 hat das Referat für Arbeit und Wirtschaft – in Ergänzung zum Gewerbeentwicklungs- sowie Gewerbehofprogramm – dem Stadtrat am 16.03.2021 erstmals das „Programm Technologie- und Gründerzentren in München“ vorgelegt (Beschluss des Stadtrates SV-Nr. 20-26 / V 02570 vom 16.03.2021).

Ziel dieses Programms ist die strategische und strukturelle Erfassung und Evaluation 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.

1. Grundlagen und Ziele des Programms Technologie- und Gründerzentren

Startups sind wichtige Impulsgeber für stabiles Wirtschaftswachstum sowie für die langfristige Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit einer Volkswirtschaft. So entstehen aus den Neugründungen neue Geschäftsmodelle, nationale wie internationale Marktzugänge und neue Arbeitsplätze. Unternehmensgründungen stärken das Innovationskapital und verjüngen die Unternehmensstruktur. Die den Startups eigene Innovationsstärke 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.

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.

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/Akzeleratoren, 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.).

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 (vgl. hierzu auch Punkt 3.8).

Der Gründungsstandort München kann zwar auf ein im internationalen Vergleich bereits erfolgreiches Startup-Ökosystem mit hervorragenden Bedingungen verweisen, dieses gilt es aber auch für die Zukunft zu sichern und – dort wo Defizite oder Lücken identifiziert werden – weiter zu entwickeln. Es ist daher notwendig, die Entwicklungen als Landeshauptstadt München aufmerksam zu begleiten und in Bereichen, in denen Defizite im Angebotsspektrum identifiziert werden, diese frühzeitig mit geeigneten und sinnvollen Förderinstrumenten abzufedern.

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:

- 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. Pilotkund*innen, Vertriebs- und Kooperationspartner*innen sowie Mitarbeiter*innen werden akquiriert.

In dieser Phase benötigen Startups Flächenangebote mit umfangreichen begleitenden Services (Coaching, Beratung, Vernetzung etc.). Dafür sind Inkubatoren („Brutkästen“) und Akzeleratoren („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 Auftraggeber*innen am Produkt vorgenommen. Der Businessplan wird fortlaufend angepasst, je nach Wachstumsdynamik müssen Kapitalgeber*innen für die nächste Finanzierungsrunde gewonnen werden (z.B. öffentliche Fördermittel, Business Angels, Crowdfunding). Mitarbeiter*innen werden eingestellt, erste Schritte zur Produkteinführung werden unternommen, Marketing und Vertrieb ausgebaut.

Startups in der „Seed-Phase“ benötigen Flächenangebote bis ca. 100 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*innen kommen hinzu. Die Umsätze steigen, dennoch werden in der Regel noch keine Gewinne erzielt. In dieser Entwicklungsphase sollte das Startup zumindest absehbar 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. 100 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.

2. Startups und Flächen in München: Aktuelle Entwicklungen

Trotz der negativen konjunkturellen Auswirkungen der Corona-Krise floss 2021 die Rekordsumme von € 17,36 Mrd. an Risikokapital in deutsche Startups – im Vergleich zum Vorjahr hat sich diese Summe mehr als verdreifacht und übertrifft damit sogar das Gesamtvolumen des Drei-Jahres-Zeitraums von 2018 bis 2020. Auf Bayern – und hier ganz überwiegend auf München – entfallen € 4,43 Mrd. (+194%), was ebenfalls einen Rekordwert darstellt (Berlin +242% auf € 10,48 Mrd.).¹

Neben Berlin zählt München also auch hinsichtlich des investierten Risikokapitals zu den „Startup-Hotspots“ in Deutschland: Beim Anteil der mit Venture Capital finanzierten Startups liegt München mit 29% auf dem zweiten Rang hinter Berlin mit 39% und vor Hamburg mit 22%.²

Deutsche Startups beschäftigten im Jahr 2022 durchschnittlich 18,4 Beschäftigte (trotz Corona-Krise +28,6% im Vergleich zu 2020), Münchner Startups sind im Schnitt sogar mehr als doppelt so groß und verfügen über 42,1 Mitarbeiter*innen (Berlin: 44,2). Mitte 2022 – also bereits nach Ausbruch des Ukraine-Kriegs und dem Beginn der Energiekrise – planen Münchner Startups die Beschäftigtenzahl in den folgenden 12 Monaten sogar um durchschnittlich 15,8 Mitarbeiter*innen aufzustocken (Bundesdurchschnitt: +9,2). Dies spiegelt den Optimismus und die Wachstumsambitionen der Startup-Szene wieder – trotz eines spürbaren Rückgangs in der Bewertung des Geschäftsklimas (Rückgang des DSM-Geschäftsklima-Saldos um 10 Punkte auf 42,2 im Vergleich zu 2021). Die aktuellen ökonomischen Unsicherheiten kommen somit auch im Startup-Ökosystem an, allerdings ist das Geschäftsklima immer noch deutlich besser als im Corona-Jahr 2020 (DSM-Geschäftsklima-Saldo 31,8).³

Bei der allgemeinen Bewertung der Startup-Ökosysteme durch die Gründer*innen liegen dem Deutschen Startup Monitor 2022 zufolge Berlin bei 81% und München bei 72% (Note „gut“ oder „sehr gut“), während der Bundesdurchschnitt bei 68% liegt.⁴ Was München nicht nur im deutschen, sondern auch im europäischen Vergleich hervorhebt, ist die erfolgreiche Vernetzung universitärer Forschung und Gründungsaktivitäten, v.a. im Tech-Bereich.⁵

Der Deutsche Startup Monitor belegt, dass die besonderen Stärken in München auch aus Sicht der Startups in der Nähe zu Universitäten (88%) sowie anderen Gründer*innen (82%) liegen. Kritisch wird aber vor allem die Verfügbarkeit von qualifiziertem Personal

1 Vgl. EY Startup Barometer 2022, S. 3 ff.

2 Vgl. Deutscher Startup Monitor 2020, S. 46

3 Vgl. Deutscher Startup Monitor (DSM) 2022, S. 18, 52

4 Vgl. Deutscher Startup Monitor 2022, S. 44

5 Vgl. <https://sifted.eu/articles/unicorn-universities/>

und die Verfügbarkeit von bezahlbarem Büroraum gesehen (74% bewerten diesen Punkt mit „schlecht/sehr schlecht“, im Bundesdurchschnitt sind dies lediglich 39%).⁶

Auch die im November 2021 durch das Referat für Arbeit und Wirtschaft durchgeführte Umfrage: „Büroflächen und Startups - Anforderungen und Erfahrungen“ unter 155 Startups bestätigte die Unzufriedenheit mit der Flächensituation: Als größte Schwierigkeiten bei der Flächensuche wurden die Kriterien „angemessener Preis“ (90,6%), „Mangel an geeigneten Flächen“ (78,8%) sowie „geeignete Lage“ (73,8%) angegeben.

Dies verdeutlicht die Relevanz und Dringlichkeit des Themas „Fläche“ für das Startup-Ökosystem München und den Handlungsbedarf hinsichtlich einer langfristigen Strategie zur Verbesserung der Flächensituation für Startups. Zumal auch die Corona-Pandemie – bedingt durch Home-Office, neue Flex-Work-Modelle etc. – nicht den von einigen Akteuren erwarteten Nachfragerückgang nach Büroflächen und somit eine gewisse Entspannung auf dem Gewerbeflächenmarkt mit sich gebracht hat. So gab es 2020 zwar eine deutlich spürbare „Corona-Delle“ auf dem Münchner Gewerbeimmobilienmarkt (Rückgang des Flächenumsatzes um 26%), diese war aber nicht von Dauer: So erholte sich der Markt 2021 insgesamt wieder und konnte mit einem Plus von 16% gegenüber 2020 abschließen. Im ersten Halbjahr 2022 stieg der Flächenumsatz deutlich um +67% und der aussagekräftigere 10-Jahresschnitt wurde sogar um 10% übertroffen – somit ist das Vor-Corona-Niveau wieder erreicht bzw. sogar übertroffen.

Allerdings bleibt abzuwarten, welche Effekte die durch den Ukraine-Krieg sowie die Energiekrise ausgelösten konjunkturellen Unsicherheiten auf die Münchner Wirtschaft und somit auch auf den Gewerbeimmobilienmarkt mit sich bringen werden.

3. Flächenprogramm: Aktuelle Entwicklungen und Ausblick

Im Folgenden werden analog zum erstmaligen Beschluss „Programm Technologie- und Gründerzentren in München“ (SV-Nr. 20-26 / V 02570 vom 16.03.2021) die verschiedenen Handlungsfelder und Projekte aktualisiert.

3.1 Handlungsfeld: Munich Urban Colab (MUC)

UnternehmerTUM und die Landeshauptstadt München bieten mit dem Munich Urban Colab einen Ort für neue Formen der branchenübergreifenden und interdisziplinären Zusammenarbeit. Seit der Eröffnung des MUC im Juni 2021 ist es gelungen, Strukturen zur Vernetzung von Startups mit etablierten Unternehmen, der Wissenschaft, der Stadtverwaltung sowie Bürger*innen mit dem Ziel der Schaffung von Innovationen für urbane Herausforderungen zu etablieren. Bei der Bildung dieser Strukturen spielen aus Sicht der Landeshauptstadt München verschiedene Faktoren eine Rolle:

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

Physische Präsenz:

Mithilfe der physischen Präsenz der Stadtverwaltung im sog. Munich City Lab bietet die Landeshauptstadt München eine sichtbare Anlaufstelle, um der Colab-Community städtische Innovationsanforderungen nahezubringen und als Ansprechpartnerin zu Verfügung zu stehen. Vor Ort mit Büroflächen ansässig sind verschiedene städtische Projektgruppen z.B. im Kontext des digitalen Zwillings.

Regelmäßige Veranstaltungsformate:

Des Weiteren dienen regelmäßige Formate, wie die Veranstaltungsreihe „Inspiration&Talk“ der Munich Urban Colab GmbH, die ca. 4 bis 5 mal pro Jahr im Colab stattfindet, oder auch die im September 2022 begonnene Eventreihe des Referats für Arbeit und Wirtschaft mit dem Titel „Meet the City“ dazu, die gesamte Colab-Community miteinander zu vernetzen und städtischen Input für innovationsrelevante Themen zu geben.

Direkte Zusammenarbeit mit Startups:

Sämtliche Mieter*innen des Colabs, aber auch die Stadtverwaltung selbst, sind an der Zusammenarbeit mit Startups im Zusammenhang mit Smart City Solutions interessiert. Beispielsweise wurden im Rahmen der Durchführung des städtischen Umweltberatungsprogramm ÖKOPROFIT 2021/22 relevante Startups mit etablierten Münchner Unternehmen vernetzt und auch Digitalisierungsprojekte u.a. im Kontext der ÖKOPROFIT-Arbeitsmaterialien durchgeführt. Auch die Aufnahme von Themen wie dem Einsatz von nonfungible tokens (NFTs) in der Kunst- und Modebranche wurde in Verbindung mit Startups der Colab-Community nähergebracht.

Einzelevents, Startup-Austauschprogramme und Delegationen:

Die Durchführung von Events, an denen die Landeshauptstadt München in direkter Zusammenarbeit mit Startups beteiligt ist, wie z.B. ein Demoday zu digital health solutions im Bereich der Pflegekräfteausbildung oder ein Panel zum Pflegeethema rief ein großes Echo in der Colab-Community hervor. Der Ruf des Colabs als Tech-Zentrum für zukunftsfähige Lösungen urbaner Probleme festigt sich durch derartige Veranstaltungen und spiegelt sich auch in einer sehr hohen Nachfrage von nationalen und internationalen Delegationen sowie in der Durchführung von Austauschprogrammen mit anderen Startup-Programmen wider.

Für 2023 ist die Etablierung eines städtischen zero waste hubs im Colab in Verbindung mit weiteren thematischen Anknüpfungspunkten zu Greentech-Ansätzen z.B. im Bereich von Energieeffizienz und Erneuerbaren Energien geplant.

Insgesamt füllt das Munich Urban Colab seine Rolle als Techzentrum schon jetzt sehr gut aus und wird gerade auch mit Blick auf seine Einbettung im Kreativquartier im Kontext von ‚art meets tech‘-Ansätzen für Innovationen tätig werden.

Zur Fortführung der städtischen Aktivitäten im MUC zur Förderung stadtweiter Vernetzung und Stärkung des lokalen Innovationsökosystems sind mit Beschluss des Stadtrats (SV-Nr. 20-26 / V 07557) zukunftsweisend Sachmittel und Personal zugeschaltet worden, so dass die Prozesse verstetigt und weiter intensiviert werden können.

3.2 Handlungsfeld: Münchner Technologiezentrum (MTZ)

Das Münchner Technologiezentrum (MTZ) wird betrieben von der MGH – Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH. Aufgabe des MTZ ist die Verbesserung der Start- und Erfolgchancen für innovationsorientierte Unternehmensgründungen. Angeboten werden kleinparzellierte Flächen ab 25 qm bis zu einer maximalen Mietfläche von ca. 280 qm. Das MTZ verfügt über eine Gesamtfläche von 9.656 qm und bietet so Raum für ca. 100 Unternehmen (rund 600 Personen) als Mieter*innen.

Das MTZ ist aktuell mit mehr als 90% ausgelastet, was den nötigen Spielraum für Erweiterungen der Bestandsmieter*innen als auch für neue Startups bietet. Neben Büroflächen verfügt das MTZ über Meeting-, Konferenz- und Schulungsräume, eine Eventfläche sowie eine Cafeteria.

Das MTZ offeriert darüber hinaus Unterstützungsleistungen, vor allem im Bereich der Büroservices, zudem besteht eine Kooperation mit der ebenfalls im MTZ ansässigen Bay-StartUP, die u.a. ein Inkubator-Programm und Beratungsleistungen anbietet (u. a. Coaching, Mentoring, Zugang zu Kapitalgebern). Weitere Kooperationen bestehen mit dem WERK1 (s. Punkt 3.4).

Die Mieterstruktur bildet derzeit ein relativ breites Spektrum analog zur Münchner Wirtschaftsstruktur ab. Künftig will das MTZ die thematischen Schwerpunkte auf die Bereiche Nachhaltigkeit sowie Smart City-Lösungen legen. Einhergehend mit dieser Neuausrichtung soll die maximale Mietdauer auf einen Zeitraum zwischen drei und maximal fünf Jahren klarer als bisher begrenzt werden.

Das MTZ versteht sich als ein Baustein innerhalb des Münchner Startup-Ökosystems und strebt weitere Vernetzungen an. Ziel ist zudem die Sichtbarkeit und die Bekanntheit des MTZ durch zahlreiche Marketingaktivitäten auf einschlägigen Kanälen zu steigern. Seit dem 01.07.2022 hat das MTZ eine neue Leitung.

3.3 Handlungsfeld: Gewerbehöfe der MGH

In den bisher umgesetzten neun Münchner Gewerbehöfen der Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH (MGH) sind heute auf 106.400 qm vermietba-

rer Fläche ca. 500 Betriebe ansässig. Der Gründeranteil in den Gewerbehöfen beträgt aktuell ca. 5% (also etwas mehr als 30 Unternehmen).

Das Münchner Gewerbehofprogramm ist seit mehr als 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 Rohbau, um den Unternehmen den maximalen Spielraum für einen maßgeschneiderten Innenausbau zu bieten.

Im Handwerk als auch bei produzierenden Gewerbebetrieben ist sowohl im Bereich der technischen Ausstattung als auch im Hinblick auf die Produkte mittlerweile bei sehr vielen Betrieben 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 dabei mit dem „klassischen“ Betrieb in einem Gewerbehof vergleichbar.

Der geplante Neubau am Ostbahnhof wird dieser aktuellen Entwicklung hin zu hybriden und flexiblen Anforderungen an Gewerbehof- und Technologiezentren Rechnung tragen und ein neuartiges, zielgruppen- und standortgerechtes Konzept umsetzen (s. Punkt 3.5: „Erweiterung Technologie- und Gewerbehof Ostbahnhof“).

3.4 Handlungsfeld: WERK1

Das WERK1 verfolgt als Gründerzentrum für Digital-Startups das Ziel der Stärkung der Innovationskraft der regionalen Wirtschaft und der Schaffung zukunftsorientierter Arbeitsplätze. Das WERK1 verfügt derzeit noch über eine Fläche von ca. 5.350 qm, die sich verteilen auf:

- 400 qm Coworking Spaces
- 2.300 qm für 52 Startup Offices (20 qm bis 120 qm)
- ca. 235 qm Eventspace
- ca. 20 qm Podcast und Streaming Studio
- 125 qm Café

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

Die Startup Offices stehen den Startups nach einem 3-stufigen Bewerbungs- und Auswahlprozess 12 bis max. 24 Monate zur Verfügung. Ergänzend werden Zugang zu zwei 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, Corporates und Investoren (über Coaching von BayStartUP) angeboten. Zielgruppe des WERK1 sind Gründer*innen von innovativen und digitalen Tech-Startups, Selbstständige/Freelancer, Studierende oder auch Pre-Seed Startups. Es gibt keinen spezifischen Branchenfokus, Digitalisierung und Skalierung müssen jedoch integraler Teil des Konzepts sein. Derzeit betreut das WERK1 im Schnitt 31 digitale Tech-Startups.

2023 wird sich das WERK1 um einen Erweiterungsbau (WERK1.4) auf über 10.000 qm vergrößern. Zukünftig werden damit mehr Veranstaltungsflächen und ca. 60 Startup Offices sowie 4 Scaleup Offices zur Verfügung stehen.

Auch für die Scaleup Offices wird es ein Bewerbungsverfahren geben, um objektiv die besten Teams auswählen zu können. Die Nutzungsdauer der Scaleup Offices wird sich voraussichtlich ebenfalls zwischen ein bis drei Jahren bewegen, um die Teams optimal begleiten zu können. Damit weitet das WERK1 die Angebote für Startups der Phase 2 spürbar aus, etabliert somit seine Brückenfunktion zwischen den universitären Entrepreneurshipzentren und dem klassischen Büroimmobilienmarkt und leistet einen wichtigen Beitrag zur Ansiedlung innovativer Tech-Unternehmen in München und Umgebung.

Pilotcharakter im Gründerökosystem der Stadt hat zudem das künftige Coliving Konzept mit 63 Apartments für Startups. Die Möglichkeit, neben Büro-, Coworking- und Eventflächen auch Wohnflächen für die Startup Szene anzubieten, ermöglicht es den stark nachgefragten (internationalen) Mitarbeiter*innen von Münchner Startups sowie auch den internationalen Startups, die nach München kommen möchten, ein „Softlanding-Paket“ anzubieten. Dies stärkt das Alleinstellungsmerkmal des WERK1 und darüber hinaus des Startup-Ökosystems München im globalen Kontext – Ziel ist es, dadurch internationale Talente sowie innovative Startups und Scaelups vermehrt für München zu gewinnen.

Als Gesellschafter unterstützt das Referat für Arbeit und Wirtschaft in vielfältiger Weise die kontinuierliche Weiterentwicklung des WERK1 als wichtigen Baustein im Startup-Ökosystem.

3.5 Projekt: Erweiterung Technologie- und 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 durch einen neuen Bebauungsplan die zulässige Geschossfläche erhöht, was eine Baurechtsreserve von ca. 9.600 qm ergibt. Der erste Bauabschnitt entspricht in seiner Struktur nicht mehr den heutigen Anforderungen. Eine gänzliche Verwendung des zusätzlichen Baurechts für klassisches Gewerbe ist angesichts des vorhandenen Clusters von heute 26.000 qm Mietfläche nicht angezeigt. Stattdessen soll der Ersatz des ersten Bauabschnittes als Hybrid ausge-

prägt werden, der neben dem klassischen Flächenanteil überwiegend auch zusätzliche Flächen für technologieorientierte Unternehmen und Startups schafft und damit diese beiden Nutzungsarten an einem der attraktivsten Büro- und Startup-Standorte im Stadtgebiet sinnvoll und synergetisch ergänzen soll.

Zur konkreten Ausgestaltung eines hybriden Technologie- und Gewerbehofzentrums hat die MGH im Auftrag des Referats für Arbeit einen Planungswettbewerb ausgelobt. Die Entscheidung der Jury ist für Dezember 2022 vorgesehen. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft hat im Vorfeld der Auslobung umfassende interne sowie externe Expertise eingeholt, um die Anforderungen und Erwartungen an diesen neuartigen hybriden Gewerbeflächentypus möglichst konkret, fachlich fundiert und entsprechend aktueller Trends in der Immobilien- und Startup-Branche zukunftsfähig in den Wettbewerb einbringen zu können.

Zum Jahresende 2021 wurde die Studie „Potenzialanalyse Hybrid-Gewerbehof-Technologiezentrum Werksviertel München“ ausgeschrieben. Die Ergebnisse wurden im ersten Halbjahr 2022 vorgelegt:

Als positiv für die Etablierung, Vermarktung und das Absorptionspotenzial eines hybriden Technologie-Gewerbehofkonzeptes wirkt sich der Studie zufolge die vorhandene Kreativ- und Startup-Szene (bspw. WERK1) an einem der attraktivsten Gewerbestandorte der Stadt aus, von der künftig technologieaffine Mieter*innen des neuen Technologie- und Gewerbehofs durch Informationsaustausch, Kooperation und Joint-Venture-Projekte profitieren können. Das Werksviertel weist einen breiten Branchenmix mit überwiegender Büronutzung aus, wobei sich eine Vielzahl der hier verorteten Objekte derzeit noch in der Bau- oder Planungsphase befinden. Schwerpunkte lassen sich in zukunftsorientierten Branchen mit hohem Wachstumspotenzial in den Wirtschaftszweigen Technologie/Medien/Telekommunikation, Software/IT wie auch im verarbeitenden Gewerbe und unternehmensbezogenen Dienstleistungen erkennen. Das geplante Hybrid-Technologie-Gewerbehofzentrum soll insgesamt vom Branchenmix im Umfeld profitieren und stellt der Studie zufolge eine sinnvolle und marktfähige Ergänzung zu den vorhanden und künftigen Nutzungsstrukturen des Werksviertels dar.⁷

Die Trends auf dem Gewerbeflächenmarkt machen zudem deutlich, dass die Grenzen zwischen den unterschiedlichen Tätigkeiten (Schreibtischarbeit, Produzieren, Forschen, Prüfen etc..) zusehends verschwimmen und dementsprechend die Nachfrage nach multifunktionalen Flächen zunimmt. In diesem Zusammenhang sind insbesondere Flex Spaces zu nennen: Dieser Flächentyp ist nicht durch eine besondere Nutzung (Büro, Lager, Produktion etc..) geprägt, sondern eignet sich vielmehr für diverse Nutzungsanforderungen. Bei Bedarf kann die Nutzung von Büro zu Produktion oder umgekehrt im bestehenden Mietverhältnis angepasst werden. Flex Spaces sind der Studie zufolge im Bereich der Gewerbeflächen etabliert und sowohl für gewerbehoftypische Nutzer*innen als auch techno-

7 Potenzialanalyse Hybrid-Gewerbehof-Technologiezentrum, bulwiengesa 2022, S. 11, S.

logieaffine, innovative Unternehmen und Startups nachfragekonform.

Unter Berücksichtigung der avisierten Zielgruppe der technologieaffinen Startups ist auf eine möglichst hohe Flexibilität und Teilbarkeit der Flächen zu achten. Zur guten Vermarktung der Flächen sollten diese eine hohe Nutzungsreversibilität aufweisen, um eine möglichst breite Zielgruppenansprache zu gewährleisten und die Nachvermietungschancen bzw. Drittverwendungsfähigkeit der Immobilie zu erhöhen.⁸

Ergänzt wurden die Erkenntnisse aus der Studie durch die vom Referat für Arbeit und Wirtschaft Ende 2021 durchgeführte Umfrage „Büroflächen und Startups - Anforderungen und Erfahrungen“ unter 155 Startups aus Technologie- und Gründerzentren in München, die neben dem hohen Preisniveau im Münchner Büroflächenmarkt einen Mangel an geeigneten Flächen (79% der Befragten) als größte Herausforderung bewerten (siehe hierzu auch Punkt 3.8).

Die in der Potenzialanalyse sowie der Umfrage gewonnenen Erkenntnisse konnten Mitte 2022 in einem Experten-Hearing mit Beteiligung von Vertreter*innen aus der Immobilienwirtschaft sowie der MGH praxisnah validiert und um aktuelle Markttendenzen und Erfahrungswerte ergänzt werden. Die hybride Struktur, die flexibel-nachhaltige Ausrichtung auch hinsichtlich einer hohen Nutzungsreversibilität und Drittverwendungsfähigkeit sowie die kleinteilige Flächenstruktur wurden als zeitgemäß sowie zielgruppen- und nachfragekonform bestätigt. Zudem haben die Expert*innen Vorschläge und Anregungen für die konkrete Ausgestaltung des hybriden Gewerbehof-Technologiezentrums ausgesprochen, die entsprechend in die Auslobung des Architekturwettbewerbs eingeflossen sind und zu einer verbesserten gestalterischen Umsetzung und optimalen Ausrichtung auf die Bedarfe der Zielgruppe führen sollen.

Der Antrag „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 wurde bereits im Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft vom 15.02.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04618) aufgegriffen. Darin wurde dem Grundsatzkonzept zur Erneuerung des Gewerbehofes Ostbahnhof zugestimmt und das Referat für Arbeit und Wirtschaft beauftragt, auf Grundlage der Ergebnisse der Fachplanung dem Stadtrat einen detaillierten Finanzierungsvorschlag zur Entscheidung über die Realisierung eines Neubaus als kombiniertes Gewerbehof- und Technologiezentrumsprojekt vorzulegen.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird dem Stadtrat im Rahmen der Fortschreibung des Programms Technologie- und Gründerzentren 2023 über die weitere Entwicklung berichten.

3.6 Projekt: Privates Technologiezentrum Freiham

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft sieht grundsätzlich auch im Westen der Stadt Bedarf für kleinteilige Flächen für Startups, insbesondere der Phasen 2 und 3. Im Technologiepark Freiham wird grundsätzlich die Chance für private Flächenangebote in diesem Segment gesehen.

Konzeptionelle Vorüberlegungen hierzu sehen ein diversifiziertes Flächenangebot für Technologiefirmen unterschiedlicher Größe vor. Konkret sollen Flächeneinheiten ab ca. 20 qm für Startups und Kleinstbetriebe 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.

Gerade für kleinere Unternehmen des höherwertigen Gewerbes sollen durch die professionelle Verwaltung eines Technologiezentrums die optimalen, räumlichen, technischen, infrastrukturellen sowie organisatorischen Voraussetzungen geschaffen werden, damit sich diese voll auf das eigentliche Kerngeschäft konzentrieren können. Hierdurch soll sich eine attraktive Mischung von wirtschaftspolitisch interessanten Unternehmen auf dem städtischen Gewerbeareal ansiedeln. Das Technologiezentrum soll dabei auch als Inkubator bzw. auch als Accelerator kleiner und mittlerer High-Tech Unternehmen dienen. Aufgrund der räumlichen Verdichtung und des fachlichen Austauschs der Mieter darf zudem von weiteren Synergieeffekten ausgegangen werden.

Die bisherige Unternehmensstruktur in Freiham wird mit einem Technologiezentrum weiter sinnvoll ergänzt. Sowohl die Nähe zum Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) als auch die räumliche Nähe zum Biotech-Cluster Großhadern/Martinsried sprechen ebenfalls für diesen Standort. Weitere Synergien lassen sich auch durch den jüngst vom Stadtrat beschlossenen künftigen Gewerbehof Freiham (ggf. Hybrid bestehend aus GE-A und GE-B Anteilen) erwarten.

Aktuell werden Rahmenbedingungen einer Konzeptausschreibung erarbeitet. Eine Konzeptausschreibung verknüpft den Zuschlag mit der Übernahme von Verpflichtungen, mit denen wirtschaftspolitische Zielsetzungen verfolgt werden sollen und unterscheidet sich dadurch von einer reinen Ausschreibung, bei der rein fiskalische Interessen im Vordergrund stehen. Angesichts der aktuellen Baupreis- und Zinsentwicklung wird der Erbbauzins sowie der zugrundeliegende Bodenrichtwert sowohl vom Referat für Arbeit und Wirtschaft als auch von potentiell interessierten Unternehmen als zu hoch empfunden. Die bisherige Verwertungssituation in Freiham wird durch die Unsicherheiten aus Pandemie,

Energiekrise und aktuell steigender Inflation – auch in Hinblick auf den zu erwartenden Anstieg des Verbraucherpreisindex – zusätzlich erschwert, was bei den Unternehmen zu einer erkennbaren Zurückhaltung geführt hat. Aus unserer Einschätzung des Marktes ist eine Realisierung eines Technologiezentrums im Rahmen einer Konzeptausschreibung in der aktuellen Situation nicht nur fachlich herausfordernd, sondern hätte im aktuellen Marktumfeld nur wenig Aussicht auf Erfolg.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft verfolgt dieses Projekt jedoch weiter und wird dem Stadtrat eine Vorlage zur Konzeptausschreibung vorlegen, sobald die Rahmenbedingungen dies ermöglichen und vor dem Hintergrund des aktuellen wirtschaftlichen Umfeldes mit einer erfolgreichen Platzierung einer Konzeptausschreibung zu rechnen ist.

3.7 Projekt: Biotechnologiezentrum Freiham

Das Biotechnologie-Cluster in Weihenstephan und insbesondere in Martinsried hat sich über die letzten Jahrzehnte erfolgreich weiterentwickelt. Durch das Innovations- und Gründerzentrum Biotechnologie (IZB) und die Biotech-Netzwerkorganisation BioM werden Flächenangebote und Dienstleistungen für kleine und mittlere Biotech-Unternehmen, insbesondere auch Startups angeboten. Das IZB selbst ist ein Projekt des Freistaats Bayern, die BioM wird aktiv durch diesen gefördert. Das IZB ist regelmäßig ausgelastet und stößt mittlerweile an räumliche Grenzen.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft lotete deshalb zusammen mit dem Bayerischen Wirtschaftsministerium, dem IZB sowie der BioM aus, wie das Biotech-Cluster erweitert und um für diese Branche zugeschnittene Flächenangebote sinnvoll ergänzt werden könnte. Als optimal geeigneter Standort erschien dabei allen Beteiligten der Technologiepark Freiham, der sich auch in räumlicher Nähe zum Biotech-Cluster Großhadern-Martinsried befindet.

Das Bayerische Wirtschaftsministerium hat zusammen mit dem Bayerischen Finanzministerium geprüft, ob und in welcher Form ein Biotechnologiezentrum in Freiham unter der Leitung des IZB (Tochtergesellschaft des Freistaats Bayern) realisiert und betrieben werden könnte. Leider ergab die Bewertung, dass ein entsprechendes Engagement nicht zuletzt auch unter dem Aspekt der mit einem derartigen immobilienwirtschaftlichen Engagement verbundenen Risiken nicht vertretbar erscheint. Inwieweit es gelingt, in naher Zukunft ein entsprechendes Flächenangebot für die Life-Science-Branche im Technologiepark Freiham privatwirtschaftlich zu entwickeln, wird davon abhängen, wie sich die Rahmenbedingungen für ein derartiges Immobilieninvestment weiter entwickeln. Die Entwicklung der Bauzinsen, der Baupreise, aber auch der Bodenrichtwerte führen aktuell zu der Einschätzung, dass das Interesse seitens der Investoren an der Entwicklung einer derartigen Spezialimmobilie absehbar eher verhalten sein dürfte.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird hierzu aber weiter den Markt sondieren und dem Stadtrat im Rahmen der Fortschreibung des Programms Technologie- und Gründerzentren über die weitere Entwicklung berichten.

3.8 Projekt: Aufbau eines kuratierten Netzwerks – Spaces for Scaleups

Im Bereich der stark wachsenden Startups („Scaleups“) mit zunehmenden Flächenbedarfen ab ca. 100 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. 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.

Daher sollen sukzessive und ergänzend zu den vorgestellten Projekten auch weitere z.T. 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 des „Programms Technologie- und Gründerzentren“ aufgenommen. Damit sollen Kapazitäten für Scaleups mit Flächenanforderungen jenseits der 100 qm bereitgestellt und nahtlose Übergänge von „Phase 2“ in „Phase 3“ des Startup-Lebenszyklus ermöglicht werden. Durch verkürzte Suchprozesse und direkte Vermittlung sparen Startups wertvolle Zeit und Kosten, gleichzeitig wird ein häufig dringend erforderlicher Umzug in größere Flächen erleichtert.

Die vom Referat für Arbeit und Wirtschaft Ende 2021 durchgeführte Umfrage „Büroflächen und Startups - Anforderungen und Erfahrungen“ unter 155 Startups der Technologie- und Gründerzentren hat den Bedarf eines solchen Angebots bestätigt, von den Befragten geben 43% an aktuell nach Erweiterungsflächen zu suchen, drei Viertel davon Flächengrößen im Bereich von ca. 100 qm bis 200 qm und ein Viertel Flächengrößen von mehr als 200 qm bis 800 qm.

Es wurde insbesondere deutlich, dass ein Großteil der befragten Zielgruppe der Tech-Startups das Angebot an Büroflächen mit den entsprechenden relevanten Kriterien (klein-

teilige Flächensegmente, flexible Mietkonditionen, attraktives Umfeld, ergänzende Services etc.) als unzureichend bzw. als zu teuer („angemessener Preis“; 91% der Befragten), ungünstig gelegen („geeignete Lage“; 74% der Befragten) oder schlecht zugänglich („Aufwand, Suchdauer, Kosten“; 73% der Befragten) charakterisiert. In Verbindung mit den in der Umfrage erhobenen Flächenbedarfen ergibt sich eine Bedarfsstruktur, die in den für Scaleups relevanten Flächensegmenten ab 100 qm eine nicht gedeckte Nachfrage nahelegt. Das untermauert den Bedarf an flexiblen und für die Zielgruppe attraktiven Flächenangeboten in München – dem auch das WERK1 durch die Bereitstellung von Scaleup-Flächen im Erweiterungsbau WERK 1.4 nachkommt (vgl. 3.4).

2021 wurde unter dem Namen „Spaces for Scaleups“ begonnen, das kuratiertes Netzwerk privater Anbieter*innen aufzubauen. Gemeinsam mit geeigneten und zuverlässigen Partner*innen der Münchner Immobilienwirtschaft, die das Münchner Startup-Ökosystem mit attraktiven Flächenangeboten, zeitlich befristeten Preisnachlässen sowie weiteren Services für innovative Startups beziehungsweise Jungunternehmen unterstützen, soll somit ein Beitrag zu einem nachhaltig erfolgreichen Gründer- und Wirtschaftsstandort geleistet werden. In Kooperation mit dem offiziellen Startup-Portal Munich Startup werden die Flächenangebote in einer gesonderten Rubrik auf der Website veröffentlicht, zudem unterstützt Munich Startup bei den entsprechenden PR- und Kommunikationsmaßnahmen.

Diese Initiative der Wirtschaftsförderung wird von der Immobilienbranche grundsätzlich mit großem Interesse aufgenommen. Mit rund 20 Bestandshalter*innen, Entwickler*innen, Investor*innen und Coworking-Anbieter*innen fanden Gespräche statt. Konkret konnten so bisher 15 Flächenangebote in das „Spaces for Scaleups“-Angebotsportfolio aufgenommen werden. Überproportional vertreten sind Coworking-Anbieter mit einem für Startups trotz Nachlässen hohen Preisniveau. Die weiteren Flächen konzentrieren sich eher auf dezentrale Bürostandorte, von denen einige erst mit Fertigstellung der Objekte in den kommenden 6-12 Monaten verfügbar sein werden.

Trotz der durchweg positiven Resonanz und der zugesagten Bereitschaft, kleinteilige Flächen zu flexiblen Konditionen mit kürzeren Laufzeiten an die Zielgruppe der Scaleups zu vermieten, hat sich in der Praxis herausgestellt, dass der Anreiz für viele Anbieter offenbar nicht ausreicht bzw. der Aufwand als zu hoch angesehen wird, diese Art der Vermietung dann auch tatsächlich umzusetzen. In vielen Fällen wird letztlich doch davon Abstand genommen, eine bspw. 1.000 qm-Fläche in Einheiten von 100 qm bis 300 qm zu unterteilen und relativ kurzzeitig und flexibel zu vermieten. Einige Bestandshalter*innen geben an, auch aufgrund von Eigentümerstrukturen bzw. aus fiskalischen Gründen keine kleinteilige Untervermietung realisieren zu können.

Somit bleibt fraglich, ob die für das kuratierte Netzwerk zur Verfügung gestellten Flächen dann auch tatsächlich den Scaleups zugute kommen oder ob am Ende doch ein*e Interessent*in zum Zuge kommt, die*der großflächig und langfristig anmietet. Momentan bleibt festzuhalten, dass eine größere Zahl von Marktteilnehmern aktuell nicht bereit bzw. in der Lage ist, Scaleup-Flächen i.S. dieses Programms Technologie- und Gründerzentren an Scaleups zu vermitteln.

Daher konzentriert sich die Wirtschaftsförderung einerseits auf die Anbieter*innen, die eine entsprechende Bereitschaft zur kleinteilig-flexiblen Vermietung mitbringen, und unterstützt diese beratend auch bei der konkreten Ausgestaltung eines scaleup-freundlichen Umfelds. Andererseits wird auch weiterhin mit allen Bestandshaltern ein enger Austausch beibehalten, um weiter für das „Spaces for Scaleups“-Konzept zu werben und weitere attraktive Flächenoptionen für die Zielgruppe der wachsenden Startups zu akquirieren. Perspektivisch ist zu erwarten, dass sich die neuen Trends in der Arbeitswelt (New Work, Flex Spaces, kürzere Mietverhältnisse auch bei etablierten Corporates etc.) zunehmend in der Ausrichtung der Immobilienanbieter abbilden und das Marktumfeld für flexible und kleinteilige Angebote dadurch attraktiver wird.

Parallel zum Aufbau des kuratierten Netzwerks privater Flächenanbieter wurde eine Markterkundung durchgeführt, um eine Lösung für eine durchgehend digitale und medienbruchfreie Abbildung des gesamten Mietprozesses zwischen Anbietern und Scaleups zu ermöglichen. Mit einem Münchner Proptech-Startup, das eine Online-Plattform zur kurz- und mittelfristigen Vermietung von (zeitweise) ungenutzten Büroflächen aller Größenordnungen entwickelt hat und damit einen Beitrag zu einer effizienteren und nachhaltigen Nutzung der knappen Ressource Fläche leisten möchte, wurde eine Kooperation vereinbart: Im Rahmen des kuratierten Netzwerks besteht das Angebot, dessen Leistungen kostenfrei zur Verfügung zu stellen. Es ist daher von Interesse, mittelfristig den Großteil der „Spaces for Scaleups“-Flächenangebote auch über diese digitale Plattform abzubilden, um damit den Zugang und die Abwicklung des „Spaces for Scaleups“-Prozesses sowohl für die Anbieter*innen als auch für die Zielgruppe zu vereinfachen und die Attraktivität des Programms zu erhöhen.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird die genannten Kooperationen im Rahmen des kuratierten Netzwerks weiter ausbauen und dem Stadtrat im Rahmen der Fortschreibung des Programms Technologie- und Gründerzentren über die weitere Entwicklung berichten.

4. Weitere Projekte

4.1 Innovative Flächenkonzepte für das Handwerk in der Stadt

Die Wirtschaftsförderung wurde über das städtische Crowdfunding-Förderprogramm auf eine interessante neue Entwicklung am Flächenmarkt aufmerksam, die es nach unserer Kenntnis bisher so nicht gibt: Das Projekt „Cowerken“ (<https://www.startnext.com/cowerken>) überträgt den für Büronutzungen bereits etablierten Coworking-Ansatz auf das Handwerk („Co-werken“). Im Gegensatz zu den bekannten offenen Werkstätten oder Maker Spaces handelt es sich hierbei nicht um eine Hobby- oder Prototypen-Projekt-Werkstatt, sondern um professionelle Arbeitsplätze für Solo-Selbstständige im Holzhandwerk. Es wird angestrebt, dieses Konzept an anderen Standorten auch auf andere Handwerke bzw. Werkstoffe auszuweiten.

Die Initiatoren haben das Ziel, fachkundige Handwerker*innen auf dem Weg in die Selbstständigkeit zu begleiten und ihnen die dafür nötige Fläche (Arbeitsraum), Ausstattung (professioneller Maschinenpark), Netzwerk und Umfeld (für gegenseitigen Austausch und Unterstützung) zu Verfügung zu stellen. Dafür wurde eine geeignete Fläche im Westend angemietet, die mit erheblichem finanziellen und persönlichen Aufwand und mit Hilfe der Unterstützer*innen der Crowdfunding-Kampagne für diese neue Nutzungsart umgestaltet wird.

Dieses innovative Flächenkonzept für Gründer*innen im Handwerk wird auch von der Handwerkskammer für München und Oberbayern (HWK) befürwortet und unterstützt. Der Bedarf und die Nachfrage nach solchen Werkstattmodellen für den Nachwuchs des Handwerks in der Stadt ist aufgrund des Mangels an geeigneten und bezahlbaren Flächen hoch. Neuartige Ideen und Lösungsansätze werden daher sehr begrüßt.

Dieses zeitgerechte Nutzungskonzept für Gründer*innen aus dem Handwerk – entstanden durch unternehmerisches Handeln von Akteuren aus dem Handwerk – weist auf eine bestehende Lücke in der Angebotsstruktur auf dem Markt für diese Art von Werkstattflächen hin. Daher unterstützt die Wirtschaftsförderung im Rahmen eines Pilotprojekts die Umsetzung von „Cowerken“ und befürwortet zudem die weitere Einrichtung und Unterstützung solcher Gemeinschaftswerkstätten auch für andere Handwerke bzw. Werkstoffe im Stadtgebiet. Dieser Ansatz kann zukünftig bspw. auch im Rahmen der Entwicklung neu zu gestaltender Gewerbehöfe der MGH (z.B. Ostbahnhof, Freiham) in die Planung mit einbezogen werden.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird die Entwicklung innovativer Flächenmodelle für das Handwerk in der Stadt weiter beobachten, konkrete Förder- und Unterstützungsmaßnahmen auch im Kontext der Münchner Gewerbehöfe prüfen und bei Konkretisierung den Stadtrat erneut befassen.

4.2 Angebote mit Schwerpunkt Social Entrepreneurship

Mit dem Social Startup Hub Bayern (SSHB), der zum 01.09.2022 seine Arbeit aufgenommen hat, ist ein neues wirkungsorientiertes Angebot für Gründerinnen und Gründer geschaffen worden. Träger ist die Social Entrepreneurship Akademie (SEA) in München.

Das Bayerische Sozialministerium fördert den SSHB in Form einer Modellprojektförderung. Das als zweijähriges Projekt initiierte und mit 1,1 Mio. Euro durch den Freistaat geförderte Projekt dockt an bestehende Strukturen an. Der SSHB bündelt ressortübergreifend fachliche Kompetenzen und fungiert als themen- und bereichsübergreifende Plattform. So baut er beispielsweise auch Brücken zu bestehenden Angeboten der Gründerförderung und -beratung oder etablierten Beratungsstellen wie zum Beispiel den Inklusionsämtern. Als zentrale Anlaufstelle für Social Startups vernetzt der SSHB Förderangebote aus allen Regionen Bayerns, berät Personen und Teams, die mit ihrer Gründung nachhaltig wirtschaften und einen gesellschaftlichen Mehrwert schaffen wollen. Darüber hinaus trägt der SSHB durch regelmäßige Events zur Förderung von Austausch und zur Stärkung des bayerischen Social Entrepreneurship Ökosystems bei. Fokussiert werden das Beratungs- und Vernetzungsangebot, welches durch eine bayernweite Hotline begleitet wird. Mit der Gründung des SSHB ging jedoch keine weitere Flächenbereitstellung einher, vielmehr sollen bestehende Strukturen, wie z.B. die Digitalen Gründerzentren, genutzt werden.

Die Gründung des SSHB verdeutlicht den Bedeutungszuwachs der Thematik des Sozialunternehmertums, insbesondere im Bereich Neugründungen. Mit der weiteren Fokussierung entsprechend des Bedarfs von Social Startups, die zur gesellschaftlich-ökologischen Transformation in erheblichem Maße beitragen können, wird auch der Bedarf an geeigneten Flächen weiter steigen. Grundsätzlich stehen Social Startups in infrastruktureller Hinsicht vor den gleichen Herausforderungen wie herkömmliche Startups.

Jedoch ergibt sich aus dem sozial orientierten Wertesystem von Social Startups, welches auch in der Unternehmenskultur nach innen gelebt wird und häufig durch Partizipation, Autonomie und demokratische Entscheidungen geprägt ist, das Erfordernis eines regelmäßigen persönlichen Austausches aller Beteiligten mit entsprechenden Flächen und Räumlichkeiten, die diese Form der Zusammenarbeit ermöglichen. Ergänzend zu den unter 2.1 beschriebenen Anforderungen an die erforderlichen Flächen, bilden die inhaltlichen Schwerpunkte der jeweiligen Social Startups weitere Kriterien für benötigte Flächen.

Mit der zum 19.09.2022 besetzten Stelle der „Social Entrepreneurship und Social Innovation Managerin“ (StR-Beschlüsse SV-Nr. 20-26 / V 04899 und SV-Nr. 20-26 / 07495) soll der Ausbau des Beratungs- und Vernetzungsangebots gestärkt werden.

In diesem Kontext werden neue Programme, Projekte und Veranstaltungsformate entwickelt und realisiert, deren Umsetzung auch die Flächenthematik mitdenkt und die bereits ergriffenen Maßnahmen zur Unterstützung sozial-innovativer Gründungen (siehe auch

Bekanntgabe SV-Nr. 20-26 / 02588) weiter befördert.

4.3 Gründerkaufhaus

Der Antrag „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, wurde im Beschluss des Stadtrats vom 19.01.2022 (SV-Nr. 20-26 / V 03539) aufgegriffen und wird vom Referat für Arbeit und Wirtschaft schwerpunktmäßig im Kontext des Themas Zwischennutzungen für die Kultur- und Kreativwirtschaft verortet.

Aus Sicht des Kompetenzteams Kultur- und Kreativwirtschaft (KT-KuK) 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 Start-ups, München-Besucher*innen/Tourist*innen, Münchner*innen. Ein Gründerkaufhaus würde neben dem aktuellen „Programm Technologie- und Gründerzentren in München“ Raum zur Entwicklung für Gründer*innen, Künstler*innen und Jungunternehmer*innen anbieten.

In zahlreichen deutschen Städten gibt es ähnliche Kombinationen aus Büro-, Lager- und Produktionsflächen für Start-ups bzw. kleine Unternehmen. In München wäre eine mögliche Umsetzung in reduzierter Form im Rahmen einer Zwischennutzung als temporäres Gründerkaufhaus denkbar, das über einen Zeitraum von ein bis zwei Jahren laufen könnte. Das Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft hatte ein konkretes Objekt für eine Zwischennutzung mit einem ähnlichen Konzept in der Planung. Leider konnte es nicht realisiert werden, da die Immobilie kurzfristig anderweitig genutzt wurde. Im Rahmen des Sonderfonds „Innenstädte beleben“ wird sich das KT-KuK weiterhin um geeignete Flächen und eine*n Betreiber*in bemühen.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird dem Stadtrat im Rahmen der Fortschreibung des Programms Technologie- und Gründerzentren 2023 über die weitere Entwicklung erneut berichten.

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 Vorlage erhalten.

II. Antrag des Referenten

1. Die Fortschreibung des Programms Technologie- und Gründerzentren mit dem Bericht zum aktuellen Sachstand der einzelnen Handlungsfelder, Projekte und Maßnahmen wird zur Kenntnis genommen.
2. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft bleibt weiter beauftragt, die aufgezeigten Projekte zu verfolgen, das Programm fortzuschreiben und dem Stadtrat erneut vorzulegen.
3. Dieser Beschluss unterliegt 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