

# Gründungen und Startups in Bremen

Flächen- und Immobilienbedarfe für die Zukunft



**empirica**



**Die Senatorin für Wirtschaft,  
Arbeit und Europa**

**Auftraggeberin**

Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa  
Zweite Schlachtpforte 3  
28195 Bremen

**Auftragnehmer**

empirica ag  
Büro: Berlin  
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin  
Telefon (030) 88 47 95-0  
[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

**Bearbeitung**

Ludger Baba, Dr. Benjamin Otto  
Unter Mitarbeit von Gongmingyue Tang, Ruoyun Zhang und Stephan Barthel

**Projektnummer**

2019109

Berlin, 25. Januar 2021

## INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG.....	V
1. Hintergrund .....	1
1.1 Ziele und Aufgabenstellung.....	1
1.2 Vorbemerkung zur Corona-Pandemie.....	2
1.3 Methodik .....	4
1.4 Begrifflichkeiten .....	5
2. Bestandaufnahme I: Gründungsgeschehen .....	7
2.1 Verfügbare Datenquellen und deutschlandweite Trends .....	7
2.2 Gründungsaktivitäten in Bremen .....	9
2.3 Startups in Bremen.....	17
2.4 Exkurs: Kurzanalyse der Startup-Ökosysteme in anderen Städten.....	21
2.5 Zwischenfazit.....	26
3. Bestandaufnahme II: Gründungsinfrastruktur und Gründungsorte .....	27
3.1 Standortzufriedenheit und Standortanforderungen von Startups und Gründungen.....	27
3.2 Gründungsinfrastruktur .....	32
3.2.1 Technologie- und Gründungszentren .....	32
3.2.2 Acceleratoren und Inkubatoren.....	34
3.2.3 Coworking Spaces .....	34
3.2.4 Innovation Labs .....	36
3.2.5 Makerspaces/Fab Labs.....	36
3.2.6 Immobilien mit kleinteiligen Flächenangeboten .....	37
3.2.7 Übersicht über die Gründungsinfrastruktur-Typen .....	37
3.3 Standorte und räumliche Muster der Startups und der Gründungsinfrastruktur .....	40
3.4 Zwischenfazit.....	47
4. Flächen- und Immobilienbedarfe von Startups und Gründungen .....	49
4.1 Flächenbedarfe.....	49
4.1.1 Aktuelle Flächennachfrage von Startups .....	49
4.1.2 Künftige Flächenbedarfe von Startups.....	50
4.2 Flächenangebot am Bremer Immobilienmarkt.....	52
4.2.1 Büro.....	52
4.2.2 Hallen .....	55
4.3 Zwischenfazit.....	57
5. Potenzialräume für Startups und Gründungen .....	58

---

5.1	Potenzialstandorte .....	58
5.2	Bewertung der Eignung der Potenzialstandort für Startups .....	61
6.	Handlungsempfehlungen .....	66
6.1	Standortübergreifende Handlungsempfehlungen .....	66
6.2	Standortspezifische Handlungsempfehlungen.....	71
7.	Anhang.....	73
7.1	Steckbriefe Potenzialstandorte .....	74
7.2	Bewertungskriterien Einschätzung Potenzialstandorte .....	75
7.3	Experten-/Expertinnen-Gespräche .....	77
7.3.1	Befragte Institutionen und Unternehmen .....	77
7.3.2	Gesprächsleitfaden .....	77
7.4	Online-Befragung .....	80
7.4.1	Anschreiben .....	80
7.4.2	Fragebogen.....	81

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

ABBILDUNG 1:	AUFBAU DER STUDIE	2
ABBILDUNG 2:	GRÜNDUNGSINTENSITÄTEN IN DEUTSCHLAND NACH VERSCHIEDENEN QUELLEN, 2008-2019	8
ABBILDUNG 3:	GRÜNDUNGSINTENSITÄT IN DER STADT BREMEN IM ZEITRAUM 2014-2018 IM STÄDTEVERGLEICH	10
ABBILDUNG 4:	HOCHTECHNOLOGIE-GRÜNDUNGEN JE 10.000 ERWERBSFÄHIGE IM VERGLEICH (2014-2018)	12
ABBILDUNG 5:	WISSENSINTENSIVE GRÜNDUNGEN JE 10.000 ERWERBSFÄHIGE IM VERGLEICH (2014-2018)	13
ABBILDUNG 6:	GEWERBLICHE GRÜNDUNGSINTENSITÄTEN NACH IFM BONN INSGESAMT – LAND BREMEN IM VERGLEICH, 2008-2019	14
ABBILDUNG 7:	GEWERBLICHE GRÜNDUNGSINTENSITÄTEN NACH ZEW INSGESAMT – LAND BREMEN IM VERGLEICH, 2014-2018	15
ABBILDUNG 8:	NEUGRÜNDUNGEN VON GEWERBETREIBENDEN NACH GESCHLECHT (STADT BREMEN)	16
ABBILDUNG 9:	ZAHL DER AM DEUTSCHEN STARTUP MONITOR TEILNEHMENDEN STARTUPS IM LAND BREMEN IM VERGLEICH	18
ABBILDUNG 10:	DICHTE DER DURCH DEN DEUTSCHEN STARTUP MONITOR ERFASSTEN STARTUPS IM LAND BREMEN IM VERGLEICH	19
ABBILDUNG 11:	STARTUPS MIT VENTURE CAPITAL IN BREMEN IM VERGLEICH	20
ABBILDUNG 12:	WICHTIGKEIT VON AUSGEWÄHLTEN STANDORTFAKTOREN FÜR STARTUPS	29
ABBILDUNG 13:	WICHTIGKEIT VON AUSGEWÄHLTEN GEBÄUDEEIGENSCHAFTEN FÜR STARTUPS	30
ABBILDUNG 14:	UNTERSTÜTZUNGSBEDARFE DER STARTUPS	32
ABBILDUNG 15:	ANGEBOTSMIETE FÜR BÜROS IN BREMEN, 2012-2020	53
ABBILDUNG 16:	MITTLERE ANGEBOTSMIETE UND ANZAHL DER ANGEBOTE FÜR KLEINE BÜROEINHEITEN IN BREMEN, 2012-2019	55
ABBILDUNG 17:	ANGEBOTSMIETE FÜR LAGER- UND PRODUKTIONSFLÄCHEN IN BREMEN, 2012-2020	56
ABBILDUNG 18:	MITTLERE ANGEBOTSMIETE UND ANZAHL DER ANGEBOTE FÜR KLEINE LAGER- UND PRODUKTIONSEINHEITEN IN BREMEN, 2012-2019	57

## TABELLENVERZEICHNIS

TABELLE 1:	ÜBERBLICK ÜBER AUSGEWÄHLTE EIGENSCHAFTEN DES STARTUP-ÖKOSYSTEMS IN BREMEN UND DEN VERGLEICHSTÄDTE	23
TABELLE 2:	TYPEN VON GRÜNDUNGSINFRASTRUKTUR	38
TABELLE 3:	KÜNFTIGE FLÄCHENBEDARFE DURCH STARTUPS	52
TABELLE 4:	EIGNUNG DER POTENZIALSTANDORTE FÜR STARTUPS UND TECHNOLOGIE-/WISSENSINTENSIVE GRÜNDUNGEN	63

## KARTENVERZEICHNIS

KARTE 1:	VORHANDENE GRÜNDUNGSINFRASTRUKTUR IN BREMEN	41
KARTE 2:	STANDORTE VON STARTUPS UND RÄUMLICHEN SCHWERPUNKTE	43
KARTE 3:	RÄUMLICHE SCHWERPUNKTE VON STARTUPS UND BESTEHENDE GRÜNDUNGSINFRASTRUKTUR	44
KARTE 4:	STARTUPS NACH BRANCHE	46
KARTE 5:	TYPEN VON GRÜNDUNGSRÄUMEN	48
KARTE 6:	RÄUMLICHE DIFFERENZIERUNG DER ANGEBOTSMIETE FÜR BÜROS IN BREMEN IM JAHR 2019	54
KARTE 7:	BESTEHENDE INNOVATIONSQUARTIERE UND POTENZIALSTANDORTE FÜR STARTUPS UND TECHNOLOGIE-/WISSENSINTENSIVE GRÜNDUNGEN	60

## KURZFASSUNG

### Hintergrund

Im Rahmen der Fortschreibung des Gewerbeentwicklungsprogramms der Stadt Bremen (GEP 2030) hat empirica die vorliegende Studie zu Unternehmensgründungen und Startups erarbeitet. Sie gibt einen Überblick über das Gründungsgeschehen in Bremen in den vergangenen Jahren, die bestehende Gründungsinfrastruktur und stellt die räumlichen Muster des Bremer Startup-Ökosystems dar.

Existenz- und Unternehmensgründungen sind die Grundlage für wirtschaftliches Wachstum. Sie haben im Jahr 2019 deutschlandweit nicht nur rd. 454.000 neue Vollzeitstellen geschaffen, sondern erhöhen auch die Wettbewerbs- und Innovationsfähigkeit der Wirtschaft, da sie in Konkurrenz zu bestehenden Unternehmen treten. Der Fokus der vorliegenden Studie liegt auf **Startups**, also innovativen, maximal 10 Jahre alten Unternehmen, die ein rasches Beschäftigten- und/oder Umsatzwachstum anstreben, sowie **technologie- und wissensintensiven Neugründungen**. Diese besonders innovativen und potenziell wachstumsstarken Unternehmensgründungen sind aus wirtschaftspolitischer Sicht besonders interessant, da sie das Potenzial haben, sehr schnell zu mittleren und größeren Unternehmen mit entsprechenden Beschäftigtenzahlen zu wachsen. Auch sind Startups oft in neuen und innovativen Branchen, Technologien und Geschäftsfeldern tätig, die gänzlich neue Wachstumsimpulse mit sich bringen und den wirtschaftlichen Strukturwandel vorantreiben können.

In der Studie erfolgt zunächst eine Bestandsaufnahme und Analyse der Gründungen von Startups und Unternehmen in der Stadt Bremen im Zeitraum 2014 bis 2019 (vgl. Kapitel 2). In einem zweiten Schritt werden Standortanforderungen und -zufriedenheit von Startups in Bremen sowie die räumlichen Muster der bestehenden Gründungsinfrastrukturen und Startups analysiert (vgl. Kapitel 3). Darauf aufbau-

end erfolgt in Kapitel 4 die Ableitung von aktuellen und künftigen qualitativen und quantitativen Flächen- und Raumbedarfen von Startups. In Kapitel 5 werden mögliche Potenzialstandorte auf ihre Eignung für Startups und technologie-/wissensintensive Neugründungen überprüft. Ausgehend von den vorherigen Bausteinen stellt Kapitel 6 die resultierenden Handlungsempfehlungen dar.

Die empirischen Erhebungen, Daten und Interviews der Studie wurden vor der Corona-Pandemie durchgeführt. Die Auswirkungen der Pandemie sind also nicht berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass die aktuellen negativen wirtschaftlichen Entwicklungen Startups, Gründer\*innen und junge Unternehmen in besonders starkem Maße treffen, da sie im Gegensatz zu etablierten Unternehmen weniger Rücklagen haben, seltener kreditwürdig sind und ihre Geschäftsfelder tendenziell weniger ausdifferenziert sind. Eventuell könnten Startups und junge Unternehmen mit digitalen Geschäftsmodellen und in weniger stark betroffenen Branchen (z. B. IT, Medizintechnik/Gesundheit, E-Commerce) besser durch die Krise kommen, sofern ihre Kund\*innen nicht zu stark von der Pandemie betroffen sind. Letztendlich hängt es aber jeweils vom konkreten Geschäftsmodell der Unternehmen ab, ob und wie stark sie betroffen sind.

Bei der Erarbeitung der vorliegenden Studie hat empirica verschiedene Methoden der quantitativen und qualitativen empirischen Forschung angewendet: Vorliegende Materialien, Dokumente, Pläne und Konzepte sowie Daten und Statistiken zum Gründungsgeschehen und zum Startup-Ökosystem in Bremen wurden ausgewertet und analysiert. Es wurde eine Onlinebefragung unter Startups in Bremen durchgeführt, ebenso wie leitfadengestützte Interviews mit insgesamt 19 Akteuren und Akteurinnen der Bremer Gründer\*innen- und Startup-Szene sowie ausgewählten Bremer Startups.

## Gründungsgeschehen in Bremen

Die Zahl der neugegründeten Unternehmen und die Gründungsintensität (Neugründungen je 10.000 Erwerbsfähige) waren in Bremen – wie in Deutschland insgesamt – leicht rückläufig, u. a. aufgrund der guten gesamtwirtschaftlichen Entwicklung bis einschließlich 2019. Dabei geht vor allem die Zahl der Gründungen von Kleinunternehmen zurück, während die Zahl der im Handelsregister erfassten Gründungen leicht ansteigt, ebenso wie die Zahl der Neugründungen in den freien Berufen.

Die **Gründungsintensität in Bremen** über alle Branchen liegt – je nach Datenquelle – im **deutschlandweiten Durchschnitt bzw. leicht darüber**. Frauen sind in Bremen im Vergleich zum deutschen Durchschnitt etwas seltener unter den Gewerbetreibenden vertreten, die eine Neugründung vornehmen. Im verarbeitenden Gewerbe sowie insbesondere im Hochtechnologie-Bereich werden in Bremen überdurchschnittlich viele Unternehmen gegründet (vgl. Abbildung 4). Auch die Zahl der Ausgründungen aus den Bremer Hochschulen ist überdurchschnittlich hoch. Bei der Zahl der ansässigen Startups hat Bremen in den vergangenen Jahren deutlich aufgeholt, die Gründungsintensität liegt hier im oberen Drittel unter allen Bundesländern.

Noch ausbaufähig ist die Gründungsintensität bei den unternehmensorientierten und wissensintensiven Dienstleistungen sowie die Zahl der Gründungen durch Frauen. Das endogene Gründungspotenzial in diesen Bereichen ist in Bremen bisher noch nicht voll ausgeschöpft.

Insgesamt konnte empirica in der Stadt Bremen **rd. 150 Startups** identifizieren, die im Zeitraum 2010 bis 2019 dort gegründet wurden. Davon waren **Anfang 2020 noch 113 am Markt aktiv**. Die Geschäftsmodelle der noch aktiven Startups richten sich in etwas mehr als der Hälfte der Fälle an Unternehmen (B2B), die übrigen Startups haben zumeist Endkunden als Zielgruppen (B2C). Die große Mehrzahl der Bremer Startups wurde von Männern gegründet, lediglich in jedem fünften Gründungsteam befindet sich mindestens eine Frau. Von rd. 60 % der Startups konnte die Zahl der Beschäftigten

ermittelt werden: Mehr als drei Viertel haben weniger als 10 Beschäftigte, knapp 20 % zwischen 10 und 50 Beschäftigte und die übrigen mehr als 50 Beschäftigte.

## Startup-Standort Bremen

Bremen bietet insgesamt **sehr gute Rahmenbedingungen für Startups und technologie-/wissensintensive Gründungen**. Dazu zählen u. a. die kurzen Wege in der Stadt, eine gute ausgebaute Infrastruktur, die sehr gute Forschungs- und Wissenschaftslandschaft, eine gute Verfügbarkeit von Fachkräften sowie umfangreiche Gründungsinfrastrukturen und Raumangebote für vielfältige Ansprüche. Verbesserungspotenziale bestehen bei der Auffindbarkeit der bestehenden Unterstützungsangebote für Startups, beim Außenimage der Stadt sowie noch geringen überregionalen Bekanntheit von Bremen als Startup-Standort.

Die wichtigsten Standortanforderungen von Startups in Bremen sind klassische „harte“ Standortfaktoren: eine **schnelle Internetverbindung** (idealerweise Glasfaser mit 1.000 Mbit/s oder mehr), eine **gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad** und ein **günstiger Mietpreis**. Ebenfalls wichtig sind neben der **Erreichbarkeit mit dem ÖPNV und dem Auto** auch mehrere „weiche“ Standortfaktoren: die **Aufenthaltsqualität** in der Standortumgebung und ein **vielfältiges und lebendiges Umfeld** sowie die **Nähe zum Wohnort** der Gründer\*innen und ihrer Mitarbeiter\*innen, zur **Gastronomie** und zur **Bremer Innenstadt**. Darüber hinaus sind für einige Branchen auch die räumliche Nähe zu Hochschulen und Forschungseinrichtungen, zu Geschäftspartner\*innen bzw. Kund\*innen sowie Unternehmen der gleichen Branchen sehr wichtige Standortfaktoren.

Die Anforderung der meisten Startups und jungen Unternehmen an die Räume bzw. das Gebäude sind vergleichsweise gering. Nach dem Mietpreis sind eine **flexible Raumaufteilung** und eine **möglichst geringe Lärmbelastung** wichtig. Startups akzeptieren eine eher einfache Ausstattung der Flächen und benötigen in der Regel keinen umfangreichen Ausbau. Wichtig sind stattdessen eine hohe Flexibilität der

Flächen, die Möglichkeit zur Expansion vor Ort sowie eine möglichst schnelle Internetverbindung. Produzierende Startups benötigen neben Büroflächen auch andere Flächentypen wie Labore oder ebenerdig und mit dem LKW erreichbare Werkstätten, Lagerflächen bzw. Industrieküchen).

### Räumliche Schwerpunkte von Startups und Gründungsinfrastruktur

Zur Unterstützung von Gründungen und Startups gibt es **vielfältige Raum- und Flächenangebote**, die zusammenfassend als **Gründungsinfrastruktur** bezeichnet werden. Dazu zählen u. a. Technologie- und Gründungszentren, Coworking Spaces sowie Acceleratoren und Inkubatoren. Die Bereitstellung derartiger Gründungsinfrastrukturen kann die Ansiedlung von Startups und jungen Unternehmen befördern. Allein das Vorhandensein derartiger Angebote ist allerdings kein Garant für eine verstärkte Gründungstätigkeit, da zusätzlich auch die Standortanforderungen von Startups (schnelles Internet, gute ÖPNV-Anbindung und urbane Lage, aber auch Nähe zum Wohnort) erfüllt sein müssen. Dementsprechend sind in Karte 3 zwar einerseits deutliche Konzentrationen von Startups im Umfeld des BITZ oder in der Altstadt mit vielen Coworking Spaces erkennbar, andererseits befinden sich zahlreiche Startups auch abseits der bestehenden Gründungsinfrastrukturen in urbanen und gemischt genutzten Stadtteillagen.

Ausgehend von der Startup-Dichte und den räumlichen Branchenschwerpunkten können vier Typen von Gründungsräumen in Bremen unterschieden werden (vgl. Karte 5).

- An den **Technologie- und Forschungsstandorten** bzw. **Innovationsquartieren** Universität/Technologiepark und Hochschule/Airport-Stadt gibt es viele forschungs- und technologieintensive Startups. Diese suchen die räumliche Nähe zu Forschung und Wissenschaft sowie zur vorhandenen Gründungs- und Unterstützungsinfrastruktur wie dem BITZ, dem

Gründungszentrum im WTC und den bestehenden unternehmenseigenen Innovation Labs.

- Altstadt und Alte Neustadt bilden einen **gemischt genutzten zentralen Standort**. Aufgrund seiner zentralen Lage mit sehr guter Erreichbarkeit sowie der vielfältigen Flächenangebote (v. a. Büro- und Coworking Spaces) ist der Standort für die meisten Startups hochattraktiv. Hinzu kommt die Lebendigkeit und Nutzungsmischung im Stadtzentrum, das vielfältige gastronomisch Angebot sowie das in Teilbereichen sehr schnelle Internet (Glasfasernetz).
- Die Überseestadt bildet einen besonderen Typ eines **gemischt genutzten Standortes**. Als neues Stadtquartier verfügt sie über eine ansprechende städtebauliche Gestaltung, gemischte Nutzungsstrukturen und zahlreiche moderne Bürogebäude mit entsprechend flexibel nutzbaren Flächenangeboten. Daher und insbesondere aufgrund der räumlichen Nähe zu großen IT-Unternehmen wie team neusta und hmmh multimediahaus ist die Überseestadt als Standort insbesondere für Startups in der Expansionsphase sowie aus der IT- und Dienstleistungs-Branche sehr attraktiv.
- Darüber hinaus gibt es in Bremen die **gemischt genutzten Quartierslagen** Woltmershausen, das Viertel, Schwachhausen und Findorff. Dort ist die Startup-Dichte geringer und es gibt weniger Gründungsinfrastruktur, aber für einige Startups ist die dort bestehende Mischung aus Wohnen und Arbeiten und die in der Regel vorhandene Nähe zur Gastronomie und zu Nahversorgungseinrichtungen attraktiv.

### Flächen- und Immobilienbedarfe von Startups und Gründungen

Die **quantitative Flächennachfrage** von Startups und technologie-/wissensintensiven Gründungen ist aufgrund der in der Regel geringen Beschäftigtenzahl von jungen Unternehmen **zu Beginn sehr kleinteilig und niedrig** und erhöht sich bei erfolgreicher Geschäftstätigkeit sukzessive. Die Flächennachfrage der Startups,

die an der Befragung teilnahmen, entfällt zu mehr als **zwei Dritteln auf Bürofläche** (rd. 18 m<sup>2</sup> Bürofläche je Mitarbeiter\*in). Der Rest entfällt überwiegend auf Werkstatt-, Produktions- und Lagerflächen (rd. 40 m<sup>2</sup> je Arbeitskraft). Bei Büroflächen fragen Startups und junge Unternehmen zu Beginn ihrer Geschäftstätigkeit einzelne Arbeitsplätze und Zimmer in Bürogemeinschaften und Coworking Spaces nach (ab 15 m<sup>2</sup>) sowie kleine Büroeinheiten ab rd. 30 m<sup>2</sup> Fläche. Bei Werkstätten, Hallen und Lagerflächen werden überwiegend Einheiten mit rd. 100 bis 150 m<sup>2</sup> Fläche (mit LKW-Zufahrt und Möglichkeit zur Lärmemission) gesucht, teilweise auch noch kleinere Einheiten zwischen 50 und 100 m<sup>2</sup>.

Es besteht darüber hinaus eine hohe Nachfrage nach sehr kleinteiligen und preisgünstigen Flächen in gut angebundenen Lagen durch Startups in der Pre Seed-/Seed-Phase, Existenzgründer\*innen und Kreative, auch mit befristeter Mietdauer. Die hohe Auslastung des weitgehend kostenfreien Creative Hub im ehemaligen Bundeswehrhochhaus zeigt, dass derartige Flächenangebote auf eine hohe Resonanz stoßen.

Zur **Modellierung der Nachfrageentwicklung in den kommenden zehn Jahren** nach Büro- sowie Werkstatt-/Produktionsflächen durch Startups und technologie-/wissens-intensiven Gründungen hat empirica drei Szenarien berechnet. Die Flächennachfrage ist dabei einerseits von der Zahl der jährlich neugegründeten Startups und technologie-/wissensintensiven Unternehmen und andererseits von deren Flächenbedarfen abhängig.

Wir gehen davon aus, dass die **jährliche Büroflächennachfrage** durch neu gegründete Startups und technologie-/wissensintensive Unternehmen in Bremen **in den kommenden zehn Jahren zwischen 2.100 und 5.000 m<sup>2</sup> liegt, die jährliche Nachfrage nach Hallen- und Werkstattflächen zwischen 1.100 und 2.600 m<sup>2</sup>.**

Das in Bremen **verfügbare Flächen- und Immobilienangebot** entspricht **weitgehend den Anforderungen** von Startups und Gründungen. Bei **kleinteiligen Büro- und Hallen-/Werkstatt-**

**flächen**, die durch junge Unternehmen besonders nachgefragt werden, gab es in den vergangenen Jahren allerdings eine **zunehmende Verknappung** und damit einhergehend einen deutlichen Anstieg der Angebotsmieten (+40 % seit 2013). Ob sich diese Entwicklung in den kommenden Jahren im gleichem Maße fortsetzen wird, ist aufgrund der Unwägbarkeiten hinsichtlich der Dauer der Corona-Pandemie und ihrer wirtschaftlichen Auswirkungen schwer zu beurteilen. Die **Knappheit an preisgünstigen, kleinteiligen Werkstatt-/Hallenflächen** wird aber nach unserer Einschätzung vorerst bestehen bleiben, da nicht nur junge Unternehmen, sondern auch viele andere Unternehmen diese nachfragen. Insbesondere in den folgenden Segmenten und Stadträumen bestehen Engpässe beim Flächenangebot:

- Im **Technologiepark und im Umfeld der Universität** besteht eine hohe Flächennachfrage durch technologieorientierte Startups und Unternehmen, die die Nähe zur Universität und Forschungseinrichtungen benötigen. Das dortige Flächenangebot für diese Unternehmen ist im Gegensatz dazu gering. Preisgünstige, kleinteilige Büro-, Labor- und Werkstattflächen werden hauptsächlich im voll ausgelasteten BITZ angeboten. Auch **Flächenangebote für expandierende Startups und technologieintensive Unternehmen** sind kaum vorhanden.
- Die Nachfrage nach **kleinteiligen Flächen** ist stadtweit hoch, insbesondere in zentralen und gut angebundenen Lagen. Zu Engpässen kommt es bei kleinteiligen Werkstatt- und Hallenflächen (bis 150 m<sup>2</sup>), da diese nicht nur von Startups und Gründer\*innen, sondern auch von Handwerksbetrieben, dem Kfz-Gewerbe, der Kreativwirtschaft und weiteren Branchen stark nachgefragt werden.
- Startups und Gründungen im Bereich Nahrungsmittelproduktion benötigen in den frühen Phasen der Unternehmensgründung **Industrieküchen**, um Produktionsprozesse auszutesten und ihre Produkte zur Marktreife zu bringen. Die Anmietung

solcher Küchen am Markt ist zwar prinzipiell möglich, allerdings oft aufwendig und/oder für Startups und Gründer\*innen nicht praktikabel.

## Potenzialräume für Startups und Gründungen

Damit Bremen als **Standort für Startups und technologie- und wissensintensive Gründungen weiterhin attraktiv bleibt** und seine Position stärken kann, sollten auch künftig **vielfältige Flächenangebote für junge Unternehmen** bereitgestellt werden. Da insbesondere in beiden Innovationsquartieren Universität/Technologiepark und Hochschule/Airport-Stadt kaum noch Flächenpotenziale bestehen, sollten an geeigneten Standorten auch bei der Realisierung neuer Stadtquartieren Flächen für Startups und neugegründete Unternehmen mitgeplant werden. empirica hat daher für **13 größere aktuelle Entwicklungsgebiete** mit Flächenreserven für gewerbliche Nutzungen (vgl. Karte 7) in Bremen geprüft, inwiefern sie als Standort für Startups und technologie-/wissensintensive Unternehmensgründungen geeignet sind.

Je besser ein Potenzialstandort die in Kapitel 3 genannten Standortanforderungen von Startups erfüllt, desto besser ist dieser für Startups und technologie-/wissensintensive Gründungen geeignet. Die Einschätzung und Bewertung der Potenzialstandorte hinsichtlich ihrer Eignung für Startups und wissensintensive Gründungen erfolgt nach der Methode der Nutzwertanalyse. Dabei wurden folgende Kriterien berücksichtigt: Büromieten im Umfeld (20 % Gewicht), Fahrzeit ins Stadtzentrum mit ÖPNV und Fahrrad (jeweils 15 %), ÖPNV-Anbindung, schnelle Internetverbindung, städtebauliche Attraktivität, Lebendigkeit/Nutzungsmischung des Umfelds (jeweils 10 %) und vorhandene Gründungsinfrastruktur sowie Fahrzeit zur nächsten Hochschule (jeweils 5 %). Tabelle 4 stellt die Bewertung der einzelnen Potenzialstandorte und die daraus resultierende aktuelle Eignung für Standorts dar.

Demnach sind insbesondere innerstädtische oder am Rand der Innenstadt liegende Standorte wie das Hachez-Gelände, das Tabakquartiere oder die Überseeinsel gut oder sehr gut als Standorte für Startups geeignet. Auch Standorte mit etwas größerer Entfernung zum Stadtzentrum wie das Kaffee-Hag-Gelände oder das Könecke-Areals sind für Startups attraktiv, wenn einzelne Standortbedingungen wie die ÖPNV-Anbindung oder die Lebendigkeit des Umfelds verbessert werden. Aktuell nur mit Einschränkungen für Startups geeignet sind die beiden Potenzialflächen in Bremen-Nord, vor allem aufgrund der Entfernung zum Stadtzentrum und der fehlenden Urbanität im Umfeld.

## Handlungsempfehlungen

Ausgehend von den analytischen Ergebnissen der Studie hat empirica die Handlungsempfehlungen erarbeitet, um die positive Entwicklung von Bremen fortzusetzen und die Stadt als Standort für Startups und technologie- und wissensintensive Gründungen weiter zu stärken. Unsere Empfehlungen beziehen sich sowohl auf die Stadt Bremen insgesamt als auch auf einzelne Potenzialstandorte. Es handelt sich dabei **um strukturelle Empfehlungen, die auf einen längeren Zeitraum abzielen** und von den aktuellen Entwicklungen durch die Corona-Pandemie abstrahieren. Es ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar, ob durch den aktuellen konjunkturellen Einbruch aufgrund der Corona-Pandemie es auch zu wirtschaftsstrukturellen Verwerfungen kommt, die ggf. langfristig Einfluss auf das Startup-Ökosystem in Bremen haben und daher besondere Maßnahmen erfordern.

## Flächen und Räume schaffen

In einigen Segmenten und Teilräumen der Stadt bestehen (potenzielle) Versorgungsengpässe beim Flächen- und Raumangebot für Startups und technologie- und wissensintensive Gründungen (vgl. Kapitel 4). Um diesen Engpässen entgegen zu wirken und weiterhin vielfältige Raum- und Flächenangebote für

Startups und junge Unternehmen zur Verfügung stellen zu können, empfehlen wir folgende Maßnahmen:

- In Ergänzung zu den bestehenden Angeboten im BITZ ist die **Schaffung von weiteren Flächenangeboten** zur Miete für technologieorientierte Startups und Neugründungen am **Standort Technologiepark/Universität** sinnvoll – sowohl möblierte, kleinteilige Angebote als auch größere Flächen zur Expansion. Die kleinteiligen Flächenangeboten sollten dabei nur befristet für Neugründungen zur Verfügung stehen, um danach die Flächen wieder neuen Unternehmen anbieten zu können.
- Aufgrund der hohen Nachfrage ist die **Schaffung von kleinteiligen Werkstatt- und Produktionsflächen** (ca. 100 bis 150 m<sup>2</sup> je Einheit) mit Büroanteil durch die Stadt oder mit Unterstützung der Stadt sehr sinnvoll. Ein Teil der Flächen sollte mit kurzfristigen und flexiblen Mietverträgen speziell für Startups und neugegründete Unternehmen zur Verfügung stehen. Mögliche Bauform ist ein Gewerbehof oder ein Light Industrial Park in mehrgeschossiger Bauweise mit Hallenflächen im Erdgeschoss und Büroflächen im Obergeschoss. Derartige kleinteilige Hallenflächen werden von privaten Investoren nur selten realisiert, gleichzeitig aber nicht nur durch neugegründete Unternehmen und Startups, sondern auch durch andere Firmen nachgefragt. Die Realisierung ist sowohl durch die Stadt als auch in Kooperation mit einem privaten Investor möglich (z. B. mit Belegungsrechten durch die Stadt, Quersubventionierung innerhalb der Immobilie). Von den untersuchten Potenzialstandorten wären das Könecke-/Coca-Cola-Gelände und das Kaffee-Hag-Gelände am besten für derartige Angebote geeignet, da es ausreichende Flächenpotenziale und eine gute Verkehrsanbindung gibt und gleichzeitig auch emittierende Nutzungen möglich sind.
- Die **Realisierung des geplanten Food Hubs** sollte vorangetrieben werden, um die At-

traktivität des Standorts Bremen für Startups aus der Nahrungsmittelproduktion zu erhöhen.

- Geeignete **öffentliche Liegenschaften** sollten **dauerhaft kleinteilig vermietet werden**, also in kleineren Büroeinheiten und auch raumweise. Diese Maßnahme zielt weniger auf Startups und technologie-/wissensintensive Startups, die sich überwiegend am Markt mit Flächen versorgen können, sondern stärker auf Gründungen im gemeinnützigen, sozialen oder künstlerischen Bereich. Diese sind von steigenden Mieten für kleinteilige Büroflächen in besonderem Maße betroffen.
- Ein **Makerspace oder Experimentierflächen** gemeinsam nutzbaren Maschinen wie Lasercuttern oder 3D-Druckern ist für produzierende Startups in den frühen Phasen wichtig, diese können aber die bereits bestehenden Angebote (FabLab Bremen, Kalle Co-Werkstatt, Hochschulen) nutzen. Startups in späteren Phasen greifen in der Regel auf den Markt zurück, wenn sie entsprechende Maschinen benötigen.
- Ein **Gründerinnenzentrum** stellt Flächen speziell für gründungsinteressierte Frauen und Gründerinnen zur Verfügung und könnte die Gründungsaktivitäten von Frauen noch besser unterstützen.

#### **Alleinstellungsmerkmale des Startup-Standorts Bremen stärken**

Bremen verfügt bereits heute bzw. wird künftig über einige in **Deutschland (weitgehend) einzigartige Einrichtungen und Gründungsinfrastrukturen** verfügen. Dazu zählen u. a. das Forschungs- und Technologiezentrum ECOMAT für Leichtbau, innovative Materialien und Oberflächentechnologien, der ESA Business Incubator Norddeutschland, SUBLIME.AI (Accelerator für KI-Startups), der im Bau befindliche Digital Hub Industry sowie der in Planung befindliche Food Hub. Hinzu kommt das wichtige Alleinstellungsmerkmal, dass sich in Bremen im Vergleich zu vielen anderen deutschen Startup-Hotspots noch zahlreiche Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen von integrierten Quartiersentwicklungen finden.

Diese **bestehenden Alleinstellungsmerkmale** sollten überregional **noch stärker herausgestellt werden**, um dadurch nationale und internationale Startups nach Bremen zu ziehen. Wir halten es darüber hinaus für sinnvoll, **weitere Alleinstellungsmerkmale zu identifizieren bzw. zu entwickeln**, um die Attraktivität des Standortes Bremen für Startups und technologie- und wissensintensive Gründungen noch weiter zu erhöhen. Der Fokus sollte dabei auf Branchen liegen, die bisher nicht oder nur vereinzelt von anderen Städten oder Regionen aufgegriffen werden und bei denen Bremen zudem bereits Anknüpfungspunkte vorweisen kann – wie beim geplanten Food Hub.

Gute Anknüpfungspunkte an bestehende Einrichtungen und dem bestehenden Cluster „Maritime Wirtschaft/Logistik“ des Landes würde beispielsweise ein **Zentrum für maritime Technologie und Meeresforschung** bieten. Mögliche Kooperationspartner wären die entsprechenden universitären und außeruniversitären Forschungseinrichtungen (z. B. Fraunhofer IFAM, Institut für Maritime Technologien an der Hochschule Bremen) sowie in Bremen ansässige Unternehmen wie Atlas Elektronik. Ein derartiges Zentrum kann die Zusammenarbeit zwischen Wissenschaft, Startups und etablierten Unternehmen intensivieren und die Innovationskraft und Wirtschaftsleistung des Standorts Bremen erhöhen. Vergleichbare Einrichtungen sind das Ocean Technology Center in Rostock oder das Centre for Ocean Ventures & Entrepreneurship in Halifax (Kanada).

#### **Finanzierungsmöglichkeit für Startups verbessern**

Bremen ist prinzipiell gut aufgestellt bei der Finanzierung von Startups in den frühen Phasen der Geschäftstätigkeit. In späteren Wachstums- und Expansionsphasen berichten aber einige Startups von Schwierigkeiten, Kredite und Risikokapital für das weitere Unternehmenswachstum zu erhalten. Das gilt vor allem für technologieorientierte Startups mit höherem Finanzbedarf, die deshalb ggf. auch Bremen verlassen. Die Problematik ist in Bremen bekannt und wird auch bereits adressiert. Die Ursachen sind vielfältig und können nicht allein durch die Stadt Bremen beeinflusst werden.

Mögliche Ansatzpunkte für eine Verbesserung der Finanzierungsmöglichkeiten von Bremer Startups sollten geprüft werden. Dazu zählen eine **intensivere Begleitung von Startups in der Expansionsphase**, die **Vermittlung von Startups an Bremer Unternehmen** sowie die **Einrichtung eines städtischen Beteiligungsfonds** in Kooperation mit erfahrenen Startup-Investoren.

#### **Positionierung als Startup-Standort stärken**

Bremen sollte zur Verbesserung seiner Positionierung im Standortwettbewerb die Sichtbarkeit seines Startup-Ökosystems erhöhen, seine vorhandenen Standortvorteile und Stärken herausstellen und Erfolge noch offensiver kommunizieren. Eine derartige Profilierung ist auch ein erfolversprechendes Instrument, um Fachkräfte, innovative „Köpfe“ und neue Startups nach Bremen zu ziehen. Ansatzpunkte sind u. a. eine gemeinsame Erklärung und die Vereinbarung von gemeinsamen Zielen durch alle Bremer Institutionen und Initiativen im Bereich Startups und Gründungen sowie der Einbindung erfolgreicher Startups ins Stadtmarketing.

#### **Standortspezifische Handlungsempfehlungen**

Eine sehr schnelle Breitbandverbindung wie im Tabakquartier ist künftig nicht nur für Startups, sondern für nahezu alle wirtschaftlichen Aktivitäten notwendig, so dass der **Ausbau des Glasfasernetzes** prinzipiell für alle Standorte mit gewerblicher Nutzung zu empfehlen ist. Bereits heute ist eine schnelle Internetanbindung für viele Unternehmen unabhängig von der Branche der wichtigste Standortfaktor.

Unter dem Gesichtspunkt der Unterstützung des Startup-Ökosystems sollte der Fokus des Ausbaus dabei auf den Standorten liegen, in denen ein Anschluss bereits heute prinzipiell möglich ist und daher wahrscheinlich vergleichsweise schnell realisiert werden kann (Hachez-Gelände, Güldenhausquartier) sowie auf Standorten, die aufgrund ihrer Eigenschaften besonders für technologieorientierte und IT-Startups geeignet sind (insbesondere die Überseeinsel). An den übrigen Standorten

sollte, sofern noch nicht vorhanden, mindestens eine flächendeckende Breitbandversorgung mit 100 Mbit/s hergestellt werden.

Darüber hinaus wird künftig auch die **flächendeckende Bereitstellung von schnellem mobilem Internet** nach dem aktuellen 5G-Mobilfunkstandard notwendig sein, da viele Anwendungen, wie autonomes Fahren oder E-Health (Einsatz digitaler Technologien im Gesundheitswesen), ohne die mit 5G möglichen Übertragungsraten kaum realisierbar sind.

In Bremen gibt es aktuell eine Vielzahl von Entwicklungsgebieten, die sich prinzipiell gut als Standort für Startups eignen. **An einigen Standorten** besteht allerdings – abgesehen vom ggf. notwendigen Ausbau der Breitbandkapazitäten – **kein Bedarf nach spezifischen städtischen Investitionen für Startups und junge Unternehmen**, da die Rahmenbedingungen dieser Standorte für Startups bereits heute gut bis sehr gut sind oder es bereits konkrete Entwicklungspläne gibt. Konkret handelt es sich um das Tabakquartier, das Hachez-Gelände, das Neue Hulsberg Viertel, die Kornstraße, die Überseeinsel und den Neustädter Güterbahnhof.

Der **Fokus der Stadt** sollte auf **Standorten mit aktuell überwiegend guten bis sehr guten Rahmenbedingungen** liegen, an denen gleichzeitig auch **Gestaltungsspielräume** bestehen, um die geplanten und empfohlenen Flächenangebote wie den Food Hub oder kleinteilige Hallenflächen zu schaffen.

- Das betrifft insbesondere das **Könecke-/Coca-Cola-Gelände**: Dieser Standort eignet sich gut für die Bereitstellung von kleinteiligen Hallenflächen mit Büroanteil für Startups und junge Unternehmen, aber auch andere Nachfragegruppen. Daher empfehlen wir, dass sich die Stadt bei den Planungen und der Entwicklung der Flächen bei dem Eigentümer für eine Realisierung entsprechender Flächenangebote einsetzt.
- Das **Güldenhausquartier** bietet ebenfalls gute Voraussetzungen für kleinteilige gewerbliche Flächenangebote (Büro, aber ggf. auch Hallen). Auch dort sollte die Stadt

bei einer künftigen Entwicklung auf eine Realisierung entsprechender Flächenangebote hinwirken.

- Das **Kaffee-Hag-Gelände** ist aufgrund seiner Lage in besonderem Maße für Startups aus dem Bereich Nahrungsmittelproduktion geeignet. Die angestrebte Realisierung des Food Hub auf dem nahegelegenen Großmarktareal kann einen neuen Startup-Hotspot an dieser Stelle befördern.
- Auch das Gebiet **Überseestadt Hafenkante** kann von einer geplanten Realisierung des Food Hub auf dem Großmarktareal als Startup-Standort profitieren.
- Das **Areal am Güterbahnhof** hat als Fläche im Besitz der öffentlichen Hand eine besondere Bedeutung für die Stadt und ist aufgrund ihrer innenstadtnahen Lage grundsätzlich für vielfältige Nutzungen attraktiv. Mit den vorhandenen kulturellen Institutionen kann der Güterbahnhof ein Standort für Startups und Gründungen aus der Kultur- und Kreativwirtschaft mit überregionaler Bedeutung werden. Vor diesem Hintergrund sollten im Rahmen einer künftigen Entwicklung die Bedarfe von Startups und jungen Unternehmen unbedingt berücksichtigt werden.

Die beiden Standorte in Bremen-Nord sind nach unserer Einschätzung unter den aktuellen Rahmenbedingungen nur langfristig und mit hohem Ressourceneinsatz als Startup-Standorte zu entwickeln, da sich der grundlegende Standortnachteil der großen Entfernung zur Bremer Innenstadt nur schwer kompensieren lässt. Dabei bietet die Umgebung der Jacobs University insgesamt etwas bessere Rahmenbedingungen.



## 1. Hintergrund

### 1.1 Ziele und Aufgabenstellung

Im Rahmen der Fortschreibung des Gewerbeentwicklungsprogramms der Stadt Bremen (GEP 2030) ist die vorliegende Studie zum Thema Unternehmensgründungen und Startups erarbeitet worden. Sie soll einen Überblick über das Gründungsgeschehen in Bremen in den vergangenen Jahren sowie die bestehende Gründungsinfrastruktur geben und die räumlichen Muster des Bremer Startup-Ökosystems darstellen. Die Studie soll dazu beitragen, Bremen als Technologie- und Startup-Standort weiter zu qualifizieren, damit auch künftig nachfrage- und bedarfsgerechte Standorte für neugegründete Unternehmen und Startups vorhanden sind.

Existenz- und Unternehmensgründungen sind die Grundlage für anhaltendes wirtschaftliches Wachstum. Neu gegründete Unternehmen haben im Jahr 2019 deutschlandweit nicht nur rd. 454.000 neue Vollzeitstellen geschaffen, sondern sie erhöhen auch die Wettbewerbs- und Innovationsfähigkeit der Wirtschaft, da sie in Konkurrenz zu den bestehenden Unternehmen treten<sup>1</sup>.

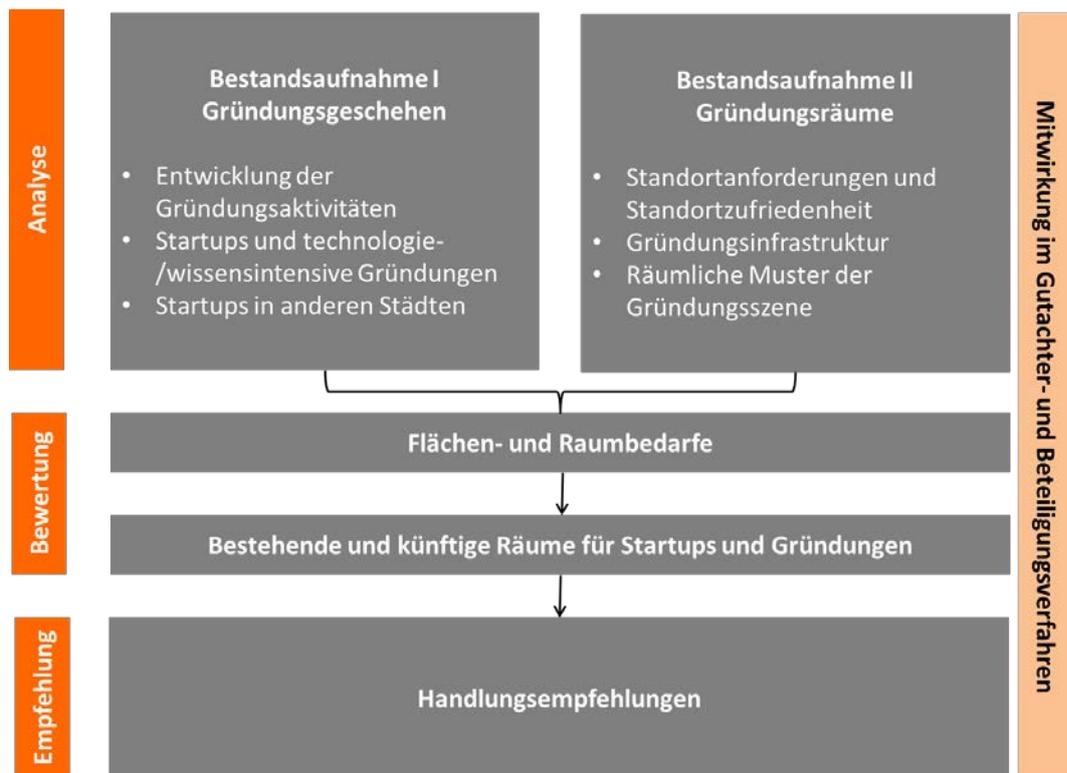
Die Zahl der Unternehmensgründungen und damit auch die Gründungsintensität (Gründungen bezogen auf die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter) ist deutschlandweit seit einigen Jahren rückläufig. Ausschlaggebend dafür ist in erster Linie die gute gesamtwirtschaftliche Entwicklung, die vor allem die Zahl der Gründungen aus Mangel an Alternativen sinken lässt. Allerdings zeigen sich auch lokale Unterschiede in der Gründungsintensität, die eher auf wirtschaftsstrukturelle und standortspezifische Ursachen zurückzuführen sind. Zu den standortspezifischen Ursachen zählen beispielsweise die vorhandenen Beratungs- und Unterstützungsangebote für Gründungsinteressierte, das Flächenangebot für junge Unternehmen und Startups sowie im Allgemeinen das bestehende „Gründungsklima“ an einem Standort.

Der Fokus der vorliegenden Studie liegt auf Startups (innovative junge Unternehmen, die ein rasches Beschäftigten-/Umsatzwachstum anstreben) sowie technologie- und wissensintensiven Neugründungen. Diese besonders innovativen und potenziell wachstumsstarken Unternehmensgründungen sind aus wirtschaftspolitischer Sicht besonders interessant, da sie zum einen das Potenzial haben, sehr schnell zu mittleren und größeren Unternehmen mit entsprechenden Beschäftigtenzahlen zu wachsen. Zum anderen sind Startups oft in neuen und innovativen Branchen, Technologien und Geschäftsfeldern tätig, die gänzlich neue Wachstumsimpulse mit sich bringen und den wirtschaftlichen Strukturwandel vorantreiben können. Das rechtfertigt eine vertiefende Betrachtung dieser vergleichsweise kleinen Gruppe der Unternehmensgründungen.

Abbildung 1 zeigt den Aufbau der vorliegenden Studie im Überblick.

---

<sup>1</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (<https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Dossier/existenzgruendung.html>)

**Abbildung 1: Aufbau der Studie**

Quelle: Eigene Darstellung

empirica

Zunächst erfolgt eine Bestandsaufnahme und Analyse der Zahl der Unternehmensgründungen und Startups im Zeitraum 2014 bis 2019, ergänzt um eine Kurzrecherche zum Startup-Ökosystem in vier Vergleichsstädten (vgl. Kapitel 0). Anschließend werden Standortanforderungen und Standortzufriedenheit von Startups in Bremen sowie die räumlichen Muster der bestehenden Gründungsinfrastrukturen und Startups analysiert (vgl. Kapitel 3). Darauf aufbauend erfolgt in Kapitel 4 die Ableitung und Analyse von qualitativen und quantitativen Flächen- und Raumbedarfen von Startups. In Kapitel 5 werden mögliche Potenzialstandorte auf ihre Eignung für Startups und technologie-/wissensintensive Neugründungen überprüft. Ausgehend von den vorherigen Bausteinen stellt Kapitel 5.2 die resultierenden Handlungsempfehlungen dar.

## 1.2 Vorbemerkung zur Corona-Pandemie

Die empirischen Erhebungen, Daten und Interviews der vorliegenden Studie wurden größtenteils vor der Corona-Pandemie durchgeführt. Die Auswirkungen der Pandemie und die zu erwartende Rezession sind also nicht berücksichtigt. Unter den Auswirkungen der Corona-Pandemie werden weite Teile der Wirtschaft zumindest temporär leiden. Wie lange die Rezession dauert, kann gegenwärtig niemand beantworten. Dies hängt auch davon ab, wie lange die beschränkenden Auflagen andauern. Im besten Fall ist der wirtschaftliche Verlauf vergleichbar mit dem Einbruch im Zuge der Finanzkrise 2008/2009. Die deutsche Wirtschaft hatte sich damals binnen eines Jahres von der Rezession erholt und ist auf einen langjährigen Wachstumspfad eingeschwenkt. Im schlimmsten Fall belastet

die Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung mehrere Jahre mit einem deutlichen Rückgang der Erwerbstätigenzahlen, die dann gegebenenfalls erst zum Ende des Jahrzehnts das heutige Niveau wieder erreichen werden.

Es ist davon auszugehen, dass die aktuellen negativen wirtschaftlichen Entwicklungen Startups, Gründer\*innen und junge Unternehmen in besonders starkem Maße treffen, da sie im Gegensatz zu etablierten Unternehmen weniger Rücklagen haben, seltener kreditwürdig sind und ihre Geschäftsfelder tendenziell weniger ausdifferenziert sind. Eventuell könnten Startups und junge Unternehmen mit digitalen Geschäftsmodellen und in weniger stark betroffenen Branchen (z. B. IT, Medizintechnik/Gesundheit, E-Commerce) besser durch die Krise kommen, sofern ihre Kunden und Kundinnen nicht zu stark von der Pandemie betroffen sind. Letztendlich hängt es aber jeweils vom konkreten Geschäftsmodell der Unternehmen ab, ob und wie stark sie betroffen sind.

In der Corona-Pandemie ist die Zahl der im Homeoffice arbeitenden Menschen stark angestiegen. Auch nach Ende der Pandemie wird diese Zahl voraussichtlich nicht wieder auf das vorherige Niveau zurückgehen. Prognosen zu den mittel- und langfristigen Auswirkungen der Pandemie gehen von einem Verlust von 10 % bis 20 % der Büroarbeitsplätze durch Homeoffice bzw. Remote Working aus.<sup>2</sup> Dies könnte zu steigenden Leerständen im Büroflächenbestand sowie einer sinkenden Nachfrage bei neuen Immobilien führen. Inwieweit das dadurch ggf. entstehende Flächenpotenzial durch Startups genutzt werden kann und / oder neue Flächennutzungsmodelle im Bürobereich aufkommen, ist abhängig von den verschiedenen Faktoren und Rahmenbedingungen (u. a. Miete und Mieterwartungen der Eigentümer\*innen) und aktuell noch nicht abschätzbar.

Zu den aktuellen Auswirkungen gab es mehrere bundesweite Befragungen von Startups und jungen Unternehmen, deren grundlegende Ergebnisse auch für Bremen gültig sein dürften:

- Der Bundesverband Deutsche Startups hat Ende März 2020 eine bundesweite Umfrage unter rd. 1.000 Startups durchgeführt, an der auch rd. 15 Startups aus Bremen teilnahmen.<sup>3</sup> Demnach ist die Geschäftstätigkeit von mehr als 60 % der teilnehmenden Startups durch die Corona-Pandemie stark beeinträchtigt. Weitere rd. 30 % geben eine geringe oder mittlere Beeinträchtigung an. Dabei sind fast alle Branchen betroffen und einige wie die Tourismusbranche in besonders starkem Maße. Insgesamt sehen gut 70 % der Startups durch die Krise ihre Existenz in den kommenden sechs Monaten gefährdet. Dabei sind kleine Unternehmen mit bis zu 50 Mitarbeitenden etwas stärker gefährdet als mittelgroße Startups mit mehr als 50 Beschäftigten. Auch Startups mit kurzfristig anstehenden Finanzierungsrunden sehen ihre Existenz stärker gefährdet als Unternehmen mit mittel- bis langfristig anstehenden Finanzierungsrunden, da eine höhere Zurückhaltung bei Venture Capital-Gebern und Beteiligungsgesellschaften zu erwarten ist.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (Hrsg.): Immobilienwirtschaft in und nach der Corona-Krise. Herbstgutachten des Rates der Immobilienweisen. Berlin 2020. Wingerter, S.: Corona wird den Büromarkt drastisch verändern ([https://www.wuv.de/karriere/corona\\_wird\\_den\\_bueromarkt\\_drastisch\\_veraendern](https://www.wuv.de/karriere/corona_wird_den_bueromarkt_drastisch_veraendern)).

<sup>3</sup> Bundesverband Deutscher Startups e.V. (31.3.2020): Auswirkung der Corona-Krise auf das Startup-Ökosystem.

<sup>4</sup> Deutsche Börse Venture Network (21.4.2020): Investor sentiment on COVID-19 implications.

- Die KfW hat in der 14. Kalenderwoche eine Umfrage unter Selbstständigen und potenziellen Gründer\*innen mit geplanten Gründungen durchgeführt, die auf einer digitalen Gründungsplattform registriert sind.<sup>5</sup> Demnach verzeichnen rd. 90 % der Selbstständigen Umsatzeinbußen durch die Corona-Pandemie und rd. ein Drittel hat gar keine Einnahmen mehr. Die geplanten Gründungen sollen allerdings überwiegend stattfinden, bei jeweils knapp 60 % der Teilnehmenden auch ohne Änderungen am Zeitplan oder am Geschäftsmodell. Die übrigen Personen mit Gründungsplänen haben aufgrund der Corona-Pandemie Anpassungen am Zeitplan und/oder Geschäftsmodell vorgenommen.

### 1.3 Methodik

Bei der Erarbeitung der vorliegenden Studie hat empirica verschiedene Methoden der quantitativen und qualitativen empirischen Forschung angewendet.

#### Auswertung vorliegender Materialien und Daten

Vorliegende Materialien, Dokumente, Pläne und Konzepte sowie amtliche und nichtamtliche Daten und Statistiken zum Gründungsgeschehen und zum Startup-Ökosystem in Bremen und Deutschland sowie in vier Vergleichsstädten (Hannover, Karlsruhe, Leipzig und Nürnberg) wurden ausgewertet und analysiert.

#### Recherche und Online-Befragung von Bremer Startups

Über öffentlich zugängliche Quellen wie [www.bremen-startups.de](http://www.bremen-startups.de), [www.gruenderszene.de](http://www.gruenderszene.de), Startupspot, die BRIDGE Gründungsgalerie und die Seiten der WFB erfolgte eine Recherche von insgesamt 113 aktiven Startups in Bremen. Die Startups wurden per Email angeschrieben und gebeten, an einer Online-Befragung teilzunehmen. Inhalte der Befragung waren Angaben zum Unternehmen, Einschätzung des gegenwärtigen Unternehmensstandorts, Bewertung von Standortfaktoren und Gebäudeeigenschaften sowie genutzte und gewünschte Unterstützung durch die Stadt Bremen. Der Rücklauf der Befragung lag bei rd. 20 % und damit im erwartbaren Rahmen für eine Unternehmensbefragung.

#### Expertengespräche

Im Rahmen der Erarbeitung des Konzepts hat empirica telefonische und persönliche Expertengespräche mit insgesamt 19 Akteur\*innen der Bremer Gründungs- und Startup-Szene (Vermittlung- und Unterstützungsinfrastruktur, Gründungsinfrastruktur, Interessensvertretungen) sowie mit ausgewählten in Bremen ansässigen Startups geführt (vgl. Liste und Leitfaden im Anhang). Inhaltliche Schwerpunkte der Interviews waren folgende Themenkomplexe:

- Hintergrund zum Unternehmen bzw. zum Gründungsort,

---

<sup>5</sup> KfW Research Nr. 282 (21.4.2020): Blitzbefragung. Auswirkungen der Corona-Pandemie treffen Selbstständige hart.

- Standorte und Flächen für Startups,
- Einschätzung des Standorts Bremen (Stärken und Schwächen).

## Online-Fachdialog

Die Vorstellung und Diskussion der ersten Ergebnisse der Studie erfolgte im 2. Fachdialog im Rahmen der GEP 2030 Aufstellung, der als Online-Dialog im Zeitraum vom 1. bis 17. Juli 2020 durchgeführt wurde. Vertreterinnen und Vertreter der Bremer Gründer\*innen-szene, der Kammern, aus Verwaltung und Politik und von Bremer Institutionen konnten dort die Ergebnisse kommentieren und diskutieren. Insgesamt gingen rd. 150 Kommentare, Hinweise und Vorschläge von rd. 35 Teilnehmenden ein.<sup>6</sup>

### 1.4 Begrifflichkeiten

Im Fokus der vorliegenden Studie stehen Gründungen und Startups. Als **Gründung** wird dabei jede Gewerbeanmeldung nach § 14 der Gewerbeordnung verstanden. Da jede Aufnahme einer selbstständigen Tätigkeit in Deutschland meldepflichtig ist (Ausnahmen: Freiberufler, Urproduktion und Verwaltung des eigenen Vermögens), gibt die amtliche Gewerbeanzeigenstatistik einen vergleichsweise genauen Überblick über das Gründungsgeschehen. Wie lange ein Unternehmen als neugegründet gilt, ist dagegen nicht genau definiert.

In der amtlichen Statistik werden drei Arten von Neugründungen unterschieden:

- **Betriebsgründungen** sind Gründungen, bei denen eine größere wirtschaftliche Bedeutung unterstellt werden kann: Die Gründung erfolgt durch eine juristische Person, eine Personengesellschaft oder eine natürliche Person mit mindestens einem Mitarbeiter/einer Mitarbeiterin oder das Unternehmen ist im Handelsregister bzw. der Handwerksrolle eingetragen.
- **Nebenerwerbsgründungen** sind Neugründungen, bei die Gründer\*innen weiterhin einer anderen, in der Regel abhängigen Beschäftigung nachgehen, über die sie ihren Lebensunterhalt primär bestreiten. Ursachen für eine Nebenerwerbsgründung können der Zuverdienst sein, aber auch das Testen einer Geschäftsidee. Auch aus Nebenerwerbsgründungen können größere Unternehmen entstehen.
- **Sonstige Gründungen** sind Neugründungen von sogenannten Kleinunternehmen, also Neugründungen im Haupterwerb von natürlichen Personen ohne Beschäftigte und ohne Eintrag ins Handelsregister/Handwerksrolle.

**Startups** sind eine kleine, aber sehr relevante Teilgruppe der Gründungen. Der Begriff Startup ist nicht eindeutig definiert. Es handelt sich in der Regel um innovative junge Unternehmen, die ein rasches Beschäftigten-/Umsatzwachstum anstreben. Daher kann eine hohe wirtschaftspolitische Bedeutung von Startups angenommen werden: Einerseits können sie schnell zu mittleren und größeren Unternehmen wachsen, andererseits können durch sie neue Branchen, Betriebsformen und Wachstumsimpulse entstehen.

---

<sup>6</sup> Die ausführliche Dokumentation des Fachdialogs ist unter [www.bremen-innovativ.de/wp-content/uploads/2020/09/Dokumentation\\_Online-Dialog\\_2020-09-08-1.pdf](http://www.bremen-innovativ.de/wp-content/uploads/2020/09/Dokumentation_Online-Dialog_2020-09-08-1.pdf) verfügbar.



## 2. Bestandaufnahme I: Gründungsgeschehen

### 2.1 Verfügbare Datenquellen und deutschlandweite Trends

Es existiert keine Statistik in Deutschland, die Gründungen und das Gründungsgeschehen umfassend abbildet. Die bestehenden verschiedenen Quellen bilden immer nur Teilaspekte des gesamten Gründungsgeschehens ab. Bundesweite empirische Untersuchungen zum Thema basieren in der Regel auf einer der folgenden vier Quellen:

- Die **amtliche Gewerbeanzeigenstatistik** des Statistischen Bundesamtes ist eine Vollerhebung, da alle juristischen und natürlichen Personen die Aufnahme und Aufgabe einer gewerblichen Tätigkeit anzeigen müssen. Nicht erfasst werden nicht anzeigepflichtige Tätigkeiten, beispielsweise in den freien Berufen oder in der Landwirtschaft. Neugründung, Zuzug und Übernahme eines Gewerbes werden differenziert ausgewiesen, ebenso ob es sich um einen Nebenerwerbsgründung oder eine Betriebsgründung handelt.
- Die **IfM-Gründungsstatistik** des Instituts für Mittelstandsforschung Bonn basiert für gewerbliche Gründungen auf der amtlichen Gewerbeanzeigenstatistik (ohne Nebenerwerbsgründungen und Gründung einer Zweigniederlassung, aber inklusive der Übernahme durch Erbfolge, Kauf oder Pacht)<sup>7</sup> sowie für die in der amtlichen Statistik nicht erfassten Gründungen in den freien Berufen auf Angaben der Finanzverwaltungen der Bundesländer.<sup>8</sup>
- Das **Mannheimer Unternehmenspanel (MUP)** des Zentrums für Europäische Wirtschaftsforschung ZEW basiert auf dem Creditreform-Unternehmensregister. Es berücksichtigt nur im Handelsregister eingetragene Neugründungen, d.h. keine freiberuflichen Tätigkeiten, keine Übernahmen und Beteiligungen und in der Regel auch keine Gründungen im Nebenerwerb. Damit werden vor allem Kleinunternehmen, Nebenerwerbsgründungen sowie Gründungen in den freien Berufen im MUP untererfasst.
- Der **KfW-Gründungsmonitor** der Kreditanstalt für Wiederaufbau basiert auf jährlichen repräsentativen Bevölkerungsbefragungen von deutschlandweit 50.000 Menschen im erwerbsfähigen Alter (18 bis 64 Jahre). Es werden sowohl gewerbliche Gründungen als auch Gründungen in den freien Berufen erfasst, ebenso Voll- und Nebenerwerbsgründungen. Erfassungseinheit ist im Gegensatz zu den vorherigen Quellen nicht das gegründete Unternehmen, sondern die Person des Gründers bzw. der Gründerin.<sup>9</sup>

Aufgrund der unterschiedlichen Erfassungsmethoden unterscheiden sich die resultierenden Gründungsintensitäten (Gründer\*innen bzw. Gründungen je 10.000 Erwerbsfähige) je nach Quelle teils erheblich. Deutlich wird aber in allen Quellen ein deutschlandweiter Rückgang der Gründungsintensitäten seit den Jahren 2010/2011 (vgl. Abbildung 2). Beim ZEW, das Nebenerwerbsgründungen und Gründungen von Kleinunternehmen kaum erfasst, hat sich die Gründungsintensität in den vergangenen Jahren stabilisiert. Das spricht dafür, dass vor allem die Zahl dieser Gründungen geringer geworden ist. Dies bestätigen

---

<sup>7</sup> IfM Bonn: Erläuterungen zur Gründungs- und Liquidationsstatistik des IfM Bonn im gewerblichen Bereich

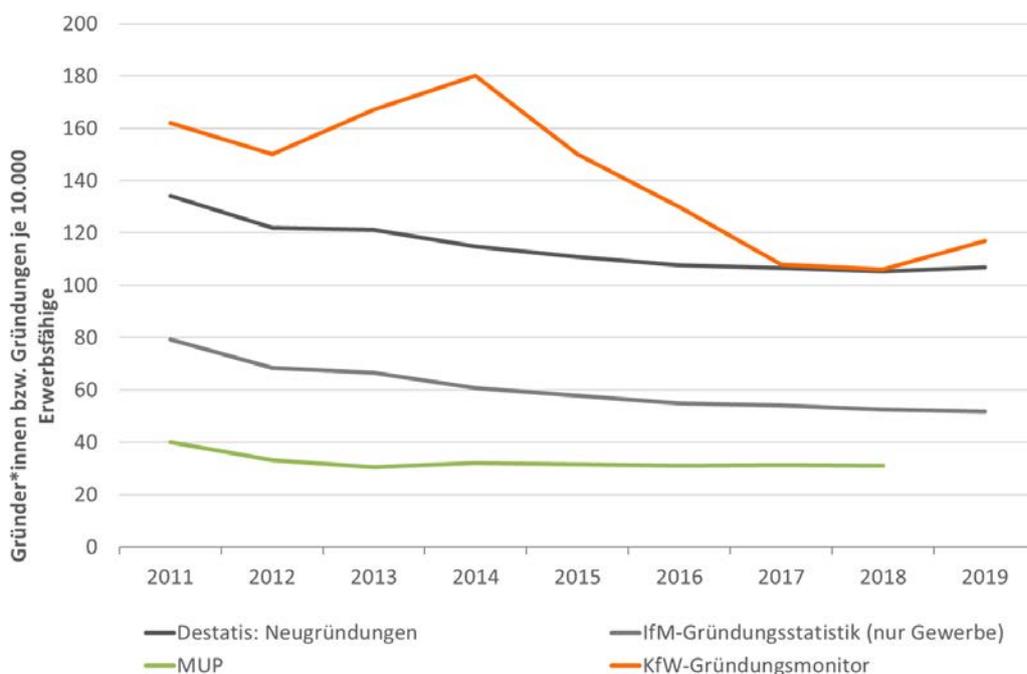
<sup>8</sup> IfM Bonn: Erläuterungen zur Statistik der Gründungen in freien Berufen.

<sup>9</sup> Metzger, Georg (2019): KfW-Gründungsmonitor 2019 – Tabellen- und Methodenband. Frankfurt am Main.

teilweise auch die Daten der amtlichen Statistik (relativ konstante Zahl der Betriebsgründungen, aber auch der Nebenerwerbsgründungen seit 2014, stark sinkende Zahl der Gründungen von Kleinunternehmen) sowie der aktuelle KfW-Gründungsmonitor (weniger Nebenerwerbsgründungen und leicht steigende Zahl von Vollerwerbsgründungen).

Der Höchststand der Gründungsintensität in den Jahren 2010/2011 war eine Folge der Finanz- und Eurokrise ab 2007, die u. a. zu steigenden Arbeitslosenzahlen und damit auch zu vermehrten Gründungen aus Mangel an Alternativen führte (insbesondere auch im Nebenerwerb und von Kleinunternehmen). Seitdem haben die anhaltend gute wirtschaftliche Entwicklung und die sinkende Arbeitslosigkeit zu einem Rückgang der Gründungsintensität in Deutschland geführt. Es ist wahrscheinlich, dass durch die aufgrund der Corona-Krise zu erwartende Rezession ab 2020 die Arbeitslosigkeit und damit auch die Gründungsintensität in Deutschland wieder ansteigen.

**Abbildung 2: Gründungsintensitäten in Deutschland nach verschiedenen Quellen, 2008-2019**



Quelle: Destatis, IfM Bonn, ZEW, KfW

empirica

## 2.2 Gründungsaktivitäten in Bremen

Alle vier vorgestellten Datenquellen für Unternehmensgründungen können auf Ebene der Bundesländer regional differenziert ausgewertet werden. Bei der amtlichen Statistik, der auf ihr basierenden IfM-Gründungsstatistik sowie dem MUP sind prinzipiell auch Aussagen auf Kreisebene möglich. Im Folgenden werden Daten für die Stadt Bremen dargestellt, sofern dies möglich ist und die Daten vorliegen. Ansonsten erfolgt die Darstellung der Daten für das Bundesland Bremen.<sup>10</sup>

### Gewerbeanzeigenstatistik

Vorbemerkung: Die Gewerbeanzeigenstatistik in Bremen ist in den Jahren 2016 bis 2018 leider fehlerhaft und daher nur bedingt aussagekräftig: Die Gewerbeämter haben in den Jahren 2016 und 2017 die Gewerbeanzeigen nur unvollständig und verspätet an das Statistische Landesamt weitergeleitet, so dass die Gründungen in diesen beiden Jahren nicht vollständig erfasst wurden. Im Jahr 2018 erfolgte dann eine teilweise, aber nach unseren Informationen nicht vollständige Nacherfassung der fehlenden Fälle. Das Statistische Landesamt Bremen hat für die Jahre 2016 und 2017 keinen Statistischen Bericht zu den Gewerbeanzeigen veröffentlicht und stellt auch nur wenige Daten für diese Jahre zur Verfügung. Daher sind branchenspezifische Auswertungen und Auswertungen nur für die Stadt Bremen in den beiden Jahren nur sehr eingeschränkt möglich. Für das Jahr 2018 sind die Daten komplett vorhanden, allerdings nur bedingt aussagekräftig, da sie durch die Nacherfassung von Fällen aus den Vorjahren überdurchschnittlich hoch sind.

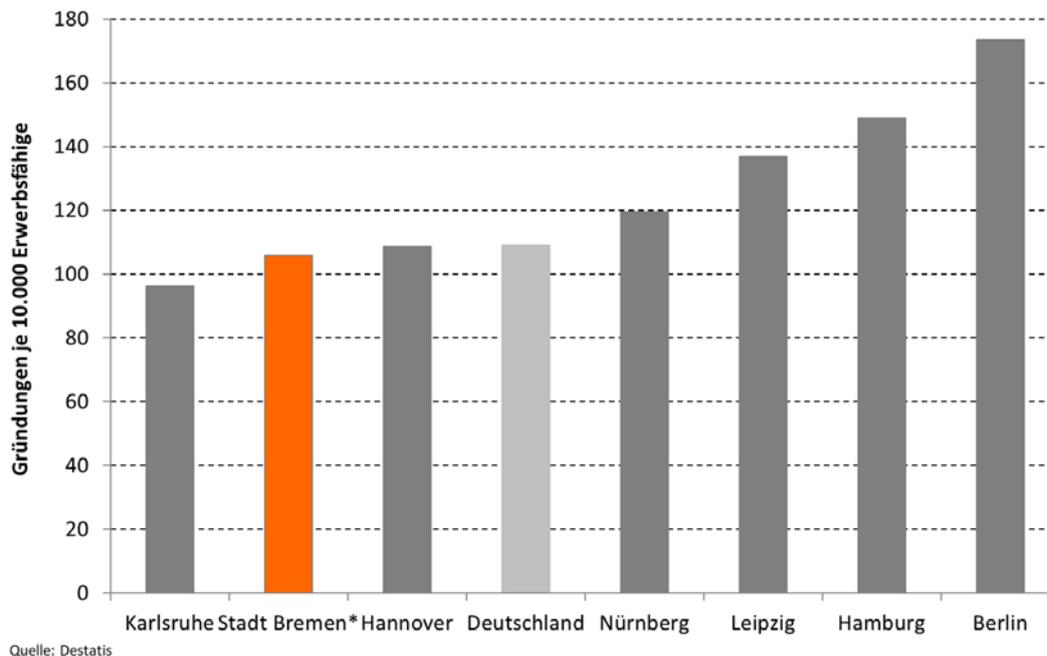
Insbesondere liegen für die Stadt Bremen keine Informationen zu den Gründungen im Jahr 2017 vor und für das Jahr 2016 nur unvollständige Zahlen. Somit sind leider auf Basis der amtlichen Statistik keine Aussagen zur Entwicklung der Gründungstätigkeit im Zeitraum 2014 bis 2018 möglich, sondern lediglich zusammenfassende Aussagen für alle fünf Jahre. Insgesamt hat die amtliche Statistik 2014 bis 2018 rd. 3.600 Neugründungen pro Jahr in der Stadt Bremen erfasst. Von den erfassten Neugründungen waren mehr als ein Viertel Betriebsgründungen, bei denen eine größere wirtschaftliche Bedeutung unterstellt werden kann. Der Anteil der Nebenerwerbsgründungen lag in den Jahren 2014, 2015 und 2018 bei rd. 40 %. Die übrigen rd. 30 % der Neugründungen entfiel auf Kleinunternehmen. Man kann davon ausgehen, dass diese Anteile 2016 und 2017 auf einem ähnlichen Niveau lagen.

Die von der amtlichen Statistik erfasste Gründungsintensität (alle Branchen und alle Gründungsarten) lag damit in der Stadt Bremen im Zeitraum 2014 bis 2018 bei rd. 105 Gründungen je 10.000 Erwerbsfähige. Die Gründungsintensität entspricht damit ungefähr dem deutschen Durchschnitt oder der Gründungsintensität in Hannover (vgl. Abbildung 3). Geht man von einer gewissen Untererfassung bei den Neugründungen in der Stadt Bremen in diesem Zeitraum aus, dürfte die tatsächliche Gründungsintensität in Bremen etwas über dem deutschen Durchschnitt liegen, aber unter den Gründungsintensitäten in Leipzig, Hamburg oder Berlin. Die teils beträchtlichen Unterschiede in den Gründungsintensitäten in den betrachteten Städten können sich u. a. aus der unterschiedlichen wirtschaftlichen Lage und Wirtschaftsstruktur ergeben. So ist in wirtschaftsstarken Regionen

<sup>10</sup> Die Gründungsintensität über alle Branchen unterscheidet zwischen der Stadt und dem Land Bremen in der amtlichen Statistik nur geringfügig.

und in Regionen mit vielen Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes (und entsprechend gut bezahlten Arbeitsplätzen) die Gründungsintensität tendenziell geringer als in wirtschaftsschwachen Regionen und Regionen mit hoher Bedeutung der Dienstleistungsbranchen. Das erklärt zumindest teilweise die im Vergleich zu Hamburg, Leipzig und Berlin geringere Gründungsintensität in Bremen und Karlsruhe.

**Abbildung 3: Gründungsintensität in der Stadt Bremen im Zeitraum 2014-2018 im Städtevergleich**



\* Wahrscheinliche Untererfassung der Gründungen in Bremen

Quelle: Eigene Berechnung nach Destatis

empirica

### Gründungen nach Branchen

Differenziert nach Branchen liegen die Daten für den gesamten Zeitraum 2014 bis 2018 nur für das Land Bremen vor. In diesen Jahren gab es insgesamt rd. 22.500 Neugründungen bzw. 4.500 Neugründungen pro Jahr im Land. Davon entfielen rd. 80 % auf die Stadt Bremen.

Die meisten Neugründungen im Land Bremen sind Unternehmen, die im Kfz-, Einzel- und Großhandel (rd. 21 % aller Neugründungen) oder im Baugewerbe tätig sind bzw. sonstige Dienstleistungen für Unternehmen anbieten (jeweils 14 %). Diese drei Wirtschaftszweige machen damit knapp die Hälfte aller Neugründungen im Land und in der Stadt Bremen aus und sind sehr wichtig für eine stabile und positive wirtschaftliche Entwicklung. Sie stehen aber mit Ausnahme des Onlinehandels weniger im Fokus der vorliegenden Untersuchung: Es handelt sich in der Regel um Existenz- und Unternehmensgründungen mit bekannten und klar definierten Flächen- und Standortanforderungen, die überwiegend der Versorgung der lokalen Bevölkerung und Wirtschaft dienen und selten eine überregionale wirtschaftliche Bedeutung wie einige Startups und technologie- und wissensintensiven Gründungen erlangen.

Auf Wirtschaftszweige mit einem höheren Anteil von Startups und technologie-/wissensintensiven Unternehmensgründungen entfallen rd. 17 % aller Neugründungen: rd. 8 % auf unternehmensnahe (also freiberufliche, wissenschaftliche und technische) Dienstleistungen und jeweils rd. 4,5 % auf Informationen und Kommunikation sowie auf das verarbeitende Gewerbe.

Die Branchenverteilung der Neugründungen in der Stadt Bremen weicht in den drei Jahren (2014, 2015, 2018), für die Daten vorliegen, nur geringfügig von der Branchenstruktur im Land ab: Die Anteile von verarbeitendem Gewerbe, Handel, Energieversorgung sowie Information und Kommunikation sind etwas höher, während die Anteile des Bau- und Gastgewerbes sowie der sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen etwas geringer sind.

Im Vergleich mit den Referenzstädten sowie Berlin und Hamburg ist der Anteil der Gründungen im verarbeitenden Gewerbe mit rd. 4 % im Land und rd. 5 % in der Stadt Bremen merklich höher, teils doppelt so hoch. Das verdeutlicht, dass die Tradition des Industriestandorts Bremen sich auch bei Neugründungen widerspiegelt – sei es durch Ausgründungen aus bestehenden Betrieben des verarbeitenden Gewerbes oder durch Gründungen aus den entsprechenden Studiengängen an der Universität.

Dagegen ist in Bremen der Anteil der Gründungen in den unternehmensnahen Dienstleistungen zusammen mit Nürnberg der niedrigste unter allen Vergleichsstädten. In den übrigen Branchen liegt Bremen überwiegend im Mittelfeld der Vergleichsstädte und es gibt keine Branche, in der in Bremen auffällig viel oder wenig gegründet wird. Die Branchenstruktur bei den Gründungen in Bremen weicht insgesamt deutlich weniger stark vom deutschen Durchschnitt ab als bei allen betrachteten Referenzstädten.

## Technologie- und wissensintensive Gründungen

Eine hohe Gründungsaktivität insbesondere in technologie- und wissensintensiven Branchen ist eine wichtige Voraussetzung für eine langfristig erfolgreiche Wirtschaftsentwicklung, da Gründungen in diesen Branchen häufig innovativ und wachstumsstark sind. Die Abgrenzung dieser Branchen umfasst nicht nur Startups, sondern auch Unternehmen, die zwar wissens- und technologieintensiv sind, aber nicht unbedingt (sehr) innovativ oder stark wachstumsorientiert.

Unsere Abgrenzung der technologie- und wissensintensiven Branchen orientiert sich an der Abgrenzung von NIW, ISI und ZEW aus dem Jahr 2013<sup>11</sup>. Die dort getroffene Definition basiert auf den Wirtschaftsgruppen (Dreisteller). In der vorliegenden Studie werden dagegen die Wirtschaftsabteilungen (Zweisteller) betrachtet, da eine Auswertung der Gründungen für die Wirtschaftsgruppen durch die Statistischen Ämter oft nicht möglich ist.

Als technologie- und forschungsintensive Industrien gelten somit die chemische und pharmazeutische Industrie, die Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren, von DV-Geräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen und von elektrischen Ausrüstungen sowie der Fahrzeugbau (Kraftfahrzeuge, Zulieferer, sonstiger Fahrzeugbau).

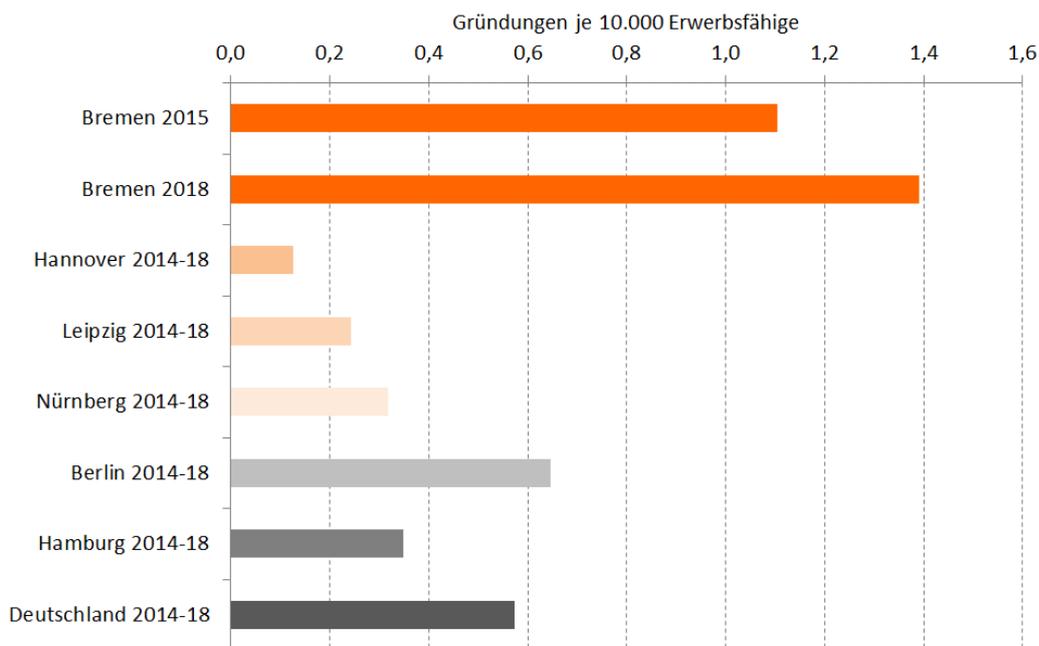
Im Betrachtungszeitraum 2014 bis 2018 lagen für die Stadt Bremen aus den bereits genannten Gründen nur Daten für die Jahre 2015 und 2018 vor. Deutlich erkennbar ist die

---

<sup>11</sup> Gehrke, Birgit u. a. (2013): Neuabgrenzung forschungsintensiver Industrien und Güter. NIW/ISI/ZEW-Listen 2012. Studien zum deutschen Innovationssystem 8-2013, Berlin.

überdurchschnittliche Gründungsaktivität in Bremen im Hochtechnologiebereich, selbst wenn der Wert von 2018 Nachmeldungen aus den Jahren 2016 und 2017 enthält. Die Gründungsintensität lag auch 2015 mit 1,1 Hochtechnologie-Gründungen je 10.000 Erwerbsfähige deutlich über den Werten von Hamburg oder Berlin, aber auch über dem deutschen Durchschnitt und dem Niveau der anderen Vergleichsstädte.

**Abbildung 4: Hochtechnologie-Gründungen je 10.000 Erwerbsfähige im Vergleich (2014-2018)**



Anmerkungen: Erwerbsfähige sind alle Einwohner\*innen im Alter von 18 bis 65 Jahren. Die Daten für Bremen lagen nur für die Jahre 2015 und 2018 vor. Die Daten für Karlsruhe konnten durch das Statistische Landesamt Baden-Württemberg nicht zur Verfügung gestellt werden.

Quelle: Statistische Ämter der Länder

empirica

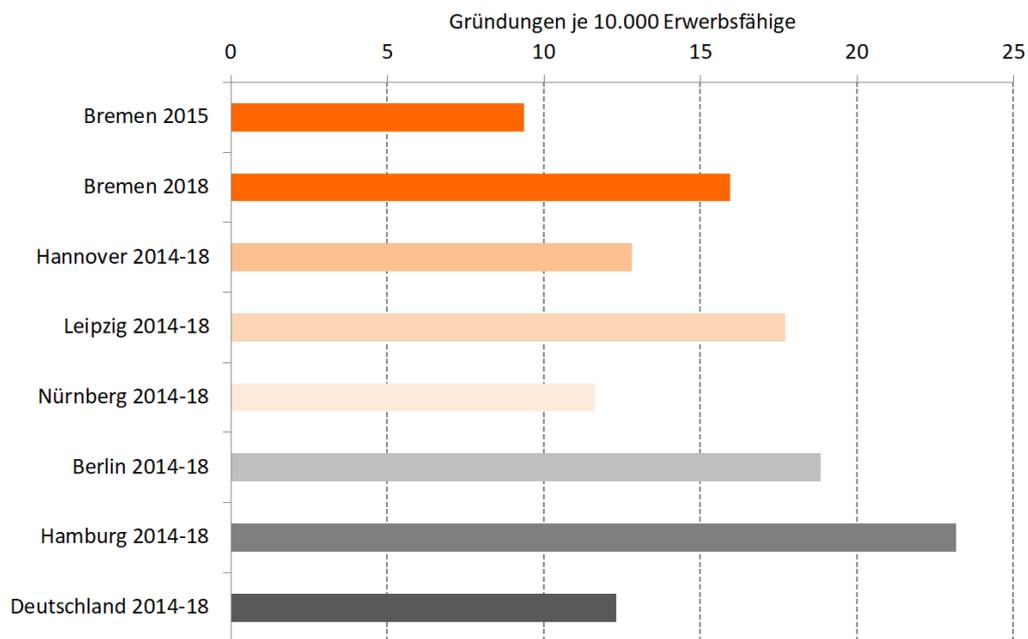
Als wissensintensive Dienstleistungsbranchen werden definiert: die Telekommunikation, Informationsdienstleistungen und Dienstleistungen der Informationstechnologie, Architektur-/Ingenieurbüros, technische, physikalische und chemische Untersuchungen, Forschung und Entwicklung sowie Rechts-/Steuerberatung und Wirtschaftsprüfung, Verwaltung/Führung von Unternehmen und Unternehmensberatung, Werbung und Marktforschung. Insbesondere bei Gründungen in den letzten drei genannten Branchen handelt es sich in der Regel nicht um Startups, wobei Ausnahmen wie Legal Techs<sup>12</sup> die Regel bestätigen.

In diesen Branchen war die Gründungsintensität in der Stadt Bremen im Jahr 2015 im Vergleich leicht unterdurchschnittlich. Im Jahr 2018 wurde der deutsche Durchschnitt der Jahre 2014-18 übertroffen, was vermutlich auf den Nachmeldungen aus den Jahren 2016 und 2017 beruht. Wie auch bei den unternehmensorientierten Dienstleistungen insgesamt ist Bremen bei den wissensintensiven Gründungen somit weniger stark als bei den

<sup>12</sup> Startups, die im Bereich der juristischen Dienstleistungen tätig sind.

Gründungen im verarbeitenden Gewerbe und im technologieintensiven Bereich aufgestellt. Allerdings ergeben sich die deutlich höheren Werte in Hamburg oder Berlin überwiegend durch viele Gründungen in Bereichen Verwaltung/Führung von Unternehmen und Unternehmensberatung sowie Werbung und Marktforschung. In der IT sowie den Bereichen Forschung und Entwicklung sowie Architektur-/Ingenieurbüros, technische, physikalische und chemische Untersuchungen gibt es dagegen geringere Unterschiede bei der Gründungsintensität zwischen den Städten.

**Abbildung 5: Wissensintensive Gründungen je 10.000 Erwerbsfähige im Vergleich (2014-2018)**



Anmerkungen: Erwerbsfähige sind alle Einwohner\*innen im Alter von 18 bis 65 Jahren. Die Daten für Bremen lagen nur für die Jahre 2015 und 2018 vor. Die Daten für Karlsruhe konnten durch das Statistische Landesamt Baden-Württemberg nicht zur Verfügung gestellt werden.

Quelle: Statistische Ämter der Länder

empirica

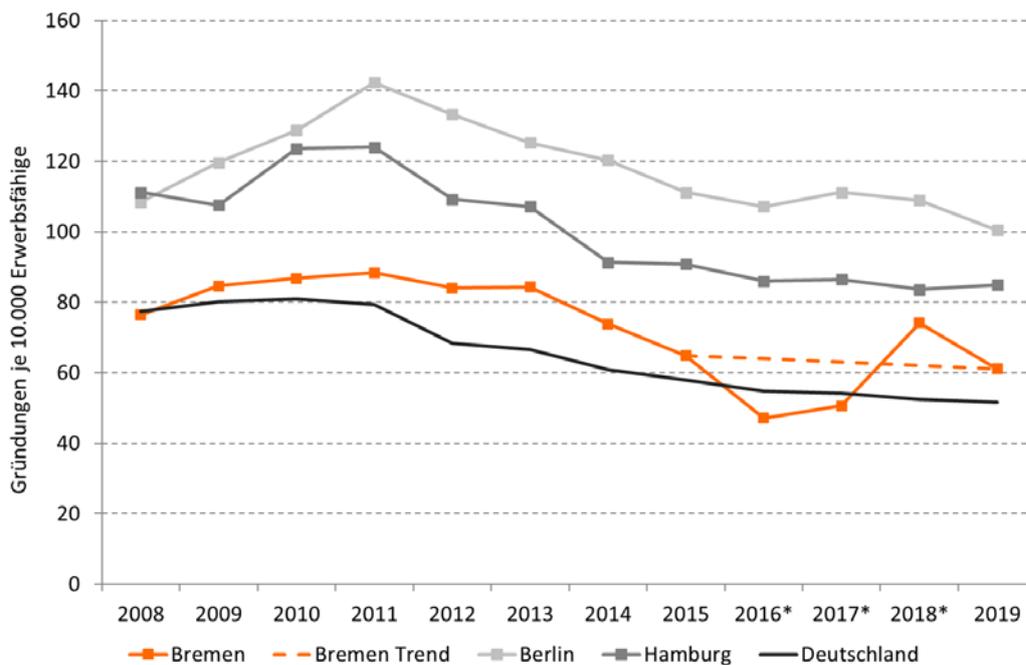
## IfM Bonn

Die IfM-Gründungsstatistik basiert auf der amtlichen Statistik, berücksichtigt aber u.a. keine Nebenerwerbsgründungen. Im Zeitraum 2014 bis 2018 gab es demnach insgesamt 13.200 gewerbliche Neugründungen im Land Bremen (entspricht 2.640 p.a.). Hinzu kamen rd. 3.350 Neugründungen in den freien Berufen im Land (rd. 670 p.a. mit leicht positivem Trend).

Das Niveau der gewerblichen Gründungsintensität nach Berechnung des IfM ist aufgrund der nicht berücksichtigten Nebenerwerbsgründungen niedriger als bei den Daten der amtlichen Statistik. Bei der zeitlichen Entwicklung ist als Folge der beschriebenen Defizite der amtlichen Daten für das Land Bremen ein deutlicher Rückgang der Gründungsintensität in den Jahren 2016 und 2017 und ein überproportionaler Anstieg im Jahr 2018 erkennbar (vgl. Abbildung 6). Das IfM weist auch bereits Daten für das Jahr 2019 aus. Die Gründungsintensität im Land Bremen lag 2019 demnach leicht unter dem Wert von 2015. Das entspricht dem deutschlandweiten Trend in diesem Zeitraum, so dass dieser Wert nach

unserer Einschätzung realistisch ist. Es ist erkennbar, dass die Gründungsintensität nicht nur in Deutschland insgesamt, sondern auch in Bremen, Hamburg und Berlin seit 2011 leicht rückläufig ist. Bremen erreichte 2019 mit rd. 61 Gründungen je 10.000 Erwerbsfähige nach Berlin und Hamburg das dritthöchste Niveau unter den Bundesländern.

**Abbildung 6: Gewerbliche Gründungsintensitäten nach IfM Bonn insgesamt – Land Bremen im Vergleich, 2008-2019**



\* Daten fehlerbehaftet

Quelle: IfM Bonn

empirica

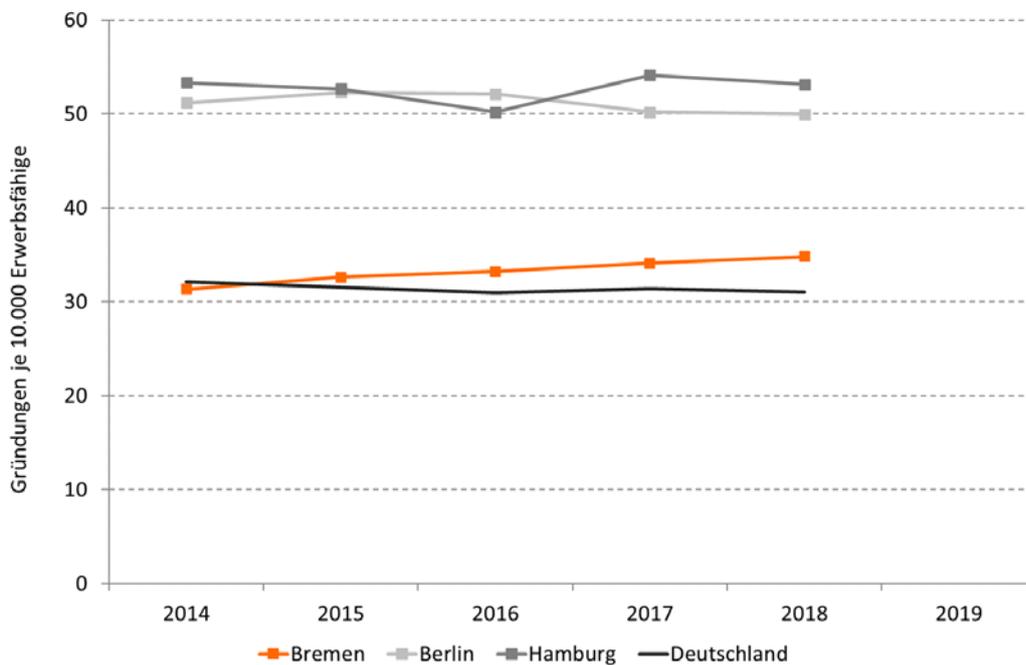
### ZEW-Unternehmenspanel

Die Gründungsintensitäten, die das ZEW berechnet, sind im Vergleich mit den anderen Quellen die niedrigsten, da nur Unternehmen berücksichtigt werden, die im Handelsregister eingetragen werden und somit Kleinunternehmen und Nebenerwerbsgründungen in der Regel nicht erfasst sind.

Im Zeitraum 2014 bis 2018, für den Daten vorliegen, ist die Gründungsintensität im Land Bremen – anders als in den anderen Quellen – leicht angestiegen und liegt etwas höher als der gesamtdeutsche Durchschnitt. Die Ursache dafür ist wahrscheinlich, dass nur im Handelsregister erfassten Gründungen berücksichtigt werden, der deutschlandweit zu beobachtende Rückgang bei den Gründungsintensitäten aber überwiegend durch einen Rückgang der Gründungen von Kleinunternehmen verursacht wird.

Im Vergleich der Bundesländer liegt Bremen bei den Gründungsintensitäten nach Berechnung des ZEW gleichauf mit Hessen auf Rang 3 hinter Hamburg und Berlin.

**Abbildung 7: Gewerbliche Gründungsintensitäten nach ZEW insgesamt – Land Bremen im Vergleich, 2014-2018**



Quelle: ZEW / Mannheimer Unternehmenspanel

empirica

### KfW-Gründungsmonitor

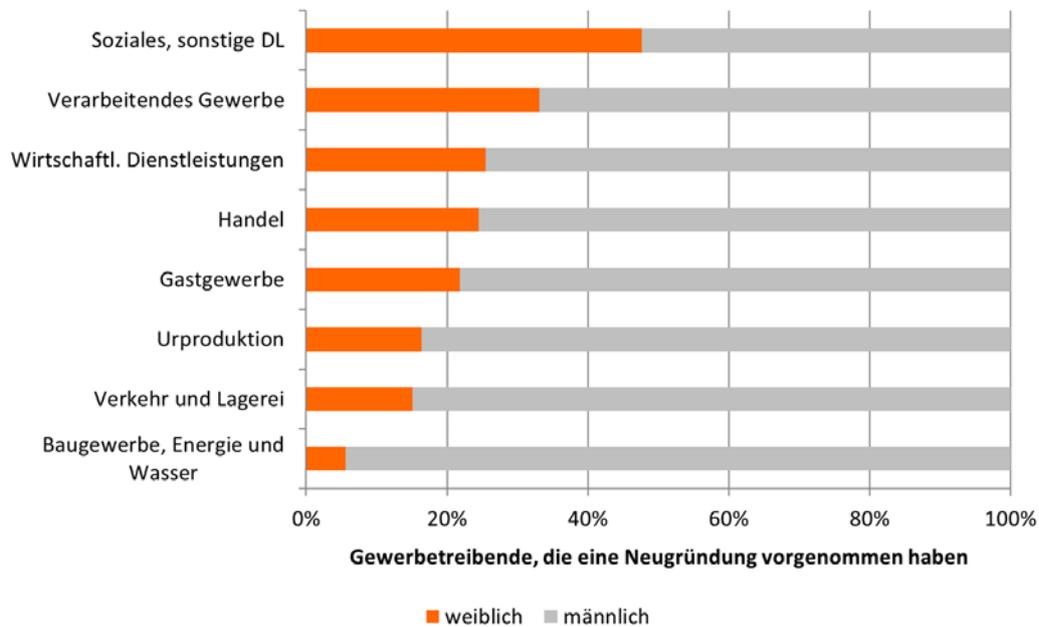
Die Gründer\*innenintensität im Land Bremen nach dem auf einer Befragung von zufällig ausgewählten Personen basierenden KfW-Gründungsmonitor ist in den vergangenen Jahren deutlich stärker zurückgegangen als nach den anderen Quellen und lag im Zeitraum 2016 bis 2018 deutlich unter dem deutschen Durchschnitt. Für Bremen spezifische Ursachen für diese Entwicklung sind auch der KfW nicht bekannt, so dass an dieser Stelle auf eine Darstellung verzichtet wird.

### Exkurs: Gründerinnen

Im Zeitraum 2014-2018 waren laut amtlicher Statistik rd. ein Viertel aller Gewerbetreibenden, die eine Neugründung in der Stadt Bremen vorgenommen haben, weiblich.<sup>13</sup> Damit lag der Frauenanteil ungefähr auf dem Niveau in den meisten Vergleichsstädten (z. B. Berlin und Karlsruhe jeweils rd. 27 %) und etwas geringer als in Deutschland insgesamt (rd. 30 %). Überdurchschnittlich oft gründeten Frauen in Bremen – wie auch in Deutschland insgesamt – dabei im verarbeitenden Gewerbe (rd. 33 % aller Gewerbetreibenden) sowie im Gesundheits- und Sozialwesen (53 %), in Erziehung und Unterricht (45 %) sowie im Bereich sonstige Dienstleistungen (51 %). Bei Gründungen im Baugewerbe (5 %) und im Wirtschaftszweig Finanzen und Versicherungen (10 %) sind Frauen dagegen deutlich unterrepräsentiert.

<sup>13</sup> Es lagen nur Daten für die Jahre 2014, 2015 und 2018 vor, wobei die Unterschiede bei den jeweiligen Anteilen der Gründerinnen zwischen den Jahren gering sind.

**Abbildung 8: Neugründungen von Gewerbetreibenden nach Geschlecht (Stadt Bremen)**



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen

empirica

### Zusammenfassung: Gründungsaktivitäten in Bremen

Die Zahl der Gründungen und die Gründungsintensität insgesamt sind in Deutschland seit mehreren Jahren rückläufig, u. a. aufgrund der guten wirtschaftlichen Entwicklung bis einschließlich 2019. Dabei geht vor allem die Zahl der Gründungen von Kleinunternehmen zurück, während Betriebs- und Nebenerwerbsgründungen relativ konstant sind. Die vorliegenden Daten für Bremen deuten ebenfalls auf eine insgesamt leicht sinkende Gründungsintensität hin, während die Zahl der im Handelsregister erfassten Betriebsgründungen leicht ansteigt, ebenso wie die Zahl der Neugründungen in den freien Berufen.

Ein regionaler Vergleich der Gründungsintensität Bremens ist aufgrund fehlender Daten nur bedingt möglich. Soweit Daten vorliegen, entspricht die Gründungsintensität in Bremen über alle Branchen bei drei von vier betrachteten Datenquellen dem deutschlandweiten Durchschnitt bzw. liegt leicht über diesem. Frauen sind in Bremen im Vergleich zum deutschen Durchschnitt etwas seltener unter den Gewerbetreibenden vertreten, die eine Neugründung vornehmen.

Die Gründungsintensitäten von technologieintensiven Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes und im verarbeitenden Gewerbe insgesamt sind in Bremen überdurchschnittlich hoch. Noch ausbaufähig ist die Gründungsintensität bei den unternehmerorientierten und wissensintensiven Dienstleistungen sowie die Zahl der Gründungen durch Frauen.

## 2.3 Startups in Bremen

Startups sind eine kleine, aber sehr relevante Teilgruppe der Unternehmensgründungen. So kommt der IIT/Startupdetector Report 2019 auf Basis von Auswertungen des Handelsregisters zu dem Ergebnis, dass im Jahr 2019 rd. 2,2 % aller Unternehmensgründungen in Deutschland Startups waren.

Der Begriff Startup ist nicht eindeutig definiert. Wir verwenden im Folgenden die Definition des Bundesverbands Deutscher Startups e.V. Demnach sind Startups Unternehmen, die

- jünger als 10 Jahre sind,
- ein (geplantes) Beschäftigten-/Umsatzwachstum haben und/oder
- (hoch) innovativ in ihren Produkten, Dienstleistungen, Geschäftsmodellen und/oder Technologien sind.

Aus dieser Definition ergibt sich die hohe wirtschaftspolitische Bedeutung von Startups. Einerseits sind die Unternehmen auf (schnelles) Wachstum angelegt, d. h. sie können vergleichsweise schnell von kleinen zu mittleren oder sogar großen Unternehmen mit entsprechenden Beschäftigtenzahlen und Umsätzen wachsen. Andererseits sind Startups per se innovativ und treiben damit den wirtschaftlichen Strukturwandel voran, da durch sie neue Branchen und Betriebsformen und somit auch neue Wachstumsimpulse entstehen können.

Es lassen sich die folgenden Phasen eines Startups unterscheiden. Dabei nimmt das Risiko des Scheiterns eines Startups im Laufe der Phasen ab, während der Kapitalbedarf des Unternehmens zunimmt.

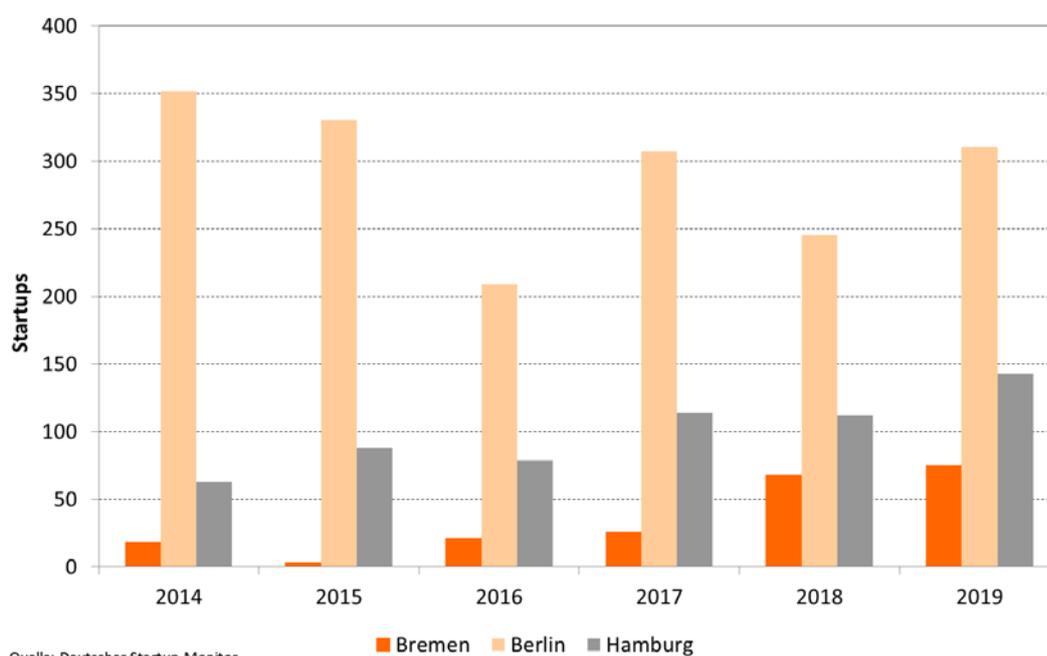
- Pre-Seed-Phase: Orientierungsphase, in der u. a. die Geschäftsidee entwickelt und ihre Umsetzbarkeit überprüft wird.
- Seed-Phase: Planungsphase, in der ein Businessplan erarbeitet, der Markt analysiert und ggf. ein Prototyp des Produkts erstellt wird. Auch wird die folgende Unternehmensgründung vorbereitet (Entscheidung über Rechtsform, Standort usw.).
- Startup-Phase: Gründungsphase, in der das Unternehmen angemeldet und verstärkte Akquise von Kund\*innen betrieben sowie ggf. ein Vertriebsnetz aufgebaut wird.
- Aufbau- und Wachstumsphase: Das Unternehmen erzielt erste Umsätze und die Expansion beginnt. Ziel ist es, in dieser Phase die Gewinnzone zu erreichen.
- Later Phase: Konsolidierungsphase, u. a. Anpassung der Unternehmensstrukturen an die gewachsene Beschäftigtenzahl.

### Deutscher Startup Monitor

Der Bundesverband Deutscher Startups veröffentlicht seit dem Jahr 2013 mit dem Deutschen Startup Monitor ein Zahlenwerk zum deutschen Startup-Ökosystem (bundesweit und differenziert nach Bundesländern). Es basiert auf einer nicht repräsentativen

deutschlandweiten Onlinebefragung von bestehenden Startups, die über rd. 300 ausgewählte Multiplikatoren<sup>14</sup> zur Teilnahme an der Umfrage eingeladen werden. Grundlage für die Auswahl der berücksichtigten Unternehmen bildet die im vorherigen Abschnitt genannten Definition eines Startups. Insbesondere Beratungstätigkeiten und freiberufliche Aktivitäten fallen nicht darunter. Aufgrund der Erhebungsmethodik kann es zu einer Untererfassung von Startups in einer Region kommen, da der Rücklauf der Befragung und damit die Zahl der erfassten Startups stark von den jeweils ausgewählten Multiplikatoren und der Qualität ihrer Netzwerke abhängig sind. Dennoch stellt der Deutsche Startup Monitor die beste verfügbare Datenquelle für zeitliche und regionale Vergleiche von Startup-Ökosystemen dar.

**Abbildung 9: Zahl der am Deutschen Startup Monitor teilnehmenden Startups im Land Bremen im Vergleich**



Anmerkungen: Die Zahlen für Bremen beziehen sich jeweils auf das Bundesland Bremen.

Quelle: Deutscher Startup Monitor

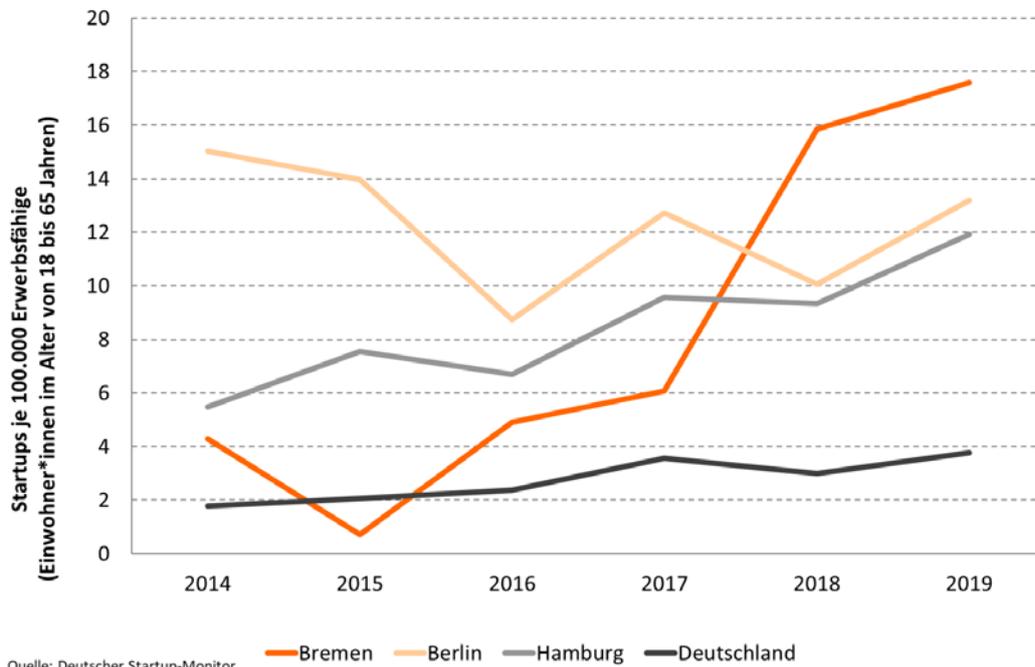
empirica

Die Entwicklung des Bremer Startup-Ökosystems stellt sich sehr positiv dar (vgl. Abbildung 9): Lag die Zahl der Startups aus dem Land Bremen, die sich in den Jahren 2014 bis 2017 an der Befragung beteiligten, bestenfalls im niedrigen zweistelligen Bereich, so nahmen 2019 bereits mehr als 70 Startups teil. Basierend auf unserer eigenen Erhebung zur Zahl der Startups in Bremen, befinden sich die überwiegende Mehrzahl dieser Startups in der Stadt Bremen.

Die sehr positive Dynamik in Bremen in den vergangenen Jahren verdeutlicht auch Abbildung 10, die die Zahl durch den Deutschen Startup Monitor erfassten Startups je 100.000 Erwerbsfähige („Startup-Dichte“) darstellt. Demnach gibt es pro 100.000 Erwerbstätige in Bremen inzwischen mehr Startups als in Hamburg oder Berlin.

<sup>14</sup> Venture-Capital-Investoren, Business Angels, Technologiezentren, Acceleratoren, Inkubatoren, Businessplanwettbewerbe, Coworking Spaces, Entrepreneurship-Vereinigungen, IHK sowie deren persönliche Netzwerke.

**Abbildung 10: Dichte der durch den Deutschen Startup Monitor erfassten Startups im Land Bremen im Vergleich**

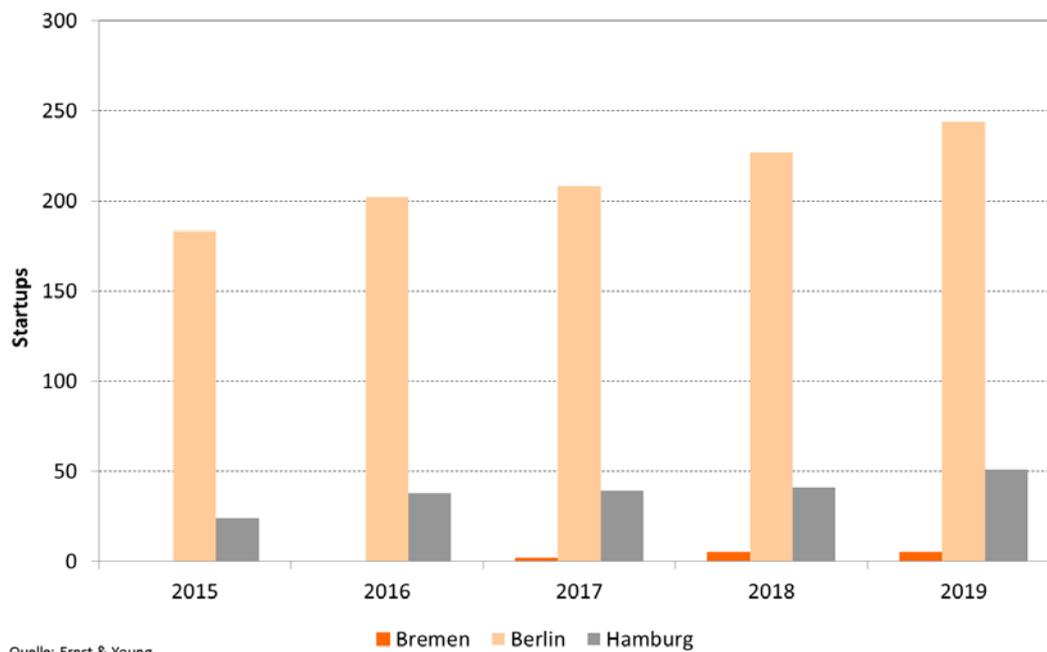


Anmerkungen: Die Zahlen für Bremen beziehen sich jeweils auf das Bundesland Bremen.  
Quelle: Deutscher Startup Monitor

empirica

### Ernst & Young Start-up-Barometer

Das Ernst & Young-Start-up-Barometer veröffentlicht halbjährlich Zahlen zur Anzahl und zum Wert von Startup-Finanzierungsrunden in Deutschland. Er basiert auf öffentlich zugänglichen Quellen wie Pressemitteilungen von Startups und Investoren oder Medienberichten. Damit wird die tatsächliche Dimension der Finanzierung von Startups durch Beteiligungsgesellschaften, Venture-Capital-Geber und andere Investoren tendenziell unterschätzt, da nicht alle Informationen zu Beteiligungen und Finanzierung veröffentlicht werden. Das gilt insbesondere für mittelständische und/oder nicht börsennotierte Unternehmen. Es ist anzunehmen, dass tatsächlich mehr Startups in Bremen Venture Capital erhalten, als von Ernst & Young erfasst: Das Start-up-Barometer vermeldet für das Land Bremen eine leicht steigende Anzahl von Startups, die Venture Capital erhalten, allerdings im Vergleich zu Berlin oder Hamburg auf weiterhin geringerem Niveau. Für die Jahre 2017 bis 2019 hat Ernst & Young insgesamt rd. 21 Mio. Euro Finanzierung für Bremer Startups erfasst, davon 12 Mio. Euro für E-Commerce-Startups und 6 Mio. Euro für IT-Startups.

**Abbildung 11: Startups mit Venture Capital in Bremen im Vergleich**

Quelle: Ernst &amp; Young Start-up-Barometer

empirica

## Startupdetector

Der im März 2020 erschienene IIT/Startupdetector Report 2019 orientiert sich bei der Definition eines Startups an der Definition des Bundesverbands Deutscher Startups. Er basiert auf der deutschlandweiten Auswertung aller Handelsregisterbekanntmachungen. Demnach wurden 2019 insgesamt 2.289 Startups in Deutschland gegründet. Das entspricht rd. 2 % aller rd. 106.000 erfassten Unternehmensgründungen. Im Land Bremen wurden laut Startupdetector 2019 insgesamt 20 Startups gegründet, was einer Gründungsintensität von knapp 4,7 Startups je 100.000 Erwerbsfähige entspricht. Damit liegt Bremen auf Rang 5 im Bundesländervergleich, nur knapp hinter Bayern (5,0 Startups je 100.000 Erwerbsfähige) und Hessen (4,7 Startups je 100.000 Erwerbsfähige).

## Ausgründungen aus Universitäten

Das Gründungsnetzwerk BRIDGE betreut jährlich im Durchschnitt 24 (innovative) Ausgründungen aus der Universität Bremen und den Hochschulen, die sich größtenteils in Bremen ansiedeln. Nach Aussagen des Gründungsradar 2018 des Stifterverbandes zählt die Universität Bremen zusammen mit der Universität Potsdam und den Münchner Universitäten zu den deutschen Spitzenuniversitäten bei der Gründungsaktivität und der Zahl der Ausgründungen. Sie erreicht in dieser Kategorie die maximal erreichbare Punktzahl. Auch in den vorherigen Jahren zählte die Universität Bremen zur Spitzengruppe. Laut Deutschem Startup-Monitor 2019 liegt die Universität Bremen auf Rang 6 der Top-Gründungshochschulen in Deutschland, knapp 2 % aller befragten Gründerinnen und Gründer von Startups haben ihren Abschluss dort gemacht.

## Eigene Recherchen

Zusätzlich zur Auswertung von Sekundärdaten hat empirica über öffentlich zugängliche Quellen<sup>15</sup> Startups in Bremen recherchiert. Grundlage bildete dabei die Definition des Deutschen Startup Monitors (maximal zehn Jahre alte, innovative Unternehmen mit geplantem Beschäftigten-/Umsatzwachstum). Es konnten dabei bis Ende Januar 2020 insgesamt fast 150 Startups identifiziert werden, die sich im Zeitraum 2010 bis 2019 in Bremen gegründet hatten. Davon waren 113 noch am Markt aktiv. Die übrigen waren nicht mehr in Bremen ansässig (5 %) oder nicht mehr am Markt aktiv (15 %).

Die recherchierte Zahl an Startups ist höher als die Zahl der Bremer Startups, die 2019 am Deutschen Startup Monitor teilgenommen haben, da dieser als Befragung konzipiert ist und daher keine vollständige Erfassung aller Startups ermöglicht. Auch die von empirica durchgeführte Erfassung ist keine Vollerhebung. Insbesondere „ältere“ Startups aus den Jahren 2010 bis 2013 können retrospektiv nur noch eingeschränkt ermittelt werden. Gleiches gilt für sehr junge Startups, die noch nicht in die Öffentlichkeit gegangen sind. Von den erfassten Startups, bei denen das Gründungsjahr bekannt ist, sind rd. 20 % in den Jahren 2010 bis 2013 gegründet worden und jeweils rd. 40 % in den Zeiträumen 2014 bis 2016 sowie 2017 bis 2019.

Die Geschäftsmodelle der recherchierten, noch aktiven und in Bremen ansässigen Startups richten sich in etwas mehr als der Hälfte der Fälle an Unternehmen (B2B). Die meisten der übrigen Startups haben Endkund\*innen als Zielgruppen (B2C). Hinzu kommen einzelne Plattformen, deren Fokus auf Geschäftsbeziehungen zwischen Privatpersonen (C2C) liegt.

Die große Mehrzahl der Startups wird von Männern gegründet, lediglich in jedem fünften Gründungsteam befindet sich mindestens eine Frau. Von rd. 60 % der Startups konnte die Zahl der Beschäftigten ermittelt werden: Mehr als drei Viertel haben weniger als 10 Beschäftigte, knapp 20 % zwischen 10 und 50 Beschäftigte und die übrigen mehr als 50 Beschäftigte.

## 2.4 Exkurs: Kurzanalyse der Startup-Ökosysteme in anderen Städten

Zur besseren Einordnung der Analyse des Bremer Gründungsgeschehens hat empirica für Hannover, Karlsruhe, Leipzig und Nürnberg ebenfalls Informationen und Daten zum jeweiligen Startup-Ökosystem recherchiert (vgl. Tabelle 1). Die vier Vergleichsstädte sind hinsichtlich ihrer Bevölkerungszahl und der Dynamik bei Startups mit Bremen gut vergleichbar. Die Zahl der bestehenden Startups in den Städten liegt zwischen rd. 90 in Hannover und gut 200 in Karlsruhe und Leipzig, wobei jeweils eigene Definitionen für Startups verwendet werden, so dass ein Vergleich dieser Zahl nur sehr eingeschränkt möglich ist. Besser vergleichbar sind die Gründungsintensitäten (vgl. dazu Kapitel 2.2): Bei den technologieintensiven Gründungen im verarbeitenden Gewerbe steht Bremen im Städtevergleich klar an der Spitze, während die Gründungsintensität in den wissensintensiven Dienstleistungen die geringste unter den betrachteten Städten ist.

---

<sup>15</sup> [www.bremen-startups.de](http://www.bremen-startups.de), Gründerszene, WFB, Startupspot, BRIDGE Gründungsgalerie, <http://startups-nordwest.de>, Tagespresse

Auffällig ist, dass in allen Städten ein dynamisches Startup-Ökosystem vorhanden ist, obwohl sich die jeweiligen Rahmenbedingungen, Ansätze und Unterstützungsangebote teils stark voneinander unterscheiden.

- Eine spezifische **Strategie oder Vereinbarung** zum Umgang mit Startups und technologie-/wissensintensiven Gründungen hat von den Vergleichsstädten nur Karlsruhe. Bereits 2013 haben mehrere Institutionen und Unternehmen eine sogenannte „Karlsruher Erklärung“ verfasst, in dem gemeinsame Werte und Grundlagen der Gründungsförderung festgeschrieben sind (u. a. möglichst breite Förderung, alle sind willkommen) sowie das Ziel formuliert wird, eine herausragende Position der Region Karlsruhe für Gründungen und Unternehmertum in Deutschland und Europa zu erreichen. Darauf aufbauend entstand die Gründerallianz Karlsruhe, in der alle Institutionen und Einrichtungen zusammengeschlossen sind, die in Karlsruhe Gründungen fördern und unterstützen (u. a. Hochschulen, Kammern, Gründungszentren).
- Eine **zentrale Homepage** als Anlaufstelle für Startups und potenzielle Gründer\*innen von Startups gibt es nur in Hannover. Dort werden alle Unterstützungs- und Vernetzungsangebote dargestellt sowie erfolgreiche Startups präsentiert. In allen anderen Städten gibt es oft mehrere kommunale und private Internetseiten mit Informationen für Startups und teilweise auch gar keine spezielle städtische Seite für Startups.
- Der Umfang der spezifischen (kommunalen) **Angebote für Startups** variiert von Stadt zu Stadt: Während in Leipzig das Angebot vergleichsweise gering ist, bieten Hannover und Bremen umfangreiche Coachingprogramme, verschiedene Wettbewerbe für Gründer\*innen sowie in Bremen als Alleinstellungsmerkmal das Starthaus als zentrale Anlaufstelle für Gründungsinteressierte.
- Hannover bietet mit dem Invest-Impuls einen kommunalen **Beteiligungsfonds** für Startups in der Seed- oder Startup-Phase mit hohen Finanzierungsbedarfen. Der Fonds hat insgesamt 28 Mio. Euro Kapitalausstattung und unterstützt einzelne Startups mit bis zu 1,5 Mio. Euro, in der Regel zusammen mit Co-Investoren. Das aus öffentlichen Geldern stammende Fondskapital kann komplett nach privatwirtschaftlichen Regeln investiert werden. Rückflüsse aus dem erfolgreichen Verkauf von Beteiligungen fließen wieder dem Fonds zu. Seit der Auflage 2006 hat sich der Fonds an mehr als 50 Unternehmen beteiligt und war damit sicher auch ein Grund für die gute Entwicklung des Startup-Ökosystems in Hannover.
- Hinsichtlich der Ausstattung mit **Gründungsinfrastruktur** sticht Karlsruhe wieder heraus: Während es in den anderen vier Städte jeweils zwei bis drei Technologie- und Gründungszentren sowie eine ähnlich große Zahl an Inkubatoren und Acceleratoren gibt, befinden sich in Karlsruhe sechs TGZ und mindestens ebenso viele Inkubatoren und Acceleratoren.
- Leipzig kann im Städtevergleich vor allem mit günstigen **Gewerbemieten** und gleichzeitig dem größten Angebot an kleinteiligen Büro- und Hallenflächen punkten.

**Tabelle 1: Überblick über ausgewählte Eigenschaften des Startup-Ökosystems in Bremen und den Vergleichsstädten**

	Bremen	Hannover	Karlsruhe	Leipzig	Nürnberg
<b>Strategiepapier/Konzept</b>	nein	nein	Karlsruher Erklärung (2013)	nein	nein
<b>Städtische Homepage</b>	<a href="http://www.wfb-bremen.de/de/page/wirtschaftsstandort-bremen/startup">www.wfb-bremen.de/de/page/wirtschaftsstandort-bremen/startup</a>	<a href="http://www.startupcityhannover.de">www.startupcityhannover.de</a>	keine spezielle Seite für Startups	keine spezielle Seite für Startups	<a href="https://www.nuernberg.de/internet/wirtschaft/startupdigital.html">https://www.nuernberg.de/internet/wirtschaft/startupdigital.html</a> (nur für digitale Startups)
<b>Private Homepage</b>	<a href="http://www.bremen-startups.de">www.bremen-startups.de</a>	nein	<a href="http://startup-karlsruhe.de">http://startup-karlsruhe.de</a> <a href="http://www.cyberforum.de">www.cyberforum.de</a>	<a href="http://www.startup-leipzig.de">www.startup-leipzig.de</a>	<a href="https://techstartupsfranken.com">https://techstartupsfranken.com</a>
<b>Inhalte</b>	Link zum Starthaus, Vorstellung erfolgreicher Startups (städtische Seite) Veranstaltungstermine (private Seite)	Übersicht Unterstützungs- und Vernetzungsangebote Vorstellung erfolgreicher Startups	Übersicht Unterstützungs- und Vernetzungsangebote, Veranstaltungstermine	Übersicht Unterstützungs- und Vernetzungsangebote, Veranstaltungstermine, Vorstellung erfolgreicher Startups, Neuigkeiten aus der Szene	Übersicht Unterstützungs- und Vernetzungsangebote, Veranstaltungstermine, Vorstellung erfolgreicher Startups, Neuigkeiten aus der Szene (private Seite)
<b>Karte Startups</b>	nein	<a href="https://startup.nds.de/startup-map/">https://startup.nds.de/startup-map/</a>	nein	<a href="http://www.startup-leipzig.de/gruenderkarte">www.startup-leipzig.de/gruenderkarte</a>	nein
<b>Anzahl Startups</b>	113	rd. 90	rd. 200	rd. 200	keine Angabe
<b>Gründungsintensität 2014-2018 (je 10.000 Erwerbsfähige)</b>	106	109	96	137	120
<b>...technologieorientiert</b>	1,1 (2015)	0,1	keine Angabe	0,2	0,3
<b>...wissensintensiv</b>	9,4 (2015)	12,8	keine Angabe	17,7	11,6
<b>Angebotsmiete Büro (15-50 m<sup>2</sup>), 2019</b>	10,2 €/m <sup>2</sup>	11,0 €/m <sup>2</sup>	11,3 €/m <sup>2</sup>	8,0 €/m <sup>2</sup>	14,6 €/m <sup>2</sup>
<b>...Anzahl Angebote</b>	201	234	87	301	247
<b>Angebotsmiete Halle (50-150 m<sup>2</sup>), 2019</b>	5,0 €/m <sup>2</sup>	6,7 €/m <sup>2</sup>	7,2 €/m <sup>2</sup>	4,2 €/m <sup>2</sup>	6,0 €/m <sup>2</sup>
<b>...Anzahl Angebote</b>	35	38	42	66	47

	Bremen	Hannover	Karlsruhe	Leipzig	Nürnberg
<b>Cluster</b>	Automotive, Maritime Wirtschaft und Logistik, Luft- und Raumfahrt, Windenergie und Energiewirtschaft	Digitale Wirtschaft und Produktionstechnik, Life Sciences und Medizintechnik, Energie und Mobilität, Kreativwirtschaft und Multimedia	Deep Tech, IT/Software, Kultur- und Kreativwirtschaft, Energietechnik, Nanomaterialien/Nanotechnologien	Automobil, Gesundheitswirtschaft und Biotechnologie, Energie und Umwelttechnik, Logistik, IT-, Medien- und Kreativwirtschaft	Luft- und Raumfahrt, Energietechnik, IT, LowTech
<b>Auswahl an (kommunalen) Angeboten für Startups (über Beratung, Coaching, Networking und Unterstützung hinaus)</b>	Starthaus als zentrale Anlaufstelle, Gründungswettbewerbe Coachingprogramm, Open Innovation Cycle, EFRE-Beteiligungsfonds (bis zu 0,8 Mio. € je Startup), Schotterweg Crowdfunding	Gründungswettbewerbe, Gründercamp in der PreSeed-/Seed-Phase, Co-Finanzierung für Seed- und Startup-Phase (Beteiligungsfonds mit 28 Mio. €, bis zu 1,5 Mio. € je Startup)	EXI-Gründergutschein, regelmäßige gemeinsame Veranstaltungen aller in der Gründungsförderung aktiven Institutionen, Hochschulgruppe für Entrepreneurship, universitäre Finanzierungsplattform, Beteiligung durch KIT	Gründernacht, Gründungswettbewerbe, Beteiligungen über Sparkasse (bis 200.000 € je Startup)	Regionale Gründungsinitiative Mittelfranken, Businessplan Wettbewerbe, Matching von Startups und Investoren, Coworking-Ticket, Coaching-Gutschein
<b>Inkubatoren und Acceleratoren</b>	Kraftwerk, ESA BIC Norddeutschland, SUBLIME.AI	Venture Villa, Hafven Startup Accelerator	PreLab und CyberLab, upCAT. Launchpad, VC Ventures, Energy Accelerator	SpinLab, 2b AHEAD, Social Impact Lab	Start Nürnberg, ESA BIC Bavaria, CodeCamp:N

	Bremen	Hannover	Karlsruhe	Leipzig	Nürnberg
<b>Technologie- und Gründungszentren (TGZ)</b>	2	3	6	2	3
<b>Flächen/Räume in den TGZ</b>	<p>BITZ für technologieorientierte Gründungen (6.400 m<sup>2</sup> Büro, Labor und Halle)</p> <p>Gründungszentrum im WTC für alle Branchen (1.800 m<sup>2</sup> Büro, Einheit ab 30 m<sup>2</sup>)</p> <p>Fahrenheithäuser für etablierte junge Unternehmen (10.000 m<sup>2</sup> Büro und Produktion, Einheit ab 30 m<sup>2</sup>)</p>	<p>Halle 96 für Kultur-/Kreativwirtschaft (3.000 m<sup>2</sup> mit Büro und Werkstatt)</p> <p>Unternehmerinnen-Zentrum (1.000 m<sup>2</sup> Büro, Einheiten 13-40 m<sup>2</sup>)</p> <p>Technologiepark für innovative/technologieorientierte Unternehmen in Uninähe (3.800 m<sup>2</sup> Büro, Werkstatt und Labor)</p>	<p>Technologiefabrik für technologie. Gründungen (18.000 m<sup>2</sup> Produktion und Büro, Einheit ab 30 m<sup>2</sup>)</p> <p>Gründerzentrum für IT (400 m<sup>2</sup> Büro)</p> <p>Handwerkerhof für junge Handwerksbetriebe (6.000 m<sup>2</sup> Halle und Büro, Einheiten 80-200 m<sup>2</sup>)</p> <p>Seboldzentrum für DL (1.200 m<sup>2</sup> Büro, Einheiten 15-75 m<sup>2</sup>)</p> <p>Gründerzentrum DAX 74 (1.450 m<sup>2</sup> Büro, Einheiten 18-60 m<sup>2</sup>)</p> <p>Perfekt Futur für Kreativwirtschaft</p>	<p>Business &amp; Innovation Centre Leipzig für technologieorientierte Gründungen (4.900 m<sup>2</sup> Büro und Labor, Einheit ab 20 m<sup>2</sup>)</p> <p>Bio City Leipzig für Biotechnologie und Biomedizin (20.000 m<sup>2</sup> Büro und Labor)</p>	<p>Zollhof Tech Incubator für digitale Startups (2.800 m<sup>2</sup> Büro und Labor)</p> <p>Klee-Center für Low Tech Gründungen (2.500 m<sup>2</sup> Büro)</p> <p>IGZ Nürnberg-Fürth-Erlangen für technologieorientierte Gründungen (4.500 m<sup>2</sup> Büro und Labor)</p>

Quelle: Eigene Recherche und Zusammenstellung

empirica

## Schlussfolgerungen für Bremen

Nach unserer Einschätzung finden sich in den Vergleichsstädten mehrere Ansätze, die auf Bremen übertragen werden könnten, um das Bremer Startup-Ökosystem weiter zu stärken. Das sind insbesondere:

- Gemeinsame Erklärung aller Bremer Institutionen und Initiativen, die Startups und Gründungen fördern und unterstützen und Vereinbarung von gemeinsamen Zielen wie:
  - Durchführung gemeinsamer Veranstaltungen,
  - Einrichtung einer zentralen Homepage mit allen Unterstützungs- und Vernetzungsangeboten und Veranstaltungen für Startups (unabhängig vom Anbieter), einer Karte mit den Standorten der Bremer Startups sowie der Vorstellung erfolgreicher Startups.
- Flächen nicht nur für technologieorientierte Startups zur Verfügung stellen, sondern beispielsweise auch für produzierende Unternehmensgründungen.
- Städtischer Beteiligungsfonds für Startups in der Seed- oder Startup-Phase mit hohem Kapitalbedarf.

## 2.5 Zwischenfazit

Die Gründungsintensität in Bremen über alle Branchen liegt – je nach Datenquelle – im deutschlandweiten Durchschnitt bzw. leicht darüber. Im verarbeitenden Gewerbe sowie insbesondere im Hochtechnologie-Bereich werden in Bremen überdurchschnittlich viele Unternehmen gegründet. Auch die Zahl der Ausgründungen aus den Bremer Hochschulen ist überdurchschnittlich hoch. Bei der Zahl der ansässigen Startups hat Bremen in den vergangenen Jahren deutlich aufgeholt, die Gründungsintensität liegt hier im oberen Drittel unter allen Bundesländern.

Insgesamt konnte empirica in der Stadt Bremen rd. 150 Startups identifizieren, die im Zeitraum 2010 bis 2019 dort gegründet wurden. Davon waren Anfang 2020 noch 113 am Markt aktiv. Die Geschäftsmodelle der noch aktiven Startups richten sich in etwas mehr als der Hälfte der Fälle an Unternehmen (B2B), die übrigen Startups haben zumeist Endkund\*innen als Zielgruppen (B2C). Die große Mehrzahl der Bremer Startups wurde von Männern gegründet, lediglich in jedem fünften Gründungsteam befindet sich mindestens eine Frau.

Noch ausbaufähig ist die Gründungsintensität bei den unternehmensorientierten und wissensintensiven Dienstleistungen sowie die Zahl der Gründungen durch Frauen. Das endogene Gründungspotenzial in Bremen ist in diesen Bereichen bisher noch nicht voll ausgeschöpft. Ansatzpunkte, um die Gründungspotenzial in diesen Bereich zu besser zu heben, werden in Kapitel 6 diskutiert.

### 3. Bestandaufnahme II: Gründungsinfrastruktur und Gründungsorte

#### 3.1 Standortzufriedenheit und Standortanforderungen von Startups und Gründungen

Die folgenden Einschätzungen zur Standortzufriedenheit mit dem Standort Bremen sowie die Anforderungen an den konkreten Mikrostandort basieren auf den durchgeführten Gesprächen mit Expertinnen, Experten und Startups, der Online-Befragung von Startups sowie den Ergebnissen des Online-Fachdialogs.

##### Einschätzung des Standort Bremens

Der Standort Bremen wird von den befragten Expertinnen, Experten und Startups überwiegend positiv beurteilt. Seine Stärken und Standortvorteile für Startups und Gründungen sind nach ihrer Einschätzung vor allem:

- Übersichtlichkeit und kurze Wege,
- gute Erreichbarkeit in der Verwaltung sowie gute Betreuung durch Wirtschaftsförderung,
- vielfältige Flächen- und Raumangebote,
- schneller Zugang zur Startup-Szene und gute Vernetzungsmöglichkeiten,
- gut ausgebaute Infrastruktur (Großstadt mit allen Angeboten),
- sehr gute Forschungs- und Wissenschaftslandschaft,
- gute überregionale Erreichbarkeit (Flughafen, Bahn, Hafen) und
- gute Verfügbarkeit von Fachkräften (insbesondere in der IT-Branche) und vergleichsweise wenig Wettbewerb um Fachkräfte zwischen den Startups.

Verbesserungspotenzial besteht nach Einschätzung der befragten Unternehmen bei den folgenden Themen:

- Das Außenimage von Bremen ist schlechter als die tatsächliche Situation (Schlagworte: hohe Schulden, Schulsituation) und erschwert teils die Personalgewinnung. Die oben beschriebenen Standortvorteile und die gut ausgebaute Unterstützungs- und Förderstruktur für Startups und junge Unternehmen sowie die positive Entwicklung der vergangenen Jahre sind außerhalb der Region noch zu wenig bekannt. Neue Ideen und junge Unternehmen sind auch in Bremen selbst teils zu wenig sichtbar.
- Die vorhandenen Angebote für Startups und Gründungen von kommunaler und privater Seite könnten noch besser und übersichtlich aufbereitet und dargestellt werden, damit Startups und Gründungsinteressierte aus Bremen und aus anderen Regionen schneller Informationen finden.
- Aufgrund der fehlenden überregionalen Sichtbarkeit ist es in Bremen für Startups oftmals schwierig, Investoren und/oder Venture Capital in ausreichendem Umfang zu erhalten. Das gilt insbesondere für Startups aus Branchen, die nicht zu den Bremer Clustern gehören.

## Anforderungen an den Mikrostandort und Raumbedarfe

Ausgehend von der Online-Befragung sind die wichtigsten Standortanforderungen von Startups in Bremen klassische „harte“ Standortfaktoren: eine **schnelle Internetverbindung** (idealerweise Glasfaser mit 1.000 Mbit/s oder mehr), eine **gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad** und ein **günstiger Mietpreis** (vgl. Abbildung 12 und Abbildung 13). Ebenfalls wichtig sind neben der **Erreichbarkeit mit dem ÖPNV und dem Auto** auch mehrere „weiche“ Standortfaktoren: die **Aufenthaltsqualität** in der Standortumgebung und ein **vielfältiges und lebendiges Umfeld** sowie die **Nähe zum Wohnort** der Gründer\*innen und ihrer Mitarbeitenden, zur **Gastronomie** und zur **Bremer Innenstadt**.

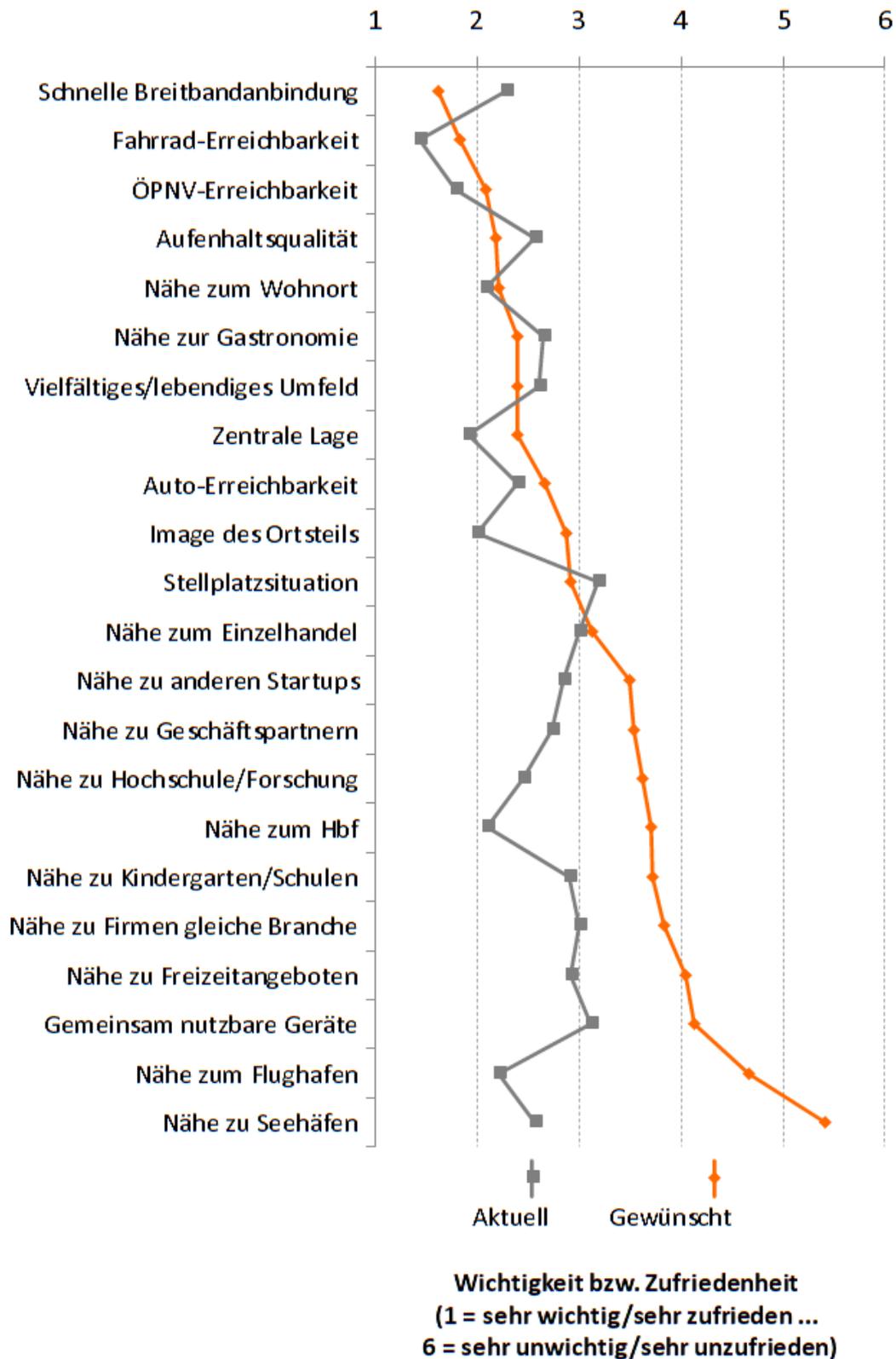
Die Standortanforderung **vielfältiges und lebendiges Umfeld** umfasst mehrere Aspekte: Erstens, das Vorhandensein vielfältiger Infrastrukturen wie Gastronomie (Restaurants, Cafés, Bars, Kneipen), Nahversorgung (insbesondere auch kleinteiliger, inhabergeführter Einzelhandel), Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie sozialer Infrastruktur (z. B. Kitas, Bibliotheken). Zweitens, tragen auch Standorte der Kultur- und Kreativszene wie Clubs, Galerien und Ateliers zur Belebung bei. Und drittens sind auch Wohnungen für eine Belebung eines Quartiers wichtig. Die beschriebene Mischung unterschiedlicher Funktionen in einem Quartier ist in der Regel mit einer gewissen (städtebaulichen) Dichte und Urbanität verbunden, die vor allem in der Innenstadt und den angrenzenden Stadtteilen erreicht wird.

Die große Relevanz von günstigen Mietflächen und schnellem Internet für Unternehmensgründungen und Startups wird durch die Interviews bestätigt, in denen zudem ebenfalls häufig die Urbanität des Standorts, also ein lebendiges, anregendes und gemischt genutztes Umfeld, als wichtiger weicher Standortfaktor genannt wurde.

Die räumliche Nähe zu Hochschulen und Forschungseinrichtungen, zu Geschäftspartner\*innen bzw. Kund\*innen sowie Unternehmen der gleichen Branchen sind in bestimmten Branchen (vor allem technologieorientierte Produktion und forschungsintensive Gründungen, teilweise auch IT) ebenfalls sehr wichtige Standortfaktoren. Die Vernetzung mit anderen Startups und jungen Unternehmen ist vor allem am Anfang der Unternehmensgründung wichtig, verliert aber dann bei zunehmender Etablierung des Unternehmens an Bedeutung.

Die Ergebnisse der Onlinebefragung zu den relevanten Standortanforderungen von Startups und neugegründeten Unternehmen wurden von den Teilnehmenden des Online-Fachdialogs bestätigt. Ergänzt wurde, dass in der Expansionsphase viele junge Unternehmen möglichst in der Nähe ihres bisherigen Umfelds bleiben möchten. Das gilt insbesondere für Unternehmen, die von der räumlichen Nähe zu Hochschulen und Forschungseinrichtungen profitieren.

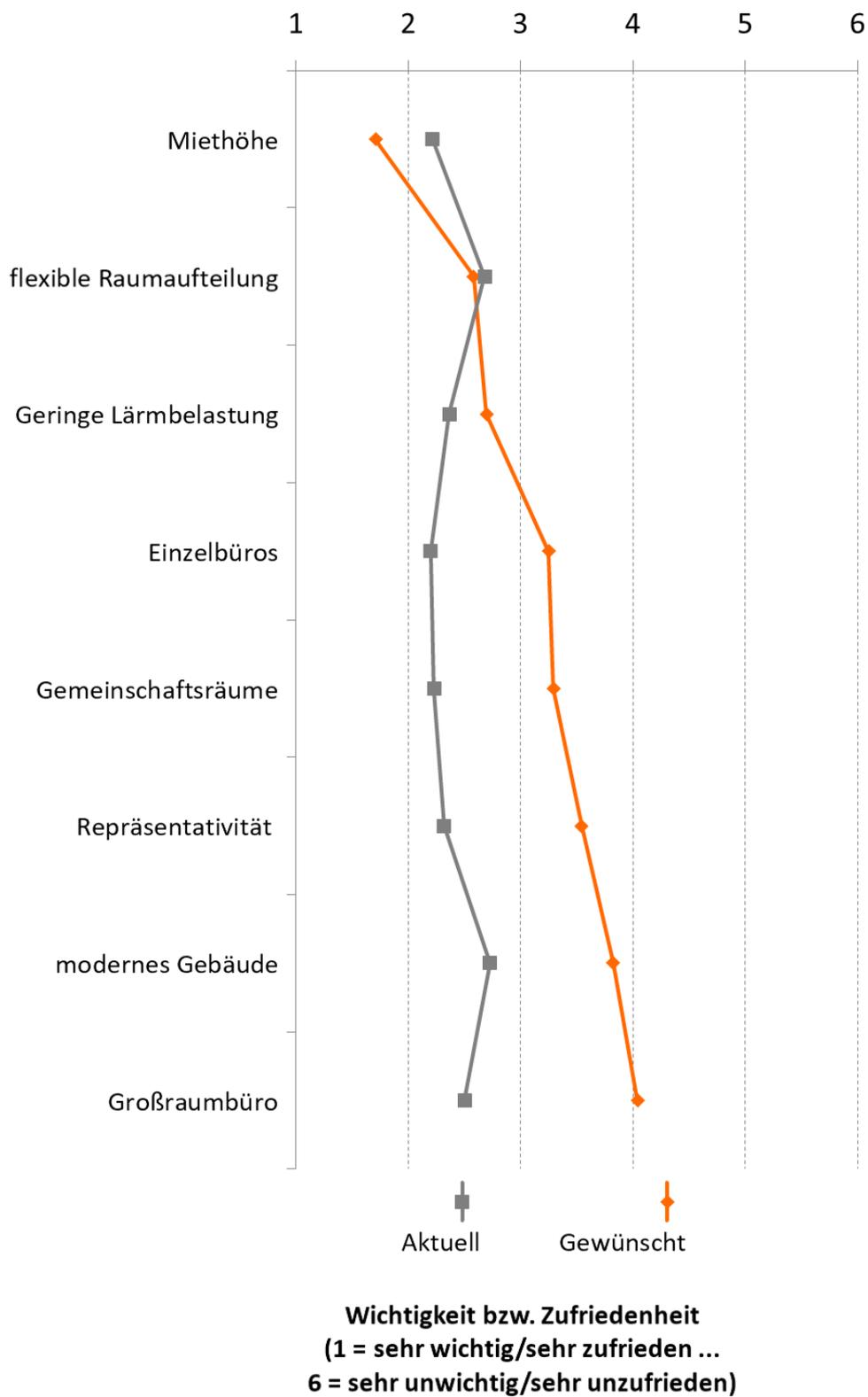
Beim Vergleich zwischen den gewünschten Anforderungen an einen Standort und den tatsächlichen Gegebenheiten am aktuellen Standort fällt auf, dass bei den meisten Standortfaktoren die Anforderungen der Startups an ihren jeweiligen Standort erfüllt werden. Eine Ausnahme stellt vor allem die schnelle Breitbandanbindung dar (vgl. Abbildung 12).

**Abbildung 12: Wichtigkeit von ausgewählten Standortfaktoren für Startups**

Quelle: Befragung von Startups in Bremen, N=24

empirica

**Abbildung 13: Wichtigkeit von ausgewählten Gebäudeeigenschaften für Startups**



Quelle: Befragung von Startups in Bremen, N=24

empirica

Die Anforderung der meisten Startups und jungen Unternehmen an die Räume bzw. das Gebäude sind vergleichsweise gering. Nach dem sehr wichtigen Kriterium einer möglichst günstigen Miete werden eine **flexible Raumaufteilung** (kleinteiliges Flächenangebot) und eine möglichst **geringe Lärmbelastung** als weitere wichtige Faktoren genannt. Startups akzeptieren eine eher einfache Ausstattung der Flächen und benötigen in der Regel keinen umfangreichen Ausbau. Das ist auch daran erkennbar, dass viele Startups ihren Sitz in „normalen“ Immobilien mit kleinteiligen Flächenangeboten haben. Wichtig sind stattdessen eine hohe Flexibilität der Flächen, die Möglichkeit zur Expansion vor Ort sowie eine möglichst schnelle Internetverbindung. Produzierende Startups benötigen neben Büroflächen auch andere Flächentypen (z. B. Laborflächen, ebenerdige und mit dem LKW erreichbare Werkstätten, Lagerflächen oder Industrieküchen), wenn die Produktion nicht an Dritte ausgelagert wird. Auch für diese Flächen sind eine möglichst niedrige Miete sowie eine hohe Flexibilität bei Raumgestaltung, Nutzungsmöglichkeiten und Mietdauer am wichtigsten.

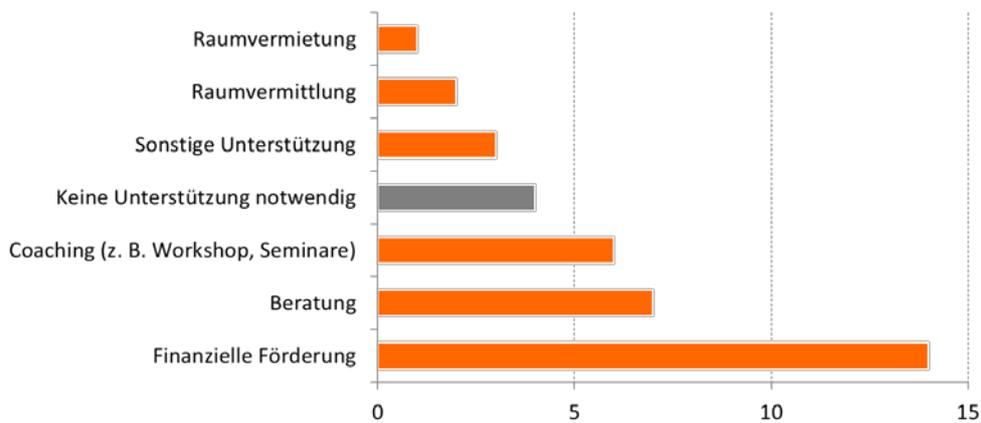
### Standortwechsel und Unterstützungsbedarfe

Der Hauptgrund für den Umzug eines Startups ist Unternehmenswachstum, das sich am bisherigen Standort nicht realisieren lässt – sei es aus reinem Platzmangel und fehlender Expansionsmöglichkeit vor Ort oder weil wichtige Ausstattungsmerkmale wie ein Lastenaufzug fehlen. Falls das Unternehmenswachstum am bestehenden Standort nicht mehr möglich ist, wird in der Regel zunächst im direkten Umfeld des bisherigen Standorts gesucht, bevor der Suchradius ausgeweitet wird. Im Fokus stehen dabei meist zentrale und gut angebundene Standorte mit einem vielfältigen Flächenangebot wie die Überseestadt oder die Innenstadt.

Standortwechsel von in Bremen gegründeten Startups in andere Städte sind nach Einschätzung der Gesprächspartner\*innen selten. Das bestätigten auch die Ergebnisse der Online-Befragung sowie unsere Recherchen (vgl. Kapitel 2.3). Ausschlaggebende Gründe für einen Wegzug sind in der Regel, dass ein Investor dies verlangt und/oder ein Geschäftsmodell, bei dem die räumliche Nähe zu Kund\*innen in anderen Regionen notwendig ist. Standortbezogene Gründe spielen dagegen eine eher geringe Rolle für einen Wegzug.

Standortwechsel nach Bremen sind ebenfalls nicht besonders häufig. Am häufigsten ziehen Startups und Gründer\*innen aus der Region nach Bremen, da dort die Unterstützungs- und Förderinfrastruktur besser ausgebaut ist.

Unterstützungsbedarf durch die Stadt Bremen haben die befragten Startups vor allem bei der Finanzierung sowohl in der Startup- als auch in späteren Expansionsphasen, sei es durch Förderung oder durch Beteiligungskapital. Ebenfalls häufiger gewünscht werden Beratung sowie Coaching- und Vernetzungsangebote, worauf auch im Online-Fachdialog hingewiesen wurde. Das betrifft zum einen die Gründungs- und Aufbauphase, in der die Gründerinnen und Gründer viel Beratungs- und Coachingbedarf bei der Administration ihres Unternehmens haben, zum anderen die Expansionsphase, in der beispielsweise Unternehmensstruktur oder Organisationskultur wichtige Themen sind. Auch der Wunsch nach mehr branchenspezifischen Beratungsangeboten sowie der Unterstützung der Vernetzung von Grüner\*innen, Menschen mit Ideen und etablierten Unternehmen wurde geäußert. Die Unterstützung durch die Vermietung bzw. Vermittlung von Räumen spielen dagegen eine weniger wichtige Rolle.

**Abbildung 14: Unterstützungsbedarfe der Startups**

Quelle: Befragung von Startups in Bremen; N=22

empirica

## 3.2 Gründungsinfrastruktur

Zur Unterstützung von Gründungen und Startups gibt es vielfältige Raum- und Flächenangebote, die wir zusammenfassend als Gründungsinfrastruktur bezeichnen<sup>16</sup>. Diese Gründungsinfrastruktur unterscheidet sich von „normalen“ Immobilien dadurch, dass in der Regel nicht nur Flächen und Räume, sondern zusätzlich auch unterschiedliche Beratungs-, Coaching- und Dienstleistungsangebote speziell für neu gegründete und junge Unternehmen zur Verfügung gestellt werden. Eine genauere Betrachtung der in Bremen vorhandenen Gründungsinfrastruktur ist sinnvoll, da viele neugegründete Unternehmen und Startups von diesen Angeboten und dem durch die Infrastruktur geschaffenen positiven Gründungsklima profitieren, auch wenn sie selbst ggf. in einer „normalen“ Immobilie ohne zusätzlich Angebote ansässig sind. Dabei haben Erfahrungen aus der Vergangenheit gezeigt, dass allein die Bereitstellung einzelner baulicher Infrastrukturangebote kein Garant für eine verstärkte Gründungstätigkeit ist, sondern dass die Flächen nicht nur betreut und „bespielt“ werden müssen, sondern dass zudem eine enge räumliche Nähe und Verknüpfungen mit anderen Gründungsinfrastrukturen bestehen sollte.

Im folgenden Abschnitt werden idealtypische Arten von Gründungsorten mit ihren zentralen Eigenschaften sowie Beispiele in Bremen vorgestellt. Die Abgrenzung zwischen den einzelnen Typen sind dabei nicht trennscharf, es gibt Misch-, Übergangs- und Hybridformen.

### 3.2.1 Technologie- und Gründungszentren

Technologie- und Gründungszentren (TGZ) sind ein etabliertes Instrument der Wirtschaftsförderung. Es handelt sich um eine in der Regel mit öffentlichen Mitteln geförderte Standortgemeinschaft junger und zumeist neu gegründeter Unternehmen, denen (befristet) Infrastruktur- und Beratungsangebote bereitgestellt werden. Der Hauptzweck liegt darin, Entwicklungshemmnisse von Neugründungen und jungen Unternehmen vor allem

<sup>16</sup> Eine andere Bezeichnung für derartige Räume und Flächen ist beispielsweise „Open Creative Labs“ (vgl. Schmidt u.a. 2016: Open Creative Labs in Deutschland. Typologisierung, Verbreitung und Entwicklungsbedingungen, Erkner).

im Bereich technologieintensiver Branchen zu kompensieren. Die zeitliche Begrenzung ist ein wesentlicher Aspekt: TGZ sind „Durchlauferhitzer“ und sollen Unternehmen nicht dauerhaft subventionieren. Zu den wichtigsten Leistungen von TGZ zählen:

- Flexible und kleinteilige Räumlichkeiten (v. a. Büros, Laborflächen, Werkstätten), in der Regel zu vergünstigten Mietkonditionen unterhalb des Marktniveaus.
- Gemeinschaftlich nutzbare Räume und Einrichtungen (z. B. Besprechungs- und Seminarräume, Empfangssekretariat) und Serviceleistungen wie Bürodienstleistungen.
- Regelmäßiges Veranstaltungsangebot, das neben dem inhaltlichen Aspekt (z. B. betriebswirtschaftliche Weiterbildung) die Vernetzung der Unternehmen im TGZ zum Ziel hat.
- Individuelles Beratungs-, Coaching- und Vermittlungsangebot (z. B. in Fragen von Patentrechten).

Zielgruppen für TGZ sind Startups, junge Unternehmen und Existenzgründer\*innen, die v. a. innovative und technologisch neue Produkte, Verfahren und Dienstleistungen entwickeln, herstellen und vertreiben. Wichtigste Standortanforderung von TGZ ist die räumliche Nähe zu Universitäten, Hochschulen, nicht-universitären Forschungseinrichtungen und/oder gewachsenen gewerblichen Standorten mit forschungsstarken Unternehmen.



Bremer Innovations- und Technologiezentrum (BITZ)



Gründungszentrum in Berlin

TGZ sind vor allem für technologieorientierte und wissensintensive Gründungen interessant, bei denen die Zeitspanne von der Idee bis zur Marktreife deutlich länger sein kann als bei anderen Gründungen. Die Vorteile der TGZ für diese Unternehmen sind die Nähe zu Hochschulen und anderen Forschungseinrichtungen, die Möglichkeit auf das bestehende Netzwerk zurückzugreifen, die umfangreichen Serviceleistungen sowie das kleinteilige und flexibel nutzbare Flächenangebot.

In Bremen gibt es aktuell zwei TGZ: Das Bremer Innovations- und Technologiezentrum BITZ in unmittelbarer Nähe der Universität Bremen und des Technologieparks sowie das Gründungszentrum im WTC in der Airport-Stadt im Umfeld der Hochschule Bremen. Die Gründerinnen und Gründer im BITZ kommen häufig, aber nicht ausschließlich, direkt von der Universität Bremen oder aus Forschungseinrichtungen. Das BITZ richtet sich explizit an technologieorientierte Unternehmensgründungen. Das Gründungszentrum im WTC hatte ursprünglich einen Fokus auf Gründungen im Bereich Luft- und Raumfahrt. Da aus

dieser Branche die Flächennachfrage zu gering war, steht das Gründungszentrum inzwischen allen Branchen offen.

Beide TGZ sind aktuell weitgehend ausgelastet, freiwerdende Flächen werden an maximal zwei Jahre alte Unternehmen vergeben. Die Verweildauer der Unternehmen in den beiden TGZ ist nicht begrenzt und sofern Flächen verfügbar sind, können Unternehmen am Standort bei moderaten Mietkonditionen auch wachsen.

### 3.2.2 Acceleratoren und Inkubatoren

In sogenannten Acceleratoren bzw. Inkubatoren werden Startups in einer frühen Phase der Unternehmensgründung für eine befristete Zeit finanziell unterstützt und erhalten neben Arbeitsplätzen mit kompletter Infrastrukturausstattung intensive Beratungs- und Coachingdienstleistungen. Im Gegenzug erhält der in der Regel private Geldgeber oftmals Unternehmensanteile am Startup. Zielgruppe sind Startups mit einem hohen Wachstumspotenzial. Die Startups müssen sich auf eine begrenzte Anzahl von Plätzen in den Acceleratoren bzw. Inkubatoren bewerben. Viele Inkubatoren und Acceleratoren haben einen Branchenschwerpunkt, der in der Regel abhängig vom Geldgeber bestimmt wird.

Die Definition von Acceleratoren und Inkubatoren ist je nach Quelle unterschiedlich. Wir verstehen unter Acceleratoren eher kurzfristige Programme (in der Regel maximal drei Monate), bei denen in dieser Zeit ein starkes Wachstum von Startups mit skalierbarem Geschäftsmodell angestrebt wird. Zielgruppe sind Startups, die bereits relativ genaue Vorstellungen über ihr Geschäftsmodell haben. Dagegen haben Inkubatoren in der Regel eine etwas längere Laufzeit von bis zu 24 Monaten. Dort stehen die Weiterentwicklung und Optimierung des Geschäftsmodells im Vordergrund.

Acceleratoren und Inkubatoren befinden sich meist in sehr zentralen Lagen, Szenevierteln und/oder in unmittelbarer Nähe zu Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen. Die attraktive Lage soll dazu beitragen, dass sich eine möglichst hohe Zahl von Startups für einen Platz im Programm bewirbt.

In Bremen gibt es mehrere Inkubatoren und Acceleratoren mit speziellen Branchenschwerpunkten, darunter der im BITZ ansässige ESA Business Incubator Norddeutschland mit dem Schwerpunkt Luft- und Raumfahrt, der Künstliche Intelligenz Accelerator SUB-LIME.AI sowie der Kraftwerk City Accelerator, finanziert durch die swb AG und mit den Branchenschwerpunkten Energie, Mobilität, Entsorgung/Recycling und Industrie 4.0.

### 3.2.3 Coworking Spaces

In Coworking Spaces finden die Nutzer vollmöblierte Büroarbeitsplätze und -räume zum Arbeiten mit flexiblen Nutzungsbedingungen vor. Darüber hinaus wird durch Gemeinschaftsflächen und zusätzliche Angebote ein (interdisziplinärer) Austausch zwischen den Nutzern befördert. Der Austausch wird zum einen über die flexiblen Nutzungsoptionen erreicht und zum anderen aktiv durch die Anbieter initiiert und moderiert. Neben Büroflächen können die Nutzer auch Seminar- und Veranstaltungsräume anmieten und es gibt verschiedene zusätzliche Angebote wie Bürodienstleistungen (Empfangsservice, Postfach usw.), Veranstaltungen zur Vernetzung oder Beratung für junge Unternehmen. Es lassen sich grob zwei Typen von Anbietern von Coworking Spaces unterscheiden: Einerseits eher kommerziell ausgerichtete, in der Regel national oder international vertretene Anbieter,

die eine „Büroimmobilie plus“ mit zahlreichen Serviceleistungen anbieten, andererseits eher auf Vernetzung ausgerichtete, lokale Anbieter.

Die Zielgruppen von Coworking Spaces sind breit gefächert und nicht branchenspezifisch: Selbstständige und Freiberufler, Kreative, Gründer\*innen, Startups und auch Projektteams größerer Unternehmen. Die meisten Coworking Spaces befinden sich in sehr zentralen und damit sehr gut erreichbaren Lagen, um ein möglichst großes Publikum anzusprechen. Darüber hinaus kommen prinzipiell auch Standorte an sehr gut erreichbaren Verkehrsknotenpunkten oder in der Nähe von Hochschulen in Frage. Kleinere und auf Vernetzung orientierte Coworking Spaces lokaler Anbieter befinden sich auch in verdichteten urbanen Misch- und Wohngebieten außerhalb der Innenstadt.



Arbeitsplätze in einem Coworking Space  
(Quelle: fotoinfot/shutterstock.com)



Eingangsbereich eines Coworking Space

Coworking Spaces sind vor allem in der Pre-Seed und Seed-Phase (Ideenfindung, Entwicklung Geschäftsmodell, Erarbeitung Businessplan) für Startups wichtig, wenn diese noch über keine eigenen Räume verfügen und die hohe Flexibilität sowie die Möglichkeit zur Vernetzung und zum gegenseitigen Austausch im Coworking Space schätzen. Vereinzelt bleiben Startups auch noch nach der Unternehmensgründung in einem Coworking Space und mieten dort eine kleinere Büroeinheit. Oft erfolgt im Zuge des Unternehmenswachstums dann aber doch der Umzug in eine (häufig konventionelle und eher preisgünstigere) Büroimmobilie.

In Bremen gibt es mehr als 15 Coworking Spaces (inklusive Anbieter, die nur möblierte Büros, aber keine Einzelarbeitsplätze vermieten), die zwischen knapp 100 und mehr als 3.000 m<sup>2</sup> Fläche umfassen und dort zwischen 12 bis rd. 150 Arbeitsplätze anbieten. Es stehen insgesamt deutlich mehr als 500 Coworking-Arbeitsplätze in der Stadt zur Verfügung, dazu kommen noch flexibel anmietbare möblierte Büroeinheiten unterschiedlicher Größe. Alle größeren Coworking Spaces bieten auch Seminar- bzw. Veranstaltungsräume an. Der monatliche Preis für einen (flexiblen) Arbeitsplatz liegen zwischen rd. 100 und 400 Euro (Median 150 Euro). Aufgrund der vollständigen Möblierung und Ausstattung der Arbeitsplätze und der zahlreichen Zusatzleistungen liegen die Mieten für die Arbeitsplätze und Büroräume in Coworking Spaces in der Regel deutlich über der durchschnittlichen Quadratmetermiete für unmöblierte Büroflächen.

### 3.2.4 Innovation Labs

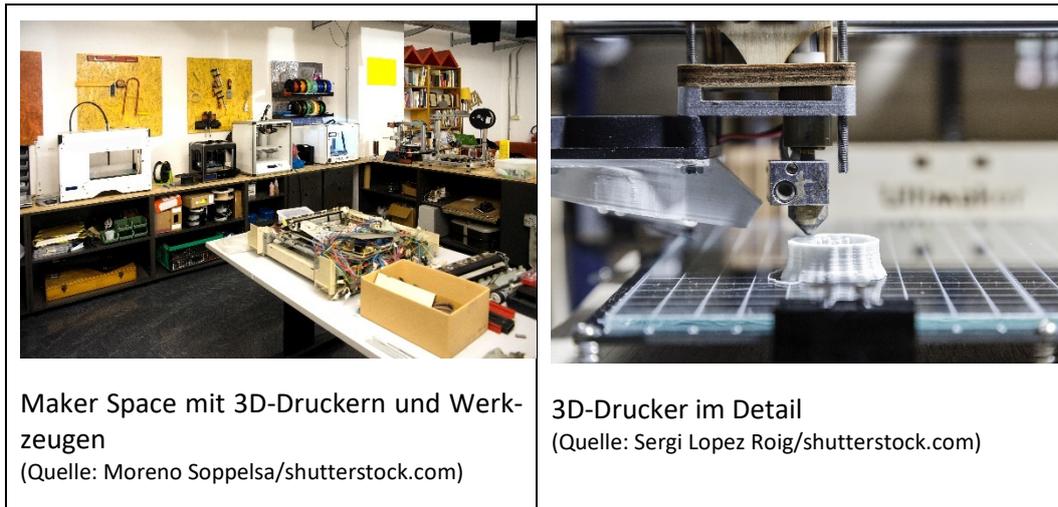
Als Innovation Lab verstehen wir zwei Arten von Infrastruktur, die in der Regel von (einzelnen) Unternehmen finanziert und zur Verfügung gestellt werden, mitunter aber auch von der öffentlichen Hand (mit)finanziert sind. Dabei besteht eine sehr große Bandbreite, was die konkrete Ausgestaltung, die Größe und die Ausstattung sowie die Ausrichtung dieser Labs angeht.

Es gibt zum einen Orte, die primär Beschäftigten des jeweiligen finanzierenden Unternehmens zur Verfügung stehen, oft aber auch Kund\*innen, Kooperationspartner\*innen sowie Wissenschaftler\*innen. An diesen firmeneigenen Innovations- und Gründungsorten kann abseits der normalen Unternehmensabläufe und -hierarchien an spezifischen Fragenstellungen, Produkten und Ideen gearbeitet und geforscht werden. Im Ergebnis können sich neue Anwendungen, Prozesse und Produkte ergeben, die innerhalb des Unternehmens oder auch im Rahmen eines Startups bzw. Spin-offs realisiert werden. Beispiele in Bremen sind der Airbus Protospace oder das Dock One der Lenze-Gruppe.

Zum anderen verstehen wir darunter auch Orte, die der Vernetzung von Wissenschaft, Startups und Beschäftigten des jeweiligen Unternehmens bzw. von verschiedenen etablierten Unternehmen dienen. Ziel ist dabei, externe Impulse in die Unternehmen zu holen und die Kooperation und Vernetzung von Wissenschaft, jungen und etablierten Unternehmen zu fördern, um so die Innovationsleistung zu erhöhen. Die Umsetzung neuer Ideen und Produkte kann wiederum zur Gründung von Startups führen. Beispiele in Bremen sind der geplante Digital Hub Industry der Lenze-Gruppe sowie das ECOMAT Zentrum für Leichtbau.

### 3.2.5 Makerspaces/Fab Labs

Makerspaces (oder Fab Labs) sind offene Projekträume oder Werkstätten, in denen Werkzeuge und Maschinen wie 3D-Drucker, Nähmaschinen, Lasercutter oder sogar CNC-Maschinen zur freien Verfügung stehen. Sie richten sich an breite Zielgruppen und nicht spezifisch an Startups oder Gründungen. Die Idee kommt ursprünglich aus der Do-It-Yourself-Bewegung (DIY) und soll es allen Interessierten ermöglichen, eigene Projekte umzusetzen. Der Fokus liegt dabei auf unkommerziellen Aktivitäten und dem gegenseitigen Austausch. Die Nutzung der Werkzeuge zu kommerziellen Zwecken ist oft in Absprache gegen eine entsprechende Vergütung möglich. Insbesondere vor der eigentlichen Unternehmensgründung bieten Makerspaces für Startups und Gründungen die Möglichkeit, Herstellungsmethoden zu testen oder Prototypen zu bauen. Ähnlich wie bei Coworking Spaces erfolgt die Bezahlung pauschal nach der Anzahl der Tage bzw. Stunden, die der Raum oder die Maschinen genutzt wurde. Hinzu kommen ggf. noch Zusatzkosten für besondere Maschinen oder Verbrauchsmaterialien.



In Bremen gibt es in der Kalle Co-Werkstatt 40 Arbeitsplätze auf 160 m<sup>2</sup> mit Schneideplotter und Maschinen zur Textilarbeit. Die gewerbliche Nutzung kostet ab 500 Euro pro Tag. Das FabLab Bremen im ehemaligen Postamt 5 ist als Verein organisiert und stellt Laser- und Vinylcutter, 3D-Drucker sowie weitere Werkzeuge zur Verfügung.

### 3.2.6 Immobilien mit kleinteiligen Flächenangeboten

Neben Orten und Immobilien, die Startups und junge Unternehmen speziell ansprechen, sind für diese Zielgruppe prinzipiell alle Orte attraktiv, an denen kleinteilig und preisgünstig Flächen angemietet werden können. Es handelt sich dabei oft um ältere Bestandsimmobilien (z. B. Bürogebäude, Werkstatt mit Büro, Gewerbehof, kleinere Fabrikgelände) mit eher einfacher Ausstattung und somit auch günstigen Mietkonditionen. Auch zwischengenutzte Objekte sind aufgrund ihrer geringen Miete und den flexiblen Kündigungsfristen attraktiv. Mindestens ebenso wichtig wie der Preis ist für Startups und Unternehmensgründungen aber die Lage: Wichtigstes Kriterium ist dabei eine gute und schnelle Verkehrsanbindung ins Zentrum und ein möglichst lebendiges Umfeld. Neben Startups und jungen Unternehmen sind oft auch Kreative, Künstler, soziale Projekte und Vereine sowie Kleingewerbetreibende in diesen Objekten ansässig.

In Bremen gibt es zahlreiche solcher Immobilien mit kleinteiligen Flächenangeboten. Beispiele sind der Wurst Case in Hemelingen, Plantage 9, Plantage 13, die Alte Schnapsfabrik sowie aktuell der Creative Hub im ehemaligen Bundeswehrhochhaus. Alle Orte sind komplett belegt. Der Wurst Case wird im Rahmen des Projektes ZZZ – ZwischenZeitZentrale Bremen durch die AAA GmbH als Hauptmieterin angemietet und kleinteilig weiter untervermietet. Das Gebäude liegt außerhalb des Bremer Zentrums und nicht in der Nähe von anderen bestehenden Gründungsinfrastrukturen, ist aber mit der S-Bahn sehr schnell vom Bremer Hauptbahnhof zu erreichen. Die „gefühlte“ abgelegene Lage erschwerte anfangs die Vermietung, trotz einer sehr günstigen Warmmiete von 6 €/m<sup>2</sup> Büromietfläche (zum Vergleich: die durchschnittliche Angebotsmiete in Bremen lag 2019 bei 9 €/m<sup>2</sup> nettokalt). Inzwischen ist das Gebäude mit rd. 1.200 m<sup>2</sup> Fläche komplett vermietet.

### 3.2.7 Übersicht über die Gründungsinfrastruktur-Typen

Tabelle 2 gibt einen zusammenfassenden Überblick der unterschiedlichen idealtypischen Arten von Gründungsinfrastruktur und ihre zentralen Eigenschaften.

**Tabelle 2: Typen von Gründungsinfrastruktur**

Typ	Technologie- und Gründungszentrum	Accelerator und Inkubator	Coworking Space	Innovation Lab	Makerspace/Fab Lab	Immobilie mit kleinteiligen Flächen
<b>Zielgruppen</b>	technologieintensive und innovative Gründungen und Startups	Startups mit hohem Wachstumspotenzial	Selbständige und Freiberufler*innen, Startups und Gründungen, Kreative, größere Unternehmen, z. B. Projektteams	Mitarbeiter*innen des finanzierenden Unternehmens, Wissenschaftler*innen, Startups	Kreative, Künstler*innen, Studierende, Startups und Gründungen, oft offen für alle	Kleine und mittlere Unternehmen, Kreative, Künstler*innen, Handwerker*innen, Startups und Gründungen
<b>Branchen</b>	technologieintensive Produktion, IT, wissensorientierte DL	technologieintensive Produktion, IT, wissensorientierte DL	alle	abhängig von der Ausrichtung des finanzierenden Unternehmens	Produktion	alle
<b>Startup-Phase</b>	von Pre-Seed bis Wachstum- und Expansion	Pre-Seed, Seed, Startup	Pre-Seed, Seed, Startup	von Pre-Seed bis Wachstum- und Expansion	Pre-Seed und Seed	alle
<b>Wichtige Standortanforderungen</b>	Nähe zu Unis/ Hochschulen, Forschungseinrichtungen und/oder forschungsintensiven Unternehmen	zentrale bzw. sehr gut angebundene Lage	zentrale bzw. sehr gut angebundene Lage, Nähe zu Gastronomie und Nahversorgung	Nähe zum finanzierenden Unternehmen und/oder zentrale/gut erreichbare Lage	gut erreichbare Lage	gut erreichbare Lage
<b>Raumangebot</b>	Büro, Labor, Werkstätten, Coworking Space	Büro, Coworking Space	Büro (einzelne Schreibtische, Räume)	Büro, Coworking Space	Werkstatt, Coworking Space	Büro, Coworking Space, Werkstätten, Lager
<b>Gemeinschaftsräume</b>	Seminar- und Veranstaltungsräume	Seminar- und Veranstaltungsräume	Seminar- und Veranstaltungsräume	Seminar- und Veranstaltungsräume	Projekträume	ggf. Seminarräume
<b>Größe/Grundrisse der Räume</b>	Büroeinheit ab ca. 12 m <sup>2</sup> , Labor 30-40 m <sup>2</sup> , Werkstätten bis 500 m <sup>2</sup>	voll ausgestattete Büroarbeitsplätze	voll ausgestattete Büroarbeitsplätze, Büroeinheiten ab ca. 30 m <sup>2</sup>	variabel	variabel	kleinteilige Raumangebote ab 15 m <sup>2</sup>

Typ	Technologie- und Gründungszentrum	Accelerator und Inkubator	Coworking Space	Innovation Lab	Makerspace/Fab Lab	Immobilie mit kleinteiligen Flächen
<b>Besondere Ausstattung</b>	z. B. Gastronomie	z. B. Gastronomie	z. B. Gastronomie	z. B. Gastronomie	z. B. 3D-Drucker, Lasercutter	keine
<b>Serviceleistungen</b>	Büro-/IT-Dienstleistungen, Workshops, Veranstaltungen, Beratung und Coaching	Büro-/IT-Dienstleistungen, Workshops, Veranstaltungen, Beratung und Coaching	Büro-/IT-Dienstleistungen, Workshops, Veranstaltungen, Beratung	Büro/IT-dienstleistungen, Veranstaltungen	Veranstaltungen	ggf. Bürodienstleistungen
<b>Betrieb</b>	In der Regel öffentlich	Privat oder öffentlich	In der Regel privat, teils gemeinschaftlich	In der Regel privat	Gemeinschaftlich oder öffentlich	In der Regel privat
<b>Mietvertrag</b>	flexibel, aber zeitlich begrenzt (z. B. auf 5 oder 7 Jahre)	Accelerator: wenige Wochen bis ca. 3 Monate, Inkubator: ca. 3 bis 12 Monate	kurzfristig/flexibel	variabel	i.d.R. spezielle Konditionen für kommerzielle Nutzung	variabel (bei Zwischennutzung kurzfristig)
<b>Mietniveau</b>	vergünstigte Mietkonditionen unterhalb des Marktniveaus	keine/günstige Miete	Marktmiete, wegen Möblierung und Service oft darüber	in der Regel Marktmiete	i.d.R. spezielle Konditionen für kommerzielle Nutzung	in der Regel Marktmiete (bei Zwischennutzung günstiger)
<b>Besonderheiten</b>	i.d.R. Auswahl der Mieter*innen nach inhaltlichen Kriterien	Bewerbung nötig, zusätzlich finanzielle Unterstützung gegen Unternehmensbeteiligung			DIY Prinzip	
<b>Beispiel in Bremen</b>	BITZ, Gründungszentrum im WTC	Accelerator: Sublime.AI, Inkubator: ESA BIC Norddtl., Kraftwerk	Weserwork, Rent24, Spaces	Dock One	FabLab Bremen, Kalle Co-Werkstatt	Wurst Case, Plantage 9, Creative Hub

Quelle: Eigene Darstellung und Zusammenstellung

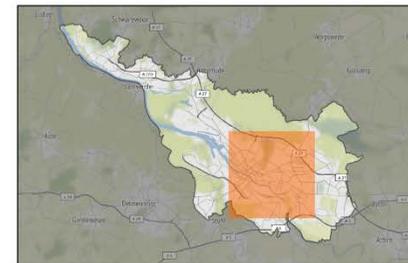
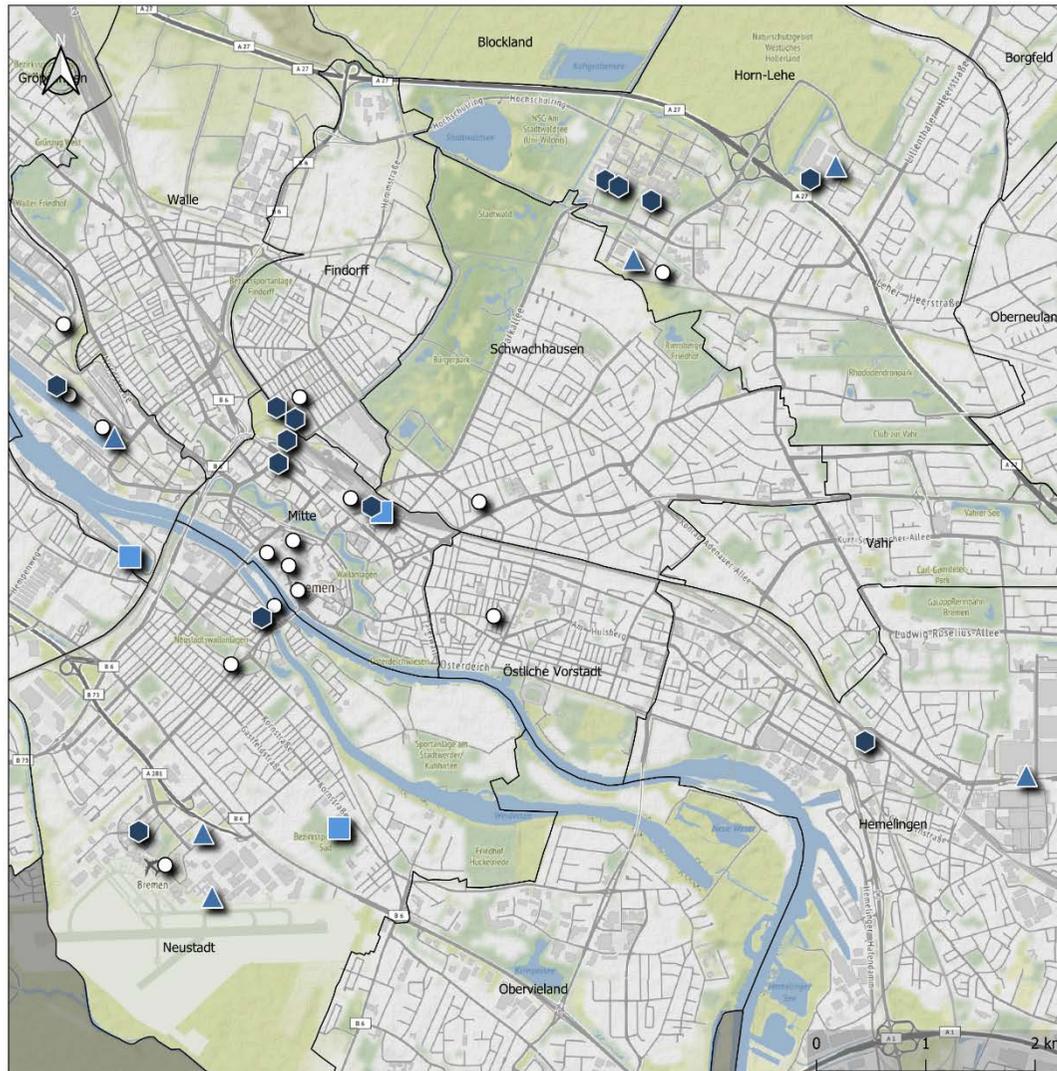
empirica

### 3.3 Standorte und räumliche Muster der Startups und der Gründungsinfrastruktur

Karte 1 bildet die Standorte und die räumliche Verteilung der in Kapitel 3.2 dargestellten Typen von Gründungsinfrastruktur in Bremen ab. Dabei werden Technologie- und Gründungszentren, Inkubatoren und Acceleratoren sowie die Immobilien mit kleinteiligen Flächenangeboten als sogenannte „Gründungsorte“ zusammengefasst, da sich nach unseren empirischen Erhebungen in Bremen insbesondere an diesen Orten viele Startups konzentrieren:

- Viele **Gründungsorte** bieten preisgünstige Flächen für Startups und Gründungen. Daher sind sie teilweise am Rande der Innenstadt und teils in der Nähe von Hochschulen zu finden, in der Regel aber in verkehrsgünstigen Lagen.
- Die in der Regel nicht frei zugänglichen **Innovation Labs** befinden sich entweder auf dem Gelände der Unternehmen, die sie finanzieren, oder in der Nähe von Universitäten und Forschungseinrichtungen.
- Die öffentlich zugänglichen und niedrighschwelligen **Makerspaces** sind an preisgünstigen, aber noch innenstadtnahen und verkehrlich gut erreichbaren Standorten ansässig.
- Die in der Regel frei finanzierten **Coworking Spaces** konzentrieren sich stark auf die zentral gelegene und sehr gut angebundene Innenstadt (Altstadt und Alte Neustadt) sowie die Überseestadt, einem wichtigen Zentrum der IT-Wirtschaft in Bremen. Die Angebote in den übrigen Stadtteilen sind in der Regel kleiner und auf ein lokales Publikum ausgerichtet.
- In Bremen-Nord gibt es aktuell keine Gründungsinfrastrukturen, daher ist Bremen-Nord in Karte 1 nicht dargestellt.

**Karte 1: Vorhandene Gründungsinfrastruktur in Bremen**



**Gründungsinfrastruktur Bremen**

- Gründungsort
- ▲ Innovation Lab
- Makerspace
- Coworking Space

Datenbasis: Wirtschaftsförderung Bremen (2019)

Kartengrundlage: Map tiles by Stamen Design, under CC BY 3.0; Data by OpenStreetMap, under ODbL

**empirica**

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Informationen der Wirtschaftsförderung Bremen und eigenen Recherchen

**empirica**

Karte 2 zeigt die Standorte der rd. 110 vom empirica recherchierten Startups im Stadtgebiet.<sup>17</sup> Standorte, an denen sich zwei oder mehr Startups konzentrieren, sind in Orange- und Rottönen markiert. Deutlich erkennbar sind zwei räumliche Schwerpunkte im Stadtgebiet:

- Im Norden im Stadtteil Horn-Lehe die **Universität Bremen mit dem Technologiepark**. Insbesondere das Gründungszentrum BITZ ist als roter Punkt deutlich erkennbar. Wichtigste Gründe für diesen Schwerpunkt sind die hohe Konzentration von Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen und forschungsstarken Unternehmen am Standort sowie die kleinteiligen Flächenangebote im BITZ.
- Im Westen die **Überseestadt**. Dort ist insbesondere der Schuppen 1 als roter Punkt deutlich erkennbar. Ausschlaggebende Gründe für die Konzentration an diesem Standort sind die Nähe zu größeren Unternehmen (v. a. aus der IT-Branche), die vorhandenen modernen Büroflächen und die städtebaulichen Qualitäten der Überseestadt.

Weitere räumliche Konzentrationen befinden sich in zentralen Lagen in und nahe der **Innenstadt** (Altstadt, Alte Neustadt, Südvorstadt), im **Viertel** (gewachsene und beliebte Szenelage) sowie in der **Airport-Stadt** (Nähe zur Hochschule Bremen und zum Flughafen).

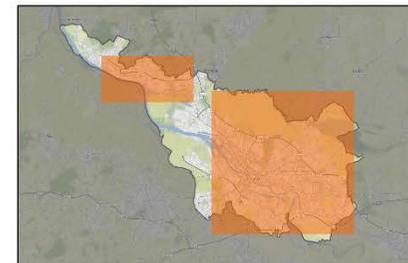
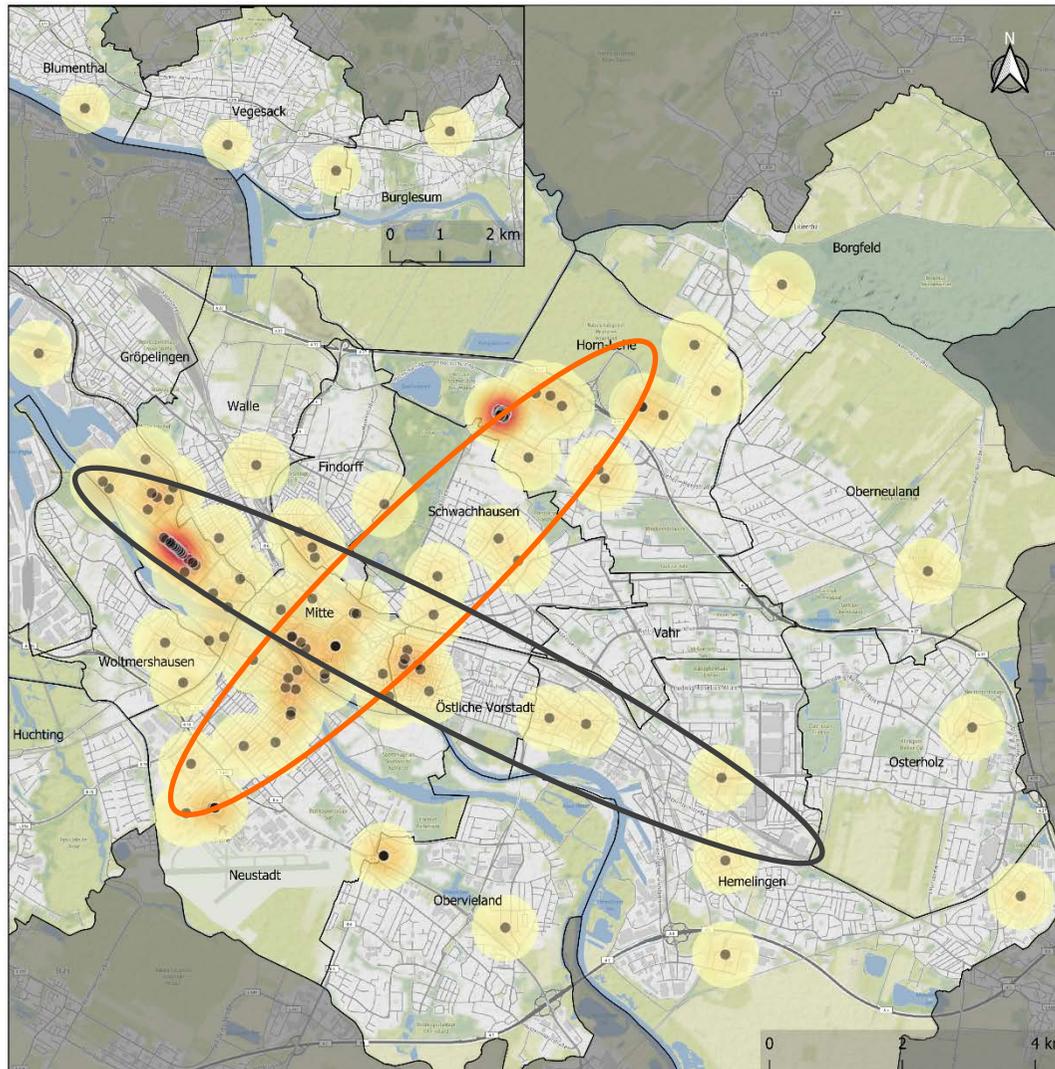
Darüber hinaus sind zwei Achsen im Bremer Stadtgebiet erkennbar, entlang derer sich viele Startups angesiedelt haben: Einerseits von der Airport-Stadt über die Altstadt bis zur Universität und zum Technologiepark (entlang der Straßenbahnlinie 6, orange Markierung in Karte 2) und andererseits nördlich der Weser von der Überseestadt über die Altstadt bis ins Viertel und in abgeschwächter Form noch weiter Richtung Hemelingen (schwarze Markierung in Karte 2). In den Außenbezirken ist die Zahl der Startups deutlich geringer, das gilt insbesondere auch für Bremen-Nord. Viele der solitären Standorte außerhalb der Cluster sind Startups, die sich am oder im Umfeld des Wohnorts der Gründerinnen oder Gründer befinden.

Die Überlagerung der Standorte der Startups mit den Standorten der Gründungsinfrastruktur (vgl. Karte 3) zeigt einen deutlichen Zusammenhang: Dort, wo es viele Startups gibt, ist in der Regel auch Gründungsinfrastruktur vorhanden. Das gilt insbesondere für die als Gründungsorte zusammengefassten Technologie- und Gründerzentren, Inkubatoren und Acceleratoren sowie Immobilien mit kleinteiligen Flächenangeboten. Allerdings ist auch zu erkennen, dass nicht jede Gründungsinfrastruktur zu einer deutlichen Startup-Konzentration in ihrem Umfeld führt. Eine Ursache dafür ist, dass Gründungen nicht im direkten Umfeld der Infrastruktur stattfinden, sondern in der Nähe des Wohnorts der Gründer\*innen oder an einem Standort, wo passende Flächen verfügbar sind. Weitere Gründe sind beispielsweise das geringe Alter einer Gründungsinfrastruktur, so dass es noch keine größere Anzahl von Gründungen gab, oder auch Mängel bei der Konzeption oder Standortwahl.

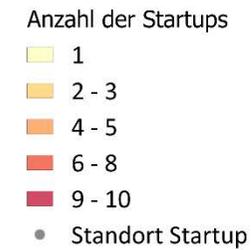
---

<sup>17</sup> Nicht in der Karte dargestellt sind nicht mehr aktive Startups mit bekannter Adresse. Die 15 Unternehmen hätten das räumliche Muster kaum verändert.

**Karte 2: Standorte von Startups und räumlichen Schwerpunkte**



**Heatmap der Bremer Startups**



Heatmap mit Radius von 500 m

Datenbasis:  
 Wirtschaftsförderung Bremen (2019)  
 Startup Monitor - Bremen Startups  
 Startup Spot Nordwest  
 Gründerszene DatenBank  
 Hochschulinitiative BRIDGE

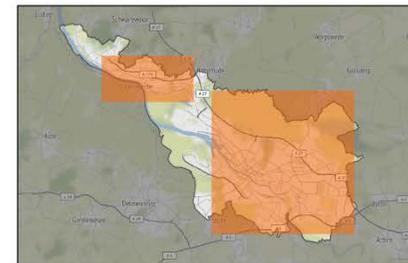
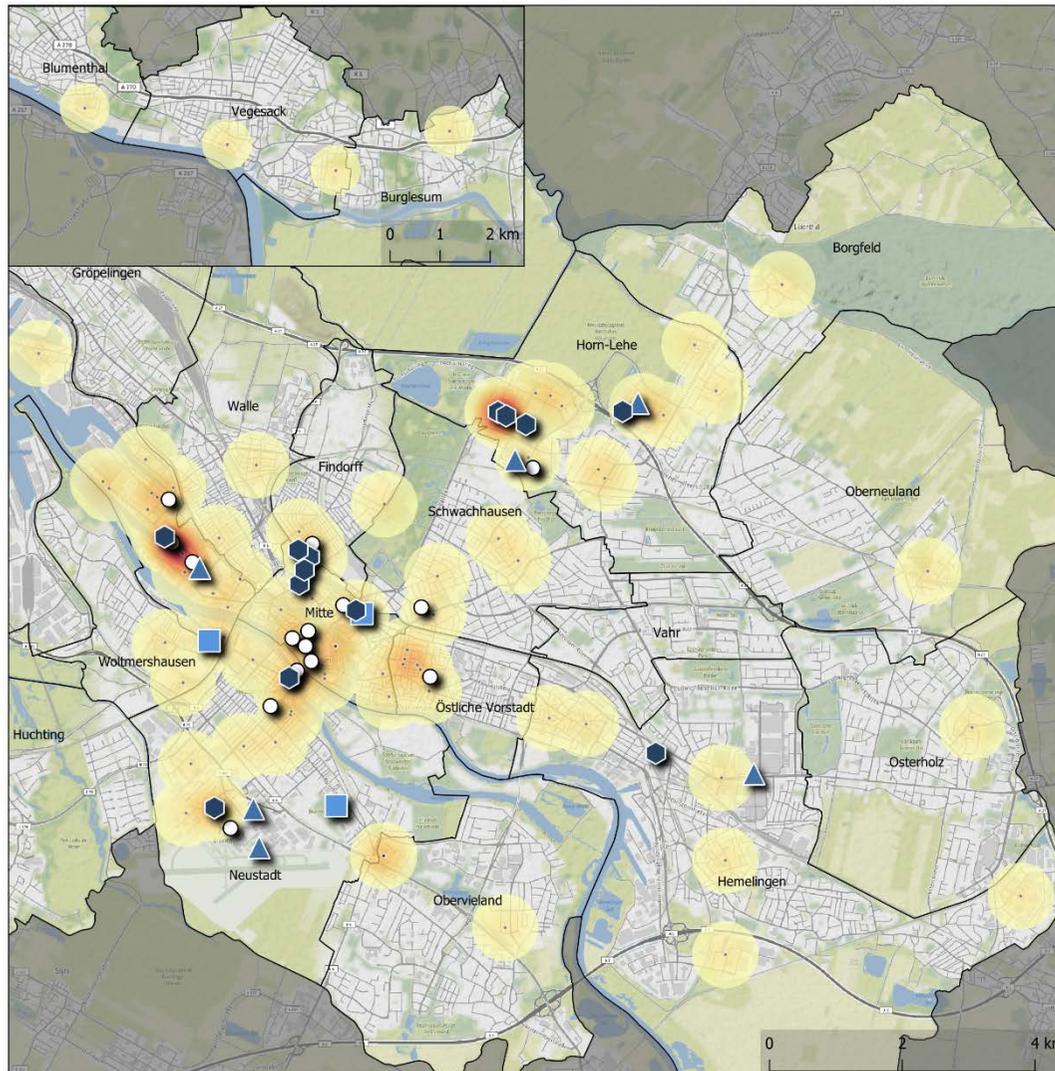
Kartengrundlage: Map tiles by Stamen Design, under CC BY 3.0. Data by OpenStreetMap, under ODbL.

**empirica**

**empirica**

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf eigenen Recherchen

**Karte 3: Räumliche Schwerpunkte von Startups und bestehende Gründungsinfrastruktur**



**Gründungsinfrastruktur  
Bremen und Standorte  
von Startups**

Gründungsinfrastruktur

- Gründungsort
- ▲ Innovation Lab
- Makerspace
- Coworking Space

Anzahl Startups

- 1
- 2 - 3
- 4 - 5
- 6 - 8
- 9 - 10
- Startups

Datenbasis:  
Wirtschaftsförderung Bremen (2019)  
Startup Monitor - Bremen Startups  
Startup Spot Nordwest  
Gründerszene Datenbank  
Hochschulinitiative BRIDGE

Kartengrundlage: Map tiles by CartoDB, under CC BY 3.0. Data by OpenStreetMap, under ODbL.

**empirica**

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf eigenen Recherchen und Information der WFB Bremen

**empirica**

## Räumliche Muster der Startups nach Branchen

Insgesamt rd. 40 % der recherchierten Startups bieten **Dienstleistungen** für Unternehmen oder Privatpersonen an. Diese größte Gruppe der Startups verteilt sich weitgehend gleichmäßig über das Bremer Stadtgebiet, mit Konzentrationen in der Überseestadt sowie der Innenstadt (vgl. Karte 4). Diese Unternehmen benötigen in der Regel nur Büroflächen, die an beiden Standorten in großer Auswahl zur Verfügung stehen.

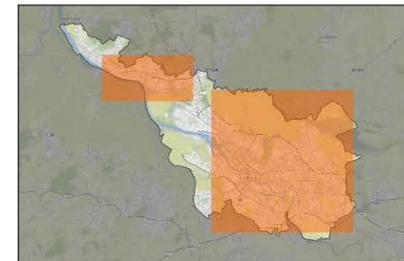
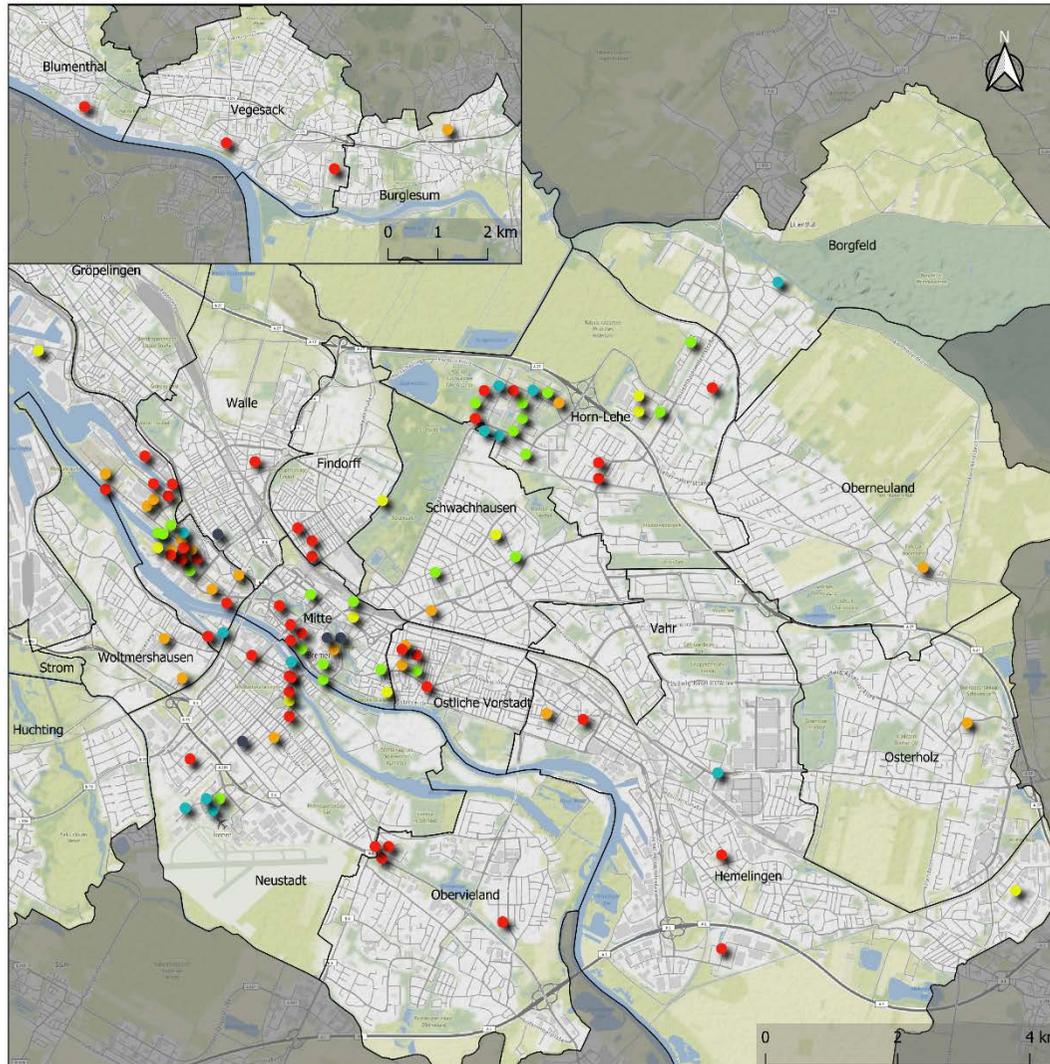
Gut 20 % der Firmen sind im Bereich **Onlinehandel/Online-Marktplatz** tätig. Sie befinden sich überwiegend in der Überseestadt sowie im Umfeld der Innenstadt, teils aber auch am Stadtrand (in der Regel Wohnumfeld der Gründer\*innen). Auch diese Unternehmen benötigen überwiegend Büroflächen sowie ggf. Lagerflächen, die sich aber nicht unbedingt am Firmensitz befinden müssen.

Ebenfalls 20 % der Startups sind im **IT-/Softwarebereich** tätig. Sie sind vor allem in der Überseestadt (und dort im Schuppen 1), in der Altstadt und im Umfeld der Universität ansässig. Es handelt sich oft um Ausgründungen aus der Universität oder größeren IT-Unternehmen.

Weitere 10 % der erfassten Startups produzieren **Nahrungs- oder Genussmittel**. Bei diesen Unternehmen ist kein räumlicher Schwerpunkt im Stadtgebiet zu erkennen. Für diese Unternehmen ist bei der Standortwahl insbesondere die Verfügbarkeit der notwendigen (technischen) Ausstattung für die Lebensmittelproduktion (z. B. Industrieküche, Kühlraum) zu einem möglichst günstigen Preis entscheidend, so dass die Eigenschaften der Immobilie wichtiger sind als der konkrete Standort.

Ebenfalls rd. 10 % der Startups stellen **technologieintensive Produkte** her. Diese Unternehmen konzentrieren sich stark im Umfeld von Universität und Technologiepark sowie im Bereich Airport-Stadt/Hochschule. Viele der Unternehmen sind insbesondere zu Beginn ihrer Geschäftstätigkeit auf die räumliche Nähe zu Forschung und Wissenschaft angewiesen, oft handelt es sich auch um Ausgründungen aus den Hochschulen oder aus Forschungseinrichtungen.

**Karte 4: Startups nach Branche**



**Standorte der Bremer Startups nach Branchen**

- Dienstleistung
- E-Commerce
- Food
- IT
- Tech/Produktion
- Sonstige

Datenbasis:  
 Wirtschaftsförderung Bremen (2019)  
 Startup Monitor - Bremen Startups  
 Startup Spot Nordwest  
 Gründerszene Databank  
 Hochschulinitiative BRIDGE

Hinweis: Lagegenauigkeit durch Punktverdrängung

Kartengrundlage: Map tiles by Stamen Design, under CC BY 3.0. Data by OpenStreetMap, under ODbL

**empirica**

Hinweis: Der in dieser Karte dargestellte Standort der Startups entspricht aus Gründen der Übersichtlichkeit teilweise nicht dem tatsächlichen Standort.

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf eigenen Recherchen und Information der WFB Bremen

**empirica**

### 3.4 Zwischenfazit

Bremen bietet insgesamt sehr gute Rahmenbedingungen für Startups und technologie-/wissensintensive Gründungen. Dazu zählen u. a. eine gute ausgebaute Infrastruktur, die sehr gute Forschungs- und Wissenschaftslandschaft sowie eine Gründungsinfrastruktur, die Raumangebote für vielfältige Ansprüche zur Verfügung stellt.

Ausgehend von der Startup-Dichte und den räumlichen Branchenschwerpunkten lassen sich dabei vier Typen von Gründungsräumen in Bremen unterscheiden (vgl. Karte 5).

- An den **Technologie- und Forschungsstandorten** bzw. **Innovationsquartieren** Universität/Technologiepark und Hochschule/Airport-Stadt gibt es einen hohen Anteil von forschungs- und technologieintensiven Startups. Diese suchen die räumliche Nähe zu Forschung und Wissenschaft sowie zur vorhandenen Gründungs- und Unterstützungsinfrastruktur wie dem BITZ, dem Gründungszentrum im WTC und den bestehenden unternehmenseigenen Innovation Labs.
- Altstadt und Alte Neustadt bilden einen **gemischt genutzten zentralen Standort**. Aufgrund der zentralen Lage mit sehr guter Erreichbarkeit und Verkehrsanbindung sowie der vielfältigen Flächenangebote (v. a. Büro- und Coworking Spaces) ist der Standort für die meisten Startups sehr attraktiv. Hinzu kommt die Lebendigkeit und Nutzungsmischung im Stadtzentrum, das vielfältige gastronomische Angebot sowie das in Teilbereichen sehr schnelle Internet (Glasfasernetz).
- Die Überseestadt bildet einen besonderen Typ eines **gemischt genutzten Standortes**. Als neues Stadtquartier verfügt die Überseestadt über eine ansprechende städtebauliche Gestaltung, gemischte Nutzungsstrukturen und zahlreiche moderne Bürogebäude mit entsprechend flexibel nutzbaren Büroflächenangeboten. Sie ist daher und insbesondere aufgrund der räumlichen Nähe zu großen IT-Unternehmen wie team neusta und hmmh multimediahaus als Standort insbesondere für Startups in der Expansionsphase sowie aus der IT- und Dienstleistungs-Branche attraktiv.
- Darüber hinaus gibt es mehrere **gemischt genutzte Quartierslagen** (Woltmershausen, Viertel, Schwachhausen, Findorff). Dort ist die Startup-Dichte geringer und es gibt weniger Gründungsinfrastruktur, aber für viele Gründungen aller Branchen ist die dort bestehende Mischung aus Wohnen und Arbeiten und die in der Regel vorhandene Nähe zur Gastronomie und Nahversorgungseinrichtungen attraktiv.

**Karte 5: Typen von Gründungsräumen**



**Heatmap der Bremer Startups**

- Anzahl der Startups
- 1
  - 2 - 3
  - 4 - 5
  - 6 - 8
  - 9 - 10
- Standort Startup
- Standorttyp
- Technologie- und Forschungsstandort
  - Gemischt genutzter zentraler Standort
  - Überseestadt
  - Gemischt genutzter Quartiersstandort

empirica

empirica

Quelle: Eigene Darstellung

## 4. Flächen- und Immobilienbedarfe von Startups und Gründungen

### 4.1 Flächenbedarfe

#### 4.1.1 Aktuelle Flächennachfrage von Startups

Die Flächennachfrage der Startups, die an der Befragung teilnahmen, entfällt zu mehr als zwei Dritteln auf Bürofläche. Dabei werden pro Mitarbeiter\*in rd. 18 m<sup>2</sup> Bürofläche nachgefragt, was innerhalb der durchschnittlichen Spannweite für den Flächenbedarf von Büroarbeitsplätzen (15 bis 20 m<sup>2</sup>) liegt. Die übrige Flächennachfrage entfällt größtenteils auf Werkstatt-, Produktions- und Lagerflächen (rd. 40 m<sup>2</sup> je Arbeitskraft). Das ist im Vergleich zu etablierten Produktionsunternehmen ein geringer Wert, der sich u. a. aus der deutlich geringeren Automatisierung von jungen Unternehmen ergibt. Spezialflächen wie Labore oder Industrieküchen werden von einzelnen Branchen nachgefragt.

Die qualitativen Flächen- und Standortbedarfe von Startups unterscheiden sich je nach Branche:

- **Dienstleistungen:** Büroflächen in zentralen oder gut angebundenen Lagen,
- **E-Commerce:** Büroflächen in zentralen oder gut angebundenen Lagen, zudem ggf. Lagerflächen (anfangs in Kombination mit den Büroflächen),
- **IT/Software:** Büroflächen in zentralen oder gut angebundenen Lagen, je nach Ausrichtung idealerweise mit Nähe zu größeren IT-Unternehmen oder zur Universität,
- **Nahrungsmittelproduktion:** Produktionsstätten (z. B. Industrieküche) mit Lager- und Büroflächen, Möglichkeit zur emittierenden Produktion,
- **Technologieorientierte Produktion:** Büroflächen sowie kleinteilige Werkstatt-/Produktionsflächen und/oder Laborflächen in der Nähe zur Hochschulen und/oder Forschungseinrichtungen.

Bei Büroflächen fragen Startups und Gründungen zu Beginn ihrer Geschäftstätigkeit einzelne Arbeitsplätze und Zimmer in Bürogemeinschaften und Coworking Spaces nach (ab 15 m<sup>2</sup>) sowie kleine Büroeinheiten ab rd. 30 m<sup>2</sup> Fläche. Bei Werkstätten, Hallen und Lagerflächen werden überwiegend Einheiten mit rd. 100 bis 150 m<sup>2</sup> Fläche (mit LKW-Zufahrt und Möglichkeit zur Lärmemission) gesucht, teilweise auch noch kleinere Einheiten zwischen 50 und 100 m<sup>2</sup>. Dabei ist bei größeren Hallen auch die gemeinsame Nutzung durch mehrere Unternehmen möglich.

Es besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach sehr kleinteiligen und preisgünstigen Flächen in gut angebundenen Lagen durch Startups in der Pre Seed-/Seed-Phase, Existenzgründer\*innen und Kreative, auch mit befristeter Mietdauer. Die hohe Auslastung des weitgehend kostenfreien<sup>18</sup> Creative Hub im ehemaligen Bundeswehrhochhaus mit dem Fokus Social Entrepreneurship zeigt, dass derartige Flächenangebote auf eine hohe Resonanz stoßen.

---

<sup>18</sup> Die Nutzer müssen nur anteilige Reinigungs-, Wasser- und Energiekosten tragen.

### 4.1.2 Künftige Flächenbedarfe von Startups

Die quantitative Flächennachfrage von Startups und technologie-/wissensintensiven Gründungen ist aufgrund der in der Regel geringen Beschäftigtenanzahl von jungen Unternehmen zu Beginn niedrig und erhöht sich bei erfolgreicher Geschäftstätigkeit sukzessive. Teilweise werden zu Beginn der Geschäftstätigkeit auch keine Flächen am Markt nachgefragt, da die Unternehmenstätigkeit von der Wohnung der Gründer\*innen aus oder auf Flächen der Hochschulen erfolgt. Zur Modellierung der Nachfrageentwicklung in den kommenden fünf bzw. zehn Jahren nach Büro- sowie Werkstatt-/Produktionsflächen durch Startups und technologie-/wissensintensiven Gründungen hat empirica drei Szenarien berechnet.<sup>19</sup> Die Flächennachfrage ist dabei einerseits von der Zahl der jährlich neugegründeten Startups und technologie-/wissensintensiven Unternehmen und andererseits von deren Flächenbedarfen abhängig.

Hinsichtlich der Zahl der jährlich neugegründeten Startups und technologie-/wissensintensiven Unternehmen in Bremen gibt es folgende Anhaltspunkte:

- Laut IIT/Startupdetector Report 2019 gab es im Jahr 2019 insgesamt 20 Neugründungen von Startups im Land Bremen. Es sind dabei nur im Handelsregister eingetragene Unternehmen berücksichtigt.
- Nach unseren eigenen Recherchen gab es im Zeitraum 2015 bis 2018 pro Jahr durchschnittlich rd. 22 Neugründungen von Startups in der Stadt Bremen (inklusive inzwischen nicht mehr aktive sowie nicht mehr in Bremen ansässige Startups).
- BRIDGE betreut jährlich rd. 24 Ausgründungen aus Bremer Hochschulen (inklusive Gründungen, die außerhalb der Stadt Bremen stattfinden).
- Die ersten drei genannten Zahlen stellen nach unserer Einschätzung eher eine Untergrenze der tatsächlichen Zahl der Startups und technologie-/wissensintensiven Gründungen dar, da aus verschiedenen Gründen nicht die Gesamtheit aller relevanten Neugründungen erfasst wird. Daher ziehen wir zusätzlich die Zahl der technologie- und wissensintensiven Betriebsgründungen im engeren Sinne laut amtlicher Statistik heran.<sup>20</sup> Demnach gab es im Jahr 2015 in Bremen 50 derartige Betriebsgründungen und im Jahr 2018 sogar 92 (inklusive einer unbekanntem Zahl von Nachmeldungen aus den Jahren 2016 und 2017).

Ausgehend von diesen Werten betrachtet wir im Folgenden drei unterschiedliche Szenarien:

- Unteres Szenario mit 25 neugegründeten Startups und technologie-/wissensintensiven Gründungen und pro Jahr,
- Mittleres Szenario mit 40 neugegründeten Startups technologie-/wissensintensiven Gründungen pro Jahr,

<sup>19</sup> Für Spezialflächen erfolgte keine Bedarfsabschätzung: Die Nachfrage nach Laborflächen ist nach Auskunft der befragten Experten und Expertinnen gering und kann durch das vorhandene Angebot befriedigt werden. Der Bedarf nach Test-/Industrieküchen ist bereits vertiefend in der Machbarkeitsstudie von culicons analysiert worden.

<sup>20</sup> Ohne Rechts- und Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung, Verwaltung und Führung von Unternehmen, Unternehmensberatung, Werbung und Marktforschung

- Oberes Szenario mit 60 neugegründeten Startup technologie-/wissensintensiven Gründungen pro Jahr.

Im Weiteren haben wir folgende (Durchschnitts)Annahmen zu Startups zugrunde gelegt. Die Daten basieren auf Aussagen der befragten Experten/Expertinnen und Startups, der Online-Befragung und vorhandenen Studien zum Thema.

- Alle Startups fragen Büroflächen nach und zwar 15 m<sup>2</sup> Büromietfläche pro Mitarbeiter\*in in den ersten drei Jahren, danach 20 m<sup>2</sup> Mietfläche pro Mitarbeiter\*in.
- 25 % der Startups fragen Hallen-, Werkstatt- und/oder Lagerflächen nach und zwar 30 m<sup>2</sup> Mietfläche pro Person in den ersten zwei Jahren, danach 40 m<sup>2</sup> pro Person.
- Die Startups bestehen im Schnitt aus 2 Personen bei der Gründung.
- In den ersten fünf Jahren geben 7,5 % der Startups pro Jahr ihr Geschäft auf oder verlassen Bremen. In den folgenden fünf Jahre beträgt diese Quote 5 %.<sup>21</sup>
- Die Unternehmen wachsen auf durchschnittlich 7 Mitarbeiter\*innen im fünften Jahr nach der Gründung. Der Flächenbedarf beträgt dann durchschnittlich 140 m<sup>2</sup> Bürofläche sowie bei jedem vierten Startup zusätzlich 280 m<sup>2</sup> Hallenfläche. Bis zum zehnten Jahr nach der Gründung wachsen die Unternehmen dann im Mittel auf 9,5 Mitarbeiter\*innen. Sie haben dann einen durchschnittliche Büroflächenbedarf von 190 m<sup>2</sup> und jedes vierte Startup zusätzlich einen Bedarf von durchschnittlich 380 m<sup>2</sup> Hallenfläche.

Über den Betrachtungszeitraum von 10 Jahren ergibt sich im unteren Szenario ein Gesamtbedarf von rd. 21.000 m<sup>2</sup> Bürofläche und rd. 11.000 m<sup>2</sup> Hallen-, Lager- und Werkstattfläche durch neugegründete Startups und technologie-/wissensintensive Unternehmen. Im mittleren Szenario liegen diese Werte bei rd. 34.000 m<sup>2</sup> Büro- und rd. 17.000 m<sup>2</sup> Hallenfläche, im oberen Szenario bei rd. 50.000 m<sup>2</sup> Büro- und rd. 26.000 m<sup>2</sup> Hallenfläche (vgl. Tabelle 3).

Die durchschnittliche jährliche Flächennachfrage durch neugegründete Startups und die Expansion bestehender Startups liegt je nach Szenario **zwischen 2.100 und 5.000 m<sup>2</sup> Bürofläche** und rd. **1.100 bis 2.600 m<sup>2</sup> Werkstatt-, Hallen- und Lagerfläche**.

---

<sup>21</sup> Das entspricht einer Überlebenswahrscheinlichkeit von etwas mehr als 70 % im fünften Jahr. Für Gründungen der Jahre 2005 bis 2012 in Bremen wurde aus Daten des MUP eine Überlebenswahrscheinlichkeit von rd. 54 % nach fünf Jahren ermittelt (vgl. Vorlage Nr. 19/159-L für die Sitzung der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen am 11.05.2016). Andere Studien zeigen aber, dass Gründungen im produzierenden Gewerbe und in den wissensintensiven Dienstleistungen eine höhere Überlebenswahrscheinlichkeit haben als beispielsweise im Gastgewerbe (z. B. ZEW 2012: Existenzgründungsgeschehen in Bayern), sodass wir eine höhere Überlebenswahrscheinlichkeit angesetzt haben.

**Tabelle 3: Künftige Flächenbedarfe durch Startups**

Flächenbedarf in m <sup>2</sup>	1 Jahr	5 Jahre	10 Jahre
<b>Unteres Szenario</b>			
Büro	2.100	10.500	20.900
Werkstatt, Halle, Lager	1.100	5.300	10.700
<b>Mittleres Szenario</b>			
Büro	3.300	16.700	33.500
Werkstatt, Halle, Lager	1.700	8.500	17.100
<b>Oberes Szenario</b>			
Büro	5.000	25.100	50.200
Werkstatt, Halle, Lager	2.600	12.800	25.600

Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

## 4.2 Flächenangebot am Bremer Immobilienmarkt

### 4.2.1 Büro

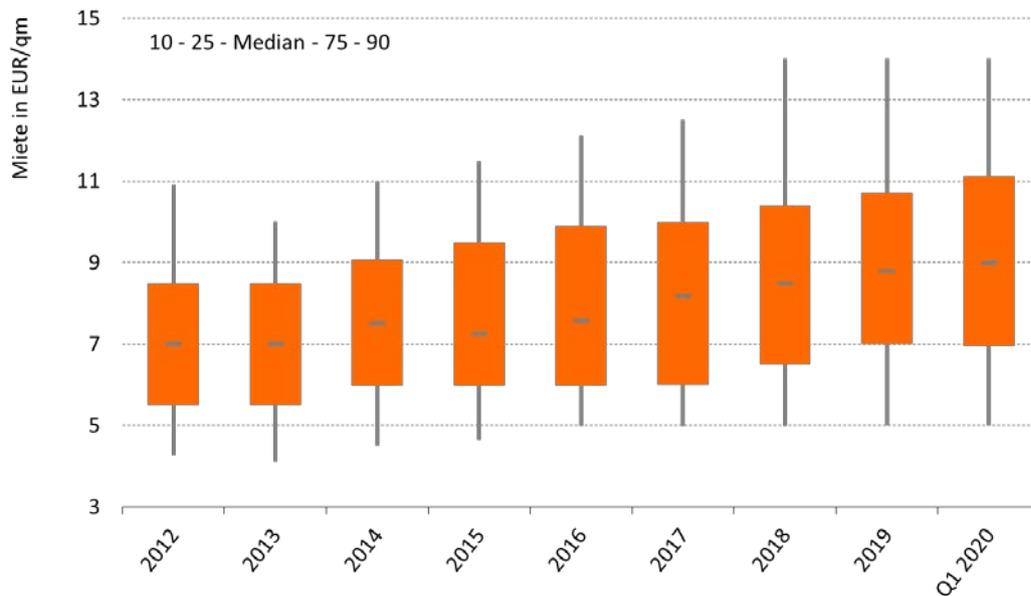
#### Kenndaten Büroimmobilienmarkt

Aufgrund der im Unternehmenszyklus anfänglich geringen Flächennachfrage von Startups und neugegründeten Unternehmen erscheint die Bedeutung dieser für den Immobilienmarkt als nahezu belanglos. Schnell wachsende Startups können allerdings innerhalb von wenigen Jahren Flächen in deutlichem größeren Umfang als in unserer Modellrechnung nachfragen. So wird beispielsweise der Anteil von Startups am Berliner Büroflächenumsatz inzwischen auf 10 bis 15 % geschätzt.

In Bremen lag der Büroflächenumsatz 2019 laut dem Immobilienmarkt Report der WFB bei etwas mehr als 100.000 m<sup>2</sup> und lag damit ungefähr auf dem Niveau von Leipzig. In den Vorjahren lagen die Umsätze jeweils zwischen rd. 80.000 und rd. 100.000 m<sup>2</sup> Bürofläche. Nach unserer Modellrechnung läge der Anteil der maximal fünf Jahre alten Startups somit zwischen 1,5 und höchstens 5 %. Der Bremer Büromarkt ist von Kleinteiligkeit geprägt, mehr als die Hälfte des Gesamtumsatzes entfielen 2018 auf Vermietungen von maximal 1.000 m<sup>2</sup>. Rd. 113.000 m<sup>2</sup> Bürofläche standen leer, das entspricht rd. 3 % des gesamten Bestandes. Die geringsten Leerstände gibt es dabei in der Überseestadt, im Technologiepark/Universität und in der Airport-Stadt.

#### Flächenangebot Büro

In den vergangenen Jahren lag die Zahl der in der empirica-Preisdatenbank erfassten, angebotenen Büroobjekte am Bremer Büromarkt relativ konstant zwischen 1.100 und 1.300 p.a. Der mittlere Angebotspreis (Median) erhöhte sich im Zeitraum 2012 bis Q1/2020 um fast 30 % von rd. 7 auf rd. 9 €/m<sup>2</sup> Mietfläche nettokalt (vgl. Abbildung 15). Auch im für Gründungen und Startups relevanten niedrigen Preissegment erhöhten sich die Angebotsmieten: Waren 2012 und 2013 noch jeweils 25 % der Büroobjekte für maximal 5,5 €/m<sup>2</sup> anzumieten, lag dieser Anteil im ersten Quartal 2020 bei nur noch 13 %.

**Abbildung 15: Angebotsmiete für Büros in Bremen, 2012-2020**

Quelle: empirica-Preisdatenbank  
(www.empirica-systeme.de)

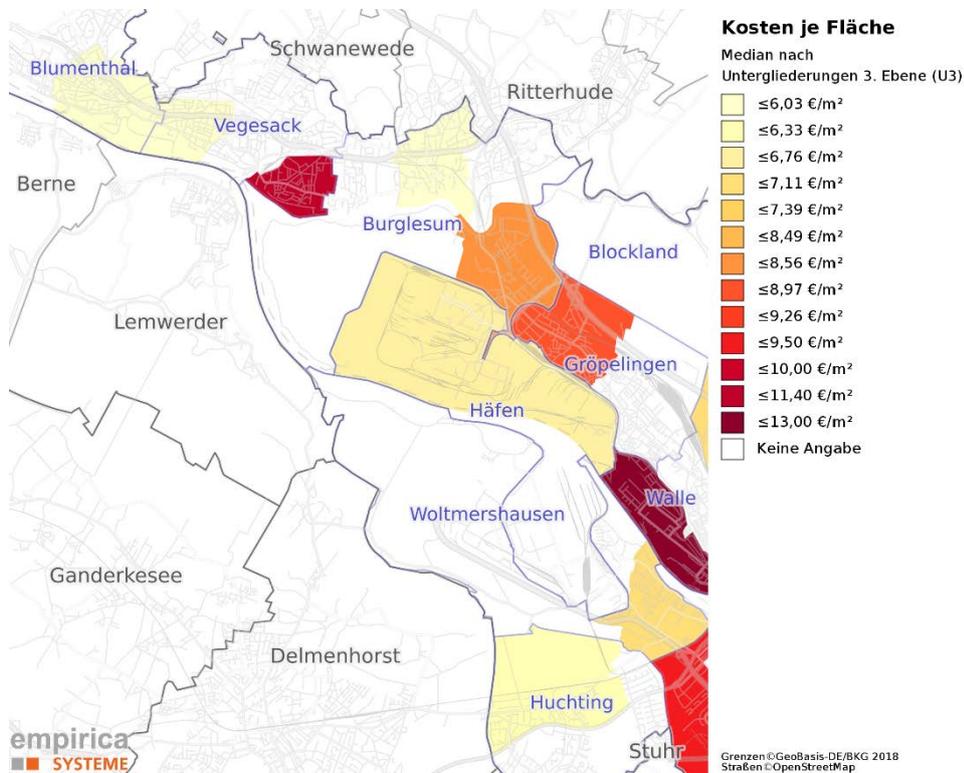
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank)

**empirica**

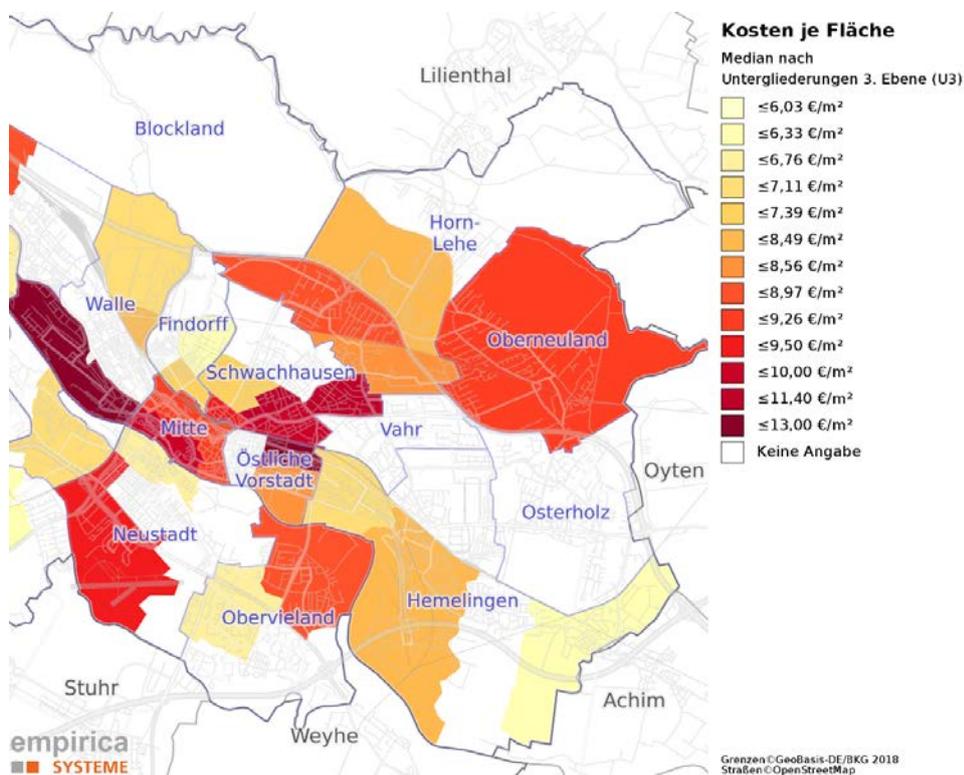
Dabei gibt es im Stadtgebiet große Unterschiede im Preisniveau: Die Mieten in der Überseestadt, der Altstadt oder im Viertel, aber auch in Grohn (Umfeld Jacobs University) sind mit einem durchschnittlichen Mietpreis von mehr als 10 €/m<sup>2</sup> Mietfläche nettokalt überdurchschnittlich hoch, während Büros in Findorff, der Alten Neustadt oder im Bereich Bürgerpark mit weniger als 7,5 €/m<sup>2</sup> Mietfläche trotz noch zentraler Lage vergleichsweise günstig sind (vgl. Karte 6).

**Karte 6: Räumliche Differenzierung der Angebotsmiete für Büros in Bremen im Jahr 2019**

**Bremen-Nord**



**Bremen**

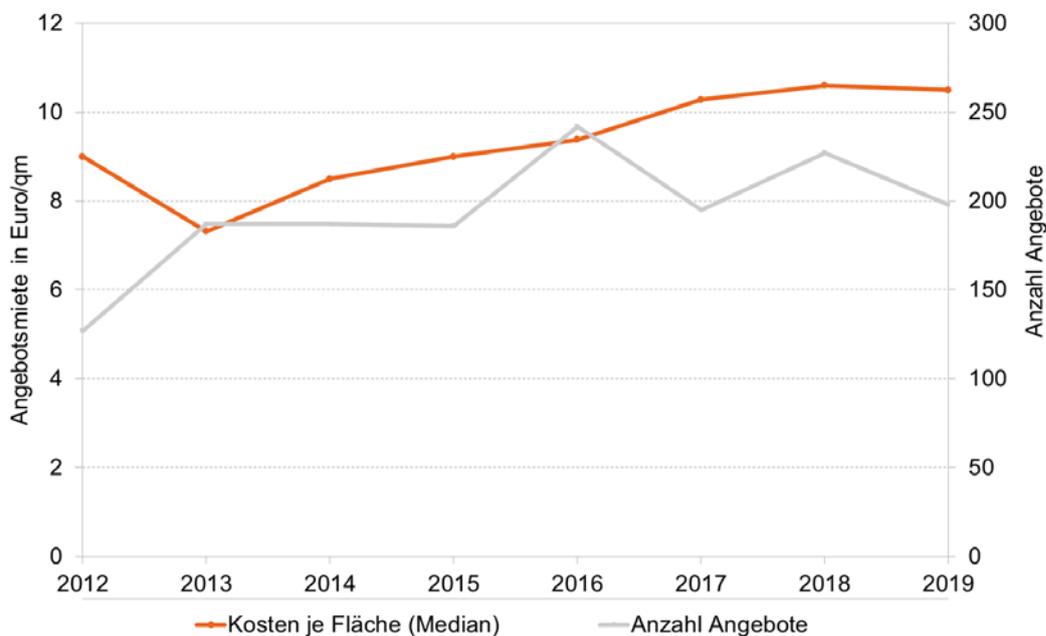


Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Für Startups und junge Unternehmen ist vor allem das Angebot an kleinteiligen günstigen Büroflächen relevant. Die Zahl der angebotenen Objekte mit Flächen zwischen 15 und 50 m<sup>2</sup> lag in den vergangenen Jahren relativ konstant bei rd. 200 p.a. Derartige Flächen werden am häufigsten in der Altstadt, der Bahnhofsvorstadt, der Überseestadt sowie im Viertel angeboten. Der mittlere Angebotspreis für diese kleinen Büroobjekte steigt seit mehreren Jahren an und lag 2019 bei rd. 10,2 €/m<sup>2</sup> Mietfläche (+43 % seit 2013). Diese Preisentwicklung bei gleichbleibendem Angebot ist ein Indiz für eine steigende Nachfrage nach kleinteiligen Büroflächen.

**Abbildung 16: Mittlere Angebotsmiete und Anzahl der Angebote für kleine Büroeinheiten in Bremen, 2012-2019**



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

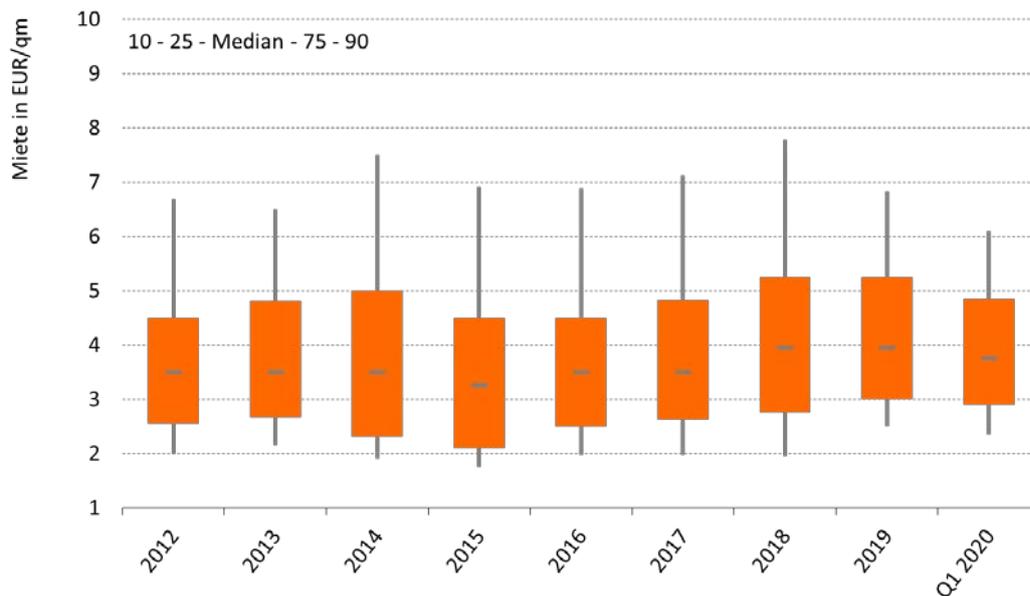
#### 4.2.2 Hallen

Der Immobilienmarkt für Hallen ist in Bremen und in Deutschland insgesamt sehr stark durch die Logistik geprägt, die überwiegend großformatige Hallen an verkehrsgünstigen Standorten (in der Regel Autobahnen) benötigt. Die Kenndaten zum Bremer Logistikimmobilienmarkt haben somit nur wenig Aussagekraft für die Hallennachfrage durch Startups und junge Unternehmen, die kleinteilige Flächen innerhalb der Stadt nachfragen, und werden daher hier nicht dargestellt.

#### Flächenangebot Lager- und Produktionsflächen (inklusive Werkstätten)

Seit 2014 hat empirica jährlich rd. 200 Angebote für Lager- und Produktionsflächen ab 50 m<sup>2</sup> in Bremen erfasst. Die mittlere Angebotsmiete schwankte dabei seit 2012 zwischen 3,25 und knapp 4,00 €/m<sup>2</sup> Mietfläche, mit leicht steigender Tendenz (vgl. Abbildung 17). Am teuersten sind derartige Flächen dabei in Horn-Lehe (bei einem sehr geringen Angebot).

**Abbildung 17: Angebotsmiete für Lager- und Produktionsflächen in Bremen, 2012-2020**



Quelle: empirica-Preisdatenbank  
(www.empirica-systeme.de)

Anmerkung: ab 50 m<sup>2</sup>

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

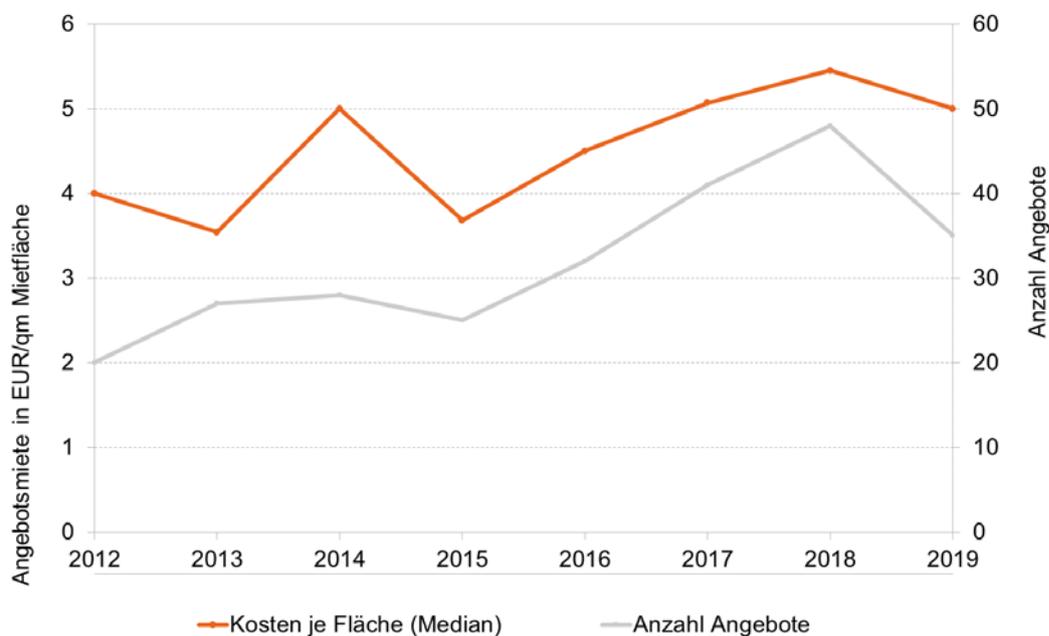
Für Startups und junge Unternehmen ist wiederum vor allem das Angebot an kleinteiligen Werkstatt-, Lager- und Produktionsflächen relevant (vgl. Abbildung 18). Die Zahl der jährlich angebotenen Objekte mit Flächen zwischen 50 und 150 m<sup>2</sup> lag in den vergangenen Jahren zwischen 20 und 50 (durchschnittlich rd. 30). Derartige Flächen wurden 2019 am häufigsten in der Neustadt, in Walle und in Hemelingen angeboten. Der mittlere Angebotspreis steigt im Trend an und lag 2019 bei rd. 5 €/m<sup>2</sup> Mietfläche (+41 % seit 2013). Auch bei den kleinteiligen Lagerflächen deutet dieser Preisanstieg auf eine hohe Nachfrage hin.

### Flächenangebot Spezialflächen

Laborflächen werden kaum von professionellen Anbietern zur Vermietung errichtet. Start-ups und neugegründete Unternehmen müssen daher bei Bedarf auf die bestehenden Angebote in Universitäten, Forschungseinrichtungen, im BITZ oder ggf. bei größeren Unternehmen zurückgreifen. Nach Auskunft der Experten ist das Angebot an Laboren für junge Unternehmen in Bremen ausreichend.

Startups und neugegründete Unternehmen aus dem Bereich der Nahrungs- und Genussmittelproduktion sind oft auf Test- bzw. Industrieküchen angewiesen, u. a. um die Herstellung von Produkten zu testen und weiterzuentwickeln. Derartige Angebote gibt es vereinzelt in Bremen (z. B. im Projekt Kulturküche), allerdings ist der Markt sehr intransparent, was Ausstattung, Nutzungsbedingungen und Kosten angeht.

**Abbildung 18: Mittlere Angebotsmiete und Anzahl der Angebote für kleine Lager- und Produktionseinheiten in Bremen, 2012-2019**



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

### 4.3 Zwischenfazit

Die Nachfrage nach kleinteiligen und preisgünstigen Büroflächen kann aus rein quantitativen Gesichtspunkten vom Angebot in Bremen gedeckt werden: Im Jahr 2019 gab es insgesamt mehr als 570 Angebote von Einheiten zwischen 15 und 150 m<sup>2</sup> Bürofläche. Insgesamt summierten sich die Angebote auf fast 43.000 m<sup>2</sup> Bürofläche, also mehr als das Zehnfache der jährlichen Nachfrage durch Startups im oberen Szenario. Davon wurden rd. 5.000 m<sup>2</sup> für maximal 6,0 €/m<sup>2</sup> nettokalt und weitere rd. 9.000 m<sup>2</sup> für 6,0 bis maximal 7,5 €/m<sup>2</sup> nettokalt angeboten. Das Angebot an preisgünstigen und kleinteiligen Büroflächen liegt also fast dreimal so hoch wie die von empirica berechnete jährliche Nachfrage durch Startups im oberen Szenario.

Die angebotenen kleinteiligen Hallenflächen im Jahr 2019 lagen bei rd. 13.000 m<sup>2</sup> und verteilten sich auf 78 Angebote mit 50 bis 300 m<sup>2</sup> Fläche. Das entspricht ungefähr dem Siebenfachen der jährlichen Nachfrage durch Startups im oberen Szenario. Insgesamt rd. 1.400 m<sup>2</sup> Hallenfläche wurden für maximal 2,5 €/m<sup>2</sup> nettokalt angeboten, weitere 2.500 m<sup>2</sup> für 2,5 bis maximal 3,5 €/m<sup>2</sup>. Das Angebot an kleinteiligen und preisgünstigen Hallenflächen liegt also etwa 1,5-mal so hoch wie die von empirica berechnete jährliche Nachfrage durch Startups im oberen Szenario. Damit ist das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage und damit die Wahlfreiheit der Unternehmen in diesem Segment deutlich ungünstiger als bei den Büroflächen.

Das Flächenangebot in Bremen entspricht aktuell weitgehend den Anforderungen von Startups und Gründungen. Das wurde auch durch die befragten Experten, Expertinnen und Unternehmen bestätigt. Allerdings gibt es in einigen Lagen wie dem Technologiepark und einigen Segmenten zunehmende Knappheiten. So kam es bei kleinteiligen Werkstatt-

/Hallenflächen, die durch junge Unternehmen stark nachgefragt werden, in den vergangenen Jahren zu einem deutlichen Anstieg der Angebotsmieten. Es ist vor dem Hintergrund der zunehmenden Flächenkonkurrenzen davon auszugehen, dass diese Entwicklung auch weiterhin anhalten wird. Damit Bremen auch weiterhin als Standort für Startups und junge Unternehmen attraktiv bleibt, sollte die Stadt kontinuierlich vielfältige Flächenangebote für alle Nachfragegruppen zur Verfügung stellen.

Insbesondere in den folgenden Segmenten und Stadträumen bestehen gewisse Engpässe beim Flächenangebot:

- Im Technologiepark und im Umfeld der Universität besteht eine hohe Flächennachfrage durch technologieorientierte Startups und Unternehmen, die die Nähe zur Universität und Forschungseinrichtungen benötigen. Das Flächenangebot für diese Unternehmen ist im Gegensatz dazu eher gering. Preisgünstige, kleinteilige Büro-, Labor- und Werkstattflächen werden hauptsächlich im BITZ angeboten, das voll ausgelastet ist und eine Warteliste mit interessierten Firmen führt. Zudem sind auch Flächenangebote für expandierende Startups und technologieintensive Unternehmen kaum noch vorhanden.
- Die Nachfrage nach kleinteiligen Flächen ist stadtweit hoch, wobei wiederum die zentralen und gut angebundenen Lagen am begehrtesten sind. Zu Engpässen kommt es dabei vor allem bei kleinteiligen Werkstatt- und Hallenflächen (bis 150 m<sup>2</sup>), da diese nicht nur von Startups und Gründer\*innen, sondern auch von Handwerksbetrieben, dem Kfz-Gewerbe, der Kreativwirtschaft und weiteren Branchen nachgefragt werden.
- Startups und Gründungen im Bereich Nahrungsmittelproduktion benötigen in den frühen Phasen der Unternehmensgründung Industrieküchen, um Produktionsprozesse auszutesten und ihre Produkte zur Marktreife zu bringen. Die Anmietung solcher Küchen am Markt ist zwar prinzipiell möglich, allerdings oft aufwendig und/oder für Startups und Gründer\*innen nicht praktikabel (vgl. Machbarkeitsstudie von cullicons zum Thema).

## 5. Potenzialräume für Startups und Gründungen

### 5.1 Potenzialstandorte

Damit Bremen die positive Entwicklung der vergangenen Jahre fortsetzen und seine Position als Standort für Startups und technologie- und wissensintensive Gründungen künftig noch ausbauen kann, sollte die Stadt weiterhin vielfältige Flächenangebote für Startups aus allen Branchen in verschiedenen Lagen anbieten können. Das gilt insbesondere, da es an hochattraktiven Standorten wie den beiden bestehenden Innovationsquartieren Technologiepark/Universität und Airport-Stadt kaum noch Flächenreserven gibt. Dort sowie in der Innenstadt und den angrenzenden Stadtvierteln mit hoher Urbanität ist ein Großteil der recherchierten Startups ansässig. Diese Standorte bieten die besten Standortvoraussetzungen für Startups und technologie-/wissensintensiven Unternehmensgründungen, da viele der in Kapitel 3.1 genannten Standortanforderungen dort erfüllt sind.

Zur Identifikation geeigneter neuer Potenzialstandorte für Startups und technologie-/wissensintensiven Unternehmensgründungen hat empirica größere aktuelle Entwicklungsgebiete in Bremen analysiert, in denen eine gewerbliche Nutzung möglich ist. Es fand dabei keine Bewertung von bereits bestehenden Standorten mit hoher Startup-Dichte wie der

Innenstadt oder dem Technologiepark statt, da für diese Standorte die Eignung für Startups außer Frage steht. Dies gilt beispielsweise auch für die „Alte Schnapsfabrik“ in der Neustadt, die sich als Standort für kreative Ideen und ausgefeilte Konzepte bereits seit 2012 etabliert hat. Auch Stadträume ohne größere Flächenreserven oder einzelne Gebäude hat empirica nicht untersucht. Die Auswahl der Potenzialstandorte basiert auf den Expert\*innengesprächen und den Ergebnissen des Online-Fachdialogs und erfolgte in Abstimmung mit der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa. Der Fokus der Analyse lag dabei auf Standorten mit tatsächlich verfügbaren Flächenreserven, deren Entwicklung absehbar ist oder die aufgrund ihrer Größe besonderer städtischer Aufmerksamkeit bedürfen. Im Online-Fachdialog gab es noch zahlreiche weitere Vorschläge für potenzielle neue Gründungsorte, darunter innerstädtische Einzelobjekte wie die Sparkasse am Brill oder das Jakobshaus, sowie Areale in Bremen-Nord.<sup>22</sup>

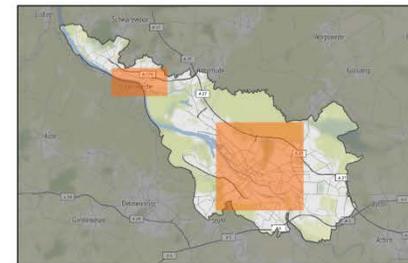
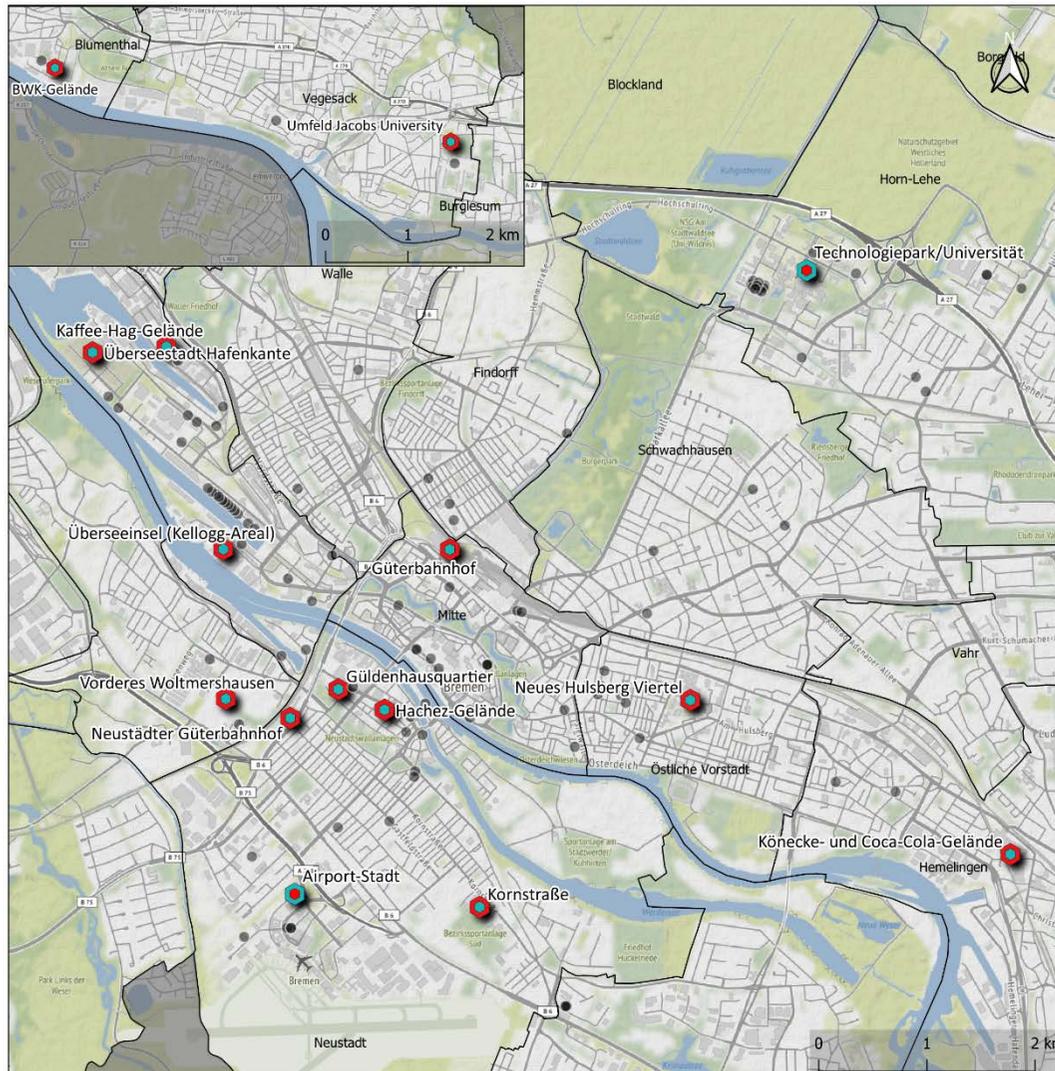
Für die ausgewählten 13 Gebiete hat empirica geprüft, inwiefern sie als Standort für Startups und technologie-/wissensintensive Unternehmensgründungen geeignet sind. Wenn es für die im Folgenden genannten Gebiete schon konkrete Planungen gibt, ist in der Regel die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers vorgesehen (vgl. auch Steckbriefe im Anhang und Karte 7):

- BWK-Gelände (Bremer Wollkämmerei) in Blumenthal,
- Güldenhausquartier in der Alten Neustadt,
- Güterbahnhof in der Bahnhofsvorstadt,
- Hachez-Gelände in der Alten Neustadt,
- Kaffee-Hag-Gelände in der Überseestadt,
- Könecke- und Coca-Cola-Gelände in Hemelingen,
- Kornstraße in Huckelriede,
- Neues Hulsberg Viertel in Hulsberg,
- Neustädter Güterbahnhof in Hohentor,
- Tabakquartier/Vorderes Woltmershausen in Woltmershausen,
- (nördliches) Umfeld der Jacobs University in Vegesack,
- die Überseeinsel in der Überseestadt,
- Überseestadt Hafenkante.

---

<sup>22</sup> Vgl. Dokumentation des Fachdialogs ab Seite 15, verfügbar unter [www.bremen-innovativ.de/wp-content/uploads/2020/09/Dokumentation\\_Online-Dialog\\_2020-09-08-1.pdf](http://www.bremen-innovativ.de/wp-content/uploads/2020/09/Dokumentation_Online-Dialog_2020-09-08-1.pdf)

**Karte 7: Bestehende Innovationsquartiere und Potenzialstandorte für Startups und technologie-/wissensintensive Gründungen**



**Eignungsraum für Bremer Startups**

-  Bestehende Innovationsquartiere
-  Potenzialstandorte
-  Startups

Datenbasis:  
Stadt Bremen  
Kartengrundlage: Map tiles by Stamen Design, under CC BY 3.0. Data by OpenStreetMap, under ODbL.

**empirica**

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Informationen der Stadt Bremen

**empirica**

## 5.2 Bewertung der Eignung der Potenzialstandort für Startups

Ausgehend von Ergebnissen der Analyse und des Online-Fachdialogs benötigen Startups und technologie-/wissensintensive Neugründungen idealerweise folgende Standortbedingungen bzw. förderliche Rahmenbedingungen (vgl. Kapitel 3.1):

- Kleinteilige und relativ preisgünstige Flächen mit Expansionsmöglichkeit und flexiblen Konditionen (Büroräume ab 30 m<sup>2</sup>, Werkstatt- und Lagerflächen von rd. 100 bis 150 m<sup>2</sup>),
- schnelle Breitbandanbindung (idealerweise Glasfaser mit 1 Gbit/s oder mehr),
- sehr gute ÖPNV- und Fahrrad-Anbindung,
- möglichst zentrale Lage bzw. gute Anbindung ans Zentrum,
- hohe Aufenthaltsqualität des baulichen Umfelds und des öffentlichen Raums sowie eine attraktive städtebauliche Gestaltung,
- vielfältiges und lebendiges Umfeld (gemischt genutztes Quartier mit Mischung aus Wohnen, Arbeiten und anderen Funktionen) und räumliche Nähe zu anderen Startups sowie Akteur\*innen der Startup-Szene,
- Gründungsinfrastruktur am Standort oder in der näheren Umgebung (z. B. Coworking Spaces, TGZ, Beratungs- und Unterstützungsinfrastruktur, Flächen für Treffen und zum Austausch).

Dabei handelt es sich im Querschnitt der Unternehmen um allgemeingültige Standortanforderungen. Je nach Branche und konkretem Geschäftsfeld können auch zusätzliche Faktoren sehr wichtig sein bzw. einzelne der hier genannten Faktoren weniger wichtig sein. Das gilt beispielsweise für zwei häufig als sehr bedeutend genannte Lagefaktoren: die räumliche Nähe zu Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen, insbesondere zur Universität, und die räumliche Nähe zu Unternehmen der gleichen Branche (Agglomerationsvorteile). Dies gilt aber nicht für den Querschnitt aller Startups, sondern nur für technologieintensive Startups bzw. bestimmte IT-Startups.

Je besser ein Potenzialstandort die oben genannten Anforderungen erfüllt, desto besser ist dieser als Standort für Startups und technologie-/wissensintensive Gründungen geeignet. Die Einschätzung und Bewertung der Potenzialstandorte hinsichtlich ihrer Eignung für Startups und wissensintensive Gründungen erfolgt nach der Methode der Nutzwertanalyse. Dafür hat empirica in einem ersten Schritt die genannten sieben wichtigen Standortfaktoren sowie zusätzlich die insbesondere für technologieorientierte Gründungen sehr wichtige Nähe zur nächsten Hochschule für den Standort mit Schulnoten von 1 (= sehr gut) bis 5 (mangelhaft) bewertet. Grundlage für die Bewertung war dabei jeweils der aktuelle Status quo der Standorteigenschaften, d. h. der aktuelle Ausbaustandard der Breitbandanbindung oder die aktuelle ÖPNV-Anbindung, und nicht künftig geplante Zielsetzungen aus Entwicklungskonzepten oder anderen Planungen. Hintergrund ist dieses Vorgehen ist, dass zum einen nicht für alle Standorte bereits Entwicklungskonzepte vorliegen und es zum anderen ein Ziel der durchgeführten Standortbewertung ist, Handlungserfordernisse für die Stadt Bremen aufgrund aktuell bestehender Standortdefizite abzuleiten. Wenn ggf. bestehende Standortdefizite in den Entwicklungskonzepten bereits adressiert sind, spiegelt sich das in den standortspezifischen Handlungsempfehlungen in Kapitel 6.2 wider.

Die Operationalisierung der Standortfaktoren erfolgte wie nachfolgend dargestellt<sup>23</sup>:

- Preisgünstige Flächen: Durchschnittliche Angebotsmiete Büro im Umfeld im Jahr 2019 (Quelle: empirica-Preisdatenbank).
- Breitbandanbindung: Verfügbarkeit Glasfasernetz und Breitbandverfügbarkeit mit > 50 Mbit/s (Quelle: Breitbandatlas des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur).
- ÖPNV-Anbindung: Entfernung zur nächsten Haltestelle, Anzahl und Takt der dort verkehrenden Linien (Quelle: Verkehrsverbund Bremen und Niedersachsen).
- Zentrale Lage/Anbindung ans Zentrum: Fahrzeit in die Bremer Innenstadt mit dem ÖPNV (inklusive Weg zur nächsten Haltestelle) sowie mit dem Fahrrad (Quelle: VBN, Google Maps).
- Aufenthaltsqualität und städtebauliche Attraktivität Umfeld: qualitative Einschätzung (Quelle: Expertengesprächen, Online-Befragung und Vor-Ort-Begehung).
- Lebendigkeit/Nutzungsmischung Umfeld: qualitative Einschätzung (Quelle: Expertengesprächen, Online-Befragung und Vor-Ort-Begehung).
- Gründungsinfrastruktur im Umfeld: vorhandene Gründungsinfrastruktur und bestehende Startups im Umfeld (Quelle: eigene Erhebung).

Die Standortfaktoren wurden zusätzlich hinsichtlich ihrer unterschiedlich großen Bedeutung für neugegründete Unternehmen und Startups gewichtet:

- Büromiete im Umfeld: 20%,
- Fahrzeit ins Zentrum mit ÖPNV und Fahrrad: jeweils 15%,
- ÖPNV-Anbindung: 10%,
- Schnelles Internet: 10% (weniger stark gewichtet, da dieser Faktor im Rahmen einer Gebietsentwicklung vergleichsweise einfach verbessert werden kann),
- Städtebauliche Attraktivität und Lebendigkeit/Nutzungsmischung des Umfelds: jeweils 10%,
- Vorhandene Gründungsinfrastruktur und Fahrzeit zur nächsten Hochschule: jeweils 5% (weniger stark gewichtet, da nur für einige Startups sehr wichtig).

Tabelle 4 stellt die Bewertung der einzelnen Potenzialstandorte und die daraus resultierende Gesamtbewertung dar. Diese ergibt sich aus der Summe der mit den jeweiligen Gewichten multiplizierten Ausprägungen der Indikatoren. Sie gibt die aktuelle Eignung eines Standortes für Startups und technologie-/wissensintensive Gründungen an. Die Einstufung der Gesamtbewertung ergibt sich wie folgt:

- Gesamtbewertung von 1,5 und besser: sehr gute Eignung für Startups,
- zwischen 1,6 und 2,5: gute Eignung für Startups,

---

<sup>23</sup> Für die Normierung, d. h. die Vergabe von Punkten auf einer Skala von 1 bis 5 in Abhängigkeit von der Ausprägung der Kriterien vgl. die ergänzenden Erläuterungen in Kapitel 7.2 des Anhangs.

- zwischen 2,6 und 3,3: überwiegend gute bis gute Eignung für Startups,
- zwischen 3,4 und 4,0: Eignung für Startups mit Einschränkungen,
- 4,1 und schlechter: geringe Eignung für Startups.

**Tabelle 4: Eignung der Potenzialstandorte für Startups und technologie-/wissensintensive Gründungen**

Gewichtung	10%	20%	10%	15%	15%	10%	10%	5%	5%	
Standortfaktor (rechts) / Potenzialstandort (unten)	Schnelles Internet	Büromiete Umfeld	ÖPNV-Anbindung	Fahrzeit Zentrum ÖPNV	Fahrzeit Zentrum Rad	Attraktivität Umfeld	Lebendigkeit Umfeld	Gründungsinfrastr.	Fahrzeit Hochschulen	Eignung aktuell
BWK-Gelände	3	1	4	5	5	2	4	5	4	mit Einschränkungen
Güldenhausquartier	2	2	2	1	1	3	3	4	1	gut
Güterbahnhof	5	2	3	2	1	3	3	2	2	gut
Hachez-Gelände	2	2	1	1	1	1	2	3	1	sehr gut
Kaffee-Hag-Gelände	4	3	4	3	2	2	3	4	2	eher gut bis gut
Könecke-/Coca-Cola-Gelände	3	2	2	2	3	4	4	4	3	eher gut bis gut
Kornstraße	3	2	2	2	1	2	3	3	2	gut
Neues Hulsberg Viertel	3	5	2	2	1	1	1	2	3	gut
Neustädter Güterbahnhof	4	3	3	2	1	3	3	4	2	eher gut bis gut
Tabakquartier	1	2	4	2	2	3	2	3	2	gut bis sehr gut
Umfeld Jacobs University	2	3	4	4	5	3	4	4	1	mit Einschränkungen
Überseeinsel	3	4	2	2	1	2	2	2	2	gut
Überseestadt Hafenkante	3	5	2	2	2	3	2	3	1	eher gut bis gut

Quelle: eigene Bewertung

empirica

Im Ergebnis der durchgeführten Analyse sind die folgenden Potenzialstandorte gut oder sehr gut für Startups und technologie-/wissensintensive Neugründungen geeignet:

- Das **Hachez-Gelände** ist durch seine zentrale Lage in der Alten Neustadt (beliebter Wohn- und Arbeitsort für Gründer\*innen) und der sehr guten ÖPNV-Anbindung prinzipiell für Startups aller Branchen sehr gut geeignet. Ähnliches gilt in etwas abgeschwächter Form auch für das **Güldenhausquartier**, was ebenfalls in der Alten Neustadt liegt und derzeit noch eher unbekannt ist.
- Die **Überseeinsel** liegt innenstadtnah in der Überseestadt, die bereits heute eine der beliebtesten Lagen für Startups in Bremen ist. Aufgrund der sehr guten ÖPNV-Anbindung und dem attraktiven städtebaulichen Umfeld ist der Standort gut für Startups und Gründungen aller Branchen (insbesondere auch IT) mit eher höherer Zahlungsfähigkeit geeignet.
- Das **Neue Hulsberg Viertel** befindet sich in innenstadtnaher und gut angebundener Lage in unmittelbarer Umgebung des Viertels, einem der lokalen Hotspots für Startups. Der Standort ist vor allem für Startups und junge Unternehmen attraktiv, die nur Büroflächen nachfragen und über eine höhere Zahlungsfähigkeit verfügen (Dienstleistungen, IT und E-Commerce).

- Auch das **Tabakquartier** ist bereits heute als Standort für Startups gut bis sehr gut geeignet. Im Vergleich zu den bisher genannten Standorten befinden sich in Woltmershausen bislang nur wenige Startups und es fehlt noch die Verknüpfung zwischen dem geplanten Quartier und den bestehenden Strukturen. In kürzester Zeit sind hier durch die Projektentwickler bereits mehr als 200 Unternehmen angesiedelt worden. Das vorhandene sehr schnelle Internet (10 Gbit/s) machen ebenso wie die vorhandene Bausubstanz und die geplante Nutzungsmischung den Standort für Startups aus Bereichen Dienstleistungen und E-Commerce hochattraktiv. Wichtig für die weitere Entwicklung ist eine Verbesserung der Anbindung an die Innenstadt (ÖPNV und Fahrrad).
- Auch das Gelände an der **Kornstraße** in Huckelriede bietet gute Standortbedingungen. Ausgehend von der etwas entfernteren Lage zum Zentrum und der bestehenden Planungen ist der Standort vor allem für nicht störende Startups und Neugründungen aus der näheren Umgebung und den Bereichen Dienstleistungen und E-Commerce attraktiv.
- Der Standort **Güterbahnhof** befindet sich in innenstadtnaher Lage, ist bisher aber schwer erreichbar und kaum erschlossen. Bei einer künftigen Entwicklung bietet der Standort mit den bereits ansässigen Kulturbetrieben wie dem Verein 23 e.V. eine besondere Eignung für Startups und Neugründungen aus der Kultur- und Kreativwirtschaft. Daneben weist der Güterbahnhof aufgrund seiner hohen Lage- und grundsätzlichen guten Bedingungen für Startups aus allen Branchen auf.

Vier weitere Potenzialstandorte bieten überwiegend gute Standortbedingungen für Startups, die sich im Rahmen der jeweiligen Gebietsentwicklung noch verbessern können:

- Der Standort **Neustädter Güterbahnhof** liegt am Rande der Neustadt und damit in etwas größerer Entfernung zu den beliebten Lagen des Quartiers. Die ÖPNV-Anbindung ist insbesondere am südlichen Ende des Standorts weniger gut und auch die Breitbandanbindung ist ausbaufähig. Ausgehend von der prinzipiell schnellen Anbindung ans Zentrum und den vorliegenden Planungen für das Areal ist der Standort im Rahmen der vorgesehenen Entwicklung nach unserer Einschätzung dennoch gut für Startups und Gründungen mit den Schwerpunkten Dienstleistungen und Produktion geeignet. Der Standort wird zudem stark von den Entwicklungen rund um das Tabakquartier in Woltmershausen profitieren.
- Das **Kaffee-Hag-Gelände** liegt am nordöstlichen Rand der Überseestadt, wo die Startup-Dichte deutlich geringer ist als in den zentraleren Bereichen – trotz Standortvorteilen wie einer attraktiven historischen Bausubstanz und der Nähe zu den beliebten Wohn- und Arbeitsorten des Stadtteils Walle. Haupteinschränkungen sind die ÖPNV-Anbindung und die fehlende Breitbandanbindung. Bei einer Verbesserung dieser beiden Faktoren ist der Standort gut für produzierende Startups (u. a. Nahrungsmittel) sowie Gründungen aus den Bereichen Dienstleistungen und Kreativwirtschaft geeignet. Die hafenwirtschaftliche Prägung des Gebiets ist hierbei zu berücksichtigen.
- Der Standort **Überseestadt Hafenkante** liegt ebenfalls in der Überseestadt am Waller Sand. Der Standort bietet durch die räumliche Nähe zur Hochschule für Künste, dem Großmarkt (mit über 100 Unternehmen der Nahrungs- und Genussmittelbranche) sowie der künftige Mitte der Überseestadt einerseits und den benachbarten Holz- und Fabrikenhafen andererseits, Potenziale für Startups. Die in

Teilen noch vorhandene hafenbezogene Bausubstanz kann ggf. attraktive räumliche Angebote für Startups und Gründungen bieten. Die aktuell bereits im Bau befindlichen Büroprojekte können für Startups aus den Bereichen Dienstleistungen und E-Commerce mit höherer Zahlungsbereitschaft interessant sein.

- Das **Könecke-/Coca-Cola-Gelände** liegt östlich der Innenstadt in Hemelingen und damit weiter von der Innenstadt entfernt als die bisher genannten Standorte. Die Fahrzeit zur Innenstadt ist etwas länger als beispielsweise vom Tabakquartier, der Hauptbahnhof kann dagegen sogar schneller erreicht werden. Das Umfeld des Standorts ist, auch aufgrund seiner Lage zwischen den Gleisanlagen, bisher wenig attraktiv für Startups. Im Zuge des geplanten Neubaus des Bahnhofs Föhrenstraße und einer Entwicklung des Areals kann der Standort insbesondere für produzierende Startups sowie Gründungen aus den Bereichen Dienstleistungen, Handwerk und Kreativwirtschaft attraktiv werden.

Aktuell nur mit Einschränkung für Startups geeignet sind die beiden Standorte in Bremen-Nord.

- Das **BWK-Gelände** ist aktuell und auf absehbare Zeit auch künftig nur für lokale Startups und Neugründungen attraktiv. Die Standortvorteile geringes Mietniveau und historische Bausubstanz können die Nachteile der langen Fahrzeiten in die Bremer Innenstadt und zu den Hochschulen sowie die fehlende Attraktivität des Umfelds für viele Gründerinnen und Gründer nicht kompensieren. Nach unserer Einschätzung könnte sich dies lediglich bei einer deutlichen Flächenverknappung in Bremen und/oder der Etablierung einer starken Ankerinstitution (z. B. außeruniversitäre Forschungseinrichtung oder Forschungsabteilung eines Großunternehmens) am Standort verändern.
- Das **Umfeld der Jacobs University** ist trotz der unmittelbaren Nähe zu einer Hochschule als Standort für Startups und technologieorientierte Neugründungen aktuell ebenfalls nur eingeschränkt geeignet. Die Fahrzeiten ins Bremer Stadtzentrum, aber auch zu den anderen Hochschulen und Forschungseinrichtungen sind für viele Gründerinnen und Gründer zu lang, zudem fehlt es an Urbanität im Umfeld. Auch ist die Jacobs University zu klein, um eine kritische Masse an Ausgründungen zu produzieren, damit der Standort aus sich selbst heraus funktionieren würde. Ähnlich wie beim BWK-Gelände bräuchte es in Ergänzung zur Jacobs University eine starke forschungs- oder wissensintensive Institution bzw. eine Forschungsabteilung eines Großunternehmens, um den Standort für eine größere Zahl von Startups attraktiv zu machen.

## 6. Handlungsempfehlungen

Ausgehend von den analytischen Ergebnissen der vorherigen Bausteine hat empirica die folgenden Handlungsempfehlungen erarbeitet, um die positive Entwicklung von Bremen fortzusetzen und die Stadt als Standort für Startups und technologie- und wissensintensive Gründungen weiter zu stärken. Unsere Empfehlungen beziehen sich sowohl auf die Stadt Bremen insgesamt (vgl. Kapitel 6.1) als auch auf die einzelnen in Kapitel 5 diskutierten Potenzialstandorte (vgl. Kapitel 6.2).

Es handelt sich dabei um strukturelle Empfehlungen, die auf einen längeren Zeitraum abzielen und von den aktuellen Entwicklungen durch die Corona-Krise abstrahieren. Es ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar, ob durch den aktuellen konjunkturellen Einbruch aufgrund der Corona-Pandemie es auch zu wirtschaftsstrukturellen Verwerfungen kommt, die ggf. langfristig Einfluss auf das Startup-Ökosystem in Bremen haben und daher besondere Maßnahmen erfordern.

### 6.1 Standortübergreifende Handlungsempfehlungen

#### Flächen und Räume

Wir gehen davon aus, dass die Büroflächennachfrage durch neu gegründete Startups und technologie-/wissensintensive Unternehmen in Bremen in den kommenden zehn Jahren insgesamt zwischen 21.000 und 50.000 m<sup>2</sup> liegt und die Nachfrage nach Hallen- und Werkstattflächen insgesamt zwischen 11.000 und 26.000 m<sup>2</sup>. Rein quantitativ kann eine Nachfrage in dieser Größenordnung am Bremer Gewerbeimmobilienmarkt durch die vorhandenen kleinteiligen und preisgünstigen Angebote abgedeckt werden.

Dennoch bestehen in einigen Segmenten und Teilräumen der Stadt (potenzielle) Versorgungsengpässe (vgl. Kapitel 4): Im Technologiepark und im Umfeld der Universität gibt es eine hohe Flächennachfrage durch technologieorientierte Startups und Neugründungen – sowohl nach kleinteiligen Flächen als auch nach größeren Expansionsflächen. Darüber hinaus besteht stadtweit ein hoher Bedarf nach kleinteiligen Werkstatt- und Hallenflächen. Schließlich benötigen Startups, die Nahrungsmittel produzieren, in den frühen Phasen der Unternehmensgründung kurzfristig anmietbare, zur Lebensmittelproduktion geeignete Flächen, um Produktionsprozesse auszutesten und ihre Produkte zur Marktreife zu bringen.

Um diesen Engpässen entgegen zu wirken und weiterhin vielfältige Raum- und Flächenangebote für Startups und junge Unternehmen zur Verfügung stellen zu können, empfehlen wir folgende Maßnahmen:

In Ergänzung zu den bestehenden Angeboten im BITZ ist die **Schaffung von weiteren Flächenangeboten** zur Miete für technologieorientierte Startups und Neugründungen am **Standort Technologiepark/Universität** sinnvoll – sowohl möblierte, kleinteilige Angebote als auch größere Flächen zur Expansion. Aus unserer Sicht sollten die kleinteiligen Flächenangeboten nur befristet (maximal 7 bis 10 Jahre) für Neugründungen bereitstehen, um danach die Flächen wieder neuen Unternehmen anbieten zu können. Die neuen kleinteiligen Flächen sollten idealerweise in räumlicher Nähe zum BITZ entstehen, damit die dort bereits vorhandenen Ressourcen und Beratungs- und Vernetzungsangebote mitge-

nutzt werden können. Inwiefern am Standort Technologiepark/Universität noch Kapazitäten für neue Flächenangebote durch Nachverdichtung bestehen, wird in einer gesonderten Studie untersucht und daher hier nicht vertieft.

Aufgrund der hohen Nachfrage ist **die Schaffung von kleinteiligen Werkstatt- und Produktionsflächen** (ca. 100 bis 150 m<sup>2</sup> je Einheit) mit Büroanteil durch die Stadt oder mit Unterstützung der Stadt sehr sinnvoll. Ein Teil der Flächen sollte mit kurzfristigen und flexiblen Mietverträgen speziell für Startups und neugegründete Unternehmen zur Verfügung stehen. Eine mögliche Bauform dabei ist ein Gewerbehof oder ein Light Industrial Park in mehrgeschossiger Bauweise mit Hallenflächen im Erdgeschoss (nutzbar als Lager, Werkstatt, Produktionsfläche und/oder Garage) und Büroflächen im Obergeschoss (inklusive Sozialräume). Entsprechende Angebote in anderen Städten, aber auch in Bremen (z. B. Gewerbehof Oslebshausen) sind nach unseren Erfahrungen in der Regel schnell voll vermietet. Derartige kleinteilige Hallenflächen werden von privaten Investoren nur selten realisiert, gleichzeitig aber nicht nur durch neugegründete Unternehmen und Startups, sondern auch durch eine Vielzahl von anderen Unternehmen nachgefragt. Die Realisierung ist sowohl durch die Stadt als auch in Kooperation mit einem privaten Investor möglich (z. B. mit Belegungsrechten durch die Stadt, Quersubventionierung innerhalb der Immobilie). Von den untersuchten Potenzialstandorten wären das Könecke-/Coca-Cola-Gelände und das Kaffee-Hag-Gelände für derartige Angebote geeignet, da es ausreichende Flächenpotenziale und eine gute Verkehrsanbindung gibt und gleichzeitig emittierende Nutzungen möglich sind.

Die **Realisierung des geplanten Food Hubs** sollte vorangetrieben werden, um die Attraktivität des Standorts Bremen für Startups aus der Nahrungsmittelproduktion zu erhöhen. Aktuell ist hier der Großmarkt als potenzieller Standort im Gespräch. Bei einer Umsetzung des Food Hubs an diesem Standort könnte neben dem Kaffee-Hag-Gelände insbesondere auch das Gebiet Überseestadt Hafenkante einen weiteren Potenzialstandort für Startups und Neugründungen aus der Lebensmittelindustrie darstellen.

Geeignete **öffentliche Liegenschaften** sollten **dauerhaft kleinteilig vermietet werden**, also in kleineren Büroeinheiten und auch raumweise. Diese Maßnahme zielt weniger auf Startups und technologie-/wissensintensive Startups, die sich in der Regel am Markt mit Flächen versorgen können, sondern stärker auf Gründungen im gemeinnützigen, sozialen oder künstlerischen Bereich. Diese sind von steigenden Mieten für kleinteilige Büroflächen in besonderem Maße betroffen. Bei der konkreten Umsetzung empfiehlt sich ein Modell, wie es die ZZZ auch bei ihren Zwischennutzungen nutzt: Ein/e Hauptmieter/in mietet die gesamte Immobilie und vermietet dann die Flächen kleinteilig an die Unternehmen.

- Dabei sollten zum einen Flächen mit kurzfristiger Laufzeit und begrenzter Mietdauer angeboten werden. Zielgruppe sind alle potenziellen Gründerinnen und Gründer sowie Neugründungen in früheren Phasen.
- Zum anderen sollten auch längerfristige Vermietungen angeboten werden, die sich primär an soziale, gemeinnützige und künstlerische Neugründungen und junge Unternehmen richten. In Berlin tritt beispielsweise die Gesellschaft für Stadtentwicklung gGmbH als Treuhänderin der Stadt auf und vermietet landeseigene Flächen u. a. an Kitas, soziokulturelle Initiativen und Vereine sowie Künstler/innen. Die Auswahl der Mieter\*innen muss nachvollziehbar anhand transparenter Kriterien erfolgen, beispielsweise Gemeinnützigkeit, (sozialer) Mehrwert für das Quartier oder besondere Bedarfe (Verdrängung vom bisherigen Standort).

- Liegenschaften sind dabei prinzipiell geeignet, wenn sie die in Kapitel 5.2 genannten Standortanforderungen erfüllen und in der Innenstadt oder in angrenzenden Stadtvierteln mit hoher Urbanität liegen. Um die Mieten möglichst niedrig zu halten, ist die Nutzung bestehender Immobilien zu empfehlen.

Der Bedarf nach einem **(öffentlich geförderten) Makerspace bzw. Experimentierflächen** mit gemeinsam nutzbaren Maschinen wie Lasercutter oder 3D-Druckern wurde vereinzelt in den Gesprächen formuliert, ist aber nach Einschätzung der befragten Startups in Bremen nicht sonderlich hoch. Zwar sind derartige Angebote für produzierende Startups in den frühen Phasen wichtig, diese können aber auf die bereits bestehenden Angebote (FabLab Bremen, Kalle Co-Werkstatt, Hochschulen) zurückgreifen. Startups in späteren Phasen greifen in der Regel auf den Markt zurück, wenn sie entsprechende Maschinen benötigen.

Ebenfalls vereinzelt genannt wurde der Bedarf für ein **Gründerinnenzentrum**, um Flächen speziell für gründungsinteressierte Frauen und Gründerinnen zur Verfügung zu stellen. Dadurch könnten die Gründungsaktivitäten von Frauen noch besser unterstützt und bisher nicht ausgeschöpfte endogene Gründungspotenziale gehoben werden. Ein entsprechender Prüfauftrag ist auch in der Koalitionsvereinbarung der aktuellen Regierung enthalten. Im Rahmen der vorliegenden Studie konnte diese Fragestellung nicht vertiefend behandelt werden, hierfür ist eine gesonderte Analyse notwendig.

### **Bestehende Alleinstellungsmerkmale bekannter machen und neue schaffen**

Bremen verfügt bereits heute bzw. wird künftig über einige Einrichtungen und Gründungsinfrastrukturen verfügen, die in Deutschland (weitgehend) einzigartig sind. Diese bestehenden Alleinstellungsmerkmale sollten überregional noch stärker herausgestellt werden, um dadurch nationale und internationale Startups nach Bremen zu ziehen. Je größer und vielfältiger die Startup-Szene in Bremen ist, desto eher werden auch Startups aus anderen Regionen und Branchen abseits der bisherigen Schwerpunkte auf den Standort Bremen aufmerksam.

- Das Forschungs- und Technologiezentrum ECOMAT für Leichtbau, innovative Materialien und Oberflächentechnologien, das u. a. in Kooperation mit Airbus und dem DLR errichtet und betrieben wird. Es stellt auf rd. 22.000 m<sup>2</sup> Nettogrundfläche Labore, Büros und ein Technikum zur Verfügung und soll die Forschungskooperation zwischen Wissenschaft und Wirtschaft stärken.
- Der ESA Business Incubator Norddeutschland, ein Inkubator für Startups aus dem Bereich Luft- und Raumfahrt.
- SUBLIME.AI, ein Accelerator für Startups, die im Bereich Künstliche Intelligenz tätig sind.
- Der im Bau befindlicher Digital Hub Industry der Lenze-Gruppe, ein Innovationslabor, das den Technologietransfer zwischen etablierten Unternehmen, Wissenschaft und Startups im Bereich IT und Industrie 4.0 befördern soll.
- Der in Planung befindliche Food Hub, eine Co-Working-Produktionsküche für Startups aus dem Bereich Lebensmittelproduktion.

Hinzu kommt das wichtige Alleinstellungsmerkmal, dass sich in Bremen im Vergleich zu vielen anderen deutschen Startup-Hotspots noch zahlreiche Entwicklungsmöglichkeiten

im Rahmen von integrierten Quartiersentwicklungen finden. Keine deutsche Metropole verfügt aktuell über so viele mögliche Flächenreserven in zentrumsnaher Lage.

Wir halten es darüber hinaus für sinnvoll, möglichst weitere Alleinstellungsmerkmale zu identifizieren bzw. zu entwickeln, um die Attraktivität des Standort Bremen für Startups und technologie- und wissensintensive Gründungen noch weiter zu erhöhen. Der Fokus sollte dabei auf Branchen liegen, die bisher nicht oder nur vereinzelt von anderen Städten oder Regionen aufgegriffen werden und bei denen Bremen zudem bereits Anknüpfungspunkte vorweisen kann – wie beim geplanten Food Hub.

Gute Anknüpfungspunkte an bestehende Einrichtungen und dem bestehenden Cluster „Maritime Wirtschaft/Logistik“ des Landes würde beispielsweise ein Zentrum für maritime Technologie und Meeresforschung unter Nutzung eines alten Hafenbeckens bieten. Mögliche Kooperationspartner wären die entsprechenden universitären und außeruniversitären Forschungseinrichtungen (z. B. Fraunhofer IFAM, Institut für Maritime Technologien an der Hochschule Bremen) sowie in Bremen ansässige und in diesem Feld tätige Unternehmen wie Atlas Elektronik. Ähnlich wie beim ECOMAT oder dem geplanten Digital Hub Industry könnte ein derartiges Zentrum die Zusammenarbeit zwischen Wissenschaft, Startups und etablierten Unternehmen in diesem Feld intensivieren, um Innovationskraft und Wirtschaftsleistung des Standorts Bremen zu erhöhen. Beispiele für vergleichbare Einrichtungen sind das Ocean Technology Center in Rostock oder das Centre for Ocean Ventures & Entrepreneurship in Halifax (Kanada).

### **Finanzierungsmöglichkeiten der Startups verbessern**

Das Thema Finanzierung stand nicht im Zentrum unserer Studie, kam aber in den Gesprächen mit Expertinnen, Experten und Unternehmen immer wieder auf. Auch in der Online-Befragung gaben die meisten Startups an, bei der Finanzierung und Förderung den meisten Unterstützungsbedarf durch die Stadt zu haben. Bremen ist demnach prinzipiell gut aufgestellt bei der Finanzierung von Startups in den frühen Phasen der Geschäftstätigkeit. Junge Unternehmen finden eine vielfältige Förder- und Finanzierungslandschaft vor (überwiegend durch die öffentliche Hand), die für die meisten passende Angebote bereithält. In späteren Wachstums- und Expansionsphasen berichten aber einige Startups teilweise von Schwierigkeiten, Kapital für das weitere Unternehmenswachstum zu erhalten (z. B. Kredite, aber vor allem auch Venture Capital). Das gilt nach Einschätzung einiger Gesprächspartner\*innen vor allem für technologieorientierte Startups mit höherem Finanzbedarf, während beispielsweise IT-Startups tendenziell leichter Finanzierungsmöglichkeiten finden. Ähnliches gilt auch für technologieorientierte Startups, die bereits in einer frühen Phase Entwicklungskosten haben, die die Fördermöglichkeiten in Bremen übersteigen oder die nicht für eine Förderung in Betracht kommen. Diese Unternehmen müssen dann außerhalb Bremens nach alternativen Finanzierungsmöglichkeiten suchen und verlassen deshalb ggf. auch den Standort.

Die Problematik ist in Bremen bekannt und wird auch bereits adressiert. Die Ursachen sind vielfältig und können nicht immer durch die Stadt Bremen beeinflusst werden: So ist die internationale Sichtbarkeit von Bremen im Vergleich zu Berlin, Hamburg oder München geringer, so dass internationale Venture-Capital-Geber und Beteiligungsgesellschaften das Bremer Startup-Ökosystem weniger zur Kenntnis nehmen. Auch ist die Dichte von Zentralen mittlerer und größerer Industrieunternehmen in Bremen im Vergleich zu Süddeutschland geringer, so dass die Finanzierungs- und Beteiligungspotenziale durch die lokale Wirtschaft ebenfalls geringer sind.

Mögliche Ansatzpunkte für eine Verbesserung der Finanzierungsmöglichkeiten von Bremer Startups sind:

- Bei Bedarf intensivere Begleitung von Startups in der Expansionsphase, u. a. bei der Recherche nach regionalen Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten (auch außerhalb Bremens).
- Vermittlung von Startups, die nicht durch die Bremen gefördert bzw. finanziert werden können, an Bremer Unternehmen und/oder Venture-Capital-Geber, Business Angels und Beteiligungsgesellschaften.
- Einrichtung eines städtischen Beteiligungsfonds zur Beteiligung an erfolgsversprechenden Startups (z. B. in Kooperation mit erfahrenen Startup-Investoren und Business Angels) mit weiterem Fokus als die bestehenden Beteiligungsmöglichkeiten wie der EFRE-Beteiligungsfonds oder der Initialfonds.

### Information

Bremen weist neben den bereits dargestellten Alleinstellungsmerkmalen auch weitere zahlreiche positive Standorteigenschaften für Startups auf. Dazu zählen u. a. kurze Wege, gut ausgebildete Fachkräfte, eine vielfältige und forschungsstarke Universitäts- und Wissenschaftslandschaft (vgl. Kapitel 3.1) sowie – wie in dieser Studie dargelegt – ein vitales und in Relation zur Größe der Stadt beachtlich großes Startup-Ökosystem. Nach unserer Einschätzung und auch nach Meinung vieler befragter Expertinnen und Experten sind diese vorhandenen Stärken Bremens außerhalb der Region noch zu wenig bekannt. So konnten beispielsweise weder der Bundesverband Deutscher Startups noch der IT- und Digital-Branchenverband Bitkom Auskunft zum Bremer Startup-Ökosystem geben, da beide Verbände zu wenig Kenntnisse über die Situation in Bremen haben.

Bremen sollte daher zur Positionierung im Standortwettbewerb die Sichtbarkeit seines Startup-Ökosystems erhöhen, seine vorhandenen Standortvorteile und Stärken herausstellen und Erfolge noch offensiver kommunizieren. Aus Sicht der Gesprächspartner\*innen ist die Profilierung auch ein erfolgsversprechendes Instrument zur Gewinnung von Fachkräften, innovativen „Köpfen“ und neuen Startups.

- Gemeinsame Erklärung aller Bremer Institutionen und Initiativen, die Startups und Gründungen fördern und unterstützen und Vereinbarung von gemeinsamen Zielen (z. B. gemeinsame Veranstaltungen, Erarbeitung einer zentralen Homepage)
- Erfolgreiche Startups sollten aktiv „ins Schaufenster“ gestellt werden, z. B. in einer Imagekampagne, durch die prominente Vorstellung auf der Internetpräsenz der Stadt sowie durch Werbung für den Startup-Standort Bremen in anderen Städten.
- Ähnlich wie in Hannover empfehlen wir eine zentrale Homepage, auf der – unabhängig vom jeweiligen Anbieter – alle Unterstützungs- und Beratungsangebote sowie relevante Veranstaltungstermine für Startups gesammelt veröffentlicht werden.

## 6.2 Standortspezifische Handlungsempfehlungen

Bisher ist – mit Ausnahme des Tabakquartiers – an keinem der betrachteten Potenzialstandorte sehr schnelles Internet über eine Glasfaserverbindung verfügbar. Nach unserer Einschätzung wird eine sehr schnelle Breitbandverbindung künftig nicht nur für Startups, sondern für nahezu alle wirtschaftlichen Aktivitäten notwendig sein, so dass der **Ausbau des Glasfasernetzes** prinzipiell für alle Standorte mit gewerblicher Nutzung zu empfehlen ist. Bereits heute ist eine schnelle Internetanbindung für viele Unternehmen unabhängig von der Branche der wichtigste Standortfaktor.

Unter dem Gesichtspunkt der Unterstützung des Startup-Ökosystems sollte der Fokus des Ausbaus dabei auf den Standorten liegen, in denen ein Anschluss bereits heute prinzipiell möglich ist und daher wahrscheinlich vergleichsweise schnell realisiert werden kann (Hachez-Gelände, Güldenhausquartier) sowie auf Standorten, die aufgrund ihrer Eigenschaften besonders für technologieorientierte und IT-Startups geeignet sind (insbesondere die Überseeinsel). An den übrigen Standorten sollte, sofern noch nicht vorhanden, mindestens eine flächendeckende Breitbandversorgung mit 100 Mbit/s hergestellt werden.

Darüber hinaus wird künftig auch die **flächendeckende Bereitstellung von schnellem mobilem Internet** nach dem aktuellen 5G-Mobilfunkstandard notwendig sein, da viele Anwendungen, wie autonomes Fahren oder E-Health (Einsatz digitaler Technologien im Gesundheitswesen), ohne die mit 5G möglichen Übertragungsraten kaum realisierbar sind.

In Bremen gibt es aktuell eine Vielzahl von Entwicklungsgebieten, die sich prinzipiell gut als Standort für Startups eignen. Das heißt aber nicht, dass die Stadt an allen Standorten aktiv werden muss, um dort spezifische Angebote für Startups und Gründungen zu schaffen, da sich an einigen Standorten aufgrund der bestehenden Qualitäten junge Unternehmen von allein ansiedeln werden. An diesen Standorten besteht nach unserer Einschätzung – abgesehen vom ggf. notwendigen Ausbau der Breitbandkapazitäten sowie der Bauleitplanung – kein Bedarf nach spezifischen städtischen Investitionen für Startups und junge Unternehmen, da die Rahmenbedingungen dieser Standorte für Startups bereits heute gut bis sehr gut sind oder es bereits konkrete Entwicklungspläne gibt, die die Ansiedlungsmöglichkeiten von Startups berücksichtigen. Konkret handelt es sich um das Tabakquartier, das Hachez-Gelände, das Neue Hulsberg Viertel, die Kornstraße, die Überseeinsel sowie den Neustädter Güterbahnhof.

Wir empfehlen eine Prioritätensetzung mit dem Fokus auf die Standorte, an denen Gestaltungsspielräume bestehen, um die geplanten und empfohlenen Flächenangebote wie den Food Hub oder kleinteilige Hallenflächen zu schaffen.

- Das betrifft insbesondere das Könecke-/Coca-Cola-Gelände: Dieser Standort eignet sich gut für die Bereitstellung von kleinteiligen Hallenflächen mit Büroanteil für Startups und junge Unternehmen, aber auch andere Nachfragegruppen. Daher empfehlen wir, dass sich die Stadt bei Baurechtschaffung, Planung und Entwicklung der Flächen bei dem Eigentümer für eine Realisierung entsprechender Flächenangebote einsetzt.
- Das Güldenhausquartier bietet ebenfalls gute Voraussetzungen für kleinteilige gewerbliche Flächenangebote (Büro, aber ggf. auch Hallen). Auch dort sollte die Stadt bei der Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes auf eine Realisierung entsprechender Flächenangebote hinwirken.

- Das Kaffee-Hag-Gelände ist aufgrund seiner Lage in besonderem Maße für Startups aus dem Bereich Nahrungsmittelproduktion geeignet. Die angestrebte Realisierung des Food Hub auf dem nahegelegenen Großmarktareal kann einen neuen Startup-Hotspot an dieser Stelle befördern.
- Auch das Gebiet Überseestadt Hafenkante kann von einer geplanten Realisierung des Food Hub auf dem Großmarktareal als Startup-Standort profitieren.
- Das Areal am Güterbahnhof hat als Fläche im Besitz der öffentlichen Hand eine besondere Bedeutung für die Stadt und ist aufgrund ihrer innenstadtnahen Lage grundsätzlich für vielfältige Nutzungen attraktiv. Mit den vorhandenen kulturellen Institutionen kann der Güterbahnhof ein Standort für Startups und Gründungen aus der Kultur- und Kreativwirtschaft mit überregionaler Bedeutung werden. Vor diesem Hintergrund sollten im Rahmen einer künftigen Entwicklung die Bedarfe von Startups und jungen Unternehmen unbedingt berücksichtigt werden.

Die beiden Standorte in Bremen-Nord sind nach unserer Einschätzung unter den aktuellen Rahmenbedingungen nur langfristig und mit hohem Ressourceneinsatz als Startup-Standorte zu entwickeln. Spezifische Andockpunkte und Ankernutzungen für Startups sind erforderlich, um den grundlegenden Standortnachteil der großen Entfernung zur Bremer Innenstadt zu kompensieren. Dabei bietet die Umgebung der Jacobs University insgesamt etwas bessere Rahmenbedingungen.

## **7. Anhang**

**7.1 Steckbriefe Potenzialstandorte**

**7.2 Bewertungskriterien Einschätzung Potenzialstandorte**

**7.3 Experten-/Expertinnen-Gespräche (Gesprächspartner\*innen und Gesprächsleitfaden)**

**7.4 Online-Befragung (Anschreiben und Fragebogen)**

## **7.1 Steckbriefe Potenzialstandorte**

*Siehe gesonderte Datei.*

## 7.2 Bewertungskriterien Einschätzung Potenzialstandorte

Note	Breitbandanbindung	Büromiete	Anbindung ÖPNV*
1	Glasfaser vorhanden	< 6 €/m <sup>2</sup>	Schienegebundener ÖPNV und < 200 m Entfernung zur nächsten Haltestelle und
2	Glasfaser anschließbar, überwiegend >95 % Breitbandverfügbarkeit >50 Mbit/s	6 - < 8 €/m <sup>2</sup>	Schienegebundener ÖPNV und entweder 200 bis 300 m Entfernung zur nächsten Haltestelle oder 300 bis 500 m Entfernung mit <10-Minuten-Takt in der Hauptverkehrszeit
3	Überwiegend >95 % Breitbandverfügbarkeit >50 Mbit/s	8 - < 10 €/m <sup>2</sup>	Bus-Haltestelle weniger als 300 m entfernt oder 300 bis 500 m Entfernung zur nächsten Haltestelle
4	Überwiegend <95 % Breitbandverfügbarkeit >50 Mbit/s	10 - < 12 €/m <sup>2</sup>	500 bis 750 m Entfernung zur nächsten Haltestelle
5	Kein Breitband verfügbar	> 12 €/m <sup>2</sup>	> 750 m Entfernung zur nächsten Haltestelle

\* Die Entfernung zur nächsten Haltestelle ist jeweils von der Quartiersmitte berechnet.

Note	Fahrzeit Zentrum ÖPNV	Fahrzeit Zentrum Fahrrad	Fahrzeit nächste Hochschule ÖPNV
1	Unter 10 Minuten	Unter 10 Minuten	Unter 10 Minuten
2	10 bis 20 Minuten	10 bis 20 Minuten	10 bis 20 Minuten
3	20 bis 30 Minuten	20 bis 30 Minuten	20 bis 30 Minuten
4	30 bis 40 Minuten	30 bis 40 Minuten	30 bis 40 Minuten
5	Über 40 Minuten	Über 40 Minuten	Über 40 Minuten

Note	Gründungsinfrastruktur	Attraktivität Umfeld	Lebendigkeit Umfeld
1	Drei und mehr Einrichtungen, viele Startups im Umfeld	Gewachsene und gepflegte städtebauliche Strukturen	Urbanes und gemischt genutztes Quartier mit hoher Lebendigkeit
2	Zwei bis drei Einrichtungen, einige bis viele Startups im Umfeld	Städtebauliche Strukturen mit einzelnen Entwicklungsbedarfen	Urbanes und gemischt genutztes Quartier mit mittlerer Lebendigkeit
3	Ein bis zwei Einrichtungen, einige Startups im Umfeld	Städtebauliche Strukturen mit gewissen Defiziten und Entwicklungsbedarfen	Quartier mit Ansätzen zur Funktionsmischung und mittlerer Lebendigkeit
4	Eine Einrichtung und wenige bis einige Startups im Umfeld	Städtebauliche Strukturen mit Defiziten und Entwicklungsbedarfen	Quartier mit überwiegend monofunktionaler Nutzung und geringer Urbanität
5	Keine Angebote oder Startups im Umfeld	Städtebauliche Strukturen mit erheblichen Defiziten und Entwicklungsbedarfen	Monofunktionales Quartier mit fehlender Urbanität

---

## 7.3 Experten-/Expertinnen-Gespräche

### 7.3.1 Befragte Institutionen und Unternehmen

#### Institutionen

- belladonna e.V.
- BRIDGE und Technologiepark Bremen e.V.
- Frauen in Arbeit und Wirtschaft e.V.
- Handelskammer Bremen
- Handwerkskammer Bremen und Kreishandwerkerschaft Bremen
- Starthaus Bremen
- WFB (Technologie- und Gründungszentren und Technologiepark)
- ZwischenZeitZentrale

#### Unternehmen

- Culicons
- Encoway
- Kraftwerk City Accelerator
- Kraken Robotik
- Mac Panther Materials
- Purenum
- team neusta
- Ubimax
- Weserholz

### 7.3.2 Gesprächsleitfaden

#### Standort Bremen

Wie beurteilen Sie den Startup-Standort Bremen im Vergleich zu anderen Standorten in Deutschland? Was hat Bremen, was andere Städte nicht haben bzw. was haben andere Städte was Bremen nicht hat? Was davon ist endogen, also was kann die Stadt Bremen verändern (z.B. Flächen)? Was ist eher exogen (z.B. Internationalität)?

Wie beurteilen Sie Stärken und Schwächen des Standorts Bremen bezogen auf Startups und Gründungen im Allgemeinen im Allgemeinen? (z. B. Raum- und Flächenangebote, Unterstützung durch die Verwaltung, Fachkräfte, Infrastruktur, ...)

Was sind aus Ihrer Sicht zentrale Hemmnisse und Probleme für Startups und Gründungen in Bremen? Wie können diese überwunden werden?

Glauben Sie, dass Bremen sein endogenes Gründungspotenzial nicht ausnutzt? Wenn ja, woran liegt das? Was muss getan werden?

Was müsste Bremen tun, um mehr Startups anzuziehen bzw. noch attraktiver für Startups zu werden? Was wären aus Ihrer Sicht sinnvolle Maßnahmen und Projekte, um die Attraktivität des Standorts Bremen für Startups und Gründungen zu stärken?

In welchen Branchen ist Bremen als Startup- und Gründungsstandort besonders stark? In welchen Branchen sehen Sie besondere Entwicklungspotenziale bei den Startups und Gründungen am Standort Bremen?

Wie schätzen Sie die weiteren bestehenden Raum- und Flächenangebote ein?

Was sind aus Ihrer Sicht (heute und künftig) attraktive Viertel für Gründer und Gründerinnen in Bremen? Was macht die Attraktivität dieser Viertel aus?

### Standorte und Flächen

Welche (besonderen) Standortanforderungen (bezogen auf den Makro- und Mikrostandort) haben Startups und Gründungen? (z. B. Infrastruktur, Verkehr, Umfeld/Milieu, ...)

Welche konkreten Flächen- und Raumbedarfe haben Startups, Gründungen und junge Unternehmen nehmen hinsichtlich

- Flächentyp (Büro, Werkstatt, Labor, Lager/Logistik, ...)
- Raumgrößen und Raumhöhen
- Ausstattung (z.B. Medienanschlüsse)?

Welche Art von Gewerbeflächen werden Startups und Gründungen in Zukunft besonders nachfragen? Passt der Bedarf zum aktuellen Flächenangebot der Stadt? Gibt es Flächenbedarfe, die schon jetzt nicht bedient werden können?

Was bedeutet es, wenn die Anforderungen nicht bedient werden können? Was sind die Auswirkungen (z. B. Gründungspotenzial wird nicht ausgenutzt. Gründer\*innen gehen woanders hin)?

Wie beurteilen Sie die Zahlungsfähigkeit und Zahlungsbereitschaft von Startups? Sehen Sie eine Gefahr der Verdrängung von Startups im Stadtgebiet?

### Gründungsorte

- Thematische Fokussierung und Zielgruppen
- Raumprogramm/Grundrisse, Ausstattung
- Flächen, Art und Maß der baulichen Nutzung
- Ansässige Unternehmen, Beschäftigte und Nutzungsmix
- Erfahrungen hinsichtlich der Nachfragesituation
- Erfahrungen zu Preisen und Finanzierung

- Erfahrungen mit Serviceleistungen
- Was hat die Freie Hansestadt dazu bewogen, diese Orte für Gründungen/Startups zu entwickeln?
- Was lief gut, was schlecht (Erfolgsfaktoren, Hemmnisse)? Was würden Sie heute ggf. anders machen?

### Unternehmen

Tätigkeitsfeld, Gründungsdatum und Größe

Finanzierung der Gründung

Räumlicher Herkunft (aus Bremen oder nach Bremen gezogen? Falls nach Bremen gezogen: warum?)

Haben Sie Unterstützung durch die Stadt Bremen erhalten? Falls ja, welche? (z. B. finanzielle Förderung, Beratung, ...)

Wie haben Sie Ihre aktuellen Flächen gefunden? Wie haben Sie danach gesucht?

Sind Sie in der Vergangenheit häufiger umgezogen, um Ihre Standort- und Objektanforderungen zu optimieren und / oder aus Wachstumsgründen?

Welche Art von Gewerbeflächen wird Ihr Unternehmen in Zukunft besonders nachfragen? Passt ihr Bedarf zum aktuellen Flächenangebot der Stadt?

Welche Standortanforderungen hat Ihr Unternehmen? (z. B. Infrastruktur/Versorgung, Verkehr/Erreichbarkeit, Umfeld/Milieu/Urbanität, Nähe zu Wohnorten der Beschäftigten)

Wie wichtig sind Standort- und Objektqualitäten für den Unternehmenserfolg?

In welchen Punkten haben Sie beim aktuellen Standort / Objekt Kompromisse gemacht, in welchen nicht? Wie sind Ihre Anforderungen am aktuellen Standort erfüllt? Wie zufrieden sind Sie mit Ihrem aktuellen Standort?

---

## 7.4 Online-Befragung

### 7.4.1 Anschreiben

Sehr geehrte Frau/sehr geehrter Herr,

um Bremen als Startup-Standort zu stärken und das Wachstum junger Unternehmen noch besser zu unterstützen, erstellt die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa aktuell im Rahmen der Neuaufstellung des stadtbremischen Gewerbeentwicklungsprogramms GEP 2030 eine Studie zu Startups und Gründungen in Bremen. Es geht also auch um Ihre Zukunft. Mit der Erarbeitung der Studie wurde das Forschungs- und Beratungsinstitut empirica beauftragt. **In einer Online-Befragung sollen Einflussfaktoren bei der Standortwahl sowie Standort- und Raumanforderungen von Startups und jungen Unternehmen ermittelt werden.**

Die Ergebnisse der Befragung werden im Rahmen der Neuaufstellung des GEP 2030 dokumentiert und online gestellt auf unserer Seite [www.gep2030.bremen.de](http://www.gep2030.bremen.de)

Wir wären Ihnen sehr dankbar, wenn Sie an der Befragung teilnehmen. Die Beantwortung der Fragen nimmt nicht mehr als 10 Minuten Zeit in Anspruch. **Über eine Antwort bis zum 14. Februar 2020 freuen wir uns sehr.**

#### Hinweise zur Online-Befragung

1. Klicken Sie bitte auf folgenden Link [https://lamapoll.de/Start-Ups\\_Bremen/](https://lamapoll.de/Start-Ups_Bremen/) bzw. geben Sie diesen in Ihrem Internet-Browser ein.
2. Sie werden vom System durch den Fragebogen geführt.
3. Nach Beantwortung der letzten Frage klicken Sie auf „Fragebogen abschicken“. Sie werden danach wieder auf die Ausgangsseite geleitet.

#### Hinweise zum Datenschutz

Die Befragung wird nach den gesetzlichen Bestimmungen des Datenschutzes in Deutschland durchgeführt. Die Teilnahme an der Befragung ist freiwillig. Wir garantieren Ihnen, dass Ihre Angaben im Sinne des Datenschutzes absolut vertraulich behandelt werden, ausschließlich für die Erarbeitung des Gewerbeimmobilienmarktberichts genutzt werden und nicht an Dritte weitergegeben werden. Die Daten werden nur in anonymisierter Form ausgewertet und lediglich räumlich differenziert abgebildet. Angaben und Informationen, die Rückschlüsse auf ein einzelnes Unternehmen oder einzelne Personen zulassen, werden nicht veröffentlicht. Gleiches gilt insbesondere für Ihre Kontaktdaten.

#### Bei Fragen und für Auskünfte stehen Ihnen als Ansprechpartner zur Verfügung:

- Dr. Benjamin Otto bei empirica (030 / 884795-19)
- Marion Wildner bei der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa (0421/361-8112)

Herzlichen Dank für Ihre Unterstützung!

## 7.4.2 Fragebogen

Im Rahmen der Neuaufstellung des stadtbremischen Gewerbeentwicklungsprogramms GEP 2030 erarbeitet empirica im Auftrag der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa eine Studie zu Startups und Gründungen in Bremen. Im Rahmen dieser Studie führt empirica eine Befragung von Startups und jungen Unternehmen in Bremen durch. Ziel der Befragung ist es, die Standort- und Raumanforderungen von Startups und jungen Unternehmen zu ermitteln, um Bremen als Startup-Standort zu stärken und das Wachstum junger Unternehmen noch besser zu unterstützen. Die Beantwortung der Fragen nimmt nicht mehr als 10 Minuten Zeit in Anspruch. Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie an der Befragung teilnehmen.

Bei Fragen und für ergänzende Auskünfte stehen Ihnen als Ansprechpartner zur Verfügung:

- Marion Wildner bei der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa (0421 / 361-8112)
- Dr. Benjamin Otto bei empirica (030 / 884795 -19)

### Angaben zu Ihrem Unternehmen

- 1) Wann wurde Ihr Unternehmen (bzw. die Niederlassung) am Standort Bremen gegründet?

\_\_\_\_\_ (Zahlenfeld)

- 2) In welcher der folgenden Branchen ist Ihr Unternehmen (überwiegend) tätig?

- Softwareentwicklung
- Software as a Service (SaaS)
- E-Commerce
- Andere Dienstleistung
- Technologien/Produktion
- Food/Nahrungsmittelproduktion
- Andere Branche, und zwar: \_\_\_\_\_ (Freitext)

- 3) Wie viele Personen arbeiten in Ihrem Unternehmen insgesamt und am Standort Bremen (Vollzeitstellen bzw. Vollzeitäquivalente, ohne Praktikanten und Studierende)?

Insgesamt	Standort Bremen
<input type="radio"/> 1-2	<input type="radio"/> 1-2
<input type="radio"/> 3-5	<input type="radio"/> 3-5
<input type="radio"/> 6-10	<input type="radio"/> 6-10
<input type="radio"/> 11-50	<input type="radio"/> 11-50
<input type="radio"/> > 50	<input type="radio"/> > 50

- 4) Wie wird sich die Mitarbeiterzahl in Ihrem Unternehmen in den kommenden 12 Monaten voraussichtlich entwickeln?
- Erhöhen, und zwar um \_\_\_\_ Mitarbeiter (Vollzeitstellen/-äquivalente) *(Zahlenfeld mit einer Kommastelle)*
  - Gleichbleiben
  - Verringern, und zwar um \_\_\_\_ Mitarbeiter (Vollzeitstellen/-äquivalente) *(Zahlenfeld mit einer Kommastelle)*

#### Fragen zur gegenwärtigen Unternehmensstandort

- 5) In welchem Orts- bzw. Stadtteil von Bremen ist der Hauptsitz Ihres Unternehmens?
- Altstadt
  - Bahnhofvorstadt
  - Ostertor
  - Steintor
  - Neustadt
  - Neuenland
  - Überseestadt
  - Lehe
  - Lehesterdeich
  - Schwachhausen
  - Findorff
  - Woltmershausen
  - Obervieland
  - Huchting
  - Oberneuland
  - Hemelingen
  - Gröpelingen
  - Anderer Orts- bzw. Stadtteil, und zwar: \_\_\_\_\_ *(Freitext)*
- 6) Welche Art von Flächen nutzt Ihr Unternehmen aktuell und in welchem Umfang? *(Mehrfachantworten möglich)*
- Bürofläche, und zwar rd. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> *(Zahlenfeld)*
  - Produktionsfläche, und zwar rd. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> *(Zahlenfeld)*
  - Werkstattfläche, und zwar rd. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> *(Zahlenfeld)*

- Laborfläche, und zwar rd. \_\_\_\_\_m<sup>2</sup> (Zahlenfeld)
  - Lagerflächen, und zwar rd. \_\_\_\_\_m<sup>2</sup> (Zahlenfeld)
- 7) Sitzt Ihr Unternehmen aktuell in einer Immobilie, die speziell für Startups und Gründungen ausgelegt ist?
- Ja, in einem Coworking Space
  - Ja, in einem Inkubator/Accelerator
  - Ja, in einem Gründerzentrum
  - Ja, anderer Immobilientyp, und zwar \_\_\_\_\_ (Freitextfeld)
  - Nein, konventionelle Gewerbe-/Büroimmobilie
  - Nein, eigene Wohnung
- 8) Wie schätzen Sie den künftigen Flächenbedarf Ihres Unternehmens ein?
- Gleichbleibend
  - Sinkend
  - Steigend, und zwar um: (Mehrfachantworten möglich)
    - Bürofläche rd. \_\_\_\_\_m<sup>2</sup> (Zahlenfeld)
    - Produktionsfläche rd. \_\_\_\_\_m<sup>2</sup> (Zahlenfeld)
    - Werkstattfläche rd. \_\_\_\_\_m<sup>2</sup> (Zahlenfeld)
    - Laborfläche rd. \_\_\_\_\_m<sup>2</sup> (Zahlenfeld)
- 9) Wie haben Sie Ihren aktuellen Unternehmensstandort gefunden? (Mehrfachantworten möglich)
- Immobilienportal
  - Sonstige Recherche im Internet
  - Vermittlung durch Freie Hansestadt Bremen (z.B. Starthaus, Wirtschaftsförderung Bremen)
  - ZZZ – ZwischenZeitZentrale Bremen
  - Freunde/Bekannte
  - Sonstiges: \_\_\_\_\_ (Freitextfeld)
- 10) Seit wann befinden Sie sich am aktuellen Standort? \_\_\_\_\_ (Zahlenfeld)
- 11) Falls Ihr Unternehmen vorher an einem anderen Standort ansässig war: Wo befand dieser?
- Kein anderer Standort davor
  - Standort im Ortsteil \_\_\_\_\_ (Freitextfeld)
- Falls „Standort im Ortsteil...“ ausgewählt: 11a) Was waren die Gründe für den damaligen Umzug? (Mehrfachantworten möglich)

- Unternehmenswachstum
- Wir haben uns verkleinert.
- Wir waren unzufrieden mit der Gebäude-/Flächenqualität/-ausstattung.
- Wir waren unzufrieden mit dem Standort bzw. dem Standortumfeld.
- Flächen waren zu teuer bzw. wir wollten Mietkosten reduzieren.
- Sonstige Gründe, und zwar: \_\_\_\_\_ (Freitextfeld)

12) In den kommenden zwei Jahren plant Ihr Unternehmen:

- keinen Standortwechsel
- einen Umzug innerhalb Bremen, und zwar nach \_\_\_\_\_ (Freitextfeld)
- einen Umzug in eine andere Stadt, und zwar nach \_\_\_\_\_ (Freitextfeld)

*Falls bei Frage 12 Standortwechsel geplant:*

12a) Was sind die Gründe für Ihren geplanten Standortwechsel? (Mehrfachantworten möglich)

- Unternehmenswachstum im vorhandenen Gebäude nicht mehr möglich
- Wir werden uns verkleinern bzw. wollen weniger Fläche anmieten
- Wir sind unzufrieden mit der jetzigen Gebäude-/Flächenqualität/-ausstattung, und zwar insbesondere mit: \_\_\_\_\_ (Freitextfeld)
- Wir sind unzufrieden mit dem Standort bzw. dem Standortumfeld, und zwar insbesondere mit: \_\_\_\_\_ (Freitextfeld)
- Flächen sind zu teuer/wollen Mietkosten reduzieren
- Fehlende Fach- bzw. Arbeitskräfte in Bremen
- Sonstige Gründe, und zwar: \_\_\_\_\_ (Freitextfeld)

12b) Wenn Sie in eine andere Stadt ziehen wollen, warum? \_\_\_\_\_ (Freitextfeld)

### Standortwahl

13) Was waren die ausschlaggebenden Gründen für Ihre Entscheidung für den aktuellen Unternehmensstandort? (z.B. Preis und Größe der Immobilie, Umfeld, Erreichbarkeit, Bildung von Eigentum, Kooperationspartner im Umfeld)

\_\_\_\_\_

14) Entspricht der aktuelle Standort Ihren ursprünglichen Vorstellungen oder wurden wesentliche Kompromisse eingegangen?

- Standort entspricht (weitgehend) den ursprünglichen Vorstellungen
- Es wurden wesentliche Kompromisse eingegangen, und zwar:

### **Bewertung von Standort und Gebäude**

15) Wie wichtig sind für Sie – unabhängig von Ihrem gegenwärtigen Standort – die folgenden Standortfaktoren für Ihr Unternehmen: (1=sehr wichtig, 2=wichtig, 3=eher wichtig, 4=eher unwichtig, 5=unwichtig, 6=sehr unwichtig)

#### Qualitäten Gebäude

Repräsentativität des Gebäudes

Modernes Gebäude

Miethöhe

Flexible Raumaufteilung möglich

Gemeinschaftsräume

Einzelbüros

Großraumbüro

Geringe Lärmbelastung

Weiteres: \_\_\_\_\_

#### Erreichbarkeit und technische Infrastruktur:

Erreichbarkeit mit dem ÖPNV

Erreichbarkeit mit dem Fahrrad

Erreichbarkeit mit dem Auto

Stellplatzsituation

Nähe zu Seehäfen

Nähe zum Hauptbahnhof

Nähe zum Flughafen

Schnelle Breitbandanbindung

Gemeinsam nutzbare technische Geräte (z. B. 3D-Drucker)

Weiteres: \_\_\_\_\_

#### Standortattraktivität und soziale Infrastruktur:

Zentrale Lage

Image des Ortsteils

Aufenthaltsqualität im Umfeld

Vielfältiges und lebendiges Umfeld

Nähe zu gastronomischen Angeboten

Nähe zu Kindergarten/Schulen

Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten/Dienstleistern

Nähe zu Freizeitangeboten

Nähe zum Wohnort

Weiteres: \_\_\_\_\_

Netzwerk:

Nähe zu Hochschulen/Forschungseinrichtungen

Nähe zu Geschäftspartnern

Nähe zu anderen Startups

Nähe zu Unternehmen der gleichen Branche

Weiteres: \_\_\_\_\_

- 16) Wie zufrieden sind Sie an Ihrem aktuellen Standort mit den folgenden Standortfaktoren: (1=sehr zufrieden, 2= zufrieden, 3=eher zufrieden, 4=eher unzufrieden, 5=unzufrieden, 6=sehr unzufrieden)

Gebäude

Repräsentativität des Gebäudes

Modernes Gebäude

Miethöhe

Flexible Raumaufteilung möglich

Gemeinschaftsräume

Einzelbüros

Großraumbüro

Geringe Lärmbelastung

Weiteres: \_\_\_\_\_

Erreichbarkeit und technische Infrastruktur:

Erreichbarkeit mit dem ÖPNV

Erreichbarkeit mit dem Fahrrad

Erreichbarkeit mit dem Auto

Stellplatzsituation

Nähe zu Seehäfen

Nähe zum Hauptbahnhof

Nähe zum Flughafen

Schnelle Breitbandanbindung

Gemeinsam nutzbare technische Geräte (z. B. 3D-Drucker)

Weiteres: \_\_\_\_\_

Standortattraktivität und soziale Infrastruktur:

Zentrale Lage

Image des Ortsteils

Aufenthaltsqualität im Umfeld

Vielfältiges und lebendiges Umfeld

Nähe zu gastronomischen Angeboten

Nähe zu Kindergarten/Schulen

Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten/Dienstleistern

Nähe zu Freizeitangeboten

Nähe zum Wohnort

Weiteres: \_\_\_\_\_

Netzwerk:

Nähe zu Hochschulen/Forschungseinrichtungen

Nähe zu Geschäftspartnern

Nähe zu anderen Startups

Nähe zu Unternehmen der gleichen Branche

Weiteres: \_\_\_\_\_

17) Wie attraktiv wären die folgenden Standorte für Ihr Unternehmen als Unternehmensstandort? (1=sehr attraktiv, 2=attraktiv, 3=weniger attraktiv, 4=nicht attraktiv)

- Überseeinsel (Kelloggs-Areal, Stephanikirchenweide)
- Hafenkante Überseestadt (westlich Am Winterhafen)
- Kaffee-Hag-Gelände (am Holz- und Fabrikenhafen, Hagstraße)
- Tabakquartier/Vorderes Woltmershausen (westlich am Gaswerkgraben, Hermann-Ritter-Straße)
- Hachez-Gelände (Weserstraße Neustadt)
- Autohaus-Brinkmann-Gelände an der Kornstraße
- Neustadtsgüterbahnhof
- Güterbahnhof
- Neues Hulsberg-Viertel (ehemals Klinikum Bremen-Mitte, St.-Jürgen-Straße)

- Könecke- und Coca-Cola-Gelände (Hemelingen, Zum Sebaldsbrücker Bahnhof/Ahrlingstraße)
- BWK-Gelände (An der Wollkämmerei, Blumenthal)
- Direktes Umfeld Jacobs University (Campus Ring 1)

18) Wie attraktiv wären die folgenden Orts- bzw. Stadtteile für Ihr Unternehmen als Unternehmensstandort? (1=sehr attraktiv, 2=attraktiv, 3=weniger attraktiv, 4=nicht attraktiv)

- Altstadt
- Bahnhofvorstadt
- Ostertor
- Steintor
- Neustadt
- Neuenland
- Überseestadt
- Lehe
- Lehesterdeich
- Schwachhausen
- Findorff
- Woltmershausen
- Obervieland
- Huchting
- Oberneuland
- Hemelingen
- Gröpelingen

#### **Unterstützung durch die Freie Hansestadt Bremen**

19) Haben Sie bei Ihrer Unternehmensgründung Unterstützung durch die Freie Hansestadt Bremen erhalten?

- Keine Unterstützung in Anspruch genommen
- Finanzielle Förderung
- Beratung
- Coaching (z. B. Workshop, Seminare)
- Raumvermittlung
- Raumvermietung
- Sonstige Unterstützung, und zwar: \_\_\_\_\_

20) Brauchen Sie (mehr) Unterstützung von der Freien Hansestadt Bremen und falls ja, in welchem Bereich?

- Keine Unterstützung notwendig
- Finanzielle Förderung
- Beratung
- Coaching (z. B. Workshop, Seminare)
- Raumvermittlung
- Raumvermietung
- Sonstige Unterstützung, und zwar: \_\_\_\_\_

### **Abschluss**

21) Wenn Sie Anmerkungen oder Vorschläge zum Thema der Befragung haben, können Sie diese hier eintragen: \_\_\_\_\_

22) Ergänzend zu dieser Online-Befragung möchten wir auch einige kurze persönliche Gespräche mit Unternehmen führen. Wenn wir Sie dafür noch einmal kontaktieren dürfen, geben Sie bitte hier Ihren Namen sowie Ihre Emailadresse oder Ihre Telefonnummer an: \_\_\_\_\_

Ihre Daten werden vertraulich behandelt, nur für die Kontaktaufnahme für die persönliche Befragung genutzt und danach gelöscht.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

## 1. BWK-GELÄNDE



Quelle: © WFB/Studio B

Stadtteil / Ortsteil	Blumenthal / Blumenthal
Fläche in ha	32
Eigentümer	Stadt Bremen
<b>Planung und Nutzung</b>	
Darstellung im Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche
Frühere Nutzung	Produktion
Künftige Nutzung	Nutzungsmischung aus Berufsbildungscampus, (teilweise bereits ansässigem) Gewerbe/Büro sowie weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen
Planungsstand	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Mai 2019 für einen 18,3 ha großen Teilbereich, Strukturkonzept für Berufsbildungscampus, Fertigstellung 1. Bauabschnitt 2022/23
<b>Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
Entfernung zur nächsten ÖPNV-Haltstelle von Quartiersmitte	570 m (Regionalbahnhof Blumenthal)
Nächste ÖPNV-Linien	RS1, Bus 90, 90E, 91, 92, 94, 95, 96, N7
ÖPNV-Fahrzeit* in die Altstadt	43 min
ÖPNV-Fahrzeit* zum Hauptbahnhof	42 min

ÖPNV-Fahrzeit* zum Flughafen	74 min
Fahrrad-Fahrzeit in die Altstadt	70 min
Entfernung zur nächsten Autobahnauffahrt	1 km
Breitbandanbindung	Kein Glasfaser >1.000 Mbit/s, überwiegend >95% Abdeckung Breitband >100 Mbit/s
<b>Gründungen und Startups</b>	
Image Ortsteil	Arbeiterviertel und Wohngebiet
Gründungsinfrastruktur	bisher keine
Startups in Umgebung	vereinzelt
Entfernung Universität	70 min ÖPNV-Fahrzeit
Entfernung andere Hochschule	35 min ÖPNV-Fahrzeit
Angebotsmiete Büro 2019 im Umfeld	Rd. 6,0 €/m <sup>2</sup> (sehr wenige Angebote)
Angebotsmiete Lager 2019 im Ortsteil	Keine Angebote
Lärmbelastung im Umfeld	Geringe Belastung
<b>Eignung und Empfehlungen</b>	
Eignung für Startups	Für spezialisierte Startups im Bereich Schiffbau gut geeignet, eingeschränkt geeignet, überwiegend lokale Startups und Gründer/innen
Branchen	Dienstleistungen, Handwerk/Produktion (Nahrungsmittel)
Zeithorizont	mittel- bis langfristig
Handlungsbedarfe der Stadt	Flächendeckende Breitbandanbindung herstellen

\* Inklusive Fußweg zur Haltestelle

## 2. GÜLDENHAUSQUARTIER



Stadtteil / Ortsteil	Neustadt / Alte Neustadt
Fläche in ha	1
Eigentümer	Privat
<b>Planung und Nutzung</b>	
Darstellung im Flächennutzungsplan	Gemischte Baufläche
Frühere Nutzung	Produktion
Künftige Nutzung	Offen
Planungsstand	Offen
<b>Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
Entfernung zur nächsten ÖPNV-Haltstelle von Quartiersmitte	250 m (Hohentorsplatz)
Nächste ÖPNV-Linien	Straßenbahn 1, 1E, 8, N1, Bus 24, 24E, 26, 27, 63, N3, N9
ÖPNV-Fahrzeit* in die Altstadt	5 min
ÖPNV-Fahrzeit* zum Hauptbahnhof	8 min
ÖPNV-Fahrzeit* zum Flughafen	20 min
Fahrrad-Fahrzeit in die Altstadt	5 min
Entfernung zur nächsten Autobahnauffahrt	1,5 km

Breitbandanbindung	Glasfaser >1.000 Mbit/s anschließbar, >95% Abdeckung Breitband >100 Mbit/s
<b>Gründungen und Startups</b>	
Image Ortsteil	Alte Neustadt beliebtes und junges Szeneviertel
Gründungsinfrastruktur	bisher keine
Startups in Umgebung	wenige
Entfernung Universität	30 min ÖPNV-Fahrzeit
Entfernung andere Hochschule	fußläufig erreichbar
Angebotsmiete Büro 2019 im Umfeld	6,8 €/m <sup>2</sup>
Angebotsmiete Lager 2019 im Ortsteil	k. A. (nur einzelne Angebote)
Lärmbelastung im Umfeld	Sehr starke Belastung entlang Große Sortillienstraße
<b>Eignung und Empfehlungen</b>	
Eignung für Startups	Gut geeignet
Branchen	Alle Branchen, insbesondere Dienstleistungen/E-Commerce sowie Kreativwirtschaft
Zeithorizont	langfristig
Handlungsbedarfe der Stadt	Anbindung Glasfasernetz Konzepterarbeitung unter Berücksichtigung der Gründerszene

\* Inklusive Fußweg zur Haltestelle

### 3. GÜTERBAHNHOF

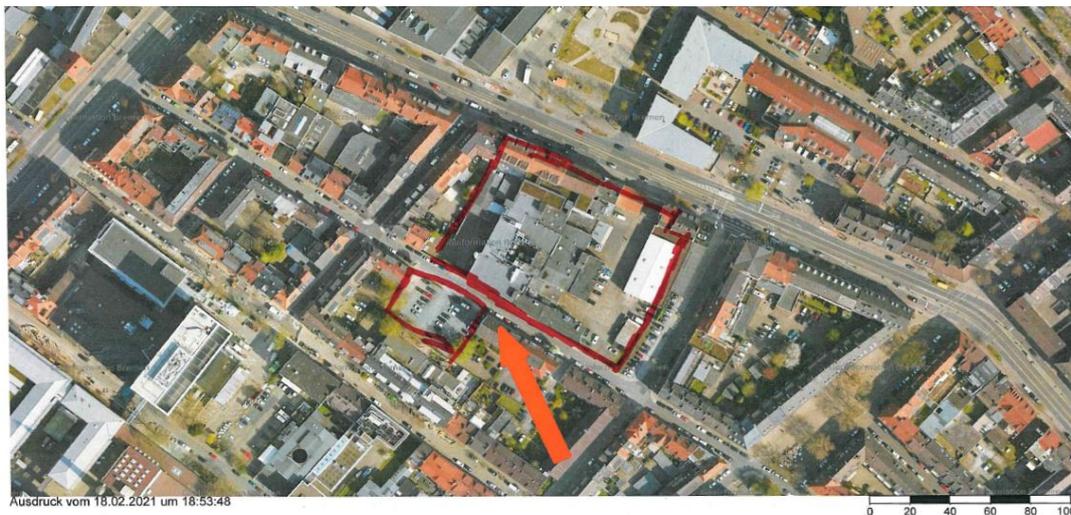


Stadtteil / Ortsteil	Mitte / Bahnhofsvorstadt
Fläche in ha	3
Eigentümer	Öffentliche Hand
<b>Planung und Nutzung</b>	
Darstellung im Flächennutzungsplan	Gemischte Baufläche, Bahnfläche
Frühere Nutzung	Bahn
Künftige Nutzung	Offen
Planungsstand	Offen
<b>Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
Entfernung zur nächsten ÖPNV-Haltstelle von Quartiersmitte	500 m (Daniel-von-Büren-Straße)
Nächste ÖPNV-Linien	Straßenbahn 5, 10, 10E, N10, Bus 25, E
ÖPNV-Fahrzeit* in die Altstadt	12 min
ÖPNV-Fahrzeit* zum Hauptbahnhof	7 min, fußläufig erreichbar
ÖPNV-Fahrzeit* zum Flughafen	32 min
Fahrrad-Fahrzeit in die Altstadt	5 min
Entfernung zur nächsten Autobahnauffahrt	4,5 km

Breitbandanbindung	Kein Breitband verfügbar
<b>Gründungen und Startups</b>	
Image Ortsteil	Bahnhofsvorstadt vor allem Transit- und Übergangsraum, geprägt von Gegensätzen
Gründungsinfrastruktur	Creative Hub, Plantage 9, Plantage 13, Künstlerhaus Güterbahnhof
Startups in Umgebung	viele
Entfernung Universität	24 min ÖPNV-Fahrzeit
Entfernung andere Hochschule	19 min ÖPNV-Fahrzeit
Angebotsmiete Büro 2019 im Umfeld	7,3 €/m <sup>2</sup>
Angebotsmiete Lager 2019 im Ortsteil	4,0 €/m <sup>2</sup>
Lärmbelastung im Umfeld	Starke Belastung durch Schienenverkehr
<b>Eignung und Empfehlungen</b>	
Eignung für Startups	Gut geeignet
Branchen	Prinzipiell alle Branchen, insbesondere Kultur- und Kreativwirtschaft
Zeithorizont	Langfristig
Handlungsbedarfe der Stadt	Konzept für künftige Nutzung der Fläche erarbeiten Erschließung der Fläche Breitbandanbindung schaffen

\* Inklusive Fußweg zur Haltestelle

## 4. HACHEZ-GELÄNDE

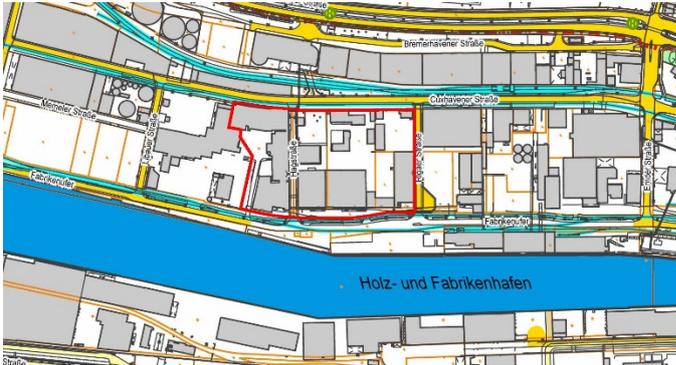


Stadtteil / Ortsteil	Neustadt / Alte Neustadt
Fläche in ha	1
Eigentümer	Privat (Vorkaufsrecht der Stadt Bremen)
<b>Planung und Nutzung</b>	
Darstellung im Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche
Frühere Nutzung	Gewerbe/Produktion
Künftige Nutzung	Kleinteiliges Gewerbe (Kultur- und Kreativwirtschaft), Wohnen, Gemeinbedarfseinrichtungen
Planungsstand	Offen
<b>Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
Entfernung zur nächsten ÖPNV-Haltstelle von Quartiersmitte	200 m (Am Neuen Markt, Westerstraße)
Nächste ÖPNV-Linien	Straßenbahn 1, 1E, 8, N1, Bus 24, 24E, 26, 27, 63, N3, N9
ÖPNV-Fahrzeit* in die Altstadt	5 min
ÖPNV-Fahrzeit* zum Hauptbahnhof	10 min
ÖPNV-Fahrzeit* zum Flughafen	21 min
Fahrrad-Fahrzeit in die Altstadt	5 min

Entfernung nächsten Autobahnauffahrt	zur	2 km
Breitbandanbindung		Glasfaser >1.000 Mbit/s anschließbar, >95% Abdeckung Breitband >100 Mbit/s
<b>Gründungen und Startups</b>		
Image Ortsteil		Alte Neustadt beliebtes und junges Szeneviertel
Gründungsinfrastruktur		Alte Schnapsfabrik
Startups in Umgebung		viele
Entfernung Universität		36 min ÖPNV-Fahrzeit
Entfernung Hochschule	andere	3 min ÖPNV-Fahrzeit, auch fußläufig erreichbar
Angebotsmiete 2019 im Umfeld	Büro	6,8 €/m <sup>2</sup>
Angebotsmiete 2019 im Ortsteil	Lager	k. A. (nur einzelne Angebote)
Lärmbelastung Umfeld	im	Mittlere Belastung entlang der Wester- und Süderstraße
<b>Eignung und Empfehlungen</b>		
Eignung für Startups		Sehr gut geeignet
Branchen		Alle Branchen, insbesondere Dienstleistungen/E-Commerce sowie Kultur-/Kreativwirtschaft
Zeithorizont		mittelfristig
Handlungsbedarfe der Stadt		Anbindung Glasfasernetz  Konzepterstellung  Bauleitplanung

\* Inklusive Fußweg zur Haltestelle

## 5. KAFFEE-HAG-GELÄNDE



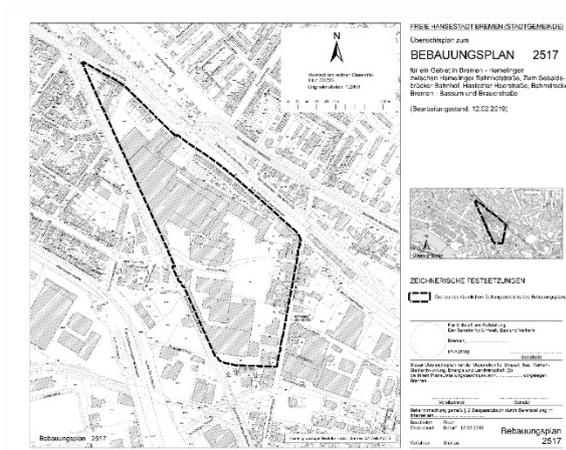
Quelle: wikipedia.de

Stadtteil / Ortsteil	Walle / Überseestadt
Fläche in ha	3,5
Eigentümer	Privat
<b>Planung und Nutzung</b>	
Darstellung im Flächennutzungsplan	Sonderbaufläche Hafengebiet
Frühere Nutzung	Gewerbe/Logistik
Künftige Nutzung	Gewerbe/Logistik
Planungsstand	Gewerbeklasse 1
<b>Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
Entfernung zur nächsten ÖPNV-Haltstelle von Quartiersmitte	620 m (Cuxhavener Straße)
Nächste ÖPNV-Linien	Straßenbahn 2, 3, 3E, 10, Bus 26, N7
ÖPNV-Fahrzeit* in die Altstadt	22 min
ÖPNV-Fahrzeit* zum Hauptbahnhof	16 min
ÖPNV-Fahrzeit* zum Flughafen	29 min
Fahrrad-Fahrzeit in die Altstadt	15 min
Entfernung zur nächsten Autobahnauffahrt	4,3 km
Breitbandanbindung	<10% Abdeckung Breitband >100 Mbit/s

<b>Gründungen und Startups</b>	
Image Ortsteil	Überseestadt modernes Wohn- und Arbeitsquartier Stadtteil Walle früheres Hafenarbeiterviertel, heute vielfältiges und nutzungsgemischtes Quartier
Gründungsinfrastruktur	bisher keine
Startups in Umgebung	wenige
Entfernung Universität	30 min ÖPNV-Fahrzeit
Entfernung andere Hochschule	17 min ÖPNV-Fahrzeit
Angebotsmiete Büro 2019 im Umfeld	Rd. 9 €/m <sup>2</sup> (sehr wenige Angebote)
Angebotsmiete Lager 2019 im Ortsteil	2,5 €/m <sup>2</sup>
Lärmbelastung im Umfeld	Hohe Belastung durch angrenzende Hafennutzung, Geruchsbelastung und weitere Immissionen
<b>Eignung und Empfehlungen</b>	
Eignung für Startups	Eher gut bis sehr gut geeignet, Hafenwirtschaft berücksichtigen
Branchen	Produktion (v. a. Nahrungsmittel), Kreativwirtschaft, Industrieverträgliche Nutzungen
Zeithorizont	Kurzfristig
Handlungsbedarfe der Stadt	Breitbandanbindung verbessern

\* Inklusive Fußweg zur Haltestelle

## 6. KÖNECKE-/COCA-COLA-GELÄNDE

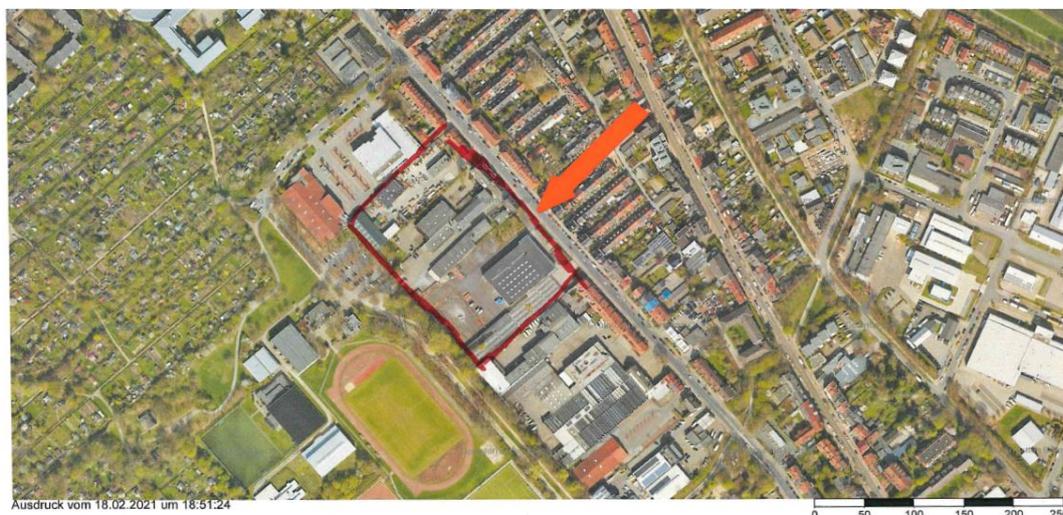


Stadtteil / Ortsteil	Hemelingen / Hemelingen
Fläche in ha	10
Eigentümer	Privat (Vorkaufsrecht der Stadt Bremen)
<b>Planung und Nutzung</b>	
Darstellung im Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche, Gemischte Baufläche
Frühere Nutzung	Produktion
Künftige Nutzung	Urbanes Gebiet
Planungsstand	Offen
<b>Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
Entfernung zur nächsten ÖPNV-Haltstelle von Quartiersmitte	270 m (Regionalbahnhof Sebaldsbrück)
Nächste ÖPNV-Linien	RS1, Straßenbahn 1E, 2, 2E, 3, 10, N10, Bus 21, 21E, 40, 41, 41E, 42
ÖPNV-Fahrzeit* in die Altstadt	24 min
ÖPNV-Fahrzeit* zum Hauptbahnhof	11 min
ÖPNV-Fahrzeit* zum Flughafen	38 min
Fahrrad-Fahrzeit in die Altstadt	20 min
Entfernung zur nächsten Autobahnauffahrt	3 km

Breitbandanbindung	Kein Glasfaser >1.000 Mbit/s, überwiegend >95% Abdeckung Breitband >100 Mbit/s
<b>Gründungen und Startups</b>	
Image Ortsteil	Arbeiterviertel, ruhige Wohnsiedlungen
Gründungsinfrastruktur	Wurst Case
Startups in Umgebung	Vereinzelt
Entfernung Universität	27 min ÖPNV-Fahrzeit
Entfernung andere Hochschule	35 min ÖPNV-Fahrzeit
Angebotsmiete Büro 2019 im Umfeld	Rd. 6,5 €/m <sup>2</sup> (sehr wenige Angebote)
Angebotsmiete Lager 2019 im Ortsteil	5,38 €/m <sup>2</sup>
Lärmbelastung im Umfeld	Hohe bis sehr hohe Belastung an den Straßen und durch angrenzende Eisenbahntrassen
<b>Eignung und Empfehlungen</b>	
Eignung für Startups	Eher gute bis gute Eignung
Branchen	Wohnverträgliche Produktion (technologieorientiert, aber auch Nahrungsmittel), Kreativwirtschaft, Dienstleistungen, Handwerk, insbesondere kleinteilige Werkstatt- und Produktionsflächen
Zeithorizont	Mittelfristig
Handlungsbedarfe der Stadt	Breitbandanbindung verbessern  Entwicklung Gewerbehof bzw. Angebote für Kleingewerbe prüfen (kommunal oder in Kooperation mit privat)  Entsprechend der laufenden Bauleitplanung sollen Wohnnutzungen dominieren, ergänzt durch wohnverträgliches Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistungen aller Art

\* Inklusive Fußweg zur Haltestelle

## 7. KORNSTRASSE



Stadtteil / Ortsteil	Neustadt / Huckelriede
Fläche in ha	3
Eigentümer	Privat
<b>Planung und Nutzung</b>	
Darstellung im Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche, Gemischte Baufläche
Frühere Nutzung	Gewerbe
Künftige Nutzung	Wohnen, nicht störendes Gewerbe
Planungsstand	Baubeginn 2022
<b>Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
Entfernung zur nächsten ÖPNV-Haltstelle von Quartiersmitte	270 m (Willigstraße)
Nächste ÖPNV-Linien	Straßenbahn 1E, 4, 6E, N4, Bus 26, 27, N9
ÖPNV-Fahrzeit* in die Altstadt	14 min
ÖPNV-Fahrzeit* zum Hauptbahnhof	21 min
ÖPNV-Fahrzeit* zum Flughafen	25 min
Fahrrad-Fahrzeit in die Altstadt	8-10 min

Entfernung nächsten Autobahnauffahrt	zur	1,7 km
Breitbandanbindung		Kein Glasfaser >1.000 Mbit/s, >95% Abdeckung Breitband >100 Mbit/s
<b>Gründungen und Startups</b>		
Image Ortsteil		Stadtteil Neustadt beliebtes und junges Szeneviertel, Huckelriede ist Soziale Stadt-Fördergebiet
Gründungsinfrastruktur		Kalle Co-Werkstatt
Startups in Umgebung		wenige
Entfernung Universität		47 min ÖPNV-Fahrzeit
Entfernung Hochschule	andere	15 min ÖPNV-Fahrzeit, auch fußläufig erreichbar
Angebotsmiete Büro 2019 im Umfeld		Rd. 7 €/m <sup>2</sup> (sehr wenige Angebote)
Angebotsmiete Lager 2019 im Ortsteil		3,67 €/m <sup>2</sup>
Lärmbelastung im Umfeld		Relative Belastung an der Kornstraße, durch Verkehr
<b>Eignung und Empfehlungen</b>		
Eignung für Startups		Gut geeignet für lokale Startups und Gründerinnen
Branchen		Dienstleistungen, E-Commerce
Zeithorizont		mittelfristig
Handlungsbedarfe der Stadt		Bauleitplanung

\* Inklusive Fußweg zur Haltestelle

## 8. NEUES HULSBERG VIERTEL



Stadtteil / Ortsteil	Östliche Vorstadt / Hulsberg
Fläche in ha	14
Eigentümer	Privat
<b>Planung und Nutzung</b>	
Darstellung im Flächennutzungsplan	Gemischte Baufläche
Frühere Nutzung	Krankenhaus
Künftige Nutzung	Wohnen, nicht störendes Gewerbe
Planungsstand	Im Bau
<b>Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
Entfernung zur nächsten ÖPNV-Haltstelle von Quartiersmitte	360 m (Am Hulsberg)
Nächste ÖPNV-Linien	Straßenbahn 1E, 2, 2E, 10, N10, Bus 25, N5
ÖPNV-Fahrzeit* in die Altstadt	11 min
ÖPNV-Fahrzeit* zum Hauptbahnhof	11 min
ÖPNV-Fahrzeit* zum Flughafen	28 min
Fahrrad-Fahrzeit in die Altstadt	8-10 min
Entfernung zur nächsten Autobahnauffahrt	5 km

Breitbandanbindung	>95% Abdeckung Breitband >100 Mbit/s
<b>Gründungen und Startups</b>	
Image Ortsteil	Stadtteil Östliche Vorstadt begehrte Wohn- und Bürolage
Gründungsinfrastruktur	Cowork Bremen
Startups in Umgebung	einige
Entfernung Universität	30 min ÖPNV-Fahrzeit
Entfernung andere Hochschule	23 min ÖPNV-Fahrzeit
Angebotsmiete Büro 2019 im Umfeld	13,0 €/m <sup>2</sup>
Angebotsmiete Lager 2019 im Ortsteil	Keine Angebote
Lärmbelastung im Umfeld	Relative Belastung entlang der umgebenden Straßen, innerhalb überwiegend Wohnnutzung
<b>Eignung und Empfehlungen</b>	
Eignung für Startups	Gut geeignet
Branchen	Dienstleistungen, E-Commerce, IT
Zeithorizont	wird bereits realisiert
Handlungsbedarfe der Stadt	keine

\* Inklusive Fußweg zur Haltestelle

## 9. NEUSTADTS-GÜTERBAHNHOF



Stadtteil / Ortsteil	Neustadt / Hohentor
Fläche in ha	9
Eigentümer	Privat
<b>Planung und Nutzung</b>	
Darstellung im Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche
Frühere Nutzung	Gewerbe, Bahn
Künftige Nutzung	Dienstleistungen, Gewerbe
Planungsstand	Baubeginn 2020, Fertigstellung bis 2023/24
<b>Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
Entfernung zur nächsten ÖPNV-Haltstelle von Quartiersmitte	450 m (Regionalbahnhof Neustadt)
Nächste ÖPNV-Linien	RS3, RB58, Bus 24, 24E, N3
ÖPNV-Fahrzeit* in die Altstadt	13 min
ÖPNV-Fahrzeit* zum Hauptbahnhof	18 min (bzw. 6 min mit RB58/RS3)
ÖPNV-Fahrzeit* zum Flughafen	30 min
Fahrrad-Fahrzeit in die Altstadt	8-10 min

Entfernung nächsten Autobahnauffahrt	zur	1,5 km
Breitbandanbindung		Kein Glasfaser >1.000 Mbit/s, 50-75% Abdeckung Breitband >100 Mbit/s
<b>Gründungen und Startups</b>		
Image Ortsteil		Stadtteil Neustadt beliebtes und junges Szeneviertel
Gründungsinfrastruktur		bisher keine
Startups in Umgebung		wenige
Entfernung Universität		42 min ÖPNV-Fahrzeit
Entfernung Hochschule	andere	12 min ÖPNV-Fahrzeit, auch fußläufig erreichbar
Angebotsmiete 2019 im Umfeld	Büro	9,7 €/m <sup>2</sup>
Angebotsmiete 2019 im Ortsteil	Lager	3,27 €/m <sup>2</sup>
Lärmbelastung Umfeld	im	Starke Belastung entlang der Hochstraße
<b>Eignung und Empfehlungen</b>		
Eignung für Startups		Eher gut bis gut geeignet
Branchen		Dienstleistungen, Produktion
Zeithorizont		mittelfristig
Handlungsbedarfe der Stadt	der	Bauleitplanung

\* Inklusive Fußweg zur Haltestelle

## 10. TABAKQUARTIER/VORDERES WOLTMERSHAUSEN



Stadtteil / Ortsteil	Woltmershausen / Woltmershausen
Fläche in ha	55 (davon Tabakquartier 20 ha)
Eigentümer	Privat
<b>Planung und Nutzung</b>	
Darstellung im Flächennutzungsplan	Weißfläche (Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt beabsichtigt), Wohnbaufläche, Fläche für Ver- und Entsorgung
Frühere Nutzung	Gewerbe, Produktion
Künftige Nutzung	Wohngebiet, Gewerbegebiet, Gemeinbedarf, Hotel, Kultur
Planungsstand	Tabakquartier: Masterplan liegt seit Ende 2020 vor. Für den BPlan 2533 existiert ein Planaufstellungsbeschluss und der BPlan befindet sich in der Bearbeitung. Der Bebauungsplan befindet sich in Vorbereitung.
<b>Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
Entfernung zur nächsten ÖPNV-Haltstelle von Quartiersmitte	500 m (Huder Straße)
Nächste ÖPNV-Linien	Bus 24, 24E, 63, N3
ÖPNV-Fahrzeit* in die Altstadt	15 min
ÖPNV-Fahrzeit* zum Hauptbahnhof	21 min
ÖPNV-Fahrzeit* zum Flughafen	29 min
Fahrrad-Fahrzeit in die Altstadt	10-15 min

Entfernung zur nächsten Autobahnauffahrt	2 km
Breitbandanbindung	Glasfaser mit 10 Gbit/s
<b>Gründungen und Startups</b>	
Image Ortsteil	Traditionelles Arbeiterviertel, geprägt durch Wandel in der Hafenwirtschaft. Das „Vordere Woltmershausen“ (ca. 55 ha) mit dem Tabakquartier (ca. 20 ha) ist heute ein Ort des Aufbruchs und dynamischer Entwicklungen. Der im Jahre 2020 parlamentarisch beschlossene Masterplan zeichnet als Entwicklungsziel ein urban gemischtes Quartier mit einem vielfältigen Nutzungsmix vor.
Gründungsinfrastruktur	bisher keine
Startups in Umgebung	wenige
Entfernung Universität	39 min ÖPNV-Fahrzeit
Entfernung andere Hochschule	11 min ÖPNV-Fahrzeit
Angebotsmiete Büro 2019 im Umfeld	7,1 €/m <sup>2</sup>
Angebotsmiete Lager 2019 im Ortsteil	Keine Angebote
Lärmbelastung im Umfeld	Starke Belastung entlang der Straßen
<b>Eignung und Empfehlungen</b>	
Eignung für Startups	Gut bis sehr gut geeignet
Branchen	Dienstleistungen, E-Commerce
Zeithorizont	kurz- bis langfristig
Handlungsbedarfe der Stadt	Verbesserung der Anbindung mit ÖPNV und Fahrrad (siehe Masterplan)  Bauleitplanung, Umsetzung Masterplan, Aufstellung von Bebauungsplänen

\* Inklusive Fußweg zur Haltestelle

## 11. ÜBERSEEINSEL (KELLOGG-AREAL)



Stadtteil / Ortsteil	Walle / Überseestadt
Fläche in ha	41 (davon Kellogg-Areal 15 ha)
Eigentümer	Privat, Stadt Bremen
<b>Planung und Nutzung</b>	
Darstellung im Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche
Frühere Nutzung	Gewerbe, Produktion
Künftige Nutzung	Wohnen, Büro/Gewerbe, Produktion, Gemeinbedarf
Planungsstand	1. Bebauungsplan für Stephani-Quartier bis Ende 202a, Spatenstich 2021/22, Fertigstellung 2030 bis 2040
<b>Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
Entfernung zur nächsten ÖPNV-Haltstelle von Quartiersmitte	400 m (Europahafen)
Nächste ÖPNV-Linien	Tram 3, 3E, 5, Bus 20
ÖPNV-Fahrzeit* in die Altstadt	10 min
ÖPNV-Fahrzeit* zum Hauptbahnhof	20 min
ÖPNV-Fahrzeit* zum Flughafen	35 min
Fahrrad-Fahrzeit in die Altstadt	8-10 min

Entfernung nächsten Autobahnauffahrt	zur	2,7 km
Breitbandanbindung		überwiegend <95% Abdeckung Breitband >100 Mbit/s
<b>Gründungen und Startups</b>		
Image Ortsteil		Überseestadt modernes Wohn- und Büroquartier
Gründungsinfrastruktur		Weserwork
Startups in Umgebung		viele
Entfernung Universität		25 min ÖPNV-Fahrzeit
Entfernung andere Hochschule		15 min ÖPNV-Fahrzeit
Angebotsmiete Büro 2019 im Umfeld		11,8 €/m <sup>2</sup>
Angebotsmiete Lager 2019 im Ortsteil		2,5 €/m <sup>2</sup>
Lärmbelastung im Umfeld		Aktuell mäßige Belastung, aufgrund der vorhandenen Betriebe.
<b>Eignung und Empfehlungen</b>		
Eignung für Startups		Gut geeignet
Branchen		IT, Dienstleistungen, E-Commerce, Produktion
Zeithorizont		Mittel- bis langfristig
Handlungsbedarfe der Stadt		Anbindung Glasfasernetz Bauleitplanung

\* Inklusive Fußweg zur Haltestelle

## 12. ÜBERSEESTADT HAFENKANTE



Stadtteil / Ortsteil	Walle / Überseestadt
Fläche in ha	12
Eigentümer	Privat
<b>Planung und Nutzung</b>	
Darstellung im Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche, Gemischte Baufläche
Frühere Nutzung	Hafen
Künftige Nutzung	Wohnen und Büro
Planungsstand	Im Bau
<b>Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
Entfernung zur nächsten ÖPNV-Haltstelle von Quartiersmitte	200 m (Überseestadt Nord)
Nächste ÖPNV-Linien	Bus 26, 28
ÖPNV-Fahrzeit* in die Altstadt	20 min
ÖPNV-Fahrzeit* zum Hauptbahnhof	23 min
ÖPNV-Fahrzeit* zum Flughafen	51 min
Fahrrad-Fahrzeit in die Altstadt	16-18 min
Entfernung zur nächsten Autobahnauffahrt	4,5 km

Breitbandanbindung	>95% Abdeckung Breitband >100 Mbit/s
<b>Gründungen und Startups</b>	
Image Ortsteil	Überseestadt modernes Wohn- und Büroquartier
Gründungsinfrastruktur	bisher keine
Startups in Umgebung	Einige
Entfernung Universität	24 min ÖPNV-Fahrzeit
Entfernung andere Hochschule	9 min ÖPNV-Fahrzeit, auch fußläufig erreichbar
Angebotsmiete Büro 2019 im Umfeld	13,1 €/m <sup>2</sup>
Angebotsmiete Lager 2019 im Ortsteil	2,5 €/m <sup>2</sup>
Lärmbelastung im Umfeld	Nur geringe Belastung
<b>Eignung und Empfehlungen</b>	
Eignung für Startups	Eher gut bis gut geeignet
Branchen	Dienstleistungen, E-Commerce sowie Produktion und Lebensmittelbranche (Anknüpfungspunkt zum geplanten Food Hub in der Nähe), insbesondere kleinteilige Werkstatt- und Produktionsflächen
Zeithorizont	kurzfristig
Handlungsbedarfe der Stadt	Konzepterstellung  Bauleitplanung (für die sog. 3. und 4. Reihe ist GE-Ausweisung vorhanden)

\* Inklusive Fußweg zur Haltestelle

### 13. UMFELD JACOBS UNIVERSITY



Stadtteil / Ortsteil	Veogesack / Grohn
Fläche in ha	5,6
Eigentümer	Teilweise im Privateigentum
<b>Planung und Nutzung</b>	
Darstellung im Flächennutzungsplan	Sonderbaufläche mit gewerblichem Schwerpunkt (Innovationsschwerpunkte Bildung, Forschung, Technologie), Bauflächen mit zu sichernden Grünfunktionen
Frühere Nutzung	Grünfläche
Künftige Nutzung	Offen
Planungsstand	Offen
<b>Erreichbarkeit und Infrastruktur</b>	
Entfernung zur nächsten ÖPNV-Haltstelle von Quartiersmitte	400 m (Regionalbahnhof Schönebeck)
Nächste ÖPNV-Linien	RS1, Bus 90, 91, 92, N7
ÖPNV-Fahrzeit* in die Altstadt	33 min
ÖPNV-Fahrzeit* zum Hauptbahnhof	30 min
ÖPNV-Fahrzeit* zum Flughafen	62 min
Fahrrad-Fahrzeit in die Altstadt	52 min
Entfernung zur nächsten Autobahnauffahrt	1 km

Breitbandanbindung	Glasfaser >1.000 Mbit/s anschließbar, >95% Abdeckung Breitband >100 Mbit/s
<b>Gründungen und Startups</b>	
Image Ortsteil	Vege sack: Arbeiterquartier und Wohngebiet mit „Inseln“ wie die private Jacobs University und der Großwohnanlage „Grohner Düne“ mit sozialen Problemlagen
Gründungsinfrastruktur	bisher keine
Startups in Umgebung	Vereinzelt
Entfernung Universität	58 min ÖPNV-Fahrzeit, 30 min Kfz-Anbindung über die A 27
Entfernung andere Hochschule	fußläufig erreichbar
Angebotsmiete Büro 2019 im Umfeld	8,6 €/m <sup>2</sup> (wenige Angebote)
Angebotsmiete Lager 2019 im Ortsteil	Keine Angebote
Lärmbelastung im Umfeld	Mäßige bis starke Belastung im nördlichen Teilbereich
<b>Eignung und Empfehlungen</b>	
Eignung für Startups	Aktuell nur eingeschränkt geeignet
Branchen	Dienstleistungen, Ausgründungen aus Jacobs University
Zeithorizont	langfristig
Handlungsbedarfe der Stadt	Anbindung Glasfasernetz

\* Inklusive Fußweg zur Haltestelle