

ERGEBNISBERICHT

POTENZIALANALYSE FÜR COWORKING SPACES IM LAHN-DILL-KREIS

KURZVERSION

EIN PROJEKT DER WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG DES KREISAUSSCHUSSES DES LAHN-DILL-KREISES
IN KOOPERATION MIT DEN LEADER-REGIONEN
LAHN-DILL-WETZLAR & LAHN-DILL-BERGLAND
2025



IHRE ANSPRECHPARTNERIN

MADALENA DOS REIS GONÇALVES | Projektleiterin

+49 (0)1590 4355057 | madalena.goncalves@kommunezukunft.de

Kommune Zukunft ist eine Marke der Gründerschiff UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
Brückengasse 1b, 78462 Konstanz



Kofinanziert von der
Europäischen Union



und mit Mitteln
des Landes Hessen im Rahmen des GAP-Strategieplans 2023-2027



INHALT

ZUSAMMENFASSUNG	3
HINTERGRUND UND METHODIK	4
Ausgangslage und LandBüro-Konzept	4
Durchführung der Potenzialanalyse	4
ERGEBNISSE DER POTENZIALANALYSE	5
Zielgruppen und Zahlungsbereitschaft	5
Erscheinungsformen von LandBüros	6
Erfolgsfaktoren für den Betrieb von LandBüros	7
Träger- und Betreibermodelle	7
Relevanz von LandBüros für den Lahn-Dill-Kreis	8
TÄTIGKEITSANALYSE, HANDLUNGSEMPFEHLUNG UND FAZIT	8
Notwendige Tätigkeiten zur Förderung von LandBüros	8
Handlungsempfehlung „Jahr des LandBüros 2026“	9
Fazit	9
ANLAGEN	9

ZUSAMMENFASSUNG

- Es gibt zunehmend Bestrebungen, Coworking Spaces als Mittel zur Attraktivitätssteigerung ländlicher Räume zu nutzen. Der Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises und die LEADER-Regionen Lahn-Dill-Wetzlar und Lahn-Dill-Bergland haben daher eine Potenzialanalyse durchgeführt, um den Bedarf an sowie mögliche Standorte für Coworking Spaces in den ländlichen Gebieten des Landkreises zu ermitteln.
- Schnell wurde klar, dass der Begriff Coworking breiter gedacht werden muss. So entstand die Idee der sogenannten „**LandBüros**“ - flexible Arbeitsorte, die je nach Bedarf und Ressourcen mit einem Freizeit- und/oder Erholungsangebot verbunden werden können. Diese Orte können **mehrere Erscheinungsformen** annehmen: multifunktionale Zukunftsorte, Coworking Spaces, Gemeinschaftsbüros, Workation-Orte oder Nebenangebote von Unternehmen.
- Für LandBüros im Lahn-Dill-Kreis besteht grundsätzlich eine breite **Zielgruppenzusammensetzung**. Je nach Ort und Ressourcen können die verschiedensten Menschen angesprochen werden. Zentral für den Erfolg eines LandBüros ist **Herzblut, intensive Marketingbestrebungen** und ein **langer (finanzialler) Atem**. Auch die Durchführung von **Testphasen** zur besseren Einschätzung des tatsächlichen Bedarfs für neue LandBüros ist empfehlenswert.
- Der Lahn-Dill-Kreis verfügt **bereits** über **mehrere Orte**, die als LandBüro bezeichnet werden könnten. Noch fehlt es hier allerdings an einer **Vernetzung** der Orte untereinander, einer starken **Marketingstrategie** und der **Kenntnis** der Orte durch die angesprochenen Zielgruppen.
- Um LandBüros im Landkreis weiter zu etablieren und zu fördern, sollte daher Tätigkeiten im Hinblick auf die **Schaffung eines Bewusstseins** innerhalb der Bevölkerung des Landkreises für die Möglichkeiten von LandBüros unternommen werden. Auch die **Schaffung eines Netzwerks** aus LandBüros wäre hier von Vorteil, um die einzelnen Orte miteinander in Austausch zu bringen und Synergien zu nutzen. Eine **klare Anlaufstelle** für mögliche Betreiberinnen und Betreiber, Nutzerinnen und Nutzer, interessierte Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer oder sonstige am Thema interessierte Menschen wäre ebenfalls vorteilhaft.
- In einem ersten Schritt hin zu mehr Bewusstsein für LandBüros im Lahn-Dill-Kreis und zur Vernetzung relevanter Akteurinnen und Akteure kann eine **Veranstaltungsreihe „Jahr des LandBüros 2026“** durchgeführt werden. Durch verschiedenste Veranstaltungsformate, die z.B. das bereits bestehende Angebot im Landkreis vorstellen, Kenntnis über die Möglichkeiten und Fallstricke für den Betrieb von LandBüros vermitteln oder durch Pop-up-LandBüros Aufmerksamkeit generieren, kann das Konzept des LandBüros weiter vorangebracht werden.

HINTERGRUND UND METHODIK

AUSGANGSLAGE UND LANDBÜRO-KONZEPT

Die Relevanz mobiler Arbeitsmodelle ist spätestens seit Beginn der Covid-19-Pandemie im Jahr 2020 stark gestiegen. Angesichts dieses Wandels des Arbeitsalltags, der Arbeitnehmenden und Selbstständigen flexible Entscheidungen über ihren Arbeitsort ermöglicht, beauftragte der Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises in Kooperation mit den LEADER-Regionen Lahn-Dill-Wetzlar und Lahn-Dill-Bergland diese Potenzialanalyse. Er wollte damit prüfen, inwiefern Coworking Spaces zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Landkreises beitragen können.

Da jedoch eine reine Konzentration auf klassische Coworking-Angebote im Lahn-Dill-Kreis zu Beginn des Projekts als zu eng erachtet wurde, wurde der Begriff des **LandBüros** geschaffen. LandBüros können verschiedene Nutzungsmöglichkeiten vereinen, müssen aber einen klaren Bezug zum Arbeiten herstellen, indem sie mietbare Arbeitsflächen wie Schreibtische oder Meetingräume zur Verfügung stellen.

DURCHFÜHRUNG DER POTENZIALANALYSE

Die Potenzialanalyse wurde von Mai bis Oktober 2025 durch das Projektbüro Kommune Zukunft in engem Austausch mit der Wirtschaftsförderung des Lahn-Dill-Kreises und den LEADER-Regionen durchgeführt. Der Fokus der Analyse lag auf der Bedarfs- und Standortanalyse, da diese als Grundlage für die Einschätzung der Potenziale von LandBüros im Landkreis dienten.

Die Analyse gliederte sich in folgende Säulen:

- **Bedarfs- und Standortanalyse:** Evaluation des Status Quo, der Bedarfe und Standortpotenziale.
- **Wirtschaftlichkeitsanalyse:** Anpassung recherchierter Erfolgsfaktoren auf die Gegebenheiten des Lahn-Dill-Kreises.
- **Wirkungsanalyse:** Einschätzung der Relevanz für Standortattraktivität und Fachkräftegewinnung.
- **Tätigkeitsanalyse:** Ableitung notwendiger Handlungen zur Förderung und Etablierung.

Im Rahmen der Bedarfsanalyse fand eine digitale Befragung potenzieller Nutzerinnen und Nutzer statt. Die hohen Rücklaufzahlen von 385 abgeschlossenen Fragebögen sowie die Ergebnisse von neun Experteninterviews zeigten das große Interesse am Thema. Insgesamt gaben 77 % der Befragten an, sich vorstellen zu können, ein LandBüro zu nutzen.

ERGEBNISSE DER POTENZIALANALYSE

ZIELGRUPPEN UND ZAHLUNGSBEREITSCHAFT

Die Zusammensetzung möglicher Zielgruppen für LandBüros im Lahn-Dill-Kreis ist vielfältig. Die folgende Tabelle zeigt die einzelnen Zielgruppen und ihre derzeitige Relevanz für LandBüros.

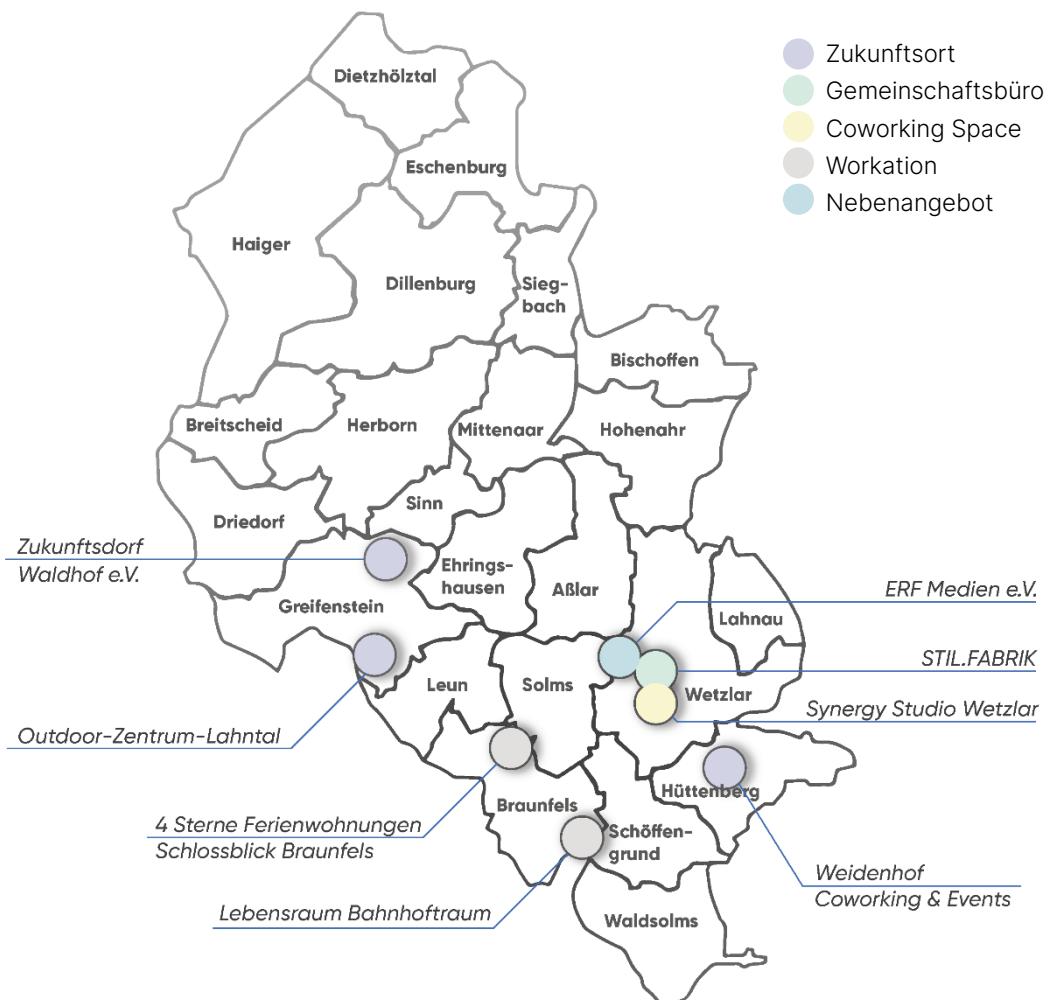
Zielgruppe	Relevanz	Kernerkenntnisse/Bedarfe
Unternehmen & Öffentliche Verwaltung	Hoch	Ideal als Nutzende (z.B. Teamretreats, Weiterbildungen) oder als Anbietende von Nebenangeboten zur Flächenauslastung (geringes Risiko).
Freiberufler & (Solo-)Selbstständige	Mittel bis Hoch	Benötigen externe Räumlichkeiten; Konkurrenz durch Home-Office ist groß – LandBüros brauchen klaren Mehrwert und Community.
Handwerker	Mittel	Häufig Probleme mit Bürokapazitäten. Benötigen spezielle Anforderungen (Parkplätze für Transporter, Lagerräume, Telefonzentrale, verkehrsgünstige Lage).
Vereine / Initiativen / NGOs	Mittel	Bedarf an kleinen Räumlichkeiten für Sitzungen oder Kurse; allerdings geringe finanzielle Mittel – kein Gewinn zu erwarten.
Ortsflexibel Beschäftigte (außerhalb des Lahn-Dill-Kreises)	Mittel	Potenzial für Workation (aufgrund Freizeitmöglichkeiten und positivem Tourismusmarkt); erfordert sehr gutes Marketing und Vernetzung (z.B. mit Lahntal Tourismus Verband e. V.).
Pendelnde / Remote-Worker (innerhalb des Lahn-Dill-Kreises)	Gering bis Mittel	Hohe Konkurrenz durch Home-Office; LandBüros müssen unmittelbar in Wohnnähe liegen und attraktiv sein.
Start-ups / Gründende	Gering	Start-ups finden derzeit in Gießen, Frankfurt oder Marburg eine geeignete Infrastruktur, für LandBüros stellen sie daher bislang nicht die Hauptzielgruppe.
Kreativwirtschaft & Kulturschaffende	Ortsabhängig	Im Rahmen der Potenzialanalyse konnten keine belastbaren Informationen erhoben werden.

Die Befragung zeigte, dass die **Zahlungsbereitschaft tendenziell niedrig** ist. 13 % der Befragten gaben an, nichts zahlen zu wollen, während 16 % bis 50 € und 14,5 % bis 100 € monatlich bereit wären. Da die Erwartung eines großen Gewinns unrealistisch ist, dienen LandBüros in erster Linie der **Gemeinschaftsbildung im Ort und der Attraktivitätssteigerung** des ländlichen Raums.

ERSCHEINUNGSFORMEN VON LANDBÜROS

Je nach lokalen Gegebenheiten und Ressourcen können LandBüros unterschiedliche Formen annehmen, von denen bereits einige im Lahn-Dill-Kreis lose vorhanden sind:

- **Zukunftsorte:** Dies sind multifunktionale Angebote, die Arbeit, Freizeit und gegebenenfalls Wohnen miteinander verbinden, wie etwa das Zukunftsdorf Waldhof in Greifenstein oder der Weidenhof in Hüttenberg.
- **Coworking Spaces:** Sie stellen mietbare Räume wie Schreibtische oder Meetingflächen zur Verfügung. Ein Beispiel hierfür ist das Synergy Studio in Wetzlar.
- **Gemeinschaftsbüros:** Hierbei handelt es sich oft um selbstständige Zusammenschlüsse verschiedener Gewerke, wie die STIL-FABRIK in Wetzlar.
- **Workation-Orte:** Der Fokus liegt auf der Verbindung von Arbeit und Urlaub, oft in Kombination mit Übernachtungsmöglichkeiten, wie dem Lebensraum Bahnhoftraum in Braunfels.
- **Nebenangebote:** Bestehende Unternehmen nutzen ihre nicht voll ausgelasteten Flächen (z.B. Meetingräume, Studios) als ergänzendes Coworking-Angebot, so geschehen beim ERF Medien e.V. in Wetzlar.



ERFOLGSFAKTOREN FÜR DEN BETRIEB VON LANDBÜROS

Der Erfolg eines LandBüros hängt maßgeblich von mehreren zentralen Faktoren ab. Eine **intensive Bewerbung/Vermarktung** des Angebots ist dabei essenziell, da mangelnde Bekanntheit zu geringen Nutzerzahlen führt. Generell sollte gelten, dass der **Netzwerkaufbau vor Aufbau des Ortes** stattfindet, da die Community-Bildung ein entscheidender Faktor für die Angebotsnutzung ist, insbesondere bei Coworking Spaces und Zukunftsorten.

Weitere wichtige Erfolgsfaktoren umfassen:

- Das **Herzblut** und die Leidenschaft der Betreibenden.
- Einen **langen Atem** in der Akquise und Finanzierung, um die notwendige Anlaufdauer bis zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit zu überbrücken.
- Die Schaffung eines klaren **Mehrwerts gegenüber dem Home-Office** durch ein attraktives und hochwertiges Arbeitsumfeld.
- Die Durchführung von **Testphasen** (z.B. durch Pop-up-Coworking) vor kostspieligen Investitionen zur besseren Einschätzung des tatsächlichen Bedarfs.
- Eine **gut durchdachte Preisgestaltung**, die Anreize schafft, aber keine unrealistischen Preisvorstellungen weckt.

Nicht jeder Erfolgsfaktor ist für jede Art von LandBüro gleichermaßen relevant. Jedes Angebot muss sich im Vorfeld überlegen, welche Faktoren besonders beachtet werden müssen.

TRÄGER- UND BETREIBERMODELLE

Neben der Frage, welche Faktoren für den wirtschaftlichen Betrieb eines LandBüros zu beachten sind, bleibt auch zu klären, wer für die Finanzierung und den Betrieb eines LandBüros in Frage kommt. Je nach Erscheinungsform stehen hier unterschiedliche Akteurinnen und Akteure im Vordergrund.

- **Unternehmen:** Bieten LandBüros oft als Nebenangebot zur Auslastung vorhandener Räume an. Dies birgt ein geringes finanzielles Risiko, erfordert aber Aufwand für Marketing und Verwaltung.
- **Engagierte Einzelpersonen / Gemeinschaften:** Verfügen über den zentralen Erfolgsfaktor Herzblut. Ihnen fehlt jedoch häufig das notwendige Startkapital und/oder eine geeignete Immobilie. Sie sind auf Unterstützung der Kommunen angewiesen.
- **Kommunen:** Können LandBüros zur Umnutzung von Leerstand und zur Erfüllung wichtiger sozialer Aufgaben (z.B. Daseinsvorsorge, sozialer Austausch) schaffen. Sie sollten eine Betreiberin oder einen Betreiber suchen, um den finanziellen und personellen Aufwand gering zu halten.

RELEVANZ VON LANDBÜROS FÜR DEN LAHN-DILL-KREIS

75,2% der Teilnehmenden der digitalen Befragung bejahten die Frage, ob LandBüros die Attraktivität des Lahn-Dill-Kreises als Wohn-, Arbeits-, und Urlaubsort steigern würden. Dieses Ergebnis unterstreicht die strategische Relevanz von LandBüros für die Zukunftsfähigkeit des Lahn-Dill-Kreises. LandBüros können dazu beitragen, da sie:

- **Kaufkraft binden:** Sie wirken dem negativen Pendlersaldo entgegen, indem sie attraktive, wohnortnahe Arbeitsplätze schaffen und Kaufkraft im Ort halten.
- **Gründerinnen und Gründer fördern:** Sie erleichtern den Einstieg in die Selbstständigkeit durch den kostengünstigen Zugang zu professionellen, kurzfristig mietbaren Räumen.
- **Tourismusstrategie unterstützen:** Sie schaffen die notwendige Infrastruktur für anspruchsvolle Zielgruppen wie Workation-Gäste und Geschäftsreisende.
- **Abwanderung entgegenwirken:** Durch die Bereitstellung professioneller Arbeitsplätze abseits des Unternehmenssitzes wirken sie der Vereinsamung im Home-Office entgegen und können junge Erwachsene zum Verbleib im Kreis bewegen.

LandBüros verkörpern den globalen Trend der **Progressiven Provinz**, indem sie ländlichen Charakter mit modernen, urbanen Arbeitsmodellen verbinden.

TÄTIGKEITSANALYSE, HANDLUNGSEMPFEHLUNG UND FAZIT

NOTWENDIGE TÄTIGKEITEN ZUR FÖRDERUNG VON LANDBÜROS

Aus den Ergebnissen der Potenzialanalyse lässt sich ein grundlegender Bedarf nach LandBüros im Lahn-Dill-Kreis feststellen. Zudem existieren bereits einige Orte, die als LandBüro bezeichnet werden könnten. Da diese Orte bisher vor allem als Einzelkämpfer agieren und es an Vernetzung und Bewerbung mangelt, sollten die folgenden Tätigkeiten zur Förderung von LandBüros im Lahn-Dill-Kreis verfolgt werden:

- **Netzwerkarbeit:** Aktive Suche, Ansprache und Vernetzung bestehender sowie potenzieller LandBüro-Kandidaten und relevanter Unterstützer (z.B. Lahntal Tourismus Verband e.V., Kreishandwerkerschaft).
- **Awareness-Bildung:** Steigerung des Bewusstseins für Potenziale und bestehende Angebote in der Bevölkerung und bei den kommunalen Entscheidungsträgern.
- **Anlaufstelle:** Schaffung einer zentralen Stelle für alle Interessierten (Betreiber, Nutzer, Kommunen), um Koordination und Austausch zu gewährleisten und den Überblick über die Entwicklungen zu behalten.
- **Marketingkonzept:** Erarbeitung einer gemeinsamen LandBüro-Marke (Logo, Corporate Design, Website), um die Sichtbarkeit des Gesamtangebots zu erhöhen und die Vermarktungskosten der Partnerorte zu senken.

HANDLUNGSEMPFEHLUNG „JAHR DES LANDBÜROS 2026“

Damit der durch die Potenzialanalyse geschaffene Schwung und das geweckte Interesse nicht verpuffen, wird die Durchführung einer **mehrmonatigen Veranstaltungsreihe**, idealerweise von April/Mai bis November 2026, empfohlen. Diese soll zur Aufklärung über Zielgruppen und Betriebsformen dienen, bestehende Orte vernetzen und potenzielle Nutzer informieren.

Mögliche Formate im Rahmen dieser Reihe sind:

- **Tag des offenen LandBüros:** Die bestehenden und sich im Aufbau befindlichen (potenziellen) LandBüros öffnen ihre Türen für die Bürger.
- **Pop-up-LandBüros:** Temporäre Einrichtung in leerstehenden Immobilien zur Generierung von Aufmerksamkeit.
- **Roadshow mobiles LandBüro:** Nutzung eines mobilen Arbeitscontainers (z.B. des „KoKubus“ von Kommune Zukunft) als Irritationspunkt und Eye-Catcher, der mit Veranstaltungen wie After-Work-Events oder Beratungen bespielt wird.



Der „KoKubus“ als Beispiel für ein mobiles Pop-up-LandBüro (Außen- und Innenansicht)

- **Informations- und Netzwerkveranstaltungen:** Fachvorträge und Workshops zu spezifischen Themen wie Workation oder Desk-Sharing in Feuerwehrgerätehäusern.

FAZIT

Die vorliegende Potenzialanalyse erweiterte den ursprünglichen Fokus von Coworking Spaces auf vielfältig gestaltbare LandBüros, deren primäre Funktion in der **Attraktivitätssteigerung des Lahn-Dill-Kreises als Wohn-, Arbeits- und Urlaubsort** liegt. Gewinnerzielung steht an zweiter Stelle. Da die Herausforderungen primär in der fehlenden Vernetzung und Vermarktung liegen, ist die konsequente Umsetzung der vier Tätigkeitsbereiche (Netzwerkarbeit, Awareness-Bildung, Anlaufstelle, Marketingkonzept) sowie die empfohlene Veranstaltungsreihe „Jahr des LandBüros 2026“ entscheidend für die erfolgreiche Etablierung des Konzepts.

ANLAGEN

ANLAGE 1: FRAGEBOGEN DER DIGITALEN BEFRAGUNG

ANLAGE 2: ERGEBNISSE DER DIGITALEN BEFRAGUNG

ANLAGE 3: GEDÄCHTNISPROTOKOLLE DER INTERVIEWS