

ERGEBNISBERICHT

POTENZIALANALYSE FÜR COWORKING SPACES IM LAHN-DILL-KREIS

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..... | 4 |
| Was ist ein LandBüro? | 4 |
| Durchführung der Potenzialanalyse | 5 |
| ERGEBNISSE DER POTENZIALANALYSE COWORKING..... | 6 |
| Mögliche Zielgruppen für LandBüros im Lahn-Dill-Kreis | 6 |
| Erscheinungsformen von LandBüros..... | 9 |
| Erfolgsfaktoren für den Betrieb eines LandBüros | 16 |
| Mögliche Träger- und Betreibermodelle für LandBüros | 20 |
| Relevanz von LandBüros für den Lahn-Dill-Kreis..... | 24 |
| TÄTIGKEITSANALYSE FÜR DIE FÖRDERUNG VON LANDBÜROS..... | 26 |
| HANDLUNGSEMPFEHLUNG UND FAZIT | 28 |
| Handlungsempfehlung „Jahr des LandBüros 2026“ | 29 |
| Fazit..... | 31 |
| LITERATURVERZEICHNIS | 33 |
| ANLAGEN | 33 |

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 (finanzieller) 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

Spätestens mit Beginn der Covid-19-Pandemie im Jahr 2020 sind mobile Arbeitsmodelle fester Bestandteil des modernen Arbeitens. Durch diesen Wandel des Arbeitsalltags, haben Arbeitnehmende und (Solo-)Selbstständige zunehmend die Möglichkeit, flexibel und anlassbezogen zu entscheiden, wo und wie sie arbeiten möchten. Eine Reaktion auf diese Veränderungen ist die Schaffung neuer Arbeits- und Begegnungsräume in Form von Coworking Spaces, die zu Beginn vor allem in Großstädten realisiert wurden. In den letzten Jahren vergrößerten sich zunehmend auch Bestrebungen, Coworking Spaces auch im ländlichen Raum zu etablieren.

Auch der Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises möchte prüfen, inwiefern Coworking Spaces für die Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Landkreises geeignet sind. Dafür gab er die Durchführung einer Potenzialanalyse für Coworking Spaces im Lahn-Dill-Kreis in Auftrag, in der anhand einer Bedarfs- und Standortanalyse der Status Quo bezüglich Coworking-Angebote im Landkreis überprüft und die Bedarfe und Standortpotenziale vor Ort evaluiert wurden. Auf Basis dieser Ergebnisse sollte schließlich eine Tätigkeitsanalyse erstellt werden, die notwendige Handlungen zur Förderung und weiterer Etablierung von Coworking-Angeboten im Landkreis aufzeigt.

Schnell wurde klar, dass eine reine Konzentration auf klassische Coworking-Angebote im Lahn-Dill-Kreis nicht zielführend ist, sondern der Begriff weitergedacht werden muss. So entstand schließlich der Begriff des „LandBüros“, der verschiedene Nutzungsmöglichkeiten in sich vereint.

WAS IST EIN LANDBÜRO?

Im Rahmen der Potenzialanalyse werden LandBüros im Allgemeinen wie folgt definiert:

Flexible Arbeitsorte, die je nach Bedarf und Ressourcen mit einem Freizeit- und/oder Erholungsangebot verbunden werden können. Sie reduzieren die Pendelzeiten für Einheimische, stärken das soziale Miteinander und erhöhen die touristische Qualität des Lahn-Dill-Kreises.

In einem LandBüro finden sich mietbare Arbeitsflächen (z.B. Schreibtische, Einzelbüros, Meeting- und Veranstaltungsräume), die von verschiedenen Menschen und Organisationen genutzt werden können. Dabei kann es sich um klassische Coworking-Angebote, Ergänzungsangebote von Unternehmen zur Reduzierung sonst ungenutzter Flächen, um Workation-Angebote oder Gemeinschaftsbüros verschiedener Handwerksbetriebe handeln. Überall dort, wo Menschen abseits klassischer Büros oder dem eigenen Home-Office zusammen arbeiten, kann ein LandBüro entstehen. Auch Orte, die vielfältige Angebote miteinander bündeln, können als LandBüro bezeichnet werden. In der Literatur spricht man dann allgemein von einem „Zukunftsort“, „Kooperationsort“ oder „MehrWertOrt“ (Gründerschiff UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, 2022; CoWorkLand eG, 2025; Netzwerk Zukunftsorte e.V., 2024). Je nach Bedarf, Zusammensetzung der Zielgruppen und vorhandenen Ressourcen können LandBüros auf vielfältige Art in Erscheinung treten. Wichtig ist, dass ein Bezug zum Arbeiten hergestellt wird. Ein LandBüro kann, muss aber nicht zweite Orte (Arbeitsplatz) und dritte Orte (Gemeinschaftsorte) miteinander verbinden.

DURCHFÜHRUNG DER POTENZIALANALYSE

Die Potenzialanalyse wurde im Mai 2025 begonnen und im Oktober 2025 abgeschlossen. Für die Durchführung der Analyse wurde das Projektbüro Kommune Zukunft aus Konstanz beauftragt, das im engen Austausch mit der Wirtschaftsförderung und den LEADER-Regionen Lahn-Dill-Wetzlar und Lahn-Dill-Bergland arbeitete. Die Potenzialanalyse bestand aus den folgenden Säulen:



Bedarfsanalyse

- Digitale Befragung potenzieller Nutzender
- Interviews mit ausgewählten Akteurinnen und Akteuren
- Auswertung bestehender und geplanter Coworking-Spaces
- Analyse möglicher Formate und Ausstattungsbedarfe



Standortanalyse

- Ermittlung möglicher Standorte für LandBüros
- SWOT-Analyse der Standorte
- Erstellung möglicher Geschäftsmodelle für die Standorte



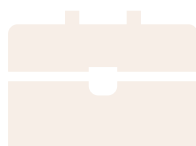
Wirtschaftlichkeitsanalyse

- Darstellung von Erfolgsfaktoren für den wirtschaftlichen Betrieb von LandBüros
- Anpassung der Erfolgsfaktoren auf den Lahn-Dill-Kreis



Wirkungsanalyse

- Darstellung der Relevanz von LandBüros für die Standortattraktivität aus der Sicht von Fachkräften
- Darstellung der Relevanz von LandBüros für die Fachkräftegewinnung aus der Sicht von Unternehmen



Tätigkeitsanalyse

- Ausarbeitung von Aufgabenbereichen zur Umsetzung und Etablierung von LandBüros auf Basis der Potenzialanalyse
- Formulierung von Handlungsempfehlungen auf Basis der Analyseergebnisse

Der Großteil der Analyse konzentrierte sich auf die Durchführung der Bedarfs- und Standortanalyse, da diese die Grundlage für die Einschätzung der Potenziale von LandBüros im Lahn-Dill-Kreis bildeten. Die Wirtschaftlichkeitsanalyse erfolgte durch eine ausführliche Recherche bereits vorhandener Untersuchungen zu Coworking und Zukunftsorten in ländlichen Raum. Die recherchierten Ergebnisse wurden anschließend auf die Gegebenheiten im Lahn-Dill-Kreis angepasst. Auch bei der Wirkungsanalyse erfolgte die Einschätzung durch eine Recherche und die Kombination mit den Ergebnissen der Bedarfsanalyse. In der Tätigkeitsanalyse kamen die Gesamtergebnisse schließlich zusammen und bilden die Grundlage für die Ausarbeitung von Tätigkeitsbereichen zur Förderung und Etablierung von LandBüros im Lahn-Dill-Kreis.

Nachfolgend werden die wichtigsten Ergebnisse der Potenzialanalyse vorgestellt, bevor die Tätigkeitsanalyse und weitere aus der Analyse abgeleitete Handlungsempfehlungen vorgestellt werden. Die ausführlichen Ergebnisse der digitalen Befragung sowie die Gedächtnisprotokolle der Interviews sind dem Anhang zu entnehmen.

ERGEBNISSE DER POTENZIALANALYSE COWORKING

Die Präsentation der Analyseergebnisse ist wie folgt aufgebaut: zuerst wird ein Überblick sowie eine Einschätzung zu den relevanten Zielgruppen für LandBüros gegeben. Anschließend werden die möglichen Erscheinungsformen von LandBüros je nach Bedarf der angesprochenen Zielgruppen aufgezeigt. Da im Lahn-Dill-Kreis bereits Orte existieren, die unter den Begriff „LandBüro“ fallen können, werden diese Orte kurz vorgestellt. Danach werden die allgemeinen Erfolgsfaktoren für den wirtschaftlichen Betrieb von LandBüros genannt. Am Ende des Ergebnisberichts erfolgt die Vorstellung der Ergebnisse der Tätigkeitsanalyse einer geförderten Stelle „LandBüro-Koordinator (m/w/d)“ sowie die Erläuterung weiterer Handlungsempfehlungen.

MÖGLICHE ZIELGRUPPEN FÜR LANDBÜROS IM LAHN-DILL-KREIS

Zu Beginn der Bedarfsanalyse stand eine allgemeine Definition verschiedener Zielgruppen, die durch ein LandBüro angesprochen werden könnten. Die Zielgruppen wurden zu Beginn des Projekts im engen Austausch mit den Projektinitiatoren und auf Basis der Erfahrung von Kommune Zukunft erarbeitet.

Um die Relevanz und die Bedarfe der einzelnen Zielgruppen zumindest allgemein für den Lahn-Dill-Kreis im Gesamten einzuschätzen, wurde im Rahmen der Bedarfsanalyse eine digitale Befragung zum Thema LandBüros sowie neun Experteninterviews durchgeführt. Die hohen Rücklaufzahlen der digitalen Befragung und die hohe Nachfrage nach Informationen zu den Ergebnissen der Potenzialanalyse zeigen, dass insgesamt ein großes Interesse am Thema besteht. Insgesamt können sich 77% der 385 Befragten vorstellen, ein LandBüro zu nutzen. Eine Aufschlüsselung anhand der einzelnen Zielgruppen lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Informationen zur digitalen Befragung

- ✓ **Umfragezeitraum:** 18.08. – 17.09.2025
- ✓ **Rücklauf:** 385 abgeschlossene Fragebögen
- ✓ **Verbreitung:** über Kanäle und Kontakte der Wirtschaftsförderung des Landkreises und der LEADER-Regionen

Auch wenn der Rücklauf zur digitalen Befragung vergleichsweise hoch ausgefallen ist, sind nicht alle Ergebnisse repräsentativ, sondern stellen lediglich eine Tendenz dar. Vor der Schaffung eines LandBüros sollte der Betreiber oder die Betreiberin die Bedarfe der Bevölkerung vor Ort auch immer selbst erheben.

Die **ausführlichen Ergebnisse** der Onlineumfrage können der Anlage 1 entnommen werden.

- **Freiberufler und (Solo-) Selbstständige:** Diese Gruppe ist teils auf die Anmietung externer Räumlichkeiten angewiesen. In einigen Orten im Lahn-Dill-Kreis – und je nach Branche – besteht hier derzeit ein Mangel. Gleichzeitig variiert die Zahlungsbereitschaft deutlich und ist tendenziell eher niedrig, insbesondere in frühen Phasen der Selbstständigkeit. Große Konkurrenz entsteht durch das Home-Office: Ein LandBüro muss daher schnell erreichbar sein und einen klaren Mehrwert bieten, beispielsweise eine tragfähige Community und eine gute bzw. einzigartige Infrastruktur. Als Zielgruppe sind sie je nach Ort geeignet, allerdings nur dann, wenn bereits Netzwerke vorhanden sind oder sich organisch bilden können. **Relevanz: mittel bis hoch**
- **Start-ups/ Gründende:** Die Szene zieht tendenziell weg vom Land und findet z.B. in Gießen, Marburg und Frankfurt eine geeignete Infrastruktur. Als alleinige oder hauptsächliche Zielgruppe für ein LandBüro sind sie daher nicht geeignet. Sie können grundsätzlich durch ein Coworking-Angebot in einem LandBüro angesprochen werden, sollten aber nicht den Kernetreiber für den Betrieb eines LandBüros darstellen. Die Bereitstellung niedrigschwelliger Angebote für Gründende auf Kreisebene oder in den Kommunen können die Gründungsquote allerdings steigern. Es könnte sich lohnen, sich hier z.B. im Rahmen einer Studie zur langfristigen Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur im Lahn-Dill-Kreis genauer mit dem Thema Gründende und Start-ups auseinanderzusetzen. Die Relevanz dieser Zielgruppe für LandBüros bleibt aber vorerst gering. **Relevanz: gering**
- **Pendelnde/ Remote-Worker innerhalb des Landkreises:** Für diese Gruppe besteht eine große Konkurrenz durch das Home-Office. Zusätzlich erwarten viele Arbeitnehmende, dass die Nutzung eines Coworking-Arbeitsplatzes vom Arbeitgeber bezuschusst wird (Arbeitgeberbeitrag von 50% am meisten genannt). Damit ein LandBüro als echte Alternative wahrgenommen wird, muss es in unmittelbarer Nähe zum Wohnort liegen und ein sehr attraktives Angebot bieten, das gegenüber dem Home-Office überzeugt. Ohne kurze Wege und spürbaren Zusatznutzen bleibt die Wechselbereitschaft gering. Besonders im ländlichen Raum ist diese Zielgruppe schwierig, da die Konkurrenz durch das Home-Office sehr hoch ist und die Zielgruppe insgesamt klein ausfällt. **Relevanz: gering bis mittel**
- **Handwerker:** Laut Kreishandwerkerschaft bestehen hier häufig Probleme bei den Bürokapazitäten, die durch LandBüros erleichtert werden könnten. Büroarbeit gilt hier oft als lästige Aufgabe, für die ungern zusätzliche Ressourcen gebunden werden. Gleichzeitig ist die Anmietung eigener Flächen häufig zu teuer. Mietbare Büros oder Coworking könnten hier Abhilfe schaffen, auch wenn bislang keine spezifischen Anfragen vorliegen. Potenzial ist jedoch vorhanden. Zu berücksichtigen sind besondere Anforderungen wie z.B. ausreichend Parkplätze für Transporter, kleinere Lagerräume, eine Telefonzentrale für Erreichbarkeit, verkehrsgünstige Lage im Industrie- oder Gewerbegebiet sowie Meetingräume für Kundentermine. Sinnvoll erscheinen Zusammenschlüsse verschiedener Gewerke in einem LandBüro, das explizit auf die Bedürfnisse der Handwerker zugeschnitten ist. **Relevanz: mittel**
- **Vereine / Initiativen / NGOs:** Vor allem Sportvereine haben – je nach Ort – vermehrten Bedarf an kleineren Räumlichkeiten, etwa für Yoga und Gymnastik, aber auch für Sitzungen, Schulungen und Workshops. Gleichzeitig verfügen viele Vereine und Initiativen über wenig finanzielle Mittel, sodass nur sehr günstige Mieten möglich sind oder teilweise gar keine Miete gezahlt werden kann. Als Zielgruppe sind Vereine, Initiativen und

NGOs grundsätzlich gut geeignet, jedoch ist hier nicht mit Gewinn zu rechnen. **Relevanz: mittel**

- **Ortsflexibel Beschäftigte außerhalb des Landkreises:** Aus dem Tourismusbereich gab es zur Onlineumfrage nur wenig Rückmeldung und von den 385 Befragten gaben 310 an, im Lahn-Dill-Kreis zu leben. Eine belastbare Aussage zu dieser Zielgruppe und insbesondere zum Thema Workation ist aus der Onlineumfrage daher nicht zu treffen. In Gesprächen mit dem Lahntal Tourismus Verband e. V. sowie mit potenziellen Standorten hat sich dennoch ein Potenzial in diese Richtung ergeben, insbesondere mit Blick nach Frankfurt und in das Ruhrgebiet. Der Lahn-Dill-Kreis ist reich an Freizeitmöglichkeiten und entwickelt sich im Tourismus positiv. Daher ist diese Zielgruppe grundsätzlich möglich, erfordert aber sehr gutes Marketing und Vernetzung. Der Lahntal Tourismus Verband e. V. bietet die Möglichkeit, derartige Angebote in seine Website einzubetten, inklusive Onlinebuchungstool. **Relevanz: mittel**
- **Kreativwirtschaft & Kulturschaffende:** Für die Kreativwirtschaft und Kulturschaffende liegen keine konkreten Informationen vor. Plausibel ist jedoch, dass sich die Bedarfe ähnlich darstellen wie bei Vereinen und Selbstständigen: Es geht um flexible und bezahlbare Räumlichkeiten. Je nach lokaler Szene und Infrastruktur kann diese Zielgruppe daher in einzelnen Orten im Landkreis denkbar sein. Eine verlässliche Aussage zur Zahlungsbereitschaft oder zur konkreten Nachfrage ist auf Basis der vorliegenden Informationen nicht möglich. **Relevanz: ortsabhängig**
- **Unternehmen und öffentliche Verwaltung:** Für Unternehmen ist Coworking als Nebenangebot denkbar, um eigene Räumlichkeiten besser auszulasten – etwa durch die Öffnung von Meeting-, Büro- und Spezialräumen; so geschehen z.B. beim ERF Medien e.V. Ein solches Angebot kann zugleich gute Werbung für das Unternehmen sein. Ein Vorteil dieser Konstellation: Coworking ist nicht das Hauptgeschäft und kann daher leichter ausprobiert werden. Ein mögliches Scheitern ist weniger gravierend, als wenn es die zentrale Geschäftsaktivität wäre. In den im Rahmen der Bedarfsanalyse geführten Gesprächen wurde allerdings auch klar, dass häufig Kapazitäten, Zeit oder Interesse im Unternehmen fehlen, um einen großen Marketingaufwand für ein Angebot zu betreiben, das nicht zum Hauptgeschäft des Unternehmens gehört. Eine Sichtbarmachung des Angebots über Dritte wäre hier hilfreich, um den eigenen Marketingaufwand gering zu halten. Auch als Nutzende von LandBüros kommen Unternehmen grundsätzlich in Frage, wenn es z.B. um die Suche nach Räumlichkeiten für Teamretreats geht. Auch Teile der öffentlichen Verwaltung benötigen immer wieder externe Räumlichkeiten z.B. für Weiterbildungen. **Relevanz: hoch**

Auch die **Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehren** im Landkreis können eine eigene Zielgruppe darstellen. Allerdings konzentriert sich diese allen voran auf die Nutzung vorhandener und neu entstehender Feuerwehrgerätehäuser als Alternative zum Home-Office oder zum Pendeln an den Arbeitsort. Von den 15 Mitgliedern der Freiwilligen Feuerwehren, die an der Onlineumfrage teilgenommen haben, hielten 11 ein solches Angebot für sinnvoll. Gleichzeitig berichteten nur 2 vom Vorhandensein eines solchen Angebots. Hier besteht also noch Verbesserungsbedarf, weshalb im Zuge dieser Potenzialanalyse auch eine Handreichung zur Einführung von Desk-Sharing-Möglichkeiten in Feuerwehrgerätehäusern erstellt wurde. Ein kostenfreies Desk-Sharing-Angebot für Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehren könnte auch bei der Mitgliedergewinnung hilfreich sein (Narrativ: „Komm zur Feuerwehr – Dein Schreibtisch ist auch schon da.“).

In der digitalen Befragung aufgefallen ist, dass die Befragten eine eher **geringe Zahlungsbereitschaft** für einen Arbeitsplatz im LandBüro aufbringen. 13% der Befragten gaben an, nichts für die Nutzung eines Arbeitsplatzes im LandBüro zahlen zu wollen, 16% wären zu einer Zahlung bis 50€ monatlich bereit und 14,5% zu einem monatlichen Beitrag bis 100€. Bei höheren Beträgen nahm die Zahlungsbereitschaft deutlich ab und 37% der Befragten haben diese Frage übersprungen. Hier muss allerdings erwähnt werden, dass die Frage möglicherweise zu unkonkret formuliert wurde, da lediglich nach einem vorstellbaren monatlichen Betrag gefragt wurde, ohne zu spezifizieren, wie oft der Arbeitsplatz in der Woche genutzt werden könnte. Die Zahlungsbereitschaft könnte bei einer spezifisch gestellten Frage anders ausfallen. Dennoch kann davon ausgegangen werden, dass **beim Betrieb eines LandBüros nicht mit einem herausragend großen Gewinn gerechnet werden kann**, sondern vor allem mit einer Deckung der entstehenden Fixkosten. Daher muss zu Beginn abgewogen werden, inwieweit sich der Start eines Angebotes lohnt, mit welchen Kosten er verbunden ist und welches Ziel mit dem Betrieb verfolgt wird. **Ein LandBüro dient vor allem der Gemeinschaftsbildung im Ort, der Vernetzung verschiedener Menschen und der Belebung des ländlichen Raums.**

Fazit: Zielgruppen für LandBüros im Lahn-Dill-Kreis

Die Zusammensetzung möglicher Zielgruppen für LandBüros ist vielfältig, genauso wie deren Bedürfnisse. Festzuhalten gilt, dass die Start-up-Szene für den Lahn-Dill-Kreis eher eine untergeordnete Rolle spielt, da es hier bereits gut frequentierte Programme in den Nachbarlandkreisen gibt. Die digitale Befragung potenzieller Nutzerinnen und Nutzer lässt auf ein großes Interesse am Thema LandBüros schließen. Allerdings wird die Zahlungsbereitschaft für LandBüros als eher gering eingeschätzt, große Gewinne sind durch den Betrieb eines LandBüros daher nicht zu erwarten.

ERSCHEINUNGSFORMEN VON LANDBÜROS

Je nach vorhandener Zielgruppenzusammenstellung und Ressourcen vor Ort (z.B. personell und finanziell, vorhandene Fläche, touristisches Angebot in der Nähe, zusätzliches Angebot vor Ort) kann ein LandBüro verschiedene Formen annehmen. Große Gebäudekomplexe können Wohnen, Arbeiten, Urlaub und Gemeinschaft miteinander verbinden, wie das Zukunftsdorf Waldhof in Greifenstein. Kleine Angebote können Meeting- und Veranstaltungsräume zur Verfügung stellen, wie das Synergy Studio in Wetzlar. Und wieder andere Angebote sind in Unternehmen eingebunden und öffnen den Zugang zu deren sonst nicht immer voll ausgelasteten Räumlichkeiten, wie den Podcast- oder Filmstudios des ERF Medien e.V. in Wetzlar. Die folgende Abbildung gibt eine beispielhafte Übersicht über mögliche Erscheinungsformen von LandBüros.

Erscheinungsformen von **LandBüros**

Zukunftsort

Multifunktionales Angebot, das Arbeit und Freizeit und ggf. Wohnen miteinander verbindet. Benötigt viel Fläche und hohes Engagement der Betreibenden.

Beispiele aus dem Lahn-Dill-Kreis:

- Zukunftsdorf Waldhof e.V. in Greifenstein
- Weidenhof in Weidenhausen

Gemeinschaftsbüro

Gemeinsame Nutzung vorhandener Büroflächen über Branchen hinweg. Häufig selbstständiger Zusammenschluss bereits zusammenarbeitender Branchen.

Beispiel aus dem Lahn-Dill-Kreis:

- STIL-FABRIK in Wetzlar

Coworking Space

Bereitstellung mietbarer Räume wie z.B. Coworking, Meeting- oder Coachingflächen und Veranstaltungsräume.

Beispiel aus dem Lahn-Dill-Kreis:

- Synergy Studio in Wetzlar

Workation

Fokus auf die Verbindung von Urlaub und Arbeit. Bereitstellung eines attraktiven Arbeitsumfeldes i.V.m. Übernachtungsmöglichkeiten und einem Freizeitangebot (in der Nähe).

Beispiel aus dem Lahn-Dill-Kreis:

- Lebensraum Bahnhoftraum in Braunfels

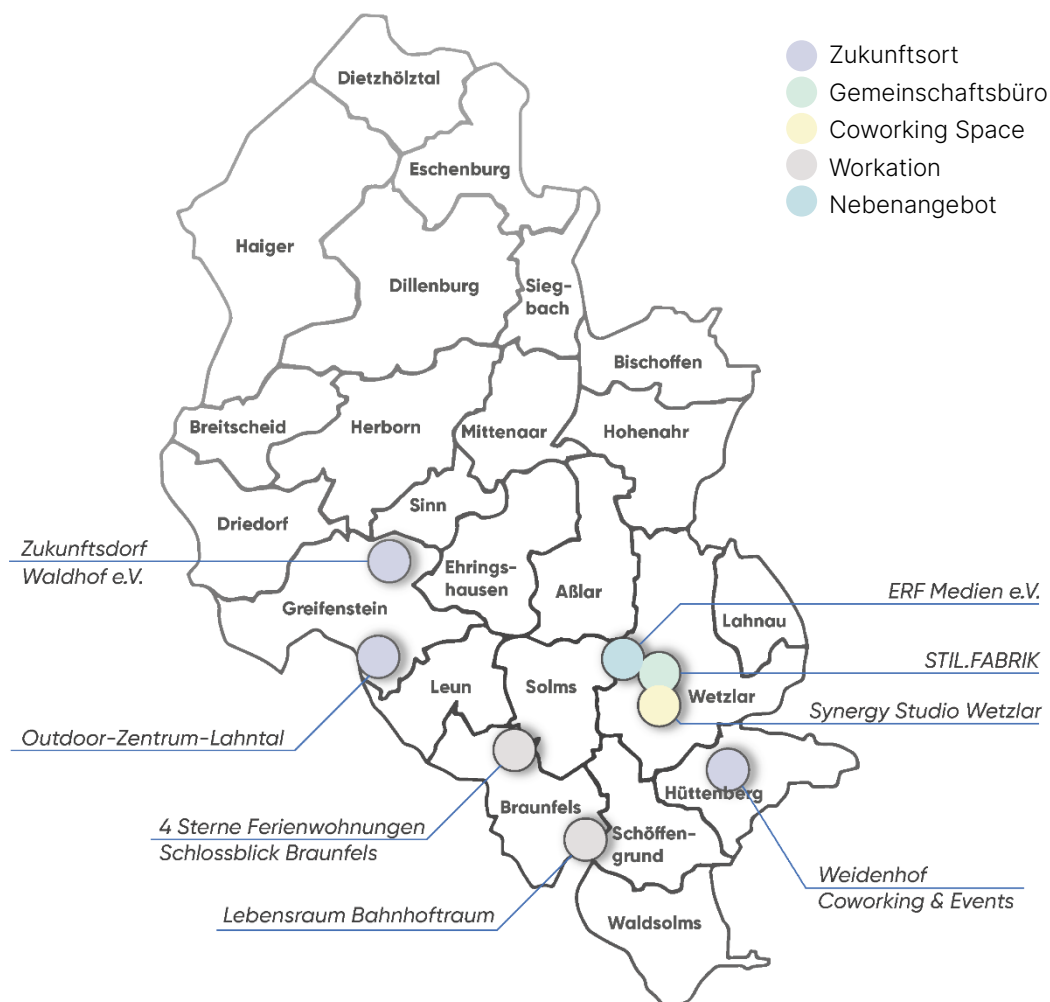
Nebenangebot

Ergänzendes Angebot bestehender Unternehmen, um vorhandene Flächen optimal auszulasten (z.B. Vermietung von Arbeitsplätzen, Meetingräumen, Spezialräumen).

Beispiel aus dem Lahn-Dill-Kreis:

- ERF Medien e.V.

Wie oben bereits genannt, besteht im Lahn-Dill-Kreis bereits ein Angebot an Orten, die den oben genannten Erscheinungsformen von LandBüros entsprechen können, aber noch nicht als solches bezeichnet werden. Die folgende Karte zeigt die Lage der Orte an, mit denen im Zuge der Potenzialanalyse oder von denen im Rahmen der geführten Experteninterviews gesprochen wurde.



In Greifenstein sind mit dem Outdoor-Zentrum-Lahntal und dem Zukunftsdorf Waldhof e.V. zwei Orte vertreten, die als Zukunftsort bezeichnet werden können. Auch der Weidenhof in Hüttenberg fällt in diese Kategorie. Die STIL.FABRIK in Wetzlar, in der sich Handwerksbetriebe verschiedener Gewerke zusammengeschlossen haben, fällt in die Kategorie Gemeinschaftsbüro. Das Synergy Studio kann in die Kategorie Coworking Space eingeordnet werden und das Angebot zur Anmietung von Arbeitsplätzen und verschiedenen Räumlichkeiten im Gebäude des ERF Medien e.V. fällt in die Kategorie Nebenangebot eines Unternehmens. In Braunfels wird mit den 4 Sterne Ferienwohnungen Schlossblick Braunfels und dem Lebensraum Bahnhofstrraum das Thema Workation bereits in Grundzügen abgedeckt.

Mit vier dieser bereits vorhandenen LandBüro-Kandidaten wurden im Rahmen der Potenzialanalyse Gespräche zum bestehenden und geplanten Angebot geführt. Sie werden im Folgenden kurz vorgestellt:

Weidenhof Coworking & Events in Hüttenberg

Der Weidenhof in Hüttenberg befindet sich im Gründungshof des Ortsteils Weidenhausen und hat daher eine historische Bedeutung für den Ort. Ein Ausbau und eine gemeinschaftliche Nutzung der Gebäude sind daher von großem Interesse für die lokale Bevölkerung.

Eigentümerin Katharina Lang hat das Anwesen im Jahr 2021 erworben und teilweise saniert. Sie bewohnt einen Teil des Hofes mit ihrer Familie und nutzt den Innenhof bereits für verschiedene Veranstaltungen und Treffen des von ihr im Jahr 2025 initiierten Frauennetzwerks Heldinnenwerk, das bereits über 100 Mitglieder zählt. Geplant ist eine multifunktionale Nutzung mit Coworking-Angebot, Café, Veranstaltungsfläche (rund 120 Plätze), Büro- und Werkstatträumen sowie ergänzenden Formaten wie eine Marktschwärmerei. Ein erstes Pop-up-Coworking im Jahr 2024 zeigte bereits gute Resonanz. Die Lage an der Hauptstraße ist verkehrlich gut angebunden (A45 <5 Minuten, Buslinien mit 30-Minuten-Taktung). Eine Förderung über LEADER ist geplant; Bauanträge werden derzeit vorbereitet.

Der Weidenhof bietet Potenzial als lokales Begegnungs- und Arbeitszentrum für Selbstständige und Pendelnde aus der Umgebung. Durch die geplante Verbindung von Coworking, Café und Veranstaltungsangeboten sowie die enge Verknüpfung mit dem Heldinnenwerk und örtlichen Vereinen kann ein lebendiger Zukunftsort mit besonderer Bedeutung für den Ort entstehen.



Zukunftsdorf Waldhof e.V. in Greifenstein

Der Waldhof ist ein außergewöhnliches Gemeinschaftsprojekt auf dem Gelände einer ehemaligen Klinik inmitten der Natur. Seit 2022 befindet sich das rund 18 Hektar große Areal im Besitz der GLS Treuhand und ist in Erbpacht an die von den Bewohnerinnen und Bewohnern gegründete Bürgerstiftung Waldhof vergeben. Etwa 30 Erwachsene und 10 Kinder leben bereits dauerhaft vor Ort und bewirtschaften das Gelände gemeinschaftlich.

Das Areal umfasst elf Gebäude, darunter ein Seminarhaus mit Tagungsräumen und rund 20 Übernachtungsmöglichkeiten. Geplant ist, die bestehende Infrastruktur schrittweise weiterzuentwickeln und auch ein Nutzungskonzept für das große ehemalige Klinikgebäude auf dem Gelände zu erarbeiten. Das Potenzial für Coworking wird insbesondere in Kombination mit Workation-Angeboten, Retreats und gemeinschaftlicher Mitarbeit gesehen, ähnlich dem Konzept der Zukunftsortgestalterinnen und -gestalter im Schloss Blumenfeld in Tengen (Baden-Württemberg).

Der Waldhof ist in ruhiger Alleinlage direkt im Wald gelegen und damit prädestiniert für naturnahe Arbeits- und Aufenthaltsformate. Er ist nur mit dem Auto erreichbar (A 45 in ca. 10 Minuten), Gastronomie und weitere Angebote befinden sich in den Nachbarorten. Getragen wird der Ort durch ehrenamtliches Engagement und die Stiftung; Einnahmen aus Veranstaltungen sichern aktuell den Betrieb.

Das Zukunftsdorf Waldhof vereint Gemeinschaft, Nachhaltigkeit und Rückzugspotenzial und kann vor allem für Unternehmen, Kreative und Gemeinschaftsinteressierte einen inspirierenden Zukunftsort für Workation, Teamklausuren und Veranstaltungen in einzigartiger Umgebung schaffen.



Synergy Studio in Wetzlar

Das Synergy Studio in Wetzlar wird seit Ende 2024 von Edwina Völk und ihrer Mutter betrieben. Aus ursprünglich ungenutzten Flächen des Familienbetriebs entstand ein multifunktionales Angebot, das Arbeits-, Bewegungs- und Begegnungsräume miteinander verbindet. Neben einem mietbaren Meetingraum stehen ein Coachingraum sowie ein Yoga- und Bewegungsstudio zur Verfügung.

Die Räumlichkeiten werden flexibel genutzt – vor allem von Yogalehrenden, Coaches und kleineren Gruppen für Workshops, Empfänge oder private Feiern. Buchungen erfolgen stunden-, halbtags- oder tagesweise; feste Abo-Modelle befinden sich noch in der Entwicklung. Die Auslastung ist aktuell überschaubar, aber stabil, mit einer Mischung aus Einzelbuchungen und wiederkehrenden Nutzenden.

Das Studio verfügt über eine kleine Küche, Sanitärbereiche mit Dusche sowie Aufenthaltsflächen. Darüber hinaus gibt es Übernachtungsmöglichkeiten in Gästezimmern im selben Gebäude. Das Angebot wird bislang eigenfinanziert und ohne Fördermittel betrieben.

Das Synergy Studio positioniert sich zwischen Coworking Space, Kreativraum und Bewegungsort. Es bietet insbesondere für selbstständige Coaches und Trainerinnen und Trainer in Wetzlar eine flexible Infrastruktur mit persönlicher Atmosphäre – noch ohne stark ausgeprägte Community, aber mit Potenzial zur Weiterentwicklung durch gezieltes Marketing und Kooperationen.



ERF Medien e.V. in Wetzlar

Der christliche Mediendienst ERF – Der Sinnsender betreibt seit 2022 im eigenen modernen Gebäudekomplex in Wetzlar ein ergänzendes Coworking-Angebot. Neben Coworking-Arbeitsplätzen für bis zu zehn Personen stehen technisch hochwertig ausgestattete Meetingräume, Telefonzellen, Podcast- und Aufnahmestudios sowie eine öffentlich zugängliche Kantine und Veranstaltungsräume zur Verfügung.

Das Coworking-Angebot richtet sich an eine breite Zielgruppe – von Studierenden über Freelancerinnen und Freelancer bis hin zu Vereinen, die die Räumlichkeiten für Sitzungen oder Veranstaltungen nutzen möchten. Die Nutzung erfolgt bislang eher vereinzelt, etwa durch eine regelmäßige Coworkerin sowie einzelne Buchungen durch externe Gruppen. 2024 wurden insgesamt sieben Coworkerinnen und Coworker gezählt, hinzu kamen über 20 externe Vermietungen der Meetingräume.

Das Angebot wird von zwei Mitarbeitenden betreut, läuft aber ohne eigenen Schwerpunkt und ohne gezielte Vermarktung. Die Sichtbarkeit beschränkt sich aktuell auf die Website des ERF und eine Listung als Coworking Space bei der IHK Lahn-Dill. Eine stärkere Einbindung in regionale Netzwerke sowie Unterstützung durch die Wirtschaftsförderung – etwa bei der Vermarktung oder im Netzwerkaufbau – wäre aus Sicht des Betreibers wünschenswert.

Trotz geringer Auslastung bietet das ERF-Coworking aufgrund der exzellenten Ausstattung, der zentralen Lage und der vorhandenen Infrastruktur (Kantine, Studios, Technik) ein hohes Entwicklungspotenzial – insbesondere, wenn das Angebot künftig gezielter positioniert und vermarktet wird.



Die Profile der vier näher betrachteten bestehenden und in Planung befindlichen Angebote im Lahn-Dill-Kreis zeigen, dass bereits ein breites Angebot an LandBüros besteht – auch wenn sie derzeit noch nicht so genannt werden. In allen Gesprächen aufgefallen ist, dass das Angebot bisher noch recht zurückhaltend angenommen wird. Auf Nachfrage wurden vor allem zwei Gründe genannt:

- Das Angebot ist bei der gewünschten Zielgruppe noch zu unbekannt und
- es wird aus verschiedenen Gründen (noch) nicht viel Energie in die Vermarktung des Angebots gesteckt.

Kennt die Zielgruppe das Angebot nicht, kann sie es nicht nutzen. Wird nur wenig Energie in die Vermarktung des LandBüros gesteckt, kann die Bekanntheit nicht steigen. Dass eine gezielte und intensive Bewerbung des vorhandenen Angebots essenziell für den Erfolg eines LandBüros ist, hat auch ein Unternehmen aus Greifenstein erfahren. Ein Jahr lang bot es einen Schulungsraum und mehrere Coworking-Arbeitsplätze an. Allerdings stand das Angebot nur auf der Website und dem Social-Media-Kanal des Unternehmens und wurde nicht breiter gestreut. Nach einem Jahr mit nur sehr wenigen Buchungen wurde das Angebot eingestellt und die Räume stattdessen fest vermietet.

Fazit: Bestehende Orte im Lahn-Dill-Kreis

LandBüros können in verschiedenen Formen in Erscheinung treten. Im Lahn-Dill-Kreis bestehen bereits mehrere Orte, die unter die Definition eines LandBüros fallen, aber noch nicht als solches bezeichnet werden und nicht untereinander vernetzt sind.

Eine intensive Bewerbung ist für den Erfolg eines LandBüros essenziell. Allerdings verfügt nicht jeder Standort über die dafür notwendigen finanziellen, personellen oder technischen Ressourcen. Für die Förderung der LandBüros im Lahn-Dill-Kreis sollte daher überlegt werden, wie die **gemeinsame Vermarktung der einzelnen Angebote** gebündelt vorangetrieben werden kann.

ERFOLGSFAKTOREN FÜR DEN BETRIEB EINES LANDBÜROS

Neben einer intensiven Bewerbung des Angebots eines LandBüros gibt es noch weitere Faktoren, die für dessen Erfolg wichtig sind. Denn egal wie verschieden die Angebote und angesprochenen Zielgruppen sind, jedes LandBüro muss mindestens seine laufenden Kosten decken und idealerweise Gewinn für den Betreiber oder die Betreiberin erzielen. Auf Basis des Abschlussberichts „Kooperations- und Innovationsorte“ aus dem Jahr 2022, den Kommune Zukunft als Teil der Gründerschiff UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG im Auftrag der Innovationsregion Mitteldeutschland erarbeitet hat, der Publikation „MehrWertOrte – Trends und Chancen ländlichen Coworkings 2025“ der CoWorkLand eG sowie der Erkenntnisse aus der Bedarfsanalyse dieser Potenzialanalyse wurden daher folgende Erfolgsfaktoren herausgearbeitet, die jedes bestehende und neu geplante LandBüro im Lahn-Dill-Kreis beachten sollte:

- **Infrastruktur:** Internetzugang, Mobilfunkabdeckung, Temperierung und Belüftung der Räumlichkeiten, Zugangssystem (z.B. Avegoo) und Anbindung/Lage (z.B. Parkmöglichkeiten, ÖPNV, Außenbereich, etc.) sind wichtige Basiselemente, die gut durchdacht und an die Zielgruppe angepasst sein sollten.
- **Wohlfühlen:** Egal welches Angebot im LandBüro genutzt werden kann, fühlen sich die Nutzerinnen und Nutzer in den Räumlichkeiten nicht wohl, wird eine Nutzung ausbleiben. Das LandBüro muss daher ein angenehmes Umfeld schaffen, in dem man sich gerne aufhält. Auch die Einzigartigkeit eines Ortes spielt hier hinein und ist vor allem für Zukunftsorte und Workation-Angebote wichtig. Löst der Ort und/oder die umgebende Landschaft einen Wow-Effekt aus, ist das die beste Werbung für das LandBüro.
- **Preisgestaltung:** Die Preisgestaltung sollte gut durchdacht sein, wenngleich es durch das Angebot unterschiedlicher Leistungen eines jeden LandBüros keine klare Regel gibt. Es kann hilfreich sein, sich an den Preisen vergleichbarer Angebote zu orientieren und auszuprobieren, welche Preise am besten angenommen werden. Als Nutzungsanreiz zu Beginn des Angebots kann eine öffentliche Förderung dienen. Dabei ist allerdings zu beachten, dass es in der Folge bei den Nutzerinnen und Nutzern nicht zu unrealistischen Preisvorstellungen kommt. Die Anschubfunktion der Förderung, bspw. als Neueröffnungsrabatt oder Kennenlernwoche, muss zwingend kommuniziert werden.
- **Mehrwert gegenüber Home-Office:** Das LandBüro muss einen Mehrwert schaffen, der Menschen dazu bewegt, die eigenen vier Wände zu verlassen. Insbesondere im ländlichen Raum ist die Konkurrenz des oft gut ausgestatteten Home-Office groß. Vor allem Coworking Spaces und Zukunftsorte, für die das Angebot von mietbaren Arbeits- und Meetingräumen nicht nur ein Nebenverdienst, sondern Teil des Hauptgeschäftes ist, müssen darauf achten, ein hochwertiges und attraktives Arbeitsumfeld zu schaffen. Je breiter und hochwertiger das Angebot, desto erfolgreicher ist es.
- **Netzwerk:** Das Einbinden von Menschen mit einem möglichst großen und breiten Netzwerk in den Aufbau, das Community Management und das Marketing eines LandBüros schafft eine wichtige Basis. Auch Kooperationen und der Austausch mit anderen Locations in der Region und darüber hinaus zählt hier dazu. Auch die Wirtschaftsförderungen sollte Unterstützungsleistungen anbieten.
- **Reichweite und Bekanntheit:** Je bekannter das LandBüro ist, desto besser. Auf potenzielle Nutzerinnen und Nutzer sollte direkt und persönlich zugegangen werden. So verfügt der Weidenhof z.B. mit dem Heldinnenwerk bereits über eine gute potenzielle Nutzerbasis. Wichtig ist es, dass möglichst viele Menschen über das Angebot der einzelnen LandBüros Bescheid wissen. Zukunftsorte und Workation-Angebote sollten über die jeweiligen Gemeinden auch Kontakt zum Lahntal Tourismus Verband e.V. aufnehmen. Dieser verfügt bereits über eine Website, inkl. optionaler Buchungsplattform, über welche die LandBüros vermarktet werden können. Über ein landkreisweites Netzwerk von LandBüros könnte der Marketingaufwand für einzelne Standorte ebenfalls reduziert werden und sich die einzelnen Angebote gegenseitig unterstützen.
- **Gemeinschaft und Begegnung:** Insbesondere für Coworking Spaces, Zukunftsorte und Workation-Angebote ist das Schaffen eines Gemeinschaftsgefühls ein entscheidender Faktor für die Angebotsnutzung. Die Orte leben davon, dass sie Menschen zusammenbringen und ihnen einen Mehrwert abseits der reinen Bereitstellung eines Arbeitsplatzes bieten. Auch eine Kombination des Raumangebots mit zusätzlichen Angeboten kann sich

je nach Standort und Möglichkeiten auch finanziell lohnen. So ergibt sich aus der On-lineumfrage beispielsweise ein Potenzial für zusätzliche gastronomische Angebote (52% der Befragten), kleine Einkaufsmöglichkeiten wie Dorf- oder Second-Hand-Läden (33% der Befragten) oder verschiedene Dienstleistungsangebote wie Paketannahmestellen (24% der Befragten).

- **Netzwerk vor Space:** Bereits vor dem Aufbau eines LandBüros sollte mit dem Aufbau der Gemeinschaft begonnen werden. Dies erfolgt beispielsweise im Rahmen einer Bedarfsanalyse unter der Einbindung möglichst vieler potenzieller Nutzerinnen und Nutzer und kann bereits lange vor der eigentlichen Eröffnung erfolgen, u.a. um eine höhere Akzeptanz bei Kritikerinnen und Kritikern zu erzielen. Der Weidenhof geht hier mit gutem Beispiel voran. Das 2024 von Inhaberin Katharina Lang gegründete Frauennetzwerk Heldinnenwerk vernetzt nicht nur selbstständige Frauen im Lahn-Dill-Kreis, sondern schafft auch eine Nutzerinnenbasis für das geplante Coworking- und Veranstaltungsangebot im Weidenhof.
- **Lokale Verankerung:** Eine enge Kooperation mit der Kommune ist für den Erfolg eines LandBüros ebenso wichtig wie die Beziehung zur Zielgruppe. Sie fördert vor Ort die Akzeptanz und ermöglicht Unterstützung bei der Vermarktung des Angebots. Zukunftsorte können auch über eine Verknüpfung mit anderen kommunalen Angeboten (Kinderbetreuung, Bildungseinrichtungen, etc.) nachdenken. Förderlich für die lokale Verankerung eines LandBüros ist zudem die Durchführung einer Bürger-/Stakeholderbeteiligung zu Beginn des Vorhabens, um die lokalen Akteurinnen und Akteure in den Entwicklungsprozess einzubinden und für das Angebot zu sensibilisieren.
- **Langer Atem:** Insbesondere bei der Finanzierung, aber auch in der Akquise, muss je nach Geschäftsmodell mit einer längeren Anlaufdauer gerechnet werden, bis eine wirtschaftliche Tragfähigkeit mit ausreichender Auslastung erreicht ist. Dafür sollten ausreichend Liquidität und personelle Ressourcen eingeplant werden. Um die Auslastungsziele zu erreichen, muss insbesondere bei Coworking Spaces und Zukunftsorten im Hinblick auf deren Angebote eine hohe Flexibilität und Kreativität an den Tag gelegt werden. Oft ist ein „Ausprobieren“ notwendig, bis das richtige Setting steht.
- **Herzblut:** Zukunftsorte und Coworking Spaces leben ebenfalls davon, dass die Menschen, die sie betreiben, mit Herzblut bei der Sache sind. Diese Angebote sind Herzensprojekte, die mit Tatendrang vorangetrieben werden müssen.

Nicht alle der genannten Faktoren sind für jedes LandBüro gleichermaßen bedeutend. Ein LandBüro als Nebenangebot in einem Unternehmen wird tendenziell weniger auf den Aufbau einer Gemeinschaft oder Herzblut setzen müssen als ein Coworking Space oder Zukunftsort. Jeder Ort muss sich seine eigenen Erfolgsfaktoren erarbeiten, kann dabei aber auf diese allgemeine Liste zurückgreifen.

Fazit: Erfolgsfaktoren für den wirtschaftlichen Betrieb eines LandBüros

Es gibt viele Faktoren, die vor dem Betrieb eines LandBüros bedacht werden müssen. Dabei ist nicht jeder Faktor für jede Art von LandBüro gleichermaßen wichtig. Jedes LandBüro muss sich seine eigenen Erfolgsfaktoren erarbeiten.

Alle neuen LandBüros sind aber gut beraten, eine **Testphase** durchzuführen, bevor kostenintensive Investitionen in den Aufbau eines LandBüros getätigt werden. Eine Testphase erlaubt es, Kontakt zur Zielgruppe aufzubauen und diese auch direkt nach ihren Wünschen und Verbesserungsvorschlägen zu befragen. Dafür kann beispielsweise ein Pop-up-LandBüro eingerichtet werden, wie es z.B. der Weidenhof im Jahr 2024 getan hat. Wo eigene Räumlichkeiten fehlen, besteht die Möglichkeit mobile Arbeitscontainer wie den „KoKubus“ von Kommune Zukunft zu mieten, um die Akzeptanz des geplanten Angebots zu testen. Als Irritationspunkt schafft ein solcher Arbeitscontainer Aufmerksamkeit für das Projekt und weckt die Neugier der Menschen vor Ort.



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

MÖGLICHE TRÄGER- UND BETREIBERMODELLE FÜR LANDBÜROS

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 (Bähr, et al., 2020; Gründerschiff UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, 2022).

Unternehmen

 Gemeinschaftsbüro  Coworking Space  Workation  Nebenangebot

Die erste und offensichtlichste Träger- und Betreibergruppe für LandBüros sind bestehende Unternehmen, die ihre **Räumlichkeiten** externen Nutzerinnen und Nutzern als ergänzendes Angebot zum Tagesgeschäft für z.B. Coworking **zur Verfügung stellen**. Die Motivation zur Bereitstellung dieses Angebots können vielfältig sein:

Motivation für die Einbindung eines LandBüro-Angebots



- ✓ Erhöhung der **Auslastung** vorhandener Räumlichkeiten
- ✓ Schaffung von **Synergien** durch „frischen Wind“ von Cowokerinnen und Coworkern aus anderen Branchen
- ✓ Wunsch nach **Diversifizierung** des bestehenden Angebots des Unternehmens
- ✓ **Steigerung der Bekanntheit** und des **positiven Images** des Unternehmens durch zufriedene Coworkerinnen und Coworker (siehe auch die Ergebnisse der digitalen Befragung)

Die Bereitstellung dieses Nebenangebots birgt üblicherweise ein geringes finanzielles Risiko, da es **durch das bestehende Geschäft querfinanziert** werden kann und keine teuren Investitionen zur Ermöglichung des Angebots getätigt werden müssen – die notwendige Infrastruktur (u.a. ausgestattete Arbeitsplätze, Meetingräume, Küche, Internetzugang) sind bereits vorhanden. Die Literatur und die Gespräche, die im Rahmen der Potenzialanalyse geführt wurden, zeigen aber auch, dass einige Aspekte bei Einführung dieses Angebots **unterschätzt** werden:

Herausforderungen bei der Einbindung eines LandBüro-Angebots



- Notwendigkeit und Zeitaufwand für die **Bewerbung des Angebots** über die eigene Unternehmenswebsite hinaus
- Zeitlicher Aufwand für die **Verwaltung** von Buchungsanfragen und **Betreuung** der Coworkerinnen und Coworker
- **Sicherheitsbedenken** (z.B. Datenschutz) und **Zugangskontrolle**

→ **Einbindung** der Coworkerinnen und Coworker in ein soziales Gefüge

Vor der Ergänzung des eigenen Unternehmensangebots um eine Nutzung als LandBüro sollten daher **klare Zuständigkeiten** vergeben und **Prozesse zur Umsetzung** definiert werden. Hilfreich ist es auch, die **Belegschaft in das Vorhaben einzubinden** bzw. zu klären, ob die Schaffung von z.B. Coworking-Arbeitsplätzen im Büro gewünscht ist.

Auch **Hotels, Ferienwohnungen und ähnliche Anbieterinnen und Anbieter**, die ihr Angebot um einfache **Workation-Möglichkeiten** erweitern möchten, zählen zu dieser Betreiber- und Trägergruppe. Auch für sie stellt die neue Nutzung eine Ergänzung da, die mit vergleichsweise geringem finanziellem Aufwand und Risiko eingeführt und zunächst ausprobiert werden kann. Allerdings dürfen auch hier die genannten Herausforderungen nicht unterschätzt und das Vorhaben gut durchdacht werden.

Engagierte Einzelpersonen, Gemeinschaften und Initiativen

● Zukunftsort
 ● Coworking Space
 ● Workation

Diese Gruppe verfügt über einen zentralen Erfolgsfaktor für den Betrieb eines LandBüros: **Herzblut**. Sie treibt eine intrinsische Motivation und die Vision, die Gemeinschaft in ihrem Ort zu fördern. Für Kommunen sind diese Menschen eine wichtige Ressource und stellen bedeutende Partnerinnen und Partner für die Weiterentwicklung eines Ortes dar, da sie sich gerne für den Ort engagieren. Diese Personengruppe kann auf unterschiedliche Weise organisiert sein:

Mögliche Betreiberformen aus der Gesellschaft heraus

- ✓ Einzelkämpferinnen und Einzelkämpfer mit hoher Netzwerkkompetenz
- ✓ Genossenschaftliche Zusammenschlüsse
- ✓ Lokale Vereine oder Vereinszusammenschlüsse



Von hohem Engagement allein, kann ein LandBüro allerdings nicht wirtschaftlich betrieben werden. Häufig fehlt es am notwendigen Startkapital und/oder einer geeigneten Immobilie zur Umsetzung des LandBüros. Hier liegt meist auch die größte Herausforderung für diese Betreibergruppe. Sie sind daher auf die Suche nach **wohlwollenden Investorinnen und Investoren** und die **Unterstützung durch die Kommunen** (z.B. durch eine Anschubfinanzierung, die Unterstützung bei der Suche nach Fördermöglichkeiten oder die Erleichterung rechtlicher Hürden) angewiesen.

Auch die **Zeit**, die der Aufbau eines LandBüros für engagierte Einzelpersonen und Gruppen bedeuten kann, darf nicht unterschätzt werden. Um sich mit anderen Gruppen und bestehenden Orten auszutauschen, lohnt sich auch die **Vernetzung mit bestehenden Zusammenschlüssen** von Coworking Spaces, Zukunftsorten und ähnlichen Orten. Zu nennen sind hier z.B. CoWorkLand eG, Netzwerk Zukunftsorte und Zukunftsorte Bodensee.

Das Vorhandensein solcher engagierten Menschen und Menschengruppen ist eine **bedeutende Ressource für jede Kommune**. Diese ausfindig zu machen und in ihren Vorhaben zu unterstützen kann für die Gemeinschaft vor Ort nur gewinnbringend sein und auch über die Grenzen des Ortes und des Landkreises hinaus Wellen schlagen.

Kommunen

● Zukunftsort ● Coworking Space ● Workation

Auch Kommunen können als Träger und/oder Betreiber eines LandBüros auftreten. Auslöser für den Wunsch nach einem LandBüro kann z.B. die **Umnutzung einer leerstehenden Immobilie**, ein **Bedarf nach neuen Arbeitsorten** oder der **Wunsch nach mehr Lebendigkeit** im Ort sein. LandBüros können nicht nur die Pendelzeiten für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer reduzieren, sondern erfüllen auch wichtige soziale Aufgaben, da hier Menschen miteinander ins Gespräch kommen und Angebote inkludiert werden können, die im Ort bisher fehlen (z.B. Paketannahmestelle, kleines Nahversorgungsangebot, Café). Auch die generelle Attraktivität eines Ortes auch für Menschen von Außerhalb kann so gesteigert werden.

Aufgrund dieser Beweggründe stehen hier häufig **multifunktionale Zukunftsorte** im Vordergrund, die diverse Chancen für die Kommune bringen können:

Beweggründe für die Schaffung eines LandBüros

- ✓ **Reduzierung** von kommunalem Leerstand
- ✓ Schaffung eines Raums für **sozialen Austausch** für verschiedene Gesellschaftsgruppen
- ✓ **Verbesserung der Daseinsvorsorge** durch Bündelung verschiedener Angebote unter einem Dach
- ✓ **Belebung** und **Attraktivitätssteigerung** des Ortes durch all diese Aspekte



Allerdings stehen auch engagierte Kommunen vor einigen **Herausforderungen** beim Start und Betrieb von LandBüros:

Herausforderungen beim Betrieb eines LandBüros

- **Wenig Erfahrung** mit der Ausstattung, dem Betrieb und der Konzeption von wirtschaftlichen und für den Ort zielführenden LandBüros
- **Unklare Bedarfe** im Ort nach Angeboten, die in einem LandBüro umgesetzt werden könnten



→ **Geringe Risikobereitschaft** und **geringer finanzieller Spielraum** für den Start und Betrieb eines LandBüros

Ist die Kommune gewillt, tatsächlich ein LandBüro im Ort zu schaffen, sollte sie sich zunächst generell zum Thema **informieren**. Erste Anhaltspunkte können dieser Ergebnisbericht und die im Literaturverzeichnis genannten Publikationen darstellen. Um Bedarfe im Ort zu erheben, sollten die **Bewohnerinnen und Bewohner in den Prozess eingebunden** werden. Dies kann z.B. durch Umfragen oder Teiligungsworkshops geschehen. Zumindest für eine Anschubfinanzierung oder die energetische Sanierung von Gebäuden kann es immer wieder **Fördermöglichkeiten** geben. Hier kann eine Kontaktaufnahme mit den bereits genannten Netzwerken von Coworking Spaces oder Zukunftsorten nützlich sein oder eine eigene Recherche z.B. auf der Förderdatenbank des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie.

Um den finanziellen und personellen Aufwand des Betriebs eines Zukunftsortes für die Kommune selbst gering zu halten, empfiehlt sich die **Suche nach einer geeigneten Betreiberin oder einem Betreiber**. Dies können z.B. die oben genannten engagierten Einzelpersonen, Gemeinschaften und Initiativen sein, die mit Herzblut die Realisierung eines LandBüros im Ort vorantreiben möchten.

Kommt der kommunale Betrieb eines LandBüros nicht infrage, kann die Kommune trotzdem eine bedeutende Rolle für den Erfolg eines LandBüros einnehmen:

Unterstützungsmöglichkeiten der Kommunen für LandBüros



- ✓ Eine engagierte Bürgermeisterin oder ein engagierter Bürgermeister kann durch eine **wohlwollende Begleitung** (z.B. durch Unterstützung bei der Bewältigung baurechtlicher Hürden) ein hilfreicher politischer Unterstützer bei der Entstehung eines LandBüros sein.
- ✓ Sofern die Kommune über finanzielle Mittel verfügt, kann sie auch einen wichtigen **Partner für die Anschubfinanzierung** eines LandBüros darstellen. Auch als Antragsstellerin für Landes-, Bundes- oder EU-Fördermittel kann sie diese Rolle erfüllen.
- ✓ Wo eine geeignete Immobilie fehlt, aber eine engagierte Betreibergemeinschaft vorhanden ist, kann die Kommune passende **kommunale Immobilien zur Verfügung stellen**.
- ✓ Auch als **Nutzerin** eines LandBüros kann eine Kommune auftreten, z.B. durch den Betrieb eines Kinderbetreuungsangebots, die Nutzung als kommunales Beteiligungslabor oder für Beratungsangebote außerhalb der Verwaltungsgebäude.

Ein allgemeingültiges Träger- und Betriebsmodell für LandBüros gibt es nicht. Je nach individuellen Bedürfnissen und personellen und finanziellen Grundvoraussetzungen vor Ort kommen

unterschiedliche Konstellationen in Frage. So unterschiedlich wie die Erscheinungsformen von LandBüros sind auch die Menschen, die dahinterstehen.

RELEVANZ VON LANDBÜROS FÜR DEN LAHN-DILL-KREIS

In der digitalen Befragung im Rahmen der Bedarfsanalyse wurden die Teilnehmerinnen und Teilnehmer gefragt, ob das Vorhandensein von LandBüros im Lahn-Dill-Kreis die Attraktivität des Landkreises als Wohn-, Arbeits- oder Urlaubsort für sie persönlich steigern würde. 75,2% der Befragten (n = 307) beantworteten diese Frage mit „Ja“ oder „Eher ja“. Diese breite Zustimmung allein zeigt bereits, dass LandBüros einen bedeutenden Beitrag zur **Steigerung der Standortattraktivität des Lahn-Dill-Kreises** leisten können.

Dass diese notwendig ist, zeigt ein Blick in den „Zukunftsatlas 2022“ der Prognos AG. Insgesamt wird dem Lahn-Dill-Kreis ein ausgeglichenes Verhältnis von Chancen und Risiken für seine Zukunftsfähigkeit bescheinigt. Damit liegt er im bundesdeutschen Mittelfeld. Dieses Ergebnis bietet zahlreiche Handlungsnotwendigkeiten, sowohl im Hinblick auf die Förderung der Stärken des Landkreises als auch mit Blick auf die Abfederung der Risiken. Durch eine Förderung von LandBüros lassen sich zahlreiche Anknüpfungspunkte zur Förderung der Zukunftsfähigkeit des Lahn-Dill-Kreises realisieren:

Förderung der Zukunftsfähigkeit des Lahn-Dill-Kreises durch LandBüros

- **Bindung der Kaufkraft von Pendlerinnen und Pendlern im Ort:** Der Großteil der Regionen im Landkreis verzeichnete im Jahr 2024 ein negatives Pendlersaldo (IHK Lahn-Dill, 2024). Das bedeutet, dass mehr Menschen aus der Region für die Verrichtung ihrer Arbeit auspendeln als einpendeln. Damit wandert nicht nur Arbeitskraft, sondern auch Kaufkraft ab - das Mittagessen wird am Arbeitsort gekauft und der Einkauf auf dem Heimweg erledigt. Durch die Bereitstellung attraktiver (und mit dem Home-Office konkurrenzfähiger) Arbeitsplätze, Meeting- und Coachingräume können LandBüros diesem Trend entgegenwirken, da sie den Pendlerinnen und Pendlern ein professionelles Arbeitsumfeld bieten, das im Idealfall auch mit einem (kleinen) Nahversorgungsangebot oder Café verbunden oder in dessen Nähe ist.
- **Förderung neuer Gründerinnen und Gründer:** Seit 2016 ist die Anzahl der Unternehmensgründungen im Lahn-Dill-Kreis kontinuierlich gestiegen und lag im Jahr 2022 bei 85,5 Gründungen pro 10.000 Erwerbstätige (Freitag & Schenten, 2022). Zwar liegt sie damit immer noch unter dem bundesdeutschen Durchschnitt, der Trend bewegt sich aber in eine positive Richtung. LandBüros können diese Entwicklung unterstützen, indem sie den Zugang zu professionellen auch kurzfristig mietbaren Räumen möglich machen. So können Büro-, Meeting-, Coaching- oder Spezialräume (z.B. Yogastudios, Podcast-Räume, Aufnahmestudios) kostengünstig gebucht werden, da Sanitäranlagen, Kaffeeküchen und Fixkosten im Mietpreis bereits enthalten sind und nicht extra einkalkuliert oder angemietet werden müssen. Der Einstieg in die Selbstständigkeit kann dadurch erleichtert werden. Zudem fördert der Austausch mit anderen im LandBüro die Entstehung von Synergien über Branchen hinweg.

- **Anknüpfung an entstehende Tourismusstrategie:** Seit dem erwartbaren Rückgang der Übernachtungs- und Umsatzzahlen im Tourismus während der Covid-19-Pandemie, befindet sich der Tourismussektor im Landkreis im stetigen Wachstum (Stabstelle Tourismus, 2023). Seit Juni 2025 befindet sich auch ein umfassendes Strategiepapier für die Förderung des Tourismus im Lahn-Dill-Kreis in Arbeit. Dieser soll sich explizit nicht nur auf klassische Urlaubsgäste konzentrieren, sondern weitere Zielgruppen erschließen, so z.B. Geschäftsreisende (Lahn-Dill-Kreis, 2025). LandBüros eignen sich hier hervorragend als Anknüpfungspunkt, da sie eine Infrastruktur schaffen, die auf die Bedürfnisse dieser anspruchsvollen Zielgruppe zugeschnitten ist. Insbesondere Zukunftsorte, die Wohnen, Arbeiten und Gemeinschaft miteinander verbinden, oder Workation-Orte, die ein professionelles Arbeitsumfeld mit Erholung verbinden, können für die Tourismusförderung im Landkreis nützlich sein.
- **Entgegenwirken des Abwanderungstrends junger Erwachsener:** Während die Übernachtungszahlen im Lahn-Dill-Kreis stetig steigen, nimmt die Zahl der jungen Erwachsenen im Landkreis stetig ab (Freitag & Schenten, 2022). LandBüros können einen Beitrag zur Umkehrung dieses Trends leisten. Die Bereitstellung professioneller Arbeitsplätze ermöglicht das Arbeiten abseits des Unternehmenssitzes außerhalb des Lahn-Dill-Kreises und wirkt gleichzeitig der Vereinsamung im Home-Office entgegen. Durch den Kontakt mit anderen Nutzenden und je nach Ort der Durchführung von Kulturveranstaltungen fördern sie zudem die Gemeinschaft im Ort. Und durch Workation-Angebote können noch nicht-ortsansässige den Alltag im Lahn-Dill-Kreis und seine Vorzüge gegenüber einer Großstadt kennenlernen und entscheiden sich möglicherweise für einen festen Wohnsitz im Landkreis.

Durch die genannten Aspekte können LandBüros den global immer stärker werdenden **Trend hin zur Progressiven Provinz** spürbar machen, der mit einer „neuen Landlust“ einhergeht. Die Progressive Provinz beschreibt Regionen, die durch Digitalisierung und neue Arbeitskonzepte attraktiv werden bei gleichzeitiger Beibehaltung ihres ruralen Charakters (Zukunftsinstitut GmbH, 2025). LandBüros können als Dreh- und Angelpunkt dienen zwischen der ruralen Grundvoraussetzung des Lahn-Dill-Kreises und dem Bedürfnis nach mehr Urbanität vieler, vor allem auch junger Menschen. Durch die Nutzung moderner Arbeitsmodelle (z.B. Coworking, Desk-Sharing, Workation) und deren Anpassung an ländliche Bedürfnisse fördern LandBüros nicht nur die lokale Gemeinschaft, sondern können auch einen aktiven Beitrag zur Förderung der Wirtschaft und Attraktivität des Lahn-Dill-Kreises leisten.

Aufgrund dieser zu erwartenden Effekte, lohnt es sich, die Entstehung und Vernetzung von LandBüros im Lahn-Dill-Kreis zu fördern. Wie solche Bestrebungen konkret ausgestaltet sein können, wird nachfolgend erörtert.

TÄTIGKEITSANALYSE FÜR DIE FÖRDERUNG VON LANDBÜROS

Wie eingangs genannt, sollen die Ergebnisse dieser Potenzialanalyse die Grundlage für die Einschätzung der Relevanz von LandBüros im Lahn-Dill-Kreis sowie einer Tätigkeitsbeschreibung zur Förderung und weiteren Etablierung von LandBüros bilden. Aus der Potenzialanalyse lassen sich vier zentrale Schlüsse ziehen, auf denen Handlungen für die weitere Förderung von LandBüros im Lahn-Dill-Kreis beruhen sollten.

Vier zentrale Schlüsse aus der Potenzialanalyse:

- ✓ Es besteht grundsätzlich eine **vielfältige Struktur potenzieller Nutzerinnen und Nutzer**. Bereits vorhandene und zukünftige LandBüros können auf einen breiten Pool von Zielgruppen zurückgreifen. Wichtig ist zu überprüfen, ob das Angebot an einem Standort zur Zielgruppe passt und ob diese vor Ort vorhanden ist.
- ✓ Die Zahlungsbereitschaft der potenziellen Nutzerinnen und Nutzer ist als eher gering einzuschätzen. LandBüros dienen vor allem der **Gemeinschaftsbildung** und **Attraktivitätssteigerung** des Landkreises als Wohn-, Arbeits- und Urlaubsort und nicht dazu, einen großen finanziellen Gewinn für den Betreiber oder die Betreiberin zu erwirtschaften.
- ✓ Es besteht bereits ein **loses Netz** an Orten, die als LandBüro bezeichnet werden könnten und welche die verschiedenen Erscheinungsformen abdecken. Bisher fehlt es noch an einer **systematischen Vernetzung** dieser Orte.
- ✓ Gleichzeitig mangelt es den meisten Orten an einer **Marketingstrategie**, die das vorhandene Angebot zielgerichtet an die Zielgruppe bringt. In der Folge bleibt das bereits vorhandene Angebot zu unbekannt, was sich in den aktuellen Nutzerzahlen widerspiegelt.

Aus diesen Punkten lässt sich zunächst ein grundlegender Bedarf nach LandBüros im Lahn-Dill-Kreis feststellen. Je nach Standort und Angebotsmöglichkeiten kann dabei eine andere Zielgruppe angesprochen werden. Aufgrund der geringen Zahlungsbereitschaft sind möglichst niedrige Betriebskosten für ein LandBüro ebenfalls wichtig. Durch den Aufbau eines Netzwerks an LandBüros und eine gemeinsame Vermarktung unter einer gemeinsamen LandBüro-Marke könnten mindestens die Marketingkosten für die einzelnen Orte gesenkt werden. Ebenfalls kann ein Netzwerk ein Gemeinschaftsgefühl und Synergien zwischen den einzelnen Orten fördern und die allgemeine Bekanntheit des Gesamtkonzepts von LandBüros stärken. Zusammengefasst ergeben sich aus diesen Punkten die folgenden vier Tätigkeitsbereiche, auf die sich bei der weiteren Etablierung und Förderung von LandBüros im Lahn-Dill-Kreis konzentriert werden sollte.

Tätigkeitsbereiche für die weitere Koordination von LandBüros:

- **Netzwerkarbeit:** Im Zentrum steht die aktive Suche und Ansprache bestehender und im Aufbau befindlicher LandBüro-Kandidaten. Auch mögliche Fördermittelgeber (z.B. die LEADER-Regionen) oder Unterstützerinnen und Unterstützer für die Vermarktung des Angebots (z.B. Lahntal Tourismus Verband e.V., Kreishandwerkerschaft, Kulturamt) müssen kontaktiert und für ein Netzwerk gewonnen werden. Die Ansprache bereits erfolgreich laufender ländlicher Coworking-Spaces oder Zukunftsorte aus der DACH-Region ist ebenfalls wichtig, um aus deren Erfahrungen zu lernen.
- **Awareness-Bildung:** Die Kenntnis über die Potenziale und bestehenden Angebote von LandBüros müssen an die Bevölkerung des Landkreises, kommunale Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger und die Eigentümerinnen und Eigentümer potenzieller Standorte herangetragen werden. Auch hier bedarf es einer direkten Ansprache oder der Durchführung thematischer Veranstaltungen.
- **Anlaufstelle:** Hilfreich für die Koordination des gesamten LandBüro-Netzwerks wäre eine Anlaufstelle für alle, die an LandBüros interessiert sind. Das können aktuelle und zukünftige Betreiberinnen und Betreiber, interessierte Bürgermeisterinnen oder Bürgermeister, Nutzerinnen und Nutzer oder Fördermittelgeber sein. Diese Anlaufstelle muss nicht für jede Anfrage die perfekte Antwort parat haben, sondern vielmehr wissen, wer zur Beantwortung der Frage zu kontaktieren ist. Auf diese Weise würde das Bewusstsein für ein koordiniertes LandBüro-Netzwerk gestärkt. Zusätzlich behielt diese Anlaufstelle so stets den Überblick über die Entwicklungen im Lahn-Dill-Kreis.
- **Marketingkonzept:** Neben der aktiven Netzwerk- und Beratungstätigkeit ist die Erarbeitung eines Marketingkonzepts (u.a. Logo, Farbschema & Corporate Design, Website, Social Media) für LandBüros empfehlenswert, um die einzelnen Partnerorte unter einem gemeinsamen Namen und Design zu vereinen. Dies hilft grundsätzlich auch bei der Vermarktung des Gesamtangebots und schafft eine größere Sichtbarkeit nach außen sowie Verbindlichkeit nach innen.

Die beschriebenen Tätigkeiten zur Koordination der LandBüros im Lahn-Dill-Kreis erfordern ein hohes Maß an kommunikativen Fähigkeiten, selbstständigem Arbeiten und Kreativität. Die Personen, die sich dieser Tätigkeiten annehmen, sollten daher über die folgenden Eigenschaften verfügen:

- Netzwerker mit kommunikativer Stärke
- Strategisch denkend und strukturiert handelnd
- Begeistert von neuen Arbeits- und Lebensmodellen im ländlichen Raum

- Kommunikations- und Moderationstalent
- Marketingaffin mit Gestaltungssinn
- Selbstständiges, pragmatisches und lösungsorientiertes Arbeiten

Zusätzlich handelt es sich bei den beschriebenen Tätigkeiten um Aufgaben, die Kommunikation, Projektmanagement und Regionalentwicklung miteinander verbinden. Daher sollten vor allem berufserfahrene Personen aus dem Bereich Regionalmanagement, Stadt- und Raumplanung, Geografie, Wirtschaft oder Kommunikation mit diesen Aufgaben betraut werden.

Eine verstärkte Tätigkeit im Bereich der Koordination von LandBüros im Lahn-Dill-Kreis kann erheblich dazu beitragen, das bestehende und sich im Aufbau befindende Angebot an potenziellen LandBüros zu fördern; sei es durch die Vernetzung mit anderen Standorten, Förderstellen oder Marketinghelferinnen und -helfern oder durch den Aufbau eines gemeinsamen Marketingkonzepts unter einer LandBüro-Marke.

HANDLUNGSEMPFEHLUNG UND FAZIT

Der Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises und die LEADER-Regionen Lahn-Dill-Wetzlar und Lahn-Dill-Bergland initiierten die vorliegende Potenzialanalyse, um den Bedarf an Coworking Spaces als Mittel zur Steigerung der Attraktivität ländlicher Räume zu ermitteln. Die Analyse ergab schnell, dass der Begriff Coworking breiter gedacht werden muss, woraus das Konzept der „LandBüros“ entwickelt wurde. LandBüros werden definiert als **flexible Arbeitsorte**, die je nach Bedarf und Ressourcen mit einem Freizeit- und/oder Erholungsangebot verbunden werden können. Ihre Funktion besteht darin, die Pendelzeiten für Einheimische zu reduzieren, das soziale Miteinander zu stärken und die touristische Qualität des Landkreises zu erhöhen.

Ergebnisse der Potenzialanalyse und Handlungsbedarfe

- ✓ LandBüros können in **vielfältigen Erscheinungsformen** auftreten. Dazu zählen multifunktionale Zukunftsorte, Coworking Spaces, Gemeinschaftsbüros z.B. von Handwerksbetrieben, Workation-Orte oder Nebenangebote bestehender Unternehmen.
- ✓ Grundsätzlich besteht im Lahn-Dill-Kreis ein **breiter Pool potenzieller Nutzerinnen und Nutzer** für diese Angebote. Die relevanten Zielgruppen sind vielfältig und umfassen Freiberufler und (Solo-)Selbstständige, Handwerker, Vereine und Initiativen, ortsflexibel Beschäftigte außerhalb des Landkreises sowie Unternehmen und Teile der öffentlichen Verwaltung. Allerdings wird die Zahlungsbereitschaft der potenziellen Nutzerinnen und Nutzer tendenziell als eher gering eingeschätzt. Folglich dienen LandBüros primär der **Gemeinschaftsbildung und der Attraktivitätssteigerung des Landkreises** als Wohn-, Arbeits- und Urlaubsort und sind nicht darauf ausgerichtet, große finanzielle Gewinne für die Betreiber zu erwirtschaften.

- ✓ Obwohl bereits ein **loses Netz** an Orten existiert, die als LandBüro bezeichnet werden könnten, mangelt es diesen Angeboten an einer **systematischen Vernetzung** untereinander sowie an einer **klaren Marketingstrategie**. In der Folge ist das vorhandene Angebot bei der Zielgruppe weitgehend unbekannt, was sich in den aktuellen Nutzerzahlen widerspiegelt.
- ✓ Zur Behebung dieser Mängel und zur **weiteren Etablierung von LandBüros** sollten die Aktivitäten auf vier zentrale Bereiche fokussiert werden: Netzwerkarbeit, Awareness-Bildung, die Einrichtung einer zentralen Anlaufstelle sowie die Erarbeitung eines Marketingkonzepts unter einer gemeinsamen LandBüro-Marke.

HANDLUNGSEMPFEHLUNG „JAHR DES LANDBÜROS 2026“

Die Potenzialanalyse hat für eine gewisse Aufmerksamkeit rund um das Thema LandBüros im Lahn-Dill-Kreis geführt. Durch die digitale Befragung, die Durchführung von Expertengesprächen mit verschiedenen Akteurinnen und Akteuren und die Ergebnispräsentation nach Abschluss der Analyse ist das Thema LandBüro bereits etwas bekannter geworden. Damit der Schwung und das Interesse, das durch die Potenzialanalyse geweckt wurde, nicht verpufft, sollten im kommenden Jahr Maßnahmen umgesetzt werden, die die Steigerung des Bewusstseins für die Bedarfe und Möglichkeiten von LandBüros sowie die Vernetzung relevanter Akteurinnen und Akteure fördern.

Diese Maßnahmen sollten kommunale Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger sowie (potenzielle) Betreiberinnen und Betreiber über die Zielgruppen und Betriebsformen von LandBüros aufklären, bestehende Orte miteinander vernetzen, potenzielle Nutzerinnen und Nutzer über das bestehende Angebot informieren und generell Aufmerksamkeit für die Thematik schaffen. Eine Veranstaltungsreihe „**Jahr des LandBüros 2026**“ könnte all diese Aspekte miteinander verknüpfen, indem sie über einen Zeitraum von mehreren Monaten (z.B. April/Mai bis November 2026) verschiedenste Veranstaltungen und Events anbietet, in denen über spezifische Themen informiert und miteinander ins Gespräch gekommen wird.

Mögliche Veranstaltungsformate für ein Jahr des LandBüros 2026

- **Tag des offenen LandBüros:** Die bestehenden und sich im Aufbau befindenden (potenziellen) LandBüros öffnen ihre Türen für interessierte Bürgerinnen und Bürger und lernen das Angebot vor Ort kennen. Es kann Führungen durch größere LandBüros geben, ein kleines Buffet, Musik und ähnliches. Die Gestaltung des Formats steht dem jeweiligen LandBüro offen und bietet die Möglichkeit, für den eigenen Ort Marketing zu betreiben. Auch zentrale Akteurinnen und Akteure vor Ort (z.B. Vereinsvorstände, Bürgermeister) sollten zu diesen Veranstaltungen persönlich eingeladen werden.

- **Pop-up-LandBüros:** In verschiedenen derzeit leerstehenden kommunalen und/oder privaten Immobilien kann ein für einige Wochen eingerichtetes Pop-up LandBüro entstehen, das im besten Fall auch mit mindestens einer Eröffnungs- und Abschlussveranstaltung bespielt wird. Das Angebot muss selbstverständlich im Ort gut beworben werden.
- **Roadshow mobiles LandBüro:** Als Irritationspunkt und Eye-Catcher mit großer öffentlicher Wirkung eignet sich die Durchführung einer Roadshow mit einem mobilen LandBüro (z.B. mit dem mobilen Coworking-Container „KoKubus“ von Kommune Zukunft). Das mobile LandBüro steht während der Roadshow für einen Zeitraum von vier bis sechs Wochen an einem Ort und wird mit Veranstaltungen bespielt. Denkbar sind z.B. Beratungen der IHK, Bürgersprechstunden, wöchentliche After-Work-Events (mit Food Truck und ggf. musikalischer Begleitung). Zusätzlich steht das mobile LandBüro Vereinen und interessierten Bürgerinnen und Bürgern zum Arbeiten oder für die eigene Durchführung von Veranstaltungen zur Verfügung. Wichtig ist dabei eine frühzeitige und breite Bewerbung des Angebots. Auch müssen die Gemeinden, die an der Roadshow teilnehmen, aktiv bei der Bespielung des mobilen LandBüros mitwirken. Für eine optimale Wirkung eignet sich eine Durchführung der Roadshow zwischen April und September 2026, da hier die guten Wetterbedingungen der Sommerzeit auch Veranstaltungen rund um den Arbeitscontainer ermöglichen.



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

- **Blick über den Tellerrand:** Für kommunale Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger sowie (mögliche) Betreiberinnen und Betreiber von LandBüros können Exkursionen zu bereits bestehenden LandBüro-ähnlichen Angeboten in der DACH-Region angeboten werden. Diese dienen nicht nur der Vernetzung über den Lahn-Dill-Kreis hinaus, sondern auch der Bildung über Erfolgsfaktoren für den wirtschaftlichen Betrieb von LandBüros. Mögliche Exkursionsziele sind z.B. der Coworking Space St. Johann in Konstanz, der Zukunftsort Heimat Bärenweiler im Allgäu, das bereits genannte Schloss Blumenfeld in Tengen oder der Workation-Ort Cocонат in Bad Belzig.

- **Informations- und Netzwerkveranstaltungen:** Auch Fachvorträge und Workshops für Interessierte aus verschiedenen Zielgruppen sind denkbar. Als Themen eignen sich z.B.
- Allgemeines zu LandBüros (Definition, Erscheinungsformen, Netzwerk)
 - Nutzung ehemaliger Kirchen als Zukunftsorte
 - Chancen und Umsetzung von Workation-Angeboten
 - Desk-Sharing in Feuerwehrgerätehäusern

Für alle Veranstaltungen und Angebote im Rahmen des Jahres des LandBüros 2026 gilt, dass eine **frühzeitige Planung und Vermarktung** zentral für den Erfolg sind. Ideal wäre eine Durchführung der Veranstaltungsreihe im **Zeitraum von April/Mai bis November 2026**, um ausreichend Planungszeit zu gewährleisten und die Sommerzeit für Außenveranstaltungen zu nutzen. Der Veranstaltungserfolg kann auch als Indikator dafür dienen, inwieweit die oben beschriebenen Tätigkeitsbereiche für die Förderung und Etablierung von LandBüros tatsächlich zielführend sind und ob die oben genannten Arbeitsschwerpunkte korrekt benannt wurden.

FAZIT

Die vorliegende Potenzialanalyse für Coworking Spaces im Lahn-Dill-Kreis erweiterte den Fokus von klassischen Coworking Spaces auf das Konzept der „LandBüros“. LandBüros werden definiert als flexible Arbeitsorte, die je nach Bedarf und Ressourcen mit Freizeit- und/oder Erholungsangeboten verbunden werden können. Ihre primäre Funktion liegt in der Reduzierung der Pendelzeiten, der Stärkung des sozialen Miteinanders und der Erhöhung der touristischen Qualität des Landkreises. Dabei liegt der Fokus weniger auf der Erwirtschaftung hoher Gewinne, sondern auf der Attraktivitätssteigerung des Landkreises für Einheimische, Besucherinnen und Besucher und zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner.

Die digitale Befragung potenzieller Nutzerinnen und Nutzer deutet auf ein grundsätzlich großes Interesse am Thema LandBüros hin. Es existiert eine breite Zielgruppenstruktur, darunter Freiberufler, Handwerker, Vereine und Unternehmen. Im Lahn-Dill-Kreis besteht zudem bereits ein loses Netz an Orten, die die verschiedenen Erscheinungsformen von LandBüros (Zukunftsorte, Gemeinschaftsbüros, Coworking Spaces, Workation-Orte und Nebenangebote bestehender Unternehmen) abdecken. Jedoch mangelt es diesem Angebot an einer systematischen Vernetzung der Standorte untereinander und einer klaren, intensiven Marketingstrategie. In der Folge ist das vorhandene Angebot bei den Zielgruppen zu unbekannt, was sich in den aktuellen, noch zurückhaltenden Nutzerzahlen widerspiegelt. Herzblut und intensive Marketingbestrebungen sind essenzielle Erfolgsfaktoren für den Erfolg eines LandBüros.

Zur Behebung der genannten Herausforderungen und zur weiteren Förderung von LandBüros sollte sich auf folgende Tätigkeiten konzentriert werden:

- ✓ **Netzwerkarbeit:** Aktive Suche und Ansprache bestehender und potenzieller LandBüro-Kandidaten sowie relevanter Unterstützerinnen und Unterstützer (z.B. Lahntal Tourismus Verband e.V., Kreishandwerkerschaft).

- ✓ **Bewusstseinsbildung:** Steigerung des Bewusstseins für die Potenziale und bestehenden Angebote von LandBüros bei der Bevölkerung und den kommunalen Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträgern.
- ✓ **Anlaufstelle:** Schaffung einer zentralen Anlaufstelle zur Koordination, zum Austausch und zur Gewährleistung eines Überblicks über die Entwicklungen im Landkreis.
- ✓ **Marketingkonzept:** Erarbeitung einer gemeinsamen LandBüro-Marke (u.a. Logo, Corporate Design, Website), um die Vermarktungskosten für die einzelnen Partnerorte zu senken und die Sichtbarkeit des Gesamtangebots zu erhöhen.

Als konkrete Sofortmaßnahme wird die Durchführung der Veranstaltungsreihe „Jahr des LandBüros 2026“ empfohlen, die durch Formate wie Pop-up-LandBüros, „Tag des offenen LandBüros“ oder Roadshows mit dem mobilen Arbeitscontainer „KoKubus“ die Vernetzung und Bewusstseinsbildung vorantreibt.

LITERATURVERZEICHNIS

Bähr, U., Biemann, J., Lietzau, J. & Hentschel, P., 2020. *Coworking im ländlichen Raum - Menschen, Modelle, Trends*, Gütersloh: Bertelsmann Stiftung.

CoWorkLand eG, 2025. *MehrWertOrte - Trends und Chancen ländlichen Coworkings 2025*, Kassel: Universität Kassel.

Freitag, K. & Schenten, C., 2022. *Zukunftsatlas 2022 - Auswertung für Lahn-Dill-Kreis*, Berlin: Prognos AG.

Gründerschiff UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, 2022. *Kooperations- und Innovationsorte - Abschlussbericht*, Leipzig: Metropolregion Mitteldeutschland Management GmbH.

Gründerschiff UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, 2022. *Kooperationsorte - Wohnortnah arbeiten und leben in Mitteldeutschland*, Leipzig: Metropolregion Mitteldeutschland Management GmbH.

IHK Lahn-Dill, 2024. *Beschäftigte und Berufspendler*. [Online]

Verfügbar auf: <https://www.ihk.de/lahn-dill/standortpolitik/zahlen-und-fakten/ihk-bezirk-in-zahlen/geringfuegig-beschaeftigte-und-pendler-3760510> [Zugriff am 28 Oktober 2025].

Lahn-Dill-Kreis, 2025. *Auftakt für eine gemeinsame Tourismusstrategie*. [Online]

Verfügbar auf: <https://www.lahn-dill-kreis.de/news/auftakt-fuer-eine-gemeinsame-tourismusstrategie/> [Zugriff am 28 Oktober 2025].

Netzwerk Zukunftsorte e.V., 2024. *Willkommen im Zukunftsort - Durch Vernetzung zur Belebung von Leerstand*, Prötzel: Netzwerk Zukunftsorte e.V..

Stabstelle Tourismus, 2023. *Tourismusbericht 2020 bis 2023*, Wetzlar: Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises.

Zukunftsinstitut GmbH, 2025. *Glossar Urbanisierung: Trendbegriffe und Definitionen*. [Online]

Verfügbar auf: <https://www.zukunftsinstitut.de/zukunftsthemen/megatrend-glossar/urbanisierung-glossar> [Zugriff am 28 Oktober 2025].

ANLAGEN

ANLAGE 1: FRAGEBOGEN DER DIGITALEN BEFRAGUNG

ANLAGE 2: ERGEBNISSE DER DIGITALEN BEFRAGUNG

ANLAGE 3: GEDÄCHTNISPROTOKOLLE DER INTERVIEWS