

Amt für Umwelt und Wirtschaft
3550/VIII

Gremium: Wirtschaftsförderungsausschuss öffentlich
Sitzung am: 01.10.2024

Prüfung der Errichtung und Bereitstellung von Co-Working Spaces
Antrag der FDP-Fraktion vom 08.04.2024, Ratsbeschluss vom 13.05.2024

Sachverhalt:

Co-Working als Chance für Siegburg

Bedarf grundsätzlich vorhanden

Die Verwaltung beobachtet die Büro-Marktentwicklung in Siegburg regelmäßig und nimmt durch Rückmeldungen von Immobilienbesitzern, Büronachfragern und Gründern auch für Siegburg einen grundsätzlichen Bedarf für Co-Working-Modelle wahr. Gerade im Umfeld des Siegburger ICE-Bahnhofs weisen Gastronomen darauf hin, dass Geschäftsreisende ihre Lokale oft auch zum Arbeiten nutzen. In größeren Städten finden sich Co-Working-Spaces oft in der Nähe zu solchen Verkehrsknotenpunkten. Laut einer Erhebung eines Co-Working Franchise-Unternehmens von 2021 gab es ca. 5.000 Anfragen innerhalb eines Jahres nach Büros in Co-Working-Spaces im Umkreis von 10 km um Siegburg. Auch wenn diese Zahl sicherlich zu einem erheblichen Teil der damaligen Pandemie-Situation geschuldet war, verdeutlicht sie doch, dass es auch in Siegburg grundsätzliches Interesse an solchen Bürolösungen gibt.

Wirtschaftliche Vor- und Nachteile

Aus Sicht der Wirtschaftsförderung bietet der Ansatz des Co-Workings sowohl auf der Angebots- wie auf der Nachfrageseite wirtschaftliche Vorteile. So können Büronutzer flexibel und ortsnah Büroraum für kurze Zeiträume anmieten. Wird der Co-Working-Space von unterschiedlichen Gruppen wie etwa Gründer/innen, Freelancern, kleineren Dienstleistern, „Homeoffice“-Arbeitenden oder auch Wissenschaftler/innen genutzt, können Vernetzungseffekte entstehen, was die Beteiligten durch Kooperationen und Lerneffekte stärkt. Soziale Kontakte und Begegnung machen das Arbeiten angenehmer, inspirierender und motivierender, als wenn jemand allein am heimischen Schreibtisch tätig ist. Lange Pendelwege können zumindest zeitweise eingespart werden. Auf der Angebotsseite kann für die Immobilien, für die sich keine dauerhafte Büronutzung am Markt findet, das Co-Working eine Maßnahme zur Erzielung von Mieteinnahmen darstellen. Klumpenrisiken, die bei der Vermietung an einzelne große Mieter auftreten können, werden vermieden. Sind teilweise nicht genutzte Büros oder Arbeitsplätze in Bestandsimmobilien zu vertretbaren Kosten separierbar bzw. eine Nutzung durch Dritte mit dem sonstigen Bürobetrieb vereinbar, so können Bestandsmieter/nutzer ihre Mietkosten reduzieren. Gleichwohl sind auch einige Hürden und Nachteile mit Co-Working-Ansätzen verbunden, die vor allem auf Seiten der Betreiber bzw. Immobilieneigentümer liegen. So besteht bei noch nicht etablierten Angeboten eine hohe Unsicherheit sowie Schwankungen bei den Mieteinnahmen. Das Management zahlreicher unterschiedlicher Mieter/innen ist anspruchsvoll und mit Transaktionskosten verbunden. Diese können zwar durch die Übernahme etablierter Konzepte (z.B. Buchungsportale, Vertrags- und Versicherungsmodelle) von dritter Seite reduziert werden. Dennoch verbleibt ein wirtschaftliches Risiko. Dieses war offenbar bislang in Siegburg so groß, dass es nicht zu einer Realisierung von Co-Working-Spaces kam.

Positive externe Effekte

Im Hinblick auf Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung könnten Co-Working Spaces dazu beitragen, Büroleerstand zu reduzieren, ggf. Immobilien aufzuwerten und ein für kleine Unternehmen und Selbständige attraktive Umgebung zu bieten.

Die Wirtschaftsförderung hat seit 2022 mehrere Vorhaben privater Investoren zur Einrichtung von Co-Working-Spaces begleitet, die jedoch spätestens mit der Zinswende und der sich verschlechternden makroökonomischen Rahmendbindungen in der Bau- und Immobilienbranche bislang nicht realisiert wurden.

Büroleerstand

Eine Leerstandserhebung erfolgt in Siegburg seitens der Verwaltung im Hinblick auf leerstehende Ladenlokale in der Innenstadt. Der Büromarkt wird nicht systematisch erfasst und ausgewertet. Gleichwohl sind einzelne Objekte mit größerem Büroangebot der Verwaltung bekannt. Der Aufwand, den eine systematische Analyse erfordert, steht aus Sicht der Wirtschaftsförderung in keinem angemessenen Verhältnis zu den aus der Analyse möglicherweise ableitbaren Handlungsmöglichkeiten, da es sich in der überwiegenden Mehrzahl um private Immobilieneigentümer handelt.

Fördermöglichkeiten und Erfahrungsaustausch

Hinsichtlich möglicher Förderung für Co-Working-Ansätze beobachtet die Wirtschaftsförderung intensiv die Erfahrungen der Denkschmiede in Hennef und tauscht sich mit den dortigen Betreibern aus. Dort ist ein Co-Working-Space mit Förderung durch EU-Mittel im Rahmen der Regionale 2025 aufgebaut worden. Im Juli 2024 wurde eine Zweigstelle in Ruppichteroth eröffnet. Auch dieses Projekt wird im Rahmen der Regionale 2025 gefördert. Die Bedingungen in Hennef und Ruppichteroth erlauben hier die entsprechenden Förderzugänge über die EU-Programme ELER und LEADER. Die Erfahrungen in Hennef haben gezeigt, dass es einen längeren Zeitraum bedurfte, um das Angebot im eher ländlicheren Umfeld zu etablieren. Zudem verfolgt die Denkschmiede mittlerweile ein Mischkonzept, aus dauerhaften Bürovermietungen mit Ankerkunden neben dem eigentlichen Co-Working-Space.

Es gibt auch Wirtschaftsförderungen wie etwa die TROWISTA und die Bornheimer WfG, die Co-Working-Arbeitsplätze in ihren eigenen Räumlichkeiten anbieten. Auch dies könnte ein Modell sein, z.B. um einen Einstieg und eine Etablierung mit dem hohen Risiko zu Beginn abzufedern. Bei erfolgreicher Markteinführung könnte dann eine Ausgründung bzw. Übergabe an einen privaten Betreiber erfolgen. Voraussetzungen sind dafür - je nach Dimensionierung - relativ überschaubare Finanzmittel für Büromiete und ein mittlerer personeller Aufwand für Marketing und Management des Betriebs.

Da es sich um ein grundsätzlich etabliertes Geschäftsmodell handelt und auch in vielen Bereichen, insbesondere den städtischen Ballungsräumen, seit langem wirtschaftlich zu betreiben ist, sind Fördermittel in diesem Bereich schwer zu akquirieren. Nachfrageseitig gibt es für kleine ausländische Unternehmen über das Programm Startup Welcome Package NRW über die NRW-Bank einen Zuschuss für die Nutzung eines Co-Working-Spaces. Siegburg gehört nicht zum Projektgebiet der REGIONALE, und ist auch nicht Teil einer LEADER Region.

Ausblick

Die Wirtschaftsförderung ist derzeit in Gesprächen mit zwei unterschiedlichen Anbietern von Plattformlösungen, über die bestehender, nicht genutzter Büroraum als Co-Working-Büros vermarktet werden könnte. Dies scheint im Vergleich zu einem kostenintensiven Umbau oder Neubau eigens für diesen Zweck betriebener Immobilien der schnellere und günstigere Weg zu sein, ein Co-Working-Angebot für Siegburg zu schaffen.

Grundsätzlich ist von einem eher regionalen Markt auszugehen, was eine Kooperation mit den Nachbarkommunen und Projekten wie der Denkschmiede oder dem Digital Hub in Bonn nahelegt. Die Nutzer/innen sind an attraktiven Büroräumen zu bezahlbaren Preisen in ihrer Nähe interessiert. Gemeindegrenzen werden bei der Auswahl wenig bis keine Bedeutung haben. Die Wirtschaftsförderung arbeitet weiter daran, ein Co-Working Angebot für Siegburg zu etablieren.

Dem Ausschuss zur Kenntnisnahme.

Siegburg, 16.09.2024