

Wirtschaftlichkeit eines kommunalen Coworking Space

Stefanie Miller/Britta Kiesel

Coworking gilt als neue Arbeitsform, die Unternehmensgründungen erleichtert. Ist die Bereitstellung von Coworking Spaces im Rahmen der kommunalen Wirtschaftsförderung sinnvoll und wie lässt sich der einzelwirtschaftliche und gesamtwirtschaftliche Nutzen solcher Aktivitäten beziffern? Am Beispiel der Großen Kreisstadt Schwäbisch Gmünd wird diesen Fragen mit Hilfe verschiedener Verfahren zur Wirtschaftlichkeitsberechnung nachgegangen.

Die Anzahl der Existenzgründungen in Deutschland ist in den letzten Jahren stark gesunken. Das liegt auch am Beschäftigungsrekord auf dem Arbeitsmarkt, der sich direkt auf die Gründungstätigkeit auswirkt.^{1,2} Die Anzahl der Existenzgründer hat im Jahr 2016 einen neuen Tiefstand erreicht.³ Auch das Gründungsinteresse ist um 6,8 Prozent gesunken, das war der sechste Rückgang und der fünfte Negativrekord in Folge.⁴

Den Existenzgründern kommt in der Volkswirtschaft eine wichtige Rolle zu.⁵ Gründerinnen und Gründer realisieren innovative Ideen und fördern damit Fortschritt, Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit.⁶ Es liegt also im Interesse der Allgemeinheit, die Zahl der Existenzgründungen voranzutreiben. Die Coworking-Bewegung kann dem Rückgang der Existenzgründungen entgegenwirken. In vielen deutschen Städten gibt es bereits Coworking Spaces, in denen Freiberufler und Start-ups flexibel Arbeitsplätze und Büros zu günstigen Mietpreisen nutzen können.

Viele Städte und Gemeinden sehen hier auch Potenzial für die Stadtentwicklung.

Ziel der Untersuchung aus dem Jahr 2017 war es, das wirtschaftliche Potenzial eines Coworking Space für eine Kommune zu untersuchen. Sie wurde am Beispiel der Großen Kreisstadt Schwäbisch Gmünd (ca. 60.000 Einwohner) durchgeführt. Schwäbisch Gmünd ist Hochschulstandort und hat mit 5,6 Gründungen je 1.000 Einwohner noch die höchste durchschnittliche Gründungsdynamik in der Region Ostwürttemberg,⁷ sie hat im Zeitraum zwischen 2013 und 2015 aber auch hier nachgelassen.⁸

„Coworking“ bedeutet wörtlich ins Deutsche übersetzt „zusammen arbeiten“. Es ist schwierig, einen Coworking Space über räumliche oder organisatorische Merkmale zu definieren.⁹ Dies liegt vor allem an der Vielfalt des Coworking¹⁰, z.B. bzgl. Größe, Vernetzung, Motivation der Betreiber, Nutzerstruktur, Lage, Stadtgröße, Services und Ambiente.¹¹ Es gibt

unzählige Möglichkeiten, wie ein Coworking Space in diesen Merkmalen ausgeprägt sein kann.

Das Fraunhofer Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation (IAO) hat im Rahmen der Studie „Faszination Coworking – Potentiale für Unternehmen und ihre Mitarbeiter“ folgende Definition erarbeitet: „Coworking ist das flexible Arbeiten weitgehend voneinander unabhängiger Wissensarbeiter an einem gemeinsamen, institutionalisierten Ort. Das hierarchiefreie soziale Netzwerk ermöglicht dabei für die Beteiligten vielfältige Kooperationsvorteile.“¹²

Die Idee, Coworking Spaces als Instrument der Gründungsförderung einzusetzen, ist für viele Städte und Gemeinden sehr verlockend. Doch darf eine Kommune ein solches Coworking-Space überhaupt betreiben?

Nach § 77 Abs. 2 GemO gilt bei der Führung der Haushaltswirtschaft der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit. Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit sollen gemäß § 6 Abs. 2



Stefanie Miller

BA Public Management,
beim Rems-Murr-Kreis im
Amt für Finanzen tätig.



Prof. Dr. Britta Kiesel

Professorin
für öffentliche
Betriebswirtschaftslehre
und Verwaltungs-
management an der
Hochschule für öffent-
liche Verwaltung Kehl.

1 KfW-Gründungsmonitor 2017, S. 1.

2 Deutscher Startup Monitor 2016, S. 13.

3 Ibid.

4 DIHK-Gründerreport 2017, S. 3.

5 Deutscher Startup Monitor 2016, S. 13.

6 Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Existenzgründung - Motor für Wachstum und Wettbewerb.

7 DIHK-Gründerreport 2017, S. 12.

8 Ibid., S. 12.

9 Nina Pohler, Coworking 101: Eine neue Definition, Deskmag, www.deskmag.com/de/coworking-spaces-101-eine-neue-definition.

10 Rief/Stiefel/Weiss, S. 40.

11 Ibid., S. 39.

12 Ibid.

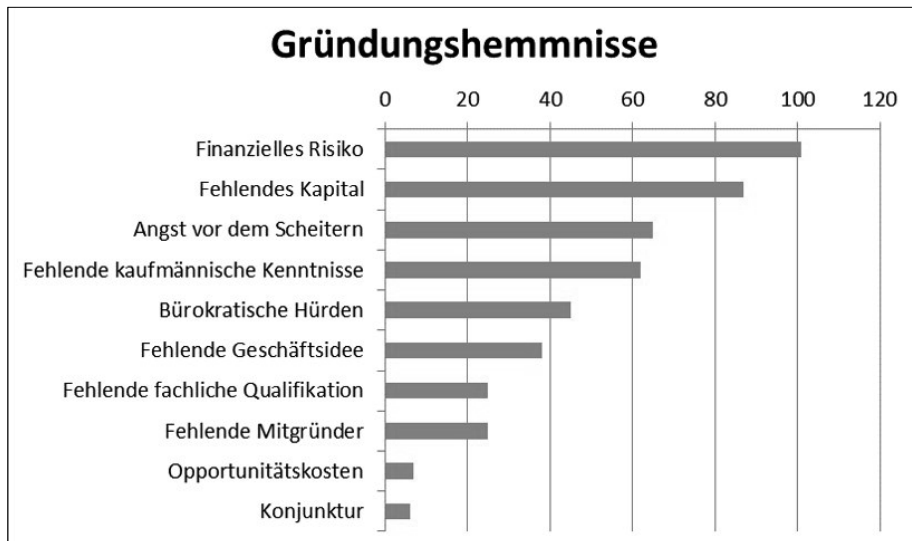


Abb. 1: Gründungshemmnisse, Quelle: eigene Darstellung

Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) angemessene Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen durchgeführt werden. Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen sollen Entscheidungen vorbereiten und neben den monetären Aspekten Aussagen zum Bedarf, zur Ausgangslage, zu den Zielen, den Handlungsalternativen und den Risiken enthalten.¹³ Diese Aspekte werden im Folgenden, beginnend mit einer Bedarfsprüfung, weiter untersucht.

Bedarfsprüfung

Mit dem Coworking Space in Schwäbisch Gmünd sollen junge Menschen mit innovativen Ideen – insbesondere Studienabgänger – angesprochen werden. Aus diesem Grund wurde eine Umfrage in Form eines internetbasierten Fragebogens an den vier umliegenden Hochschulen durchgeführt. Um weitere Zielgruppen zu identifizieren, wurde außerdem eine für die Allgemeinheit abgewandelte Form des Fragebogens über die Stadtverwaltung veröffentlicht. Der Fragebogen beinhaltete Fragen zur Zielgruppe, zum grundsätzlichen Interesse an einer Existenzgründung und zu den spezifischen Anforderungen an ein Coworking-Space. Es haben 131 von ca. 11.500 Studierenden und 105 interessierte Bürgerinnen und Bürger, insgesamt also 236 Personen an der Umfrage teilgenommen.¹⁴

Bei der Umfrage gaben 65 Prozent der Befragten an, schon einmal über eine Unternehmensgründung nachgedacht zu haben. Ein Interesse an Existenzgründung ist also grundsätzlich vorhanden. Von diesen

65 Prozent sind jedoch 77 Prozent weder freiberuflich tätig noch selbstständig. Lediglich 18 Prozent aller Befragten sind freiberuflich tätig oder selbstständig. Als Grund für die nicht umgesetzte Unternehmensgründung gaben die Befragten vor allem das finanzielle Risiko und fehlendes Kapital an (vgl. Abb. 1).

Zukünftig streben 39 Prozent der Befragten eine freiberufliche Tätigkeit oder die Selbstständigkeit an. Besonders auffällig ist der Unterschied zwischen den Geschlechtern. Frauen denken seltener über eine Unternehmensgründung nach, sind seltener freiberuflich tätig oder selbstständig und streben deutlich häufiger ein Angestelltenverhältnis an. Während 83 Prozent der Männer schon einmal über eine Unternehmensgründung nachgedacht haben, waren es bei den Frauen nur 56 Prozent. Lediglich 14 Prozent der Frauen sind freiberuflich tätig oder selbstständig und nur 33 Prozent streben diese Arbeitsformen an. Bei den Männern hingegen streben sogar 51 Prozent der Befragten eine freiberufliche Tätigkeit oder die Selbstständigkeit an. Es hat sich gezeigt, dass die Umfrageteilnehmer aus Schwäbisch Gmünd überwiegend in ihrem Heimatort gründen wollen.

Außerdem können sich 66 Prozent der Umfrageteilnehmer vorstellen, in einem Coworking Space zu arbeiten, 24 Prozent wissen nicht, ob sie sich das Arbeiten in einem Coworking Space vorstellen können und lediglich zehn Prozent lehnen es ab. Weiterhin sind 37 Prozent der Befragten der Meinung, dass ein Coworking

Space in der Umgebung die Hemmschwelle für eine Unternehmensgründung senkt. 21 Prozent denken nicht, dass ein Coworking Space die Hemmschwelle senkt und 42 Prozent gaben an, nicht zu wissen ob ein Coworking Space die Hemmschwelle für eine Unternehmensgründung senken würde.

Die Befragten, die bereits freiberuflich tätig oder selbstständig sind, können sich eher vorstellen in einem Coworking Space zu arbeiten. Ein Zusammenhang zwischen der angestrebten Tätigkeit oder dem Gedanken einer Unternehmensgründung und der Bereitschaft, in einem Coworking Space zu arbeiten, konnte nicht festgestellt werden. Die Hypothese, dass die Bereitschaft zur Arbeit in einem Coworking Space mit der bevorzugten Prüfungsvorbereitung der Studierenden (in Lerngruppen, in der Bibliothek oder alleine) zusammenhängt, konnte ebenfalls nicht bestätigt werden.

Es konnte auch kein Zusammenhang zwischen der Hochschule oder der Branche, in der die Befragten tätig sind und der angestrebten Arbeitsform festgestellt werden.

Die Befragten sind im Durchschnitt bereit, maximal ca. 19 km zu fahren, um zu einem Coworking Space zu gelangen. Hinsichtlich des Preismodells für die Arbeit im Coworking Space hatten 49 Prozent der Befragten das größte Interesse an einem Monatstarif, 22 Prozent an einer Zehner-Karte und 17 Prozent an einem Semestertarif. Einen Tages- oder Wochentarif würden nur zwölf Prozent der Umfrageteilnehmer nutzen. Der durchschnittliche Preis, den die Befragten für einen Arbeitsplatz im Coworking Space bezahlen würden, liegt bei 155,18 Euro. Bis zu 150 Euro würden insgesamt 73 Prozent der Umfrageteilnehmer bezahlen.

¹³ Bundesministerium der Finanzen 2011, S. 9 f.

¹⁴ Der Unterschied zwischen den beiden Umfragen lag bei der Abfrage der persönlichen Angaben (bei den Studierenden Hochschule, Studiengang und Semester, bei der offenen Umfrage berufliche Tätigkeit und Sektor). Die anderen beiden Frageblöcke „Interesse an Existenzgründung“ und „Interesse an Coworking“ waren nahezu identisch und konnten gemeinsam ausgewertet werden.

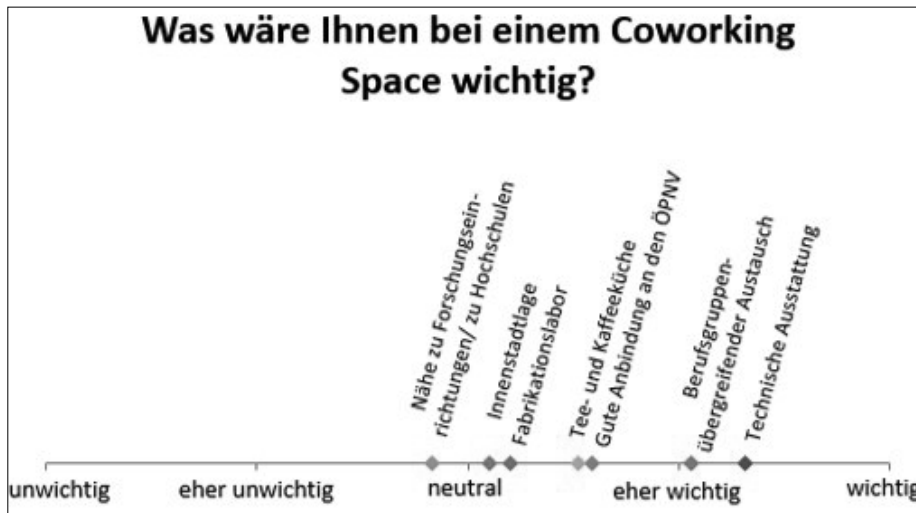


Abb. 2: Wichtige Aspekte, Quelle: eigene Darstellung

Als wichtig wird vor allem die technische Ausstattung eingestuft, gefolgt von dem berufsgruppenübergreifenden Austausch. Die Nähe zu Forschungseinrichtungen bzw. zu Hochschulen, eine Innenstadtlage und ein Fabrikationslabor werden eher neutral betrachtet (vgl. Abb. 2).

Die Studierenden der verschiedenen Hochschulen unterschieden sich hinsichtlich der Beurteilung der technischen Ausstattung, der Nähe zur Hochschule bzw. zu Forschungseinrichtungen und des Fabrikationslabors. Die Studierenden der Hochschule Aalen beurteilten die technische Ausstattung weniger wichtig als die Studierenden der anderen Hochschulen, was eventuell auf die technische Infrastruktur der Hochschule Aalen zurückzuführen sein könnte, die die Studierenden benutzen dürfen. Das Fabrikationslabor wurde von der Hochschule für Gestaltung (HfG) und von der Hochschule Aalen wichtiger eingestuft als von der Pädagogischen Hochschule (PH) und der Dualen Hochschule Heidenheim (DHBW Heidenheim). Die Unterschiede bei der Beurteilung der Wichtigkeit können allerdings auch auf die ungleiche Teilnehmerzahl zurückgeführt werden.¹⁵ Andere Quellen bestätigen die wesentlichen Trends der Untersuchung.¹⁶

Analyse der Ausgangslage

Wie in der Einleitung bereits aufgezeigt, erreichte die Gründungstätigkeit in Deutschland dieses Jahr den fünften Negativrekord in Folge¹⁷ und das, obwohl Startups, junge Unternehmen und Exis-

tenzgründungen in den freien Berufen für die Volkswirtschaft eine große Bedeutung haben: sie schaffen nicht nur neue Arbeitsplätze, sondern fördern auch die Wettbewerbs- und Innovationsfähigkeit in einer sozialen Marktwirtschaft.¹⁸

Insbesondere aufgrund von Informationsmängeln, externen Effekten und Unteilbarkeiten werden Gründer beim Marktzutritt behindert und junge Unternehmen gegenüber etablierten Unternehmen im Wettbewerb benachteiligt.¹⁹ Die Marktversagenstheorie liefert grundsätzlich Argumente für staatliche Eingriffe in das Gründungsgeschehen.²⁰ Aus wohlfahrtstheoretischer Sicht kann die notwendige Bedingung für staatliche Eingriffe – die Existenz von Marktversagen – deshalb grundsätzlich als gegeben angesehen werden.²¹

Der Preis für Büroräume in Ostwürttemberg bewegt sich laut Mietpreisspiegel für das produzierende Gewerbe in Ostwürttemberg in Schwäbisch Gmünd zwischen 2,50 Euro und 8,40 Euro pro Quadratmeter. In der Innenstadt sind die Mietpreise mit ca. zwölf Euro pro Qua-

dratmeter höher. Für die Anmietung von Besprechungsräumen gibt es zahlreiche Angebote am Markt. Ein Marktversagen liegt hier im Gegensatz zu Büroräumen für Existenzgründer nicht vor. Die Mietpreise variieren je nach Größe, Lage und Ausstattung der Besprechungsräume sehr stark.

Durch die Verlagerung hin zur Dienstleistungsarbeit wird die Arbeit zunehmend zeitlich und räumlich flexibilisiert.²² Es spielt keine Rolle mehr, wann und wo man arbeitet, die Grenze zwischen Arbeits- und Privatleben verschwimmt.²³ Diesen Anforderungen werden bestehende Angebote nur zum Teil gerecht.

Ziele

Die Förderung von Existenzgründern im Rahmen eines Coworking Space dient der Erfüllung einiger Ziele der Europäischen Union. Nach Art. 157 des Vertrags zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft (EG-Vertrag) sind die Förderung des Technologietransfers und die Zusammenarbeit zwischen Unternehmen zwei wichtige Ziele der Gemeinschaft.²⁴ Die Maßnahme dient darüber hinaus auch der Zielsetzung der Mittelstandsförderung nach dem Mittelstandsförderungsgesetz (MFG).

Die beiden großen Ziele, die die Stadt Schwäbisch Gmünd mit der Eröffnung eines Coworking Space erreichen will, sind die Gründungsförderung und die Innovationsförderung. Die Unterziele der Gründungsförderung sind:

- Förderung von Neugründungen: Steigerung der Anzahl an Existenzgründungen um zehn Prozent in den nächsten fünf Jahren
- Erhöhung der Lebensdauer von Start-Ups auf durchschnittlich über drei Jahre

15 Von der Hochschule Aalen haben nur sieben und von der DHBW Heidenheim sechs Studierende teilgenommen, während die HfG und die PH insgesamt 116 Teilnehmer stellten. Auch bei der öffentlichen Umfrage waren die Teilnehmerzahlen aus den unterschiedlichen Branchen sehr ungleichmäßig verteilt, was die Analyse von Unterschieden bei der Wichtigkeit einzelner Punkte verbietet.

16 DIHK-Gründerreport 2017

17 Ibid, S. 1.

18 Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Existenzgründung – Motor für Wachstum und Wettbewerb.

19 Block et al. 2011.

20 Ibid., S. 18.

21 Ibid., S. 19.

22 Bender, S. 93.

23 Ibid.

24 Entscheidung der Kommission vom 03.05.2005, 2005/782/EG, ABl. L 295/44, Rdnr. 48

	Anzahl Mieter				
Preisstaffelung	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5
1. Jahr: 149€	15	15	15	15	15
2. Jahr: 199€		10	10	10	10
3. Jahr: 259€			5	5	5
4. Jahr: 329€					
5. Jahr: 409€					

Abb. 3: Mieterzahlen, Quelle: eigene Darstellung

- Erzeugung von Synergieeffekten, Zugewinn an Know-how durch die Community: Erzeugung von mindestens drei Crossover-Projekten (zwischen den Unternehmen) in fünf Jahren
- Belebung einer Unternehmer- und Gründungskultur in Schwäbisch Gmünd, gesellschaftliche Akzeptanz erhöhen: Existenzgründung als Option sichtbar machen durch mindestens zwei Projekte in Kooperation mit Schulen und Hochschulen pro Jahr
- Förderung der Spin-Off-Effekte: mindestens eine Ausgründung aus einer Hochschule in drei Jahren

Die Unterziele der Innovationsförderung sind:

- Förderung des Technologietransfers
- Förderung kreativer Ökosysteme und multidisziplinärer Umfelder
- Aufbau eines Netzwerks bzw. einer Community: Aufbau einer Community aus Unternehmern und Freiberuflern mit mindestens 30 Mitgliedern in den nächsten fünf Jahren

Handlungsalternativen

Es gibt bereits einige Förderungen für Existenzgründer, wie etwa Gründungsberatungen, Kapitalzuschüsse, Kredite und Bürgschaften. Dennoch sinken die Gründerzahlen stetig. Anstatt direkt beim Kapital anzusetzen, könnte man in eine indirekte Fördermaßnahme wie ein Coworking Space als niederschwelliges Einstiegsangebot investieren. Ein Coworking Space kann das finanzielle Risiko durch die kurzen Vertragslaufzeiten und die günstigen Mietpreise senken. Dadurch haben die Nutzer auch mehr Kapital für den Aufbau ihres Unternehmens zur Verfügung. Außerdem kann ein Coworking Space auch als Plattform zur Vermittlung zwischen Existenzgründern und Investoren genutzt werden. Die Umfrage hat gezeigt, dass die Befragten bereit sind, im Durchschnitt 19 km zu einem Coworking

Space zu fahren. Im Umkreis von 19 km befindet sich kein anderes Coworking Space. Das nächste Coworking Space ist das Innovationszentrum in Aalen, welches rund 25 km entfernt ist. Großbritannien macht gute Erfahrungen mit öffentlichen und kostenlosen Coworking-Spaces.²⁵ Hierzulande kommen 4,4 Gründer auf 1.000 Erwerbsfähige, während es in Großbritannien fast doppelt so viele sind.²⁶

Alternativen zur Gründungs- und Innovationsförderung wären die Bereitstellung finanzieller Mittel in Form von Kapitalzuschüssen, die Übernahme von Bürgschaften, das Anbieten von Qualifizierungsmaßnahmen zu Gründerthemen, die Schaffung einer Informationsplattform oder die Veranstaltung von Innovationswettbewerben. Angebote dieser Art existieren bereits zahlreich. Solche Maßnahmen würden lediglich eine Ergänzung zu den bereits bestehenden Angeboten von Bund, Ländern, privaten Stiftungen und Vereinen darstellen und zur Unübersichtlichkeit der Existenzgründerhilfen beitragen.

Die weiteren Untersuchungen zur Wirtschaftlichkeit beschränken sich daher auf die Einrichtung eines Coworking Space als Maßnahme zur Gründungs- und Innovationsförderung.

Untersuchungsverfahren und Wirtschaftlichkeitsberechnung

Die Berechnung der Wirtschaftlichkeit erfolgt mittels Investitionsrechnung. Ziel ist die Beurteilung der Vorteilhaftigkeit einer Maßnahme. Zur Beurteilung öffentlicher Investitionen sind einzelwirtschaftliche Betrachtungen meist nicht ausreichend, da neben den trägerbezogenen Maßnahmewirkungen auch trägerexterne Wirkungen berücksichtigt werden müssen.²⁷ Insbesondere aufgrund der volkswirtschaftlichen Bedeutung von Existenzgründungen

und Existenzgründungsförderungen ist eine gesamtwirtschaftliche Betrachtung in diesem Fall unerlässlich. Bei der Kosten-Nutzen-Analyse werden alle gesamtwirtschaftlichen Kosten und Nutzen möglichst monetär bewertet und mit Hilfe der Kapitalwertmethode gegenübergestellt.²⁸

Kosten-Nutzen-Analyse

Der nachfolgenden Kosten-Nutzen-Analyse liegen folgende, von der Stadt Schwäbisch Gmünd festgelegte Annahmen zugrunde:

Pro Jahr werden 15 Mieter generiert und fünf Mieter jedes Zugangsjahres verlassen das Coworking Space. Die Mieten sind gestaffelt. Im ersten Jahr beträgt die Miete 149 Euro, im zweiten Jahr 199 Euro, im dritten Jahr 259 Euro (vgl. Abb. 3).

Für den Besprechungsraum wird eine Miete in Höhe von 20 Euro pro Stunde berechnet. Es wird davon ausgegangen, dass jeder Mieter den Besprechungsraum einmal pro Woche für eine Stunde in Anspruch nimmt. Bei ca. 50 Arbeitswochen pro Jahr ergibt sich eine jährliche Besprechungsraummietsumme von 1.000 Euro pro Mieter. Der Betrachtungszeitraum beträgt fünf Jahre, der Zinssatz liegt bei zwei Prozent.

Kapitalwert der Stadt

Der Nutzen der Stadt besteht aus den Mieteinnahmen für die Arbeitsplätze und den Mieteinnahmen für den Besprechungsraum. Hier ergeben bei den angenommenen Mieterzahlen im ersten Jahr ein Nutzen von 41.820 Euro, bestehend aus 26.820 Euro Mieteinnahmen durch die Vermietung von Arbeitsplätzen und 15.000 Euro Mieteinnahmen aus der Vermietung des Besprechungsraums. Im zweiten Jahr belaufen sich die Mieteinnahmen aus den Arbeitsplätzen auf 50.700 Euro und die Mieteinnahmen aus dem Besprechungsraum auf 25.000 Euro, also insgesamt auf 75.700 Euro. Ab dem

²⁵ DIHK-Gründerreport 2017, S. 4.

²⁶ Ibid., S. 3.

²⁷ Blohm/Lüder/Schaefer, S. 37.

²⁸ Ibid., S. 175.

Stadt						
Zeitpunkt	Nutzen	Kosten	Differenz	Abzinsungs-faktor	Barwert	Kapitalwert
0	-	€ -140.798,00 €	-140.798,00 €	1	-140.798,00 €	-140.798,00 €
1	41.820,00 €	- 97.004,00 €	- 55.184,00 €	0,9804	- 54.102,39 €	-194.900,39 €
2	75.700,00 €	-115.004,00 €	- 39.304,00 €	0,9612	- 37.779,00 €	-232.679,40 €
3	96.240,00 €	-124.004,00 €	- 27.764,00 €	0,9423	- 26.162,02 €	-258.841,42 €
4	96.240,00 €	-124.004,00 €	- 27.764,00 €	0,9238	- 25.648,38 €	-284.489,80 €
5	96.240,00 €	-124.004,00 €	- 27.764,00 €	0,9057	- 25.145,85 €	-309.635,65 €
Restwert	68.763,67 €	-	€ 68.763,67 €	0,9057	62.279,26 €	-247.356,40 €

Abb. 4: Kapitalwert der Stadt, Quelle: eigene Darstellung

dritten Jahr betragen die Mieteinnahmen 96.240 Euro, davon sind 66.240 Euro aus der Vermietung von Arbeitsplätzen und 30.000 Euro aus der Vermietung des Besprechungsraums. Ab dem dritten Jahr ist das Coworking Space der Annahme zufolge voll belegt.

Die Kosten der Stadt sind zu Beginn die Investitionskosten für die Erstaussstattung in Höhe von 140.798 Euro²⁹. Die jährlichen Fixkosten bestehen aus der Pacht für das Gebäude in Höhe von 41.904 Euro, den Nebenkosten von 12.000 Euro, den Personalkosten für eine geringfügige Beschäftigung in Höhe von 8.000 Euro, den Ausgaben für die Vermarktung des Coworking Space in Höhe von 1.800 Euro, der Reinigung in Höhe von 4.800 Euro und den Kosten für Steuerberatung und Jahresabschlussprüfung in Höhe von 1.500 Euro.³⁰ Die Prüfung des Jahresabschlusses wird vom Rechnungsprüfungsamt durchgeführt. Insgesamt ergeben sich damit Fixkosten von 70.004 Euro pro Jahr. Hinzu kommen die variablen Kosten für das Material, welche 1.800 Euro pro Mieter jährlich betragen. Bei 15 Mietern im ersten Jahr ergeben sich damit 27.000 Euro variable Kosten und 97.004 Euro Gesamtkosten, im zweiten Jahr sind es mit 25 Mietern 45.000 Euro variable Kosten und 115.004 Euro Gesamtkosten. Ab dem dritten Jahr betragen die variablen Kosten 54.000 Euro für 30 Mieter und die Gesamtkosten 124.004 Euro (vgl. Abb. 4).

Wenn die Nutzungsdauer über den Betrachtungszeitraum hinausgeht, müssen die Restwerte am Ende des Betrachtungszeitraums berücksichtigt werden.³¹ Die technischen Geräte haben eine Nutzungsdauer von fünf Jahren und sind am Ende des Betrachtungszeitraumes vollständig abgeschrieben. Zu Beginn des sechsten Jahres wären Ersatzbeschaffungen not-

wendig. Die Büromöbel haben eine Nutzungsdauer von zehn oder 15 Jahren, der Restbuchwert nach fünf Jahren beträgt noch 68.764 Euro. Im Fall einer Veräußerung wäre dieser Wert ggf. niedriger.

Für die Stadt ergibt sich unter den erläuterten Annahmen ein Kapitalwert von -247.356 Euro. Dieser Kapitalwert ist der interne Kapitalwert aus Sicht des Projektträgers.

Die Eröffnung eines Coworking Space in Schwäbisch Gmünd kann noch weitere Nutzen für die Stadt bringen. Wenn beispielsweise Existenzgründer aufgrund des Coworking Space in Schwäbisch Gmünd gründen anstatt in einem anderen Ort, profitiert die Stadt – soweit es sich nicht um Freiberufler handelt – von den Gewerbesteuererträgen des Unternehmens. Außerdem verbessert ein solches Angebot das Image der Stadt, was sich durch Zugang von Einwohnern oder Unternehmen positiv äußern kann. In beiden Fällen profitiert die Stadt, entweder aufgrund höherer Umlagen oder aufgrund höherer Gewerbesteuererträge. Da diese Effekte nicht konkret zuordenbar sind, wurde von einer Einbeziehung in die Kosten-Nutzen-Analyse in Absprache mit der Stadt abgesehen.

Kapitalwert der Mieter

Der Nutzen der Mieter besteht in der Konsumentenrente, der Kosteneinsparung für ein Home-Office, der Kosteneinsparung für eigene Büroräume und einer fiktiven Einkommenserhöhung durch gesteigerte Produktivität und Kreativität. Aus der durchgeführten Umfrage ging hervor, dass die Zahlungsbereitschaft bei 155,18 Euro pro Monat liegt. Die Leistungen werden zumindest im ersten Jahr für 149 Euro pro Monat angeboten. Die Konsumentenrente beträgt also 6,18 Euro pro Monat und 74,16 Euro pro Jahr für jeden

Mieter in ersten Mietjahr. Die Kosteneinsparung für das Home-Office wurde aus den Investitionskosten für die Einrichtung eines Büros in Höhe von 2.084 Euro (wobei dieselben Anschaffungspreise wie bei der Ausstattung des Coworking Space zugrunde gelegt wurden) und den laufenden jährlichen Kosten berechnet. Die jährlichen Kosten sind das Verbrauchsmaterial in Höhe von 1.800 Euro, Kosten von ca. 200 Euro für die Benutzung bestimmter Geräte, die in einem gewöhnlichen Home-Office nicht vorhanden sind sowie die anteiligen Mietkosten für das Arbeitszimmer. Die Größe des Arbeitszimmers beträgt 9,7 m², was der anteiligen Fläche des Coworking-Space pro Mieter entspricht. Die Durchschnittsmiete in Schwäbisch Gmünd beträgt derzeit ca. 7,88 Euro.³² Als jährliche anteilige Mietkosten für das Arbeitszimmer ergeben sich dann 917 Euro pro Mieter. Rund 42 Prozent der europäischen Coworker arbeiteten zuvor in einem Home-Office.³³ Dies entspricht sechs Mietern im ersten Jahr, elf Mietern im zweiten Jahr und dreizehn Mietern ab dem dritten Jahr. Die Einsparungen der Ausstattungskosten fallen nur im ersten Mietjahr an. Die Kosteneinsparung für Büromiete ergibt sich aus einer üblichen Bürofläche von 30 m² in Innenstadtlage zu einem Preis von zwölf Euro pro m². Die monatlichen Kosten betragen 360 Euro, die jährlichen Kosten dem entsprechend 4.320 Euro pro Mieter. Rund 30 Prozent der europäischen Coworker arbeiteten zuvor in einem traditionellen Büro.³⁴ Das entspricht fünf Mietern im ersten, acht Mietern im zweiten und neun Mietern ab dem dritten Jahr. Aufgrund des motivierenden Arbeitsumfelds, der flexiblen Arbeitszeit und dem Austausch von Know-how mit den anderen Coworkern kann von einer Produktivitäts- und Kreativitätssteigerung von zehn Prozent aus-

29 Aufstellung der Ausstattung der Stadt Schwäbisch Gmünd

30 Steuerberatung und Jahresabschlussprüfung analog zur Veranschlagung bei einem anderen Eigenbetrieb der Stadt von vergleichbarer Größe

31 Bundesministerium der Finanzen 2011, S. 5

32 Mietspiegel in Schwäbisch Gmünd, immowelt.de, Stand August 2017, <https://www.immowelt.de/immobilienpreise/schwaebisch-gmuend/mietspiegel>

33 Global Coworking Survey: Focus: Germany

34 Ibid.

Mieter						
Zeitpunkt	Nutzen	Kosten	Differenz	Abzinsungs-faktor	Barwert	Kapitalwert
0				1		
1	129.741,78 €	- 77.872,50 €	51.869,28 €	0,9804	50.852,64 €	50.852,64 €
2	208.635,93 €	- 141.796,25 €	66.839,68 €	0,9612	64.246,30 €	115.098,94 €
3	244.464,39 €	- 174.353,75 €	70.110,64 €	0,9423	66.065,26 €	181.164,20 €
4	244.464,39 €	- 174.353,75 €	70.110,64 €	0,9238	64.768,21 €	245.932,41 €
5	244.464,39 €	- 174.353,75 €	70.110,64 €	0,9057	63.499,21 €	309.431,61 €

Abb. 5: Kapitalwert der Mieter, Quelle: eigene Darstellung

Allgemeinheit						
Zeitpunkt	Nutzen	Kosten	Differenz	Abzinsungs-faktor	Barwert	Kapitalwert
0				1		
1	22.209,75 €	- 3.032,48 €	19.177,27 €	0,9804	18.801,40 €	18.801,40 €
2	33.744,25 €	- 4.447,98 €	29.296,27 €	0,9612	28.159,57 €	46.960,97 €
3	57.602,18 €	- 4.989,48 €	52.612,70 €	0,9423	49.576,95 €	96.537,92 €
4	57.602,18 €	- 4.989,48 €	52.612,70 €	0,9238	48.603,62 €	145.141,54 €
5	57.602,18 €	- 4.989,48 €	52.612,70 €	0,9057	47.651,33 €	192.792,87 €

Abb. 6: Kapitalwert der Allgemeinheit, Quelle: eigene Darstellung

gegangen werden. Dies entspricht bei einem monatlichen Durchschnittsgehalt von 4.279 Euro³⁵ einer fiktiven Einkommens-erhöhung von 427,90 Euro pro Monat und 5.135 Euro jährlich pro Mieter. Es ergibt sich ein Gesamtnutzen von 129.742 Euro im ersten Jahr, 208.636 Euro im zweiten Jahr und 244.464 Euro ab dem dritten Jahr.

Die Kosten der Nutzer bestehen in den Mietpreisen für Arbeitsplatz und Besprechungsraum. Diese entsprechen dem Nutzen der Stadt.³⁶ Hinzu kommt eine fiktive Einkommensminderung durch den Zeitaufwand des Arbeitswegs bei den Mietern, die davor im Home-Office gearbeitet haben. Die Umfrage ergab, dass die Befragten durchschnittlich bereit wären, rund 19 km zu einem Coworking Space zu fahren. Bei einer Durchschnittsgeschwindigkeit von ca. 40 km/h entspricht das einem Zeitaufwand von 0,475 Stunden. Bei einem durchschnittlichen Lohn von 25,30 Euro pro Stunde³⁷ ergibt sich eine fiktive Einkommensminderung von 12,02 Euro pro Strecke und 24,04 Euro pro Tag. Bei rund 250 Arbeitstagen pro Jahr beträgt die fiktive Einkommensminderung 6.009 Euro pro Mieter, der zuvor im Home-Office gearbeitet hat. Durch den Arbeitsweg der anderen Mieter kann ebenfalls eine fiktive Einkommensminderung oder -minderung anfallen. Dies lässt sich jedoch nicht berechnen, da keine Daten zum bisherigen Arbeitsweg erhoben werden können. Kumuliert ergeben sich für die Mieter Kosten in Höhe von 77.8723 Euro

im ersten Jahr, 141.796 Euro im zweiten Jahr und 174.354 Euro im dritten Jahr (vgl. Abb. 5). Der Kapitalwert der Mieter beträgt am Ende des Betrachtungszeitraumes +309.432 Euro.

Kapitalwert der Allgemeinheit

Gründerinnen und Gründer verwirklichen innovative Ideen und fördern damit Fortschritt, Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit.³⁸ Die L-Bank hat in einer Studie die volkswirtschaftlichen Effekte ihrer Gründungsförderung untersucht.³⁹ Durch Fördermittel in Höhe von 2,4 Milliarden Euro soll aufgrund des Wertschöpfungsmodells ein zusätzliches Einkommen von 1,5 Milliarden Euro geschaffen werden und das Bruttoinlandsprodukt (BIP) Baden-Württembergs um 2,3 Milliarden Euro erhöht werden.⁴⁰ Diese Effekte lassen sich auf die Gründungsförderung durch ein Coworking Space übertragen. Da es sich bei der Gründungsförderung der L-Bank um eine direkte Gründungsförderung handelt, während ein Coworking Space Existenzgründer eher indirekt durch günstige Mieten fördert, können die Effekte nur zum Teil übertragen werden. Es wird hier von einer Übertragbarkeit zu 50 Prozent ausgegangen. Bei Vollausslastung hat das Coworking Space einen jährlichen Zuschussbedarf von 43.729 Euro, welcher die indirekte Fördersumme für die Existenzgründer darstellt. Überträgt man die volkswirtschaftlichen Effekte der Gründungsförderung der L-Bank verhältnismäßig zu 50 Euro auf die indirekte Förderung im Coworking Space,

ergibt sich bei 30 Mietern ein zusätzliches jährliches Einkommen von 13.665 Euro und ein zusätzliches jährliches BIP von 20.946€. Außerdem erfolgen neun Prozent der Existenzgründungen aus der Arbeitslosigkeit heraus. Die Einsparung von Sozialhilfe im Form von Arbeitslosengeld I (ALG I) und Arbeitslosengeld II (ALG II) ist also auch ein Nutzen der Gründungsförderung. Die jährlichen ALG-I-Leistungen betragen bei einem Durchschnittsgehalt von 4.279 Euro etwa 18.083 Euro. Die ALG-II-Leistungen betragen bei einem Regelsatz von 409 Euro pro Monat jährlich mindestens 4.908 Euro. Allerdings können Existenzgründer, die ALG I beziehen, einen Gründerzuschuss beantragen, der dem Arbeitslosengeld entspricht. Es wird davon ausgegangen, dass nur etwa ein Prozent der Gründer, die zuvor ALG I bezogen, diesen Gründerzuschuss nicht in Anspruch nehmen. Auf Grundlage der angenommenen Mieterzahlen ergeben sich im ersten und zweiten Jahr jeweils eine und ab dem dritten Jahr zwei Gründungen aus Arbeitslosigkeit heraus, bei denen Sozialhilfe eingespart wird. Es wird angenommen, dass vier Prozent der Gründer ALG II empfangen und ein Prozent ALG I ohne Gründerzuschuss. Unter Einbeziehung aller dieser Effekte ergibt sich ein Gesamtnutzen von 22.210 Euro im ersten, 33.744 Euro im zweiten und 57.602 Euro ab dem dritten Jahr.

Zu den Kosten der Allgemeinheit gehören der Schadstoffausstoß durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen und die sozialen Opportunitätskosten. Der zusätzliche Verkehr wird nur von den Mietern verursacht, die zuvor im Home-Office arbeiteten. Aus den Kostensätzen für Schadstoffe⁴¹ bei PKWs von 0,035 Euro pro

35 Statistisches Landesamt, Vierteljährliche Verdiensterhebung, <https://www.statistik-bw.de/Arbeit/Verdienste/VVE-PGDL-VZ-mh.jsp>, Stand: 2017/I.

36 siehe Kapitalwert der Stadt.

37 Statistisches Landesamt, Vierteljährliche Verdiensterhebung, <https://www.statistik-bw.de/Arbeit/Verdienste/VVE-PGDL-VZ-mh.jsp>, Stand: 2017/I.

38 Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Existenzgründung – Motor für Wachstum und Wettbewerb.

39 Haiger/Schneider/Wakolbing

40 Haiger/Schneider/Wakolbing; Nawrath 2016, S. 1-2

41 Umweltbundesamt 2013

Gesamtwirtschaft						
Zeitpunkt	Nutzen	Kosten	Differenz	Abzinsungs-faktor	Barwert	Kapitalwert
0		-140.798,00 €	-140.798,00 €	1	-140.798,00 €	-140.798,00 €
1	193.771,53 €	-177.908,98 €	15.862,55 €	0,9804	15.551,64 €	-125.246,36 €
2	318.080,18 €	-261.248,23 €	56.831,95 €	0,9612	54.626,87 €	- 70.619,49 €
3	398.306,57 €	-303.347,23 €	94.959,34 €	0,9423	89.480,19 €	18.860,70 €
4	398.306,57 €	-303.347,23 €	94.959,34 €	0,9238	87.723,44 €	106.584,15 €
5	398.306,57 €	-303.347,23 €	94.959,34 €	0,9057	86.004,68 €	192.588,83 €
RBW	68.763,67 €		68.763,67 €	0,9057	62.279,26 €	254.868,08 €

Abb. 7: gesamtwirtschaftlicher Kapitalwert, Quelle: eigene Darstellung

Fixkosten	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5
Pacht	41.904,00 €	41.904,00 €	41.904,00 €	41.904,00 €	41.904,00 €
Nebenkosten	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €
Personalkosten	8.000,00 €	8.000,00 €	8.000,00 €	8.000,00 €	8.000,00 €
Vermarktung	1.800,00 €	1.800,00 €	1.800,00 €	1.800,00 €	1.800,00 €
Reinigung	4.800,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €
Steuerberatung + Jahresabschlussprüfung	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €
Abschreibungen	14.406,87 €	14.406,87 €	14.406,87 €	14.406,87 €	14.406,87 €
kalk. Zinsen	1.407,98 €	1.407,98 €	1.407,98 €	1.407,98 €	1.407,98 €
Variable Kosten	15 Mieter	25 Mieter	30 Mieter	30 Mieter	30 Mieter
Material	27.000,00 €	45.000,00 €	54.000,00 €	54.000,00 €	54.000,00 €
Gesamtkosten	112.818,85 €	130.818,85 €	139.818,85 €	139.818,85 €	139.818,85 €

Abb. 8: Gesamtkosten, Quelle: eigene Darstellung

km und bei Bussen von 0,022 Euro pro km und der durchschnittlichen Entfernung von 19 km ergeben sich bei der Annahme, dass bei ungerader Zahl eher der PKW als der Bus genutzt wird, jährliche Kosten von 1.625 Euro im ersten, 3.040 Euro im zweiten und 3.582 Euro ab dem dritten Jahr. Die sozialen Opportunitätskosten entsprechen den kalkulatorischen Zinsen in Höhe von 1.408 Euro jährlich (vgl. Abb. 6). Der Kapitalwert für die Allgemeinheit beträgt am Ende des Betrachtungszeitraumes +192.793 Euro.

Gesamtwirtschaftlicher Kapitalwert

Der interne Kapitalwert der Stadt beträgt -247.356 Euro. Der gesamtwirtschaftliche Kapitalwert lässt sich durch Addition der die externen Effekte erfassenden Kapitalwerte berechnen.⁴² Der gesamtwirtschaftliche Kapitalwert ergibt sich also aus der Kumulierung der drei errechneten Kapitalwerte:

$$-274.356 \text{ €} + 309.432 \text{ €} + 192.793 \text{ €} = 254.869 \text{ €}$$

Der Kapitalwert von 254.868 Euro kann auch durch Kumulierung aller Kosten und Nutzen errechnet werden (vgl. Abb. 7).

Zwischenergebnis

Bei der Kosten-Nutzen-Analyse bleibt die Verteilung der Nutzen und Kosten außer Betracht. Obwohl die Maßnahme aus ein-

zelwirtschaftlicher Sicht unvorteilhaft ist, ist sie gesamtwirtschaftlich vorteilhaft, da die gesamtwirtschaftlichen Nettonutzen die gesamtwirtschaftlichen Nettokosten übersteigen. Bei der gesamtwirtschaftlichen Betrachtung wird der Kapitalwert im dritten Jahr positiv. Ab dem dritten Jahr ist die Maßnahme gesamtwirtschaftlich vorteilhaft.

Mit einer Entgeltkalkulation soll nachfolgend festgestellt werden, wie hoch die Mieten sein müssten, damit das Coworking Space auch aus einzelwirtschaftlicher Sicht vorteilhaft bzw. zumindest kostendeckend ist.

Entgeltkalkulation

Die Entgeltkalkulation richtet sich nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG). Die Miete ist eine Benutzungsgebühr. Die ansatzfähigen Kosten sind gemäß §14 Abs. 1 KAG die Gesamtkosten sowie die kalkulatorische Verzinsung des Anlagekapitals und kalkulatorische Abschreibungen gemäß §14 Abs. 3 KAG. Der kalkulatorische Zinssatz beträgt zwei Prozent. Bei der Gebührenbemessung darf nach §14 Abs. 2 S. 1 KAG höchstens ein Zeitraum von fünf Jahren zugrunde gelegt werden.

Summiert ergeben sich 663.094 Euro Gesamtkosten für das Coworking Space über den Zeitraum von fünf Jahren (vgl. Abb. 8). Das sind durchschnittlich 132.619 Euro pro Jahr und 11.052 Euro pro Monat. In den ersten fünf Jahren hat das Coworking Space im Schnitt 26 Mieter pro Monat. In den ersten fünf Jahren müsste das Entgelt also monatlich 425 Euro pro Arbeitsplatz betragen.

Unter Berücksichtigung der gewünschten Mietpreisstaffelung und der zusätzlichen Einnahmen des Besprechungsraumes von 2.167 Euro pro Monat (20 Euro pro Stunde) lässt sich das monatliche Entgelt wie folgt berechnen:

$$11.051,57 \text{ €} = 15x + 8(x+50 \text{ €}) + 3(x+110 \text{ €}) + 2166,67 \text{ €}$$

$$313,65 \text{ €} = x$$

Bei einer Belegung mit durchschnittlich 26 Mietern in den ersten fünf Jahren würden die Mieten entsprechend 314 Euro im ersten Jahr, 364 Euro im zweiten Jahr und 424 Euro im dritten Jahr betragen. Bei Vollausslastung betragen die jährlichen Gesamtkosten 139.819 Euro, was monatlichen Kosten von 11.652 Euro entspricht. Bei Kostendeckung müsste das Entgelt für jeden Arbeitsplatz 388 Euro pro Monat betragen.

Unter Berücksichtigung der Mietpreisstaffelung und der Mieteinnahmen für den Besprechungsraum in Höhe von 2.500 Euro ergibt sich:

$$11.652 \text{ €} = 15x + 10(x+50 \text{ €}) + 5(x+110 \text{ €}) + 2.500 \text{ €}$$

$$270 \text{ €} = x$$

Es ergeben sich als Mieten für einen Arbeitsplatz bei Vollbelegung 270 Euro im ersten Jahr, 320 Euro im zweiten Jahr und 380 Euro im dritten Jahr.⁴³

Sensitivitätsanalyse

Die Sensitivitätsanalyse soll Zusammenhänge zwischen dem Input einer Investitionsrechnung und ihrem Output auf-

⁴² Blohm/Lüder/Schaefer, S. 176.

⁴³ Die Kalkulation auf Substanzerhaltungsbasis, bei der nicht die Anschaffungs- und Herstellungskosten, sondern der Wiederbeschaffungswert zugrunde gelegt wird, ist nach dem KAG BW nicht zulässig.

decken.⁴⁴ Die hier durchgeführte Sensitivitätsanalyse beschränkt sich auf den kritischen Wert der Mieterzahlen, da die Mieterzahlen die wichtigste Variable bei dem geplanten Coworking Space darstellen. Weitere kritische Werte werden aufgrund des Umfangs der Berechnungen nicht untersucht. Der kritische Wert ist der Break-Even-Point und gibt an, ab welchem Wert einer bestimmten Variable sich die Investition lohnt bzw. bis zu welchem Wert sie sich gerade noch lohnt.⁴⁵

Der Break-Even-Point des internen Kapitalwertes lässt sich berechnen, indem die Kapitalwertfunktion mit Null gleichgesetzt wird. Die Anzahl der Mieter wird mit der Variablen x ausgedrückt. Da die Einzahlungsüberschüsse bei gleichen Mieterzahlen in den Jahren identisch sind, kann mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors abgezinst werden. Dieser beträgt bei einem Kalkulationszins von zwei Prozent auf fünf Jahre 4,7135. Zur Berücksichtigung der Mietpreisstaffelung und des Verhältnisses zwischen Mietern in den unterschiedlichen Jahren ergibt sich unter der Annahme, dass es doppelt so viele Mieter im zweiten Jahr als im dritten Jahr sind und dreimal so viele im ersten Jahr als im dritten Jahr, folgende Gleichung:

$$0 = -140.798 + (1.788 \cdot 3x + 2.388 \cdot 2x + 3.108x + 1.000 \cdot 6x - 70.004 - 1.800 \cdot 6x) \cdot 4,7135$$

$$12 = x$$

Der Break-Even-Point wird bei zwölf Mietern im dritten Jahr, 24 Mietern im zweiten Jahr und 36 Mietern im ersten Jahr erreicht. Insgesamt also 72 Mieter. Da das Coworking Space lediglich eine

Kapazität von 30 Arbeitsplätzen hat, kann der Break-Even-Point nicht erreicht werden.

Berücksichtigt man die Restbuchwertes des Anlagevermögens nach fünf Jahren ergibt sich ein Wert von $x = 11$, also insgesamt 66 Mieter. Auch dieser Wert überschreitet die Kapazität des Coworking Space.

Mit dieser Methode lässt sich auch berechnen, wie viele Mieter das Coworking Space nutzen müssten, damit die vorgesehenen Mittel des Stadthaushalts in Höhe von 22.000 Euro jährlich zur Deckung des Zuschussbedarfs ausreichen. Hierzu müssen die jährlichen Zuschüsse auf den Zeitpunkt 0 aufgezinst werden. Für fünf Jahre ergeben sich bei einem Zinssatz von zwei Prozent insgesamt 116.778 Euro Zuschussbedarf. Der Kapitalwert müsste, damit ein jährlicher Zuschuss von 22.000 Euro ausreicht, mindestens -116.778 Euro betragen. Wenn man diesen Betrag nun mit der Kapitalwertfunktion der Stadt gleichsetzt, erhält man einen kritischen Wert von $x = 8$. Das bedeutet, es müssten 24 Mieter im ersten Jahr, 16 Mieter im zweiten Jahr und 8 Mieter im dritten Jahr – insgesamt also 48 Mieter – im Coworking Space tätig sein, damit der Zuschussbedarf jährlich nicht mehr als 22.000 Euro beträgt. Auch dieser Wert liegt über der Kapazität von 30 Arbeitsplätzen.

Der Break-Even-Point kann ebenso mit der gesamtwirtschaftlichen Kapitalwertfunktion berechnet werden. Hier

ergibt sich bei gleicher Mietpreisstaffelung, gleicher Mieterverteilung und unter Berücksichtigung des Restwertes des Anlagevermögens ein Wert von $x = 3$. Der Break-Even-Point wird also bei 18 Mietern erreicht, wovon neun Mieter das erste Jahr, sechs Mieter das zweite Jahr und drei Mieter das dritte Jahr im Coworking Space tätig sind. Der einzelwirtschaftliche Break-Even-Point liegt also bei 48 Mietern, während der gesamtwirtschaftliche Break-Even-Point bei 18 Mietern liegt.

Risikoanalyse

Als Risiken der Maßnahme konnten identifiziert werden:

- Mietersausfall
- verkürzte Lebensdauer der Geräte
- rechtliche/vertragliche Rahmenbedingungen

Die Schadenshöhe eines Mietersausfalls kann durch die Untervermietung der Fläche niedrig gehalten werden. Die Schadenshöhe betrifft die Miete für die Zeit von etwa drei Monaten, bis die Untervermietung stattfinden kann. Durch die kurzen Mietverträge kann eine Untervermietung zeitnah erfolgen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit ist aufgrund des hohen festgestellten Bedarfs nur gering.

Die Eintrittswahrscheinlichkeit für eine verkürzte Lebensdauer der Geräte und Möbel ist hingegen sehr hoch, da die Nutzungsdauern mit fünf bis 15 Jahren sehr hoch angesetzt sind. Die Schadenshöhe bei einer vorzeitigen Ersatzbeschaffung hält sich in Grenzen. Dieses Risiko kann jedoch durch Leasing des Anlagevermögens ausgeschlossen werden (vgl. Abb. 9).

Das Risiko sich ändernder vertraglicher bzw. rechtlicher Rahmenbedingungen besteht vor allem in der Zulässigkeit des Betriebs durch eine Kommune. Dieses Risiko ist ebenfalls sehr gering. Die rechtlichen Konsequenzen wären finanziell wenig bedeutsam, da es sich nur um einen Unterlassungsanspruch ohne Schadensersatzansprüche handeln kann (vgl. Abb. 9). Die Klassifizierung der Risiken beruht auf eigenen Schätzungen (vgl. Abb. 10).

⁴⁴ Däumler/Grabe S. 230.

⁴⁵ Ibid, S. 233.

		Eintrittswahrscheinlichkeit				
		sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
Schadenshöhe	sehr gering					
	gering		rechtliche/vertragliche Rahmenbedingungen			
	mittel		Mietersausfall			verkürzte Lebensdauer der Geräte
	hoch					
	sehr hoch					

Abb. 9: Risikomatrix, Quelle: eigene Darstellung

	Eintrittswahrscheinlichkeit	Schadenshöhe
Sehr gering	0%-19%	Unter 5.000€
Gering	20% - 39%	5.000€ - 10.000€
Mittel	40%-59%	10.000€ - 20.000€
Hoch	60% - 79 %	20.000€ - 25.000€
Sehr hoch	80% - 100%	Über 25.000€

Abb. 10: Klassifizierung der Risiken, Quelle: eigene Darstellung

Szenarioanalyse

Die bisherigen Untersuchungen wurden alle auf Grundlage der von der Stadt Schwäbisch Gmünd festgelegten Annahmen für die Mieterzahlentwicklung durchgeführt. Die Stadt ging dabei von einer Volllauslastung ab dem dritten Jahr aus. In der folgenden Analyse sollen die Werte für alternative Szenarien berechnet werden. Die Annahme der Mieterverteilung bezüglich der Mietpreisstaffellung wird beibehalten. Der Betrachtungszeitraum beträgt weiterhin fünf Jahre und der Zinssatz weiterhin zwei Prozent. Es wurden folgende Szenarien festgelegt:

- Szenario 1: Auslastung zu 80 Prozent
- Szenario 2: Auslastung zu 40 Prozent
- Szenario 3: Reduzierte Ausgaben für die Erstaussstattung
- Szenario 4: Förderung durch das Ministerium

Szenario 1

Eine Auslastung von 80 Prozent entspricht 24 Mietern pro Monat. Davon sind zwölf Mieter im ersten Jahr, acht Mieter im zweiten Jahr und vier Mieter im dritten Jahr. Setzt man diese Werte in die Kapitalwertfunktion ein, ergibt sich ein Kapitalwert von -311.483 Euro, berücksichtigt man den Restbuchwert des Anlagevermögens beträgt der Kapitalwert -249.204 Euro. Der gesamtwirtschaftliche Kapitalwert beträgt 90.485 Euro, unter Berücksichtigung der Restbuchwerte sind es 153.138 Euro.

Szenario 2

Eine Auslastung von 40 Euro entspricht einer Mieteranzahl von zwölf pro Monat. Bei diesem Szenario ergibt sich ein einzelwirtschaftlicher Kapitalwert von -391.123 Euro ohne Berücksichtigung der Restbuchwerte. Mit Berücksichtigung der Restbuchwerte beträgt der Kapitalwert -328.843 Euro. Der gesamtwirtschaftliche Kapitalwert ist erwartungsgemäß negativ, da der kritische Wert von 18 Mieter⁴⁶ unterschritten wird. Er beträgt -171.813 Euro, unter Berücksichtigung der Restbuchwerte entsprechend -109.534 Euro.

Szenario 3

Die Investitionsausgaben betragen bei diesem Szenario 100.310 Euro anstatt 140.798 Euro.⁴⁷ Die Anzahl der Mieter entspricht der Volllauslastung. Es er-

gibt sich ein interner Kapitalwert von -231.158 Euro bzw. -187.779 Euro unter Berücksichtigung der Restbuchwerte. Von der Ermittlung des gesamtwirtschaftlichen Kapitalwerts wurde in diesem Fall abgesehen, da der gesamtwirtschaftliche Kapitalwert lediglich um die Höhe der reduzierten Investitionsausgaben von 40.488 Euro gewachsen ist.

Szenario 4

Die Stadt Schwäbisch Gmünd hat beim Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg einen Antrag auf Förderung gestellt. Die Förderung würde 50 Prozent der Erstaussstattungskosten und 50 Prozent der Personalkosten in den ersten drei Jahren betragen. Falls die Förderung genehmigt

spricht einer Auslastung von 60 Prozent. Dieser Wert wird unter Berücksichtigung des Bedarfs voraussichtlich erreicht. Aus der einzelwirtschaftlichen Sicht der Stadt ist die Maßnahme unwirtschaftlich. Die Maßnahme hat selbst bei Volllauslastung einen jährlichen Zuschussbedarf von etwa 43.730 Euro. Aus einzelwirtschaftlicher Sicht, ohne Berücksichtigung von eventuell anfallenden höheren Gewerbesteuer-einnahmen und höherer Umlagen, kann der Break-Even-Point nicht erreicht werden. Die Kosten könnten entweder durch die Reduzierung der Ausstattungskosten oder durch Erhöhung der Miete verringert werden. Bei Kostendeckung müsse die monatliche Miete bei ca. 270 Euro im ersten, 320 Euro im zweiten und 380 Euro im dritten Jahr liegen. Eine Förderung

»Aus gesamtwirtschaftlicher Sicht kann die Eröffnung eines Coworking Space bei entsprechendem Bedarf vorteilhaft sein.«

wird, würde anstatt der geringfügigen Beschäftigung eine Vollzeitstelle besetzt werden. Die Personalkosten betragen in diesem Fall 24.000 Euro jährlich in den ersten drei Jahren (48.000 € abzüglich 50% Förderung), in viertem und fünftem Jahr 48.000 Euro anstatt 8.000 Euro für das geringfügige Beschäftigungsverhältnis. Dieser Investitionszuschuss wird direkt von den Investitionskosten bzw. den Personalkosten abgezogen (Netto-Methode). Es ergibt sich ein Kapitalwert von -358.559 Euro oder unter Berücksichtigung der Restbuchwerte ein Kapitalwert von -296.279 Euro.

Fazit

Aus gesamtwirtschaftlicher Sicht ist die Eröffnung eines Coworking Space mit einem Kapitalwert von 254.868 Euro vorteilhaft. Der kritische Wert der Mieterzahlen liegt hier bei 18 Mietern. Das ent-

durch das Ministerium würde die Kosten der Erstaussstattung und damit die finanzielle Belastung des Stadthaushalts ebenfalls senken. Diese Einsparung ist im Gegensatz zu den höheren Personalaufgaben, die im Fall einer Personalkostenförderung anfallen, jedoch sehr gering. Sofern die Stadt Schwäbisch Gmünd die notwendigen Mittel bereitstellen kann, ist die Eröffnung eines Coworking Space aufgrund der vielen externen Nutzen vorteilhaft.

Ausblick

Das Coworking Space der Stadt Schwäbisch-Gmünd eröffnete im Mai 2018. In dem Gebäude sind weitere Firmen ansässig, deren Mietverträge nach und nach

⁴⁶ Siehe Sensitivitätsanalyse.

⁴⁷ Gemäß Zusammenstellung des Anlagevermögens der Stadt Schwäbisch Gmünd

auslaufen. Es besteht also die Möglichkeit, dass das Coworking Space bei hoher Nachfrage im selben Gebäude „mitwachsen“ kann. Sollte das Coworking Space nicht so gut ausgelastet sein wie geplant, besteht die Möglichkeit, die Räumlichkeiten unterzuvermieten. Die Risiken, die die Stadt mit dem Mietvertrag eingeht, sind also sehr begrenzt und überschaubar. Ein Coworking Space in Schwäbisch Gmünd hat Aussicht auf Erfolg und kann die Stadt zu einem attraktiven Gründerstandort machen.

Mit der Untersuchung konnte gezeigt werden, dass ein Coworking-Space einen öffentlichen Nutzen generieren kann, der deutlich über den einzelwirtschaftlichen Nutzen hinausgeht und damit ein Tätigwerden der Kommune unter bestimmten Bedingungen rechtfertigt. Weiter wurde festgestellt, dass sich mit überschaubarem Aufwand sowohl die Investitionskosten als auch die gesamtwirtschaftlichen Nutzen mit nachvollziehbaren geeigneten Variablen kalkulieren lassen. Der aufwändigste und mit der größten Unsicherheit behaftete Teil ist dabei sicherlich wie bei jedem Business Plan die Prognose der Nachfrage – eine Erhebung, die unabhängig vom weiteren Vorgehen nicht umgangen werden kann. Insgesamt kann das Design der Untersuchung als Blaupause für andere Gemeinden verwendet werden.

Literatur

Bender, D. (2014): Mobile Arbeitsplätze als kreative Räume: Coworking Spaces, Cafés und andere urbane Arbeitsorte, Bielefeld.

Blohm, H./Lüder, K./Schaefer, C. (2012): Investition, München.

Grabe, J., Däumler, K.-D. (2014): Grundlagen der Investitions- und Wirtschaftlichkeitsrechnung; Herne.

Block, J./Brockmann, H./Kohn, K./Staak, T./Ullrich, K. (2011): Gründungsförderung in Theorie und Praxis, Frankfurt am Main.

Bundesministerium der Finanzen: Arbeitsanleitung Einführung in Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen: Anlage zum Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 12. Januar 2011, II A 3-H 1012-10/08/10004

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie: Existenzgründung - Motor für Wachstum und Wettbewerb; abgerufen unter: <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Dossier/existenzgruendung.html> am 27.08.2017

Evers, M. (2017): DIHK-Gründerreport 2017: Tal-fahrt mit Lichtblicken, Berlin.

Haiger, S./Schneider, F./Wakolbinger, F. (o.J.): Volkswirtschaftliche Bedeutung der Existenzgründungsförderung der L-Bank; Gesellschaft für angewandte Wirtschaftsforschung mbH.

Nawrath, A.: Gründungsförderung sorgt für Wirtschaftswachstum in der Zukunft, in: L-Bank aktuell 01/2016

Umweltbundesamt: Best-Practice-Kostensätze für Luftschadstoffe, Verkehr, Strom- und Wärmeerzeugung 2013, Anhang B der Methodenkonvention 2.0, Stand: 2010

Paradigmenwechsel in der Verwaltung



Müller | Engewald | Piesker | Ziekow

Das Hamburgische Transparenzgesetz in der Praxis

Ergebnisse der Gesetzesevaluation

2018, 512 S., brosch., 109,- €

ISBN 978-3-8487-4523-4

eISBN 978-3-8452-8765-2

(Schriften zur Evaluations-
forschung, Bd. 9)

nomos-shop.de/30711

Das Hamburgische Transparenzgesetz verpflichtete erstmals Behörden, Verwaltungsdaten proaktiv zu veröffentlichen. Anhand juristischer und empirischer Analysen wurden durch die Evaluation die Auswirkungen und die Umsetzung der im Gesetz verankerten Veröffentlichungs- und Auskunftspflicht untersucht.