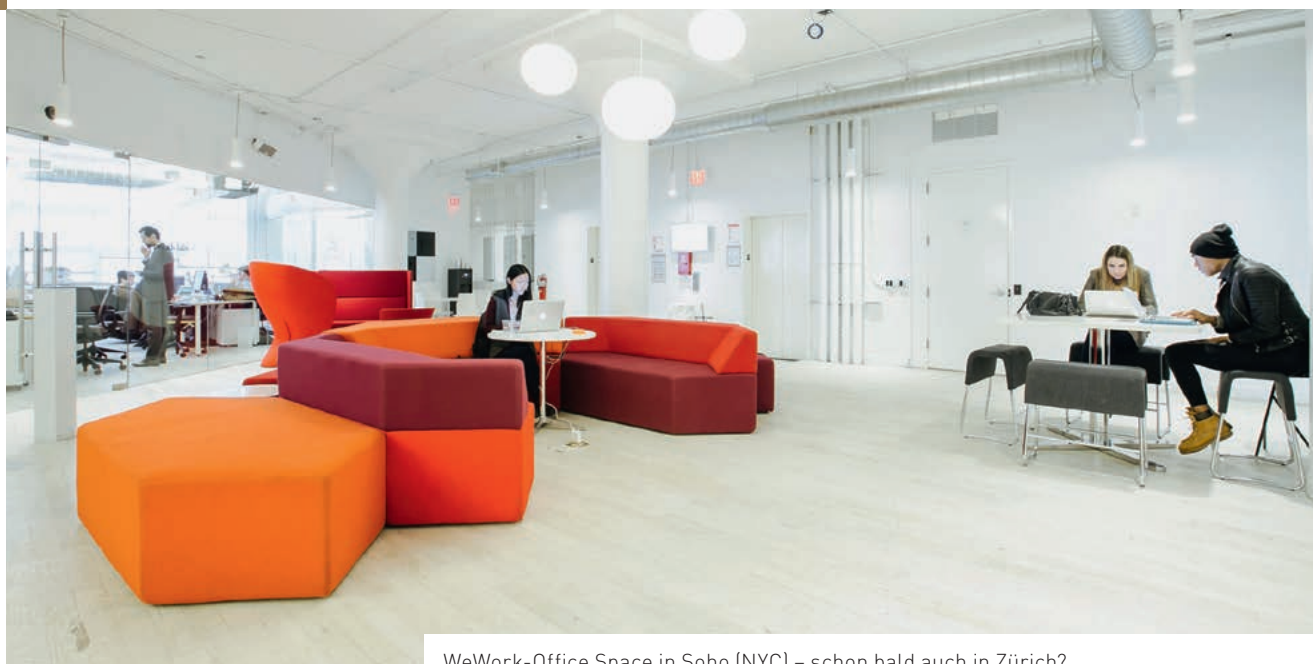


# Coworking Spaces – Nische oder schon Megatrend?

**Büroimmobilien** – Nach der Telekommunikation jetzt auch der Arbeitsplatz: Die Welt wird immer mobiler. Firmen verringern ihre Büroflächen und die Mitarbeitenden zieht es ins Home Office – oder in die Coworking Community.

Von Mathias Rinka; Bilder: ZKB, WeWork, The Hub



WeWork-Office Space in Soho (NYC) – schon bald auch in Zürich?

Sie heissen «Impact Hub», «Citizen Space», «Voisins» oder «VillageOffice» und schiessen wie Pilze aus dem Boden. Die Rede ist von Coworking Spaces, die in der Schweiz immer öfter zu finden sind. Kein Wunder, dass im März 2015 hierzulande der erste nationale Verein unter dem Namen «Coworking Switzerland», der sich die Verbreitung der neuen flexiblen Arbeitsform auf die Fahnen schreibt, in Zürich gegründet wurde. Mitgründerin Jennifer Schäpper-Uster aus Wil SG ist sich der Dynamik der Bewegung bewusst: «Das klassische Büro stirbt. Bis zum Jahr 2020 werden 89 Prozent aller Arbeitsformen mobil sein». Damit zitiert sie die Ergebnisse einer Citrix-Studie mit dem Titel «Workplace of the Future». Demnach werden Unternehmen weltweit ihre Büroflächen um 14 Prozent reduziert haben und es im Schnitt nur noch 6,7 Schreibtische für

zehn Mitarbeiter geben. Auch eine aktuelle nationale Deloitte-Untersuchung zeigt: 25 Prozent der Schweizer arbeiten haupt- oder nebenberuflich als Freelancer. Ein Drittel der übrigen 75 Prozent will dies im nächsten Jahr ebenfalls tun.

## Zahl der Coworking Spaces steigt

Haupttreiber dieser Entwicklung ist laut Deloitte die Sharing Economy, die immer mehr Menschen dazu veranlasst, Dienstleistungen über Onlineplattformen anzubieten. Gleichzeitig werden wissensintensive Berufe und mobiles Arbeiten wichtiger. 28 Prozent der Schweizer arbeiten heute bereits mindestens einen halben Tag pro Woche von zu Hause aus. Diese Zahl dürfte weiter steigen – gemäss Deloitte-Studie hätte die Hälfte aller Beschäftigten das Potenzial für Arbeiten im Home Office oder

in sogenannten Coworking-Bürogemeinschaften. In der Schweiz gibt es heute 50 solcher Coworking Spaces. In den nächsten 24 Monaten wollen laut Deloitte 42 Prozent ihr Angebot ausbauen.

Schweizer Grossfirmen wie die UBS, die Post oder die SBB sind bereits – nicht ganz uneigennützig – auf den Coworking-Zug aufgesprungen: Die Unternehmen haben erkannt, dass bei ihren Mitarbeitenden die Präsenzzeiten in der digitalisierten Arbeitswelt rapide sinken und Kosten reduziert werden können. Stefan Dürig von der Post Immobilien Management und Services AG berichtete kürzlich auf dem von pom+ initiierten «2. Digital Real Estate Summit 2016» in Brugg-Windisch, dass die Schweizerische Post eine Auslastung ihrer Büros nach eigenen Erhebungen auf maximal 60 Prozent taxiert. Anhand einer soge-



Coworking-Büros: High-Speed-Internet, Schreibtisch und eine Tasse Kaffee.

nannten Heat Map habe festgestellt werden können, wann welcher Büroarbeitsplatz frei oder belegt war. Dabei stellte sich heraus, dass die höchste Quote am Dienstag und die geringste am Freitag erreicht wurde. Dürigs Fazit: Die Nutzung von Büroflächen wird sich weiter reduzieren dank mobiler Arbeitsformen und zunehmend flexibler Arbeitswelten. «Wir könnten uns sogar vorstellen, in den Sommermonaten ganze Büroetagen stillzulegen und somit Kosten für Heizung, Strom und Reinigung zu sparen», warf Dürig einen Blick in die Kristallkugel.

### Basis-Angebot: Internet und Kaffee

Flexible Arbeitsplätze werden heute mit stark steigender Tendenz gesucht. Der «Home Office»-Trend wird dabei durch die Coworking-Bewegung ergänzt bzw. fortgeführt. Sie stammt ursprünglich aus den USA, genauer gesagt aus dem

Silicon Valley, und startete dort in den Jahren 2006/2007. Sie schwappte danach rasch über die Weltmeere und erreichte auch Europa. «Das Coworking wurde gerade 2008 mit den Folgen der Finanzkrise richtig hip, gerade in Grossbritannien oder in Spanien», erklärte Jennifer Schäpper-Uster im März beim SPG Intercity Talk in Zürich, der sich mit dem Thema auseinandersetzte. Sie sieht als Coworking-Zielgruppen nicht mehr nur die klassischen «Digital nomads» und Selbständige, sondern auch Start-ups, KMUs, Jungunternehmer, Studierende und mit steigender Tendenz auch Pendler und Angestellte.

«Zur Grundausstattung eines Coworking-Büros gehören zunächst einmal High-Speed-Internet für den mitgebrachten Laptop und eine Tasse Kaffee», sagt Schäpper-Uster. Die sogenannten Coworker zahlen für ihren temporären Arbeitsplatz und die Nutzung des Internets. Dazu kommen Möglichkeiten zu kopieren, zu drucken oder zu scannen

## IM TREND

# Früher «Tele-Arbeit», heute Coworking

«Flexible Arbeit im Sinne von Arbeit an verschiedenen Orten gibt es in der Schweiz schon lange», sagt Johann Weichbrodt, Organisationspsychologe von der Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW). Den ersten Schub gab es basierend auf neuer Technologie in den 1980er-Jahren. Damals noch unter dem etwas sperrigen Begriff «Tele-Heimarbeit». Mit den neuen, technischen Möglichkeiten für mobiles Arbeiten durch Breitband-Internetzugänge kamen in den 1990er- und 2000er-Jahren auch virtuelle Formen auf, wie etwa Videokonferenzen. «Heutzutage sind wir endgültig in einem mobilen und zugleich flexiblen Arbeitszeitalter angekommen», wie Weichbrodt in einer Studie herausfand. Seine repräsentative Erhebung zeigt, dass mobiles Arbeiten in der Schweiz heute in rund 18 Prozent der dienstleistungs- und wissensorientierten Unternehmen sowie in der Verwaltung ein fester Bestandteil der Arbeitskultur ist – und noch grosses Wachstumspotenzial besitzt. Die FHNW-Studie zeigt auch, dass es insgesamt fünf verschiedene Phasen der Entwicklung gibt, von der Einsteiger- bis hin zur Fortgeschrittenen- und Profi-Phase. «Eine fördernde Unternehmenskultur zu schaffen und die Unterstützung des Managements sind jedoch die zentralen Herausforderungen für alle befragten Unternehmen», sagt Weichbrodt. Darüber hinaus müssten Führungskräfte ihr Führungsverständnis überdenken. In Unternehmen, die sich noch in der Einstiegsphase befinden, müssten Führungskräfte die flexible Arbeitsweise stärker regulieren und kontrollieren. Bei den Fortgeschrittenen hingegen sei mehr Freiraum und Vertrauen möglich und somit ein Führungsstil gefragt, der sich noch stärker ziel- und ergebnisorientiert zeigt. Für eine funktionierende Zusammenarbeit brauche es jedoch auch später klare Rahmenbedingungen, so Weisbrodt weiter. Die gemeinsame physische Präsenz sollte organisiert sein und Regeln für die Erreichbarkeit, insbesondere zu unüblichen Arbeitszeiten, sollten definiert werden. «Je flexibler die Arbeitsbedingungen sind, desto wichtiger wird es, die Auslastung der Mitarbeitenden nicht aus dem Blick zu verlieren und desto stärker müssen sich Teams auch selbst regulieren können.» (mr)

ANZEIGE

# GESUCHT IMMOBILIEN URBANE LAGE

HIG Immobilien  
Anlage  
Stiftung

Anlageprofil: [www.hig.ch/gesucht](http://www.hig.ch/gesucht)

## Schweizer Work Smart Initiative

Sieben Schweizer Unternehmen haben im Juni 2015 eine Charta für eine flexible und smarte Wirtschaft unterzeichnet. Microsoft Switzerland, Die Mobiliar, die Schweizerische Post, die SBB, Swisscom, die SRG SSR und Witzig, Anbieter von Arbeitsplatzlösungen, wollen Unternehmen dabei unterstützen, flexible Arbeitsformen einzuführen und zu fördern. Gestützt auf eine Studie der Fachhochschule Nordwestschweiz wurde ein Leitfaden entwickelt mit Tipps für die Einführung flexibler Arbeitsformen. Die Work Smart Initiative für flexible Arbeitsmodelle ist aus dem Home Office Day entstanden. Mit der Unterzeichnung der gemeinsamen Charta bekennen sich inzwischen 55 Unternehmen zu drei Hauptzielen: motivierende Rahmenbedingungen für die Mitarbeitenden schaffen, den Arbeitsmarkt zur Rekrutierung von Fachkräften besser erschliessen sowie Energie, Gebäude und Verkehrsinfrastrukturen smarter nutzen und diese gleichmässiger im Tagesverlauf auslasten. (mr)

[www.work-smart-initiative.ch](http://www.work-smart-initiative.ch)

und die Benutzung von Flipchart, Tafel oder Beamer und einer gemeinsamen Küche. Fällig wird eine standortabhängige Tagespauschale – meist zwischen 25 und 50 Franken. Zusätzlich können auch Konferenzräume gebucht werden. Fragt man Nutzer von Coworking Spaces nach den Gründen für ihren Schritt in das «moderne temporäre Grossraumbüro», ist es zunächst vor allem ein «Arbeitsplatz mit Community-Anschluss». Wichtig sei vor allem die Möglichkeit zum Austausch mit Gleichgesinnten und das Vermeiden von «Isolation im Home Office». Im Zentrum steht daher für die Betreiber von Coworking Spaces auch der Erfahrungs- und Ideenaustausch, wie Schäpper-Uster ergänzt.

## Business-Center mischen mit

Auf den neuen Coworking-Trend stellen sich zunehmend auch die Anbieter der klassischen Business Center ein. So eröffnete im März an der Zürcher Bahnhofstrasse 10 das Unternehmen Satellite Office seine erste Dependence in der Schweiz. Es bietet dort in einem Eckgebäude zur Börsenstrasse hin in 1A-Lage auf 646 Quadratmetern insgesamt 14 Büros, zwei Konferenzräume und «Open Spaces» für eine flexible Arbeitsplatznutzung. Den Mietvertrag über die drei Ebenen schloss Satellite Office mit der PSP Swiss Property AG ab, die das Objekt, das denkmalgeschützte «Haus

Gryffenberg» (erbaut 1883–1885), jüngst frisch sanierte. Von der reinen Domizil-Adresse bis zum eigenen Büro ist dort alles buchbar, wahlweise auch mit Sekretariats- und Telefonservice. Aber auch die «Coworker» sind nun im Blickfeld von Satellite Office, einem deutschen Unternehmen, das bislang Standorte in Hamburg, Berlin und München eröffnete. Ein sogenanntes Coworking Desk in Zürich kostet für einen Tag ab 69 Franken, im 10er-Tages-Ticket ab 349 Franken und im ganzen Monat ab 698 Franken. Nur einen Steinwurf entfernt, bietet die Firma Office Business Center (OBC) Swiss in der Bahnhofstrasse 52 ähnlich flexible Büroarbeitsplätze, aber mit einer ausgeprägten und weitreichenden Dienstleistungspalette an: Möblierte Räume, Einzel- oder Team-Büros plus Empfang, Post- und Telefonservice sind dort im Paket ab 2.500 Franken im Monat zu haben und richten sich damit an eine finanzkräftigere Klientel. Auch die Regus Business Center, nach eigenen Angaben «Anbieter von flexiblen Bürolösungen», will vom Coworking-Trend profitieren und hat weitreichende Expansionspläne. Weltweit soll die Zahl der Standorte von heute 1.500 auf 20.000 steigen. Die Planungen für die Schweiz sehen ein Wachstum von heute 22 auf 150 Business Center vor. Zusätzlich zu den traditionellen Business Centern mit einer Grösse von 1.000 Quadratmetern sind aber auch neue Formate, wie beispielsweise

## «Büro Züri»

### ZKB-Filiale mit Coworking Space

In den vergangenen vier Jahren hat die Zürcher Kantonalbank (ZKB) ihren Hauptsitz mit einem Investitionsvolumen von rund 200 Millionen Franken umfassend umgebaut. Der sanierte Gebäudekomplex umfasst nun neben der Bankfiliale das Coworking-Projekt «Büro Züri» und eine angrenzende Gastronomie mit Namen «Kafi Züri». Die Lokale sind öffentlich zugänglich und haben einen eigenständigen, von der Bank unabhängigen Marktauftritt.

Das «Büro Züri» bietet 20 kostenfreie, multifunktionale Arbeitsplätze zur temporären Nutzung sowie einen separaten Workshop-

Raum für bis zu sechs Personen. Gebucht werden kann der Coworking-Arbeitsplatz bis zu acht Wochen im Voraus oder spontan vor Ort für ein paar Stunden oder einen ganzen Tag. Geöffnet ist das «Büro Züri» Montag bis Freitag jeweils von 9 Uhr bis 19 Uhr sowie am Samstag von 9 Uhr bis 17 Uhr. «Mit unserem neuen, aussergewöhnlichen Angebot engagieren wir uns für einen nachhaltigen prosperierenden Wirtschaftsraum Zürich», sagt ZKB-CEO Martin Scholl. Angesprochen werden sollen «Start-ups, Studierende, Unternehmerinnen und Unternehmer oder Geschäftsleute, welche nach einer Möglich-

keit suchen, um in professioneller und entspannter Atmosphäre ihre Projekte und Arbeitspläne voranzutreiben».

Der Erfolg des Konzepts zeigt sich in den Nutzerzahlen: Seit Eröffnung des «Büro Züri» im August 2015, also in circa acht Monaten, nahmen rund 11.000 Menschen das Angebot an. Die durchschnittliche Nutzungszeit beträgt dreieinhalb Stunden. Die Auslastung bei den 16 im Voraus buchbaren Coworking-Plätzen betrage nahezu 100 Prozent, erklärte die ZKB-Medienstelle auf Nachfrage von IMMOBILIEN Business. (mr)

[www.buero-zueri.ch](http://www.buero-zueri.ch)



Ein Coworking Space in Zürich: das «Büro Züri» im neuen ZKB-Hauptsitz.

«Express»-Standorte mit nur 300 Quadratmeter Fläche sowie auch Einzelleigenschaften von 3.000 Quadratmetern, in Vorbereitung.

### Büro-Investoren zeigen Interesse

Coworking-Switzerland-Mitgründerin Jennifer Schäpper-Uster sieht als ideale Einstiegsgrösse Büroräume ab 200 Quadratmeter mit einer Mindestarbeitsplatzzahl von etwa 20 an. Sobald eine Community wächst, kann es auch grössere Räume vertragen wie bei Citizen Space oder Impact Hub. Vielerorts kommt das Coworking-Konzept auch als Interimsnutzung für eine leerstehende Büroimmobilie in Frage. Andererseits wird das Modell aber anscheinend auch für Projektentwickler und Immobilien-

AGs zunehmend interessanter. Laut Schäpper-Uster sind hier erzielbare Mieteinnahmen für Vermieter von Bürogebäuden – je nach Standort und Lage – im niedrigen dreistelligen Bereich in Franken pro Quadratmeter und Jahr durchaus im realistischen Bereich.

Hans Peter Wehrli, Verwaltungsratspräsident der SPS Swiss Prime Site AG, betonte kürzlich bei der Präsentation der Geschäftszahlen, dass man auf dem Büromarkt auch explizit diese Modelle für flexible und mobile Arbeitsplätze genauestens beobachte. Für das 2015 erworbene Druckzentrum der NZZ in Schlieren wird gar ein innovatives Konzept für ein «Urban Education Center» mit 24.700 Quadratmeter Nutzfläche entwickelt. Es soll laut SPS neben der Infrastruktur für Aus- und Weiterbil-

dung unter anderem auch Räume für Forschung und Entwicklung sowie auch Coworking Spaces bieten. Die in Schlieren geplanten Umbauten mit einem avisierten Investitionsvolumen von circa 28 Millionen Franken sollen 2018 und 2019 realisiert werden. Wehrli erwartet eine zunehmende Professionalisierung im Segment Coworking Spaces und in diesem Zusammenhang auch bald einen «Bereinigungseffekt» in dem Markt. Zudem scheint auch der Gigant WeWork aus den USA ein Blick auf die Schweiz geworfen zu haben. Der Grossanbieter von Coworking Spaces in zahlreichen Millionenstädten dieser Welt soll Gerüchten zufolge bereits Makler beauftragt haben, um geeignete Standorte und Immobilien in Zürich und Genf ausfindig zu machen. ▲

ANZEIGE

## Ihr Vertrauenspartner für die Mietkaution ohne Bankdepot



SwissCaution wurde 1991 gegründet und ist die 1. Schweizer Versicherungsgesellschaft für die Mietkaution ohne Bankdepot für Privat- und Geschäfts-mietverträge.

Mit einem Mietkautionsvolumen von mehr als CHF 750 Millionen und mehr als 180'000 zugehörigen Kunden, welche einen Mietwert von CHF 3 Milliarden repräsentieren, ist SwissCaution der Marktführer für die Mietkaution in der Schweiz.

Die Mietkaution von SwissCaution bietet dem Vermieter den gleichen Wert und die gleiche Funktion wie ein Bankdepot und noch dazu einen qualitativ hohen wie zügigen Service.

T. 0848 001 848 - [www.swisscaution.ch](http://www.swisscaution.ch)

  
DIE 1. VERSICHERUNG FÜR DIE MIETKAUTION