



DIE ZUKUNFT DER BRANCHE

WAS SICH RADIKAL ÄNDERN WIRD

DAS GROSSE BAUTRÄGERRANKING

GEWERBEIMMOBILIEN



ZIELORIENTIERT

VERMITTLUNG
VERWALTUNG
BEWERTUNG
BAUMANAGEMENT
WWW.EHL.AT



IMMOBILIEN MAGAZIN

CO-WORKING SPACES – EIN MARKT DER ZUKUNFT?

Die Digitalisierung hat das Arbeiten flexibler gemacht, Mitarbeiter sind nicht mehr an einen Standort gebunden. Das macht Co-Working Spaces immer beliebter – doch gibt es in Österreich schon genug davon, oder gibt es da noch Aufholpotenzial? Der 5 o'clock-Tea lieferte Antworten.

AUTOR: CHARLES STEINER

Vor wenigen Jahren noch war der Begriff Co-Working Spaces nur wenigen geläufig, diesbezügliche Angebote fristeten eher ein Nischendasein, meist in Anspruch genommen von Kreativen oder Start-ups. Heute gelten Anbieter solcher Büroformen zu den wichtigsten Nachfragern nach Büroflächen in Wien. Rund 135.000 m² an solchen Flächen werden gesucht, weltweit wird ein Anteil von rund 30 Prozent Fläche für diese Büroform prognostiziert. Doch halten die österreichischen Büroimmobilien den speziellen Anforderungen für Co-Working stand und sind Entwickler und Bestandhalter in der Lage, solche Flächen passend bereitzustellen? Dieser Diskussion stellten sich im vorweihnachtlichen 5 o'clock-Tea Immofinanz-COO Dietmar Reindl, die beiden Anbieter von

Co-Working-Flächen Maximilian Lammer (Talent Garden) und Michael Graf (Your Office), Ewald Stückler (T.O.C.) und Michael Zöchling (Signa) dem Moderator Gerhard Rodler.

Die Immofinanz etwa hat mit dem Konzept myhive begonnen, sich dem Thema Co-Working anzunähern, sagt Dietmar Reindl. Für ihn ist Co-Working nicht nur eine reine Organisationsform, sondern auch ein Arbeitsgefühl. Aber: „In den kommenden fünf bis sieben Jahren wird Co-Working zwischen 20 und 30 Prozent der Büroflächen ausmachen. Da werden wir uns noch dem entsprechend aufstellen“, so Reindl. Deshalb werde man langfristig nicht mehr in Quadratmeter-Preisen denken, sondern in Arbeitsplatzdimensionen oder, noch weitergedacht, in Mitgliedschaften



Die Diskutanten: Dietmar Reindl, Maximilian Lammer, Moderator Gerhard Rodler, Ewald Stückler, Michael Graf und Michael Zöchling (v.l.n.r.).

in einer Arbeitsplatzumgebung. Dennoch werde es immer Unternehmen geben, die die klassische Bürogestaltung bevorzugen würden.

Unterschiedliche Anforderungen

Solche Mitgliedschaften für die Nutzung solcher Arbeitsplatzstrukturen bietet etwa Talent Garden an, wie Maximilian Lammer ausführt. Talent Garden ist ein italienisches Unternehmen mit acht Standorten europaweit, darunter auch in Österreich, das ein wachsendes Netzwerk für die Tech- und Kreativ-Community bereitstellen will. „Bei uns geht es eindeutig um das Vereinen, das Bilden eines Nucleus unserer Community-Mitglieder“, so Lammer, für den auch die inter-

nationale Vernetzung dieser Community einen USP von Talent Garden darstellt. Michael Graf von Your Office sieht sein Unternehmen als flexibler Arbeitsplatzanbieter, der sich in der Regel an Scale-ups und schnell wachsende Unternehmen wie auch international agierende Unternehmen richtet. „Es gibt unterschiedliche Anforderungen der Benutzer, Kunden, die klassische Mietverträge suchen und keine Mitgliedschaften, welche, die zu einer Community hinzustoßen wollen und sich mehr Innovation erwarten. Die Nachfrage ist vielschichtig“, so Graf, der meint, dass das Co-Working-Angebot in den vergangenen Jahren in Wien bis auf einige Anbieter wenig zufriedenstellend war.

**IN DEN KOMMEN-
DEN FÜNF BIS SIE-
BEN JAHREN WIRD
CO-WORKING
ZWISCHEN 20 UND
30 PROZENT DER
BÜROFLÄCHEN AUS-
MACHEN.**

DIETMAR REINDL
IMMOFINANZ

Bindeglied

Als Projektentwickler vermiete man sehr gerne an Co-Working-Anbieter, sagt Michael Zöchling, der darauf verweist, im Prestige-Büroobjekt The Icon der Signa erst jüngst rund 5.000 m² Fläche an einen solchen Anbieter vermietet zu haben, weitere sollen noch folgen. Als Projektentwickler ist man auch kein Co-Working-Anbieter, sieht aber jene, die solche Arbeitsstrukturen zur Verfügung stellen, als Bindeglied zwischen Mietern, die sich nicht lange binden wollen und Entwicklern bzw. Betreibern von Büroimmobilien. „Unser Thema ist aber, dass wir Investoren haben, die lange Mietverträge wollen. Diese Mietverträge können wir aber mit Co-Working-Anbietern abschließen“, erklärt Zöchling.

Nicht für jedermann

Auch wenn das Thema Co-Working jetzt überall hochpoppt, ist es deshalb noch nicht die perfekte Arbeitsform für alle Unternehmen, ist sich



**ES DEUTET VIEL DARAUF HIN,
DASS MEHR ANGEBOT GE-
SCHAFFEN WIRD ALS NACH-
FRAGE VORHANDEN IST.**

MICHAEL GRAF
YOUR OFFICE

Ewald Stückler sicher: „Klassische Unternehmer wie etwa Wirtschaftsprüfer oder Steuerberater werden eher nicht in einem offenen Büro sitzen und ihre Kommunikation über die offene Fläche transportieren. Die brauchen natürlich ihre Privatsphäre.“ Für Communities sind solche Flächen, auf denen sie sich wohlfühlen, aber ideal. Es gehe um den richtigen Mix zwischen Co-Working-Flächen und klassischen Büros. „Es geht nicht nur um die Anmietung der Flächen, sondern auch um eine Vision, sie zu gestalten“, so Stückler in Richtung Zöchling, nachdem die Signa eine entsprechende Studie zu neuen Arbeitswelten in Auftrag gegeben hatte. Zöchling hingegen erklärt, dass sehr viele klassische Unternehmen immer dynamischer geworden sind, es werde viel mehr in Projektteams gearbeitet: „Unsere Gebäude sind so ausgestattet, dass die Flächen sowohl für konventionelle Unternehmen als auch für Co-Working-Anbieter geeignet sind“, so Zöchling. Da kooperiere man mit Co-Working-Profis, die weltweit tätig sind. Die Immofinanz, sagt Zöchling, macht das selbst.

Worauf Dietmar Reindl einhakt: „Da gibt es insofern einen Unterschied, als dass die Signa Projektentwickler ist, wir aber außerdem auch noch Bestandhalter. Deswegen haben wir auch ein sehr langfristiges Interesse an der Immobilie selbst, mit flexiblen Lösungen können wir selbst besser agieren, weil wir das Objekt ja langfristig halten. Da ist myhive ein Ansatzpunkt“, so Reindl. Maximilian Lammer sieht das als Anbieter von Co-Working-Spaces jedoch nicht als Konkurrenzprodukt, sondern vielmehr als Ergänzung.

Mehr Angebot statt Nachfrage?

Wobei auch der Begriff Co-Working einer Erläuterung bedürfe, so Lammer. Co-Working ist, sagt Lammer, eine Fläche, ein Raum, ein Campus etc., wo unterschiedlichste Unternehmen, ob klein oder groß, dort einen Arbeitsbereich bekommen, dort arbeiten und die Möglichkeit haben, zu kommunizieren. Auf der anderen Seite ist die Frage, wie Unternehmen ihren Arbeitsbereich ausgestalten. „Da bin ich mir aber nicht sicher, ob der Begriff Co-Working dafür auch zulässig



DAS VIDEO
ZUM ARTIKEL
<https://immo.at/ht>



BEI UNS GEHT ES EINDEUTIG UM DAS VEREINEN, DAS BILDEN EINES NUCLEUS UNSERER COMMUNITY-MITGLIEDER.

MAXIMILIAN LAMMER
TALENT GARDEN

ist“, so Lammer. Noch enger definiert Michael Graf den Ausdruck: „Man bedient sich zwar gerne des Begriffs, Anbieter von Spaces oder WeWork sind aber eher Hybrid-Anbieter, in denen sich Co-Working-Anteile zwar befinden, der Rest aber Shared Offices darstellen“, meint Graf. Berücksichtige man aber alle flexiblen Arbeitsplatzkonzepte am Markt mit, dann ist dennoch ein stetiges Wachstum an solchen Flächen erkennbar. Aber, so Graf: „Das Angebot im reinen Co-Working-Bereich steigt zwar sehr stark, dennoch bemerken wir sinkende Mitgliederzahlen. Wir haben 20 Prozent Flächenzuwachs im Jahr, aber nur zehn Prozent Mitgliederwachstum. Es deutet also viel darauf hin, dass mehr Angebot geschaffen wird, als Nachfrage herrscht“, konstatiert Graf. Reindl erklärt daraufhin, dass es ihm nur darum gehe, die Flächen den Mietern anzubieten, die sie auch benötigen und nachfragen. „Dieses Spektrum den Mietern anbieten zu können, ist unser Ziel mit myhive“, so Reindl.



ES GEHT NICHT NUR UM DIE ANMIETUNG VON FLÄCHEN FÜR CO-WORKING, SONDERN AUCH UM EINE VISION, SIE ZU GESTALTEN.

EWALD STÜCKLER
T.O.C.

Keineswegs wird Co-Working klassische Büros ersetzen, darin sind sich alle Diskutanten einig. Dennoch wird Co-Working auch die Immobilienbranche in den kommenden Jahren vor neue Chancen, aber auch neue Herausforderungen stellen. Je flexibler Büroobjekte bei der Planung konzipiert werden, desto einfacher lassen sich sowohl diese Form von Arbeiten als auch klassische Strukturen in der Immobilie abbilden. Aber die Technik war immer ein Treiber der Arbeitsplatzorganisation – doch da weiß man eben noch nicht, was genau sie uns in den kommenden Jahren bringen wird. ■