

IMMObilien FOKUS

JP

Colliers
INTERNATIONAL

Der Dynamo

BDO-Partner Bernd Winter
beschleunigt die Immo-Branche

Wir schaffen Synergien.

Vermittlung | Verwaltung | Bewertung | Baumanagement

An alliance member of
**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Wir leben
Immobilien.



Coworking Spaces

Die Wolke macht's möglich. Auch in Österreich sind nahezu alle international großen Anbieter zu finden. Gemeinschaftsbüros gab es schon immer. Erste die Digitalisierung hat den Boom der vergangenen Jahre möglich gemacht.

Autor: Franz Waglhuber

Spätestens mit dem Einzug der digitalen Wolke ist der Arbeitsplatz nicht mehr an einen Ort gebunden. Daten werden in der Cloud und auf Servern gespeichert, die von überall aus erreichbar sind. Damit einher geht auch ein Wandel: Arbeitsplätze werden mobiler, genauso wie es die Menschen und ihre Technik werden. Die Wirtschaft reagiert darauf und bietet in rasant wachsendem Tempo immer mehr Coworking Spaces an. Neben den großen, internationalen Playern etablieren sich dabei auch immer mehr regionale Anbieter und versuchen mit Nischenangeboten und Nähe zu punkten. Vorwiegend werden bei den Angeboten Start-Ups und Jungunternehmer angesprochen, vereinen die Gemeinschaftsbüros doch zahlreiche Vorteile, von denen vor allem Gründer profitieren können. Aber der Trend hat mittlerweile auch Kreative, Freiberufler und andere Selbständige erreicht, die das flexible Büro-Angebot, wobei Konferenzräume, W-LAN,

Cafe-Bereiche und ein 24/7 Zugang meist zum Standard gehören, schätzen.

In Österreich entstand in den letzten Jahren je nach Bundesland ein mehr oder weniger großes Angebot an Gemeinschaftsbüros. In Wien ist die Dichte dabei naturgemäß am größten, zumal hier auch überregionale Anbieter große Flächen bereitstellen. Mehr als 70 sind es in der Bundeshauptstadt mittlerweile, und die Zahl wächst. Hier führt für den interessierten Nutzer kein Weg am Vergleich vorbei, zumal die Angebote mannigfaltig sind, ebenso die Preise. Mit durchschnittlich rund 250-350 Euro pro Monat und Arbeitsplatz ist hier zu rechnen, wobei es natürlich nach unten und oben weitere Möglichkeiten gibt. Denn so stehen auch exklusive Räumlichkeiten – wie zum Beispiel im Palais Fanto am Schwarzenbergplatz – zur Repräsentation bereit. Mit Spaces betrat im Vorjahr einer der größten internationaler

Fotos: Vasyli, etzahr

Player den heimischen Markt. Klar, dass hier auch überregionale Dienste, wie zum Beispiel eine Mitgliedschaft, die weltweiten Zugang zu allen Business Clubs erlaubt, einen gewissen Mehrwert wie Rezeption und Postbearbeitung bieten können. **TalentGarden, aus Italien kommend, vereint mittlerweile 3.500 ‚Innovations-Treiber‘ in 23 Standorten – darunter neu auch Wien – in acht Ländern und bietet auch eine Innovationsschule samt Master- und Teilkursen für Berufstätige.**

Nicht jeder Standort geeignet

dieBOX ist laut eigenen Angaben der erste Coworking Space in Niederösterreich, aber bei weitem nicht mehr der einzige. Die EVO Krems bietet zum Beispiel auch eine dauerhafte Geschäftsadresse, auch wenn die Büroräumlichkeiten nur tage- oder stundenweise genutzt werden. Leer stehen hingegen derzeit die Büros bei Selbst&Ständig in Bruck an der Leitha, die momentan aufgrund „mangelnder Nachfrage“ auf unbestimmte Zeit geschlossen sind. Dünn ist das Angebot derzeit (noch) im Burgenland und in Kärnten. In Oberpullendorf gibt es mit Sonnenland Teamspace einen Anbieter für das östlichste Bundesland. In Klagenfurt ging mit dem Hafent1 der erste von der Landeshauptstadt geförderte Coworking Space im Herbst 2011 an den Start,

dabei wurde leerstehenden Flächen neues Leben eingehaucht. In Klagenfurt bietet der Business Campus im Schloss Ehrenhausen zahlreiche Büroeinheiten. Für Aufsehen hat in Oberösterreich die Strada del Startup gesorgt: In der Linzer Tabakfabrik hat das Investoren-Netzwerk Startup300 ein Open Space für Innovation und Digitalisierung etabliert, das mittlerweile nahezu ausgebucht ist. Überhaupt ist Oberösterreich ein Hotspot für digitale Entwickler: auch beim Softwarepark Hagenberg finden sie ein optimales Umfeld vor. Gleichzeitig entsteht der erste Coworking Space in der Steiermark und ein Startup Hub ist der AULA x SPACE in Graz. Eben dort kann man auch im Raum 1, im ehemaligen Dominikanerkloster, Kreatives schaffen. In der Landeshauptstadt werden auch viele kleine Offices angeboten. In der Mozartstadt ist COWORKINGSALZBURG der Platzhirsch mit 360 Quadratmeter Büroflächen, wo neben 25 fixen auch bis zu zehn Tagesgäste einen Arbeitsplatz finden. Im Coworking Pongau gibt es auf Wunsch ebenso Beratung und Coaching für Gründer und Startups.

Gelbe Fabrik am Bodensee

Auch im Westen wird eifrig zusammengearbeitet: Die Gelbe Fabrik in Dornbirn versteht sich als Open Space am Bodensee in einer



ehemaligen Strickwarenfabrik. Industrial-Atmosphäre bietet auch die Schlosserei auf rund 600 Quadratmeter im Dornbirner Steinebach-Areal. Das Basislager ist das erste Co-Working Center Tirols und bietet mit rund 1.300 Quadratmeter auf vier Stockwerken ausreichend Platz in Kufstein. Der Raum13 bietet neben Innsbruck mittlerweile auch in Schwaz Platz für Startups und Ein-Personen-Unternehmen. Das CoWo Lantech in Landeck richtet sich vor allem an Kreativdienstleister und IT-Betriebe, die den Tourismus mit Lösungen versorgen.

Der Markt hat zuletzt ein rasantes Wachstum verzeichnet, allein in Europa ist die Zahl der anmietbaren Flächen zwischen 2014 und 2018 um 140 Prozent gestiegen, so eine Studie von JLL aus dem Vorjahr. Ein weiteres Wachstum von bis zu 30 Prozent jährlich sei demnach ebenso zu erwarten. Das Thema boomt also und weitere Anbieter werden in den Markt drängen. Internationale Größen wie zB Spaces (Regus) haben bereits einen Standort eröffnet, weitere sind geplant. Auch TalentGarden ist bereits vertreten. Fraglich ist, ob die Expansion in der Bundeshauptstadt in diesem Tempo weitergehen kann, zumal die Flächen knapper werden. **Auch WeWork, einer der größten Anbieter weltweit, ist offenbar noch auf der Suche nach geeigneten Immobilien in Wien. Und das Angebot an neuen Büroflächen wird heuer nicht im notwendigen Ausmaß wachsen.**

Factbox

VORTEILE

- Professionelles Arbeitsumfeld
- Zeitlich begrenzte Mieten bedeuten mehr Flexibilität
- Offene Büros erlauben einen Gedankenaustausch, auch über Firmengrenzen hinweg
- Eine neue Form des Netzwerkens ist möglich, die Unternehmer können gegenseitig vom Know-How der anderen profitieren
- Anschaffungskosten für Arbeitsplatz-Infrastruktur – von den Räumlichkeiten bis hin zur Betriebsausstattung – entfallen
- Meistens können vorhandene Meeting- und Seminarräume genutzt werden, ebenso Teeküchen und Rückzugsbereiche
- Mussten Firmengründer aus Kostengründen bisher oft die eigenen vier Wände als ersten Arbeitsplatz nutzen, kann mit Coworking Spaces eine Abgrenzung zwischen Privatleben und Beruf erzeugt werden

NACHTEILE

- Eingeschränkte Privatsphäre
- Gefahr von Wissensabfluss, wenn Wettbewerber am selben Standort arbeiten