



| | | | |
|---------------|--|----------------|-----------|
| PUBLIKATION | ZUSAMMENARBEIT | TEXT | DATUM |
| Magazin Forum | Alfred Müller AG, Zug (Auftraggeber) Linkgroup, Zürich (Agentur) | Sabine Windlin | 1.12.2018 |

ABENTEUER ARBEITSPLATZ

Coworking geht weit über das Anbieten von dynamisch nutzbaren Arbeitsplätzen hinaus – es steht als Symbol einer neuen, zukunftsorientierten Organisationskultur. Dies fordert auch die Immobilienbranche heraus.

Existiert er überhaupt noch? Der rechtschaffene Angestellte, der Jahr für Jahr, Tag für Tag morgens zur selben Zeit das Haus verlässt, zur Firma fährt, dort im Einzelbüro seine Arbeit verrichtet, nach der Mittagspause an den Computer zurückkehrt und abends pünktlich wieder nach Hause geht, um anderntags – am gleichen Ort, mit den gleichen Leuten – dem gleichen Trott zu folgen? Oder ist diese Art von Arbeitsmodell vom Aussterben bedroht, und agiert die moderne Arbeitskraft von morgen – ungebunden und flexibel, projektbezogen und vernetzt – eher wie ein unberechenbarer Nomade? Heute hier, morgen dort? Heute mit dir, morgen mit ihr?

Fest steht: Digitalisierung, Globalisierung, Sharing Economy und technologischer Fortschritt verändern die Organisationsformen und Anstellungsverhältnisse grundlegend, wälzen jahrzehntelang gepflegte Strukturen um und schaffen moderne Arbeitswelten. Von diesem Wandel ist auch die Immobilienbranche betroffen. New Work und Coworking Space lauten die Zauberwörter für begegnungsoffene Arbeitsplätze, die von Einzelpersonen oder Firmen zu Tages-, Wochen- oder Monatspauschalen in Bürogemeinschaften gemietet werden können. Das Ziel: gemeinsam eine Infrastruktur nutzen und gegenseitig vom Know-

how profitieren.

Unabhängig und doch vernetzt

Das Coworking entstand Ende der 1990er Jahre – wie soll es auch anders sein – im Silicon Valley. Gemeint ist mit dem Arbeitskonzept ein Modell, bei dem Personen aus unterschiedlichen Branchen und Disziplinen zwar gemeinsam an einem Ort oder in einem Gebäude, jedoch unabhängig voneinander arbeiten. Diese Arbeitsweise ermöglicht es, sich bei Bedarf jederzeit auszutauschen und zu beraten. Wer Coworking-Flächen vermietet, stellt damit nicht nur Tische und Stühle und eine IT-Grundinfrastruktur zur Verfügung, sondern auch ein Netzwerk von Leuten, das sich die Anwesenden zunutze machen, indem sie sich inspirieren oder gar gegenseitig ergänzen, und das – im Idealfall – zur Zusammenarbeit bei neuen Projekten führt. Coworking taugt aber auch als Tool der Standortförderung, in dem ein Umfeld geschaffen wird, wo man unkompliziert, professionell und schnell unternehmerisch tätig werden und unverzichtbare Services in Anspruch nehmen kann: Post- und Telefondienste, Rezeption, Cafébar und Besprechungszimmer, unter Umständen auch juristische oder notarielle Dienstleistungen.

Was auffällt: Viele dieser Coworking Spaces klingen so gar nicht nach mühseliger Arbeit und kopfzerbrechenden Projekten, sondern tragen Namen, die wir mit Leichtigkeit und Spass verbinden: Kulturhafen, Tapetenwerk, Gründerküche, Raumstation, Betahaus oder – um den Wachstumsanspruch auch gegen aussen zu postulieren – Brutkasten. Andere wiederum suggerieren Coolness und Internationalität: House of Clouds, Mindspace, WeWork, Impact Hub, United Urbanites, Business Village, Work Inn, Talent Garden, Office Club oder Fab Lab.

Wachstumsbranchen profitieren

Apropos Lab: Auch die Alfred Müller AG profiliert sich in diesem Gebiet als führendes Immobilienunternehmen und hat mit dem Ausbau und der Einrichtung des Coworking Space B.Labs beim Bahnhof Burgdorf für Firmengründer ein ideales Umfeld geschaffen. Das Angebot richtet sich primär an Unternehmen aus dem Bereich Gesundheitswirtschaft und Lifesciences, steht aber auch anderen Branchen offen. Seit Februar 2018 vermietet die Alfred Müller AG zudem den von der Zuger Investoren-gruppe Lakeside Partners gegründeten Crypto Valley Labs auf dem LG Areal Büroflächen. In den Räumen an der Dammstrasse 16 in Zug befindet sich eine Art Hub für Firmen und Startups im Bereich der Blockchain-Technologie. Die Arbeitsplätze in The Block, wie sich der Standort nennt, waren schnell vergeben. Kein Wunder: Die Nachfrage nach massgeschneiderten Büros in diesem Wachstumssegment ist gross! Von einem flexiblen Nutzungskonzept im Geschäftshaus Quadrolith in Baar profitieren die die beiden international tätigen Unternehmen Biogen und AstraZeneca.

Lifesciences? Blockchain? Biotech? Dabei dachten wir beim Begriff Coworking bisher immer an Freiberufler der Kreativszene. Tatsächlich haben sich anfangs vor allem Selbständige aus der Grafik- und Kommunikations-branche Grossraumbüros geteilt, um Kosten zu sparen. Auch Fotografen und Architekten entdeckten schon lange den «shared space» für sich. Nach dem Motto: Die Teppichetage kann uns gestohlen bleiben, wir setzen lieber auf den Charme von Industriebrachen, wo Zwischennutzungen möglich sind – bevor die Bagger auffahren. Das Klischee vom bärtigen Hipster, der mit Hornbrille und in Turnschuhen völlig relaxt, aber auch etwas gelangweilt an einem Apple-Computer sitzt und da und dort ein «spannendes Projekt» am Laufen hat (das allenfalls gar nie zustande kommt), war genauso verbreitet wie die Vorstellung, dass ein Coworking-Raum

zwangsläufig mit einem ausrangierten Sofa bestückt sein muss und im Hintergrund konstant ein chilliger Soundteppich mit Ambient-Musik läuft.

So «hip» und «open minded»

Spätestens seit bekannt ist, dass auch etablierte Unternehmen wie Swisscom, Mobiliar, Schweizerische Post, SRG, SBB oder Zürcher Kantonalbank das Coworking für sich entdeckt haben und sich von der neuen Arbeitsumgebung in einer ambitionierten, dynamischen Community Erfolg erhoffen, ist klar: Das veraltete Bild von Coworking bedarf der Korrektur. Was die Pioniere der Coworking-Szene nicht ganz zu Unrecht etwas nervt, ist die Tatsache, dass dieses verheissungsvolle Label heutzutage auch für hochprofessionell gemanagte Bürozentren genutzt wird, weil man sich marketing- und imagemässig etwas vom Begriff verspricht. So kann sich auch ein Rechtsanwalt oder ein Unternehmensberater etwas «hip» und «open minded» fühlen – ohne allzu weit aus seiner Komfortzone zu treten. Jedoch: Nur weil Einzelmasks gemeinsam ein leistungsstarkes WLAN nutzen, ist dies noch lange kein Coworking.

Eine Studie des Instituts für Wirtschaftsinformatik der Universität St. Gallen hat das Coworking in der Schweiz aus Unternehmenssicht untersucht, Nutzungsszenarien analysiert und festgestellt: Coworking stellt für Firmen oft ein alternatives Arbeitsszenario in Ergänzung zum Corporate Office, Home Office und Arbeiten von unterwegs dar. Weitere Erkenntnisse aus der Studie sind die folgenden: Coworking bietet neue Möglichkeiten für eine optimierte Raumnutzung. So ist beispielsweise denkbar, dass das Corporate Office nur auf die durchschnittliche Belegung ausgerichtet ist und in Spitzenzeiten oder für die Abwicklung von Spezialprojekten auf Coworking Spaces ausgewichen wird. Von «Skalierung» ist in Zusammenhang mit Coworking immer wieder die Rede. Dies bedeutet, Umsätze innert kurzer Zeit steigern und das Geschäft der Nachfrage anpassen zu können, dabei sind die Ressourcen aber so gering wie möglich zu halten.

Firmenkulturen im Wandel

Eine weitere interessante Nutzung von Coworking Spaces ist, sie als Provisorien, etwa während des Um- oder Ausbaus des Corporate Office, heranzuziehen. Microsoft Schweiz etwa machte tatsächlich aus der Not eine Tugend: Das in Genf domizilierte Unternehmen musste beim Umzug in neue Räumlichkeiten aufgrund einer Bauverzögerung unverhofft vier Monate ohne Bürogebäude überbrücken. Auf diese Weise entstand das Projekt «L'Expédition Co-Création».

Der Begriff der Expedition – also der Entdeckungsreise – ist durchaus angebracht. Denn Flexibilität und Skalierbarkeit mögen die beiden charakteristischen Merkmale von Coworking sein, aber das moderne Arbeitsmodell hat darüber hinaus auch Einfluss auf Firmenpolitik und -kultur. «Coworking ermöglicht eine Zusammenarbeit in ganz anderer Atmosphäre, als dies innerhalb der Firmengrenzen möglich wäre», heisst es beispielsweise in der St. Galler Studie. «Firmen, die ihren Mitarbeitenden Coworking ermöglichen, senden damit auch starke Signale aus, dass die Arbeits- und die Führungskultur im Umbruch sind», so eine weitere Hauptaussage der Studie. Wurde das Arbeiten ausserhalb des Corporate Office bis vor kurzem gerade mal toleriert, setzt die Option Coworking ein klares Zeichen Richtung Output statt Präsenz.

Freelancer auf dem Vormarsch

Kamen Unternehmen früher unter anderem Koordinations- und Bündelungsfunktionen zu,

können heute Individuen ihre Produkte und Dienstleistungen dank eigenem Netzwerk, virtueller Präsenz oder virtuellen Plattformen direkt am Markt anbieten. Nach einer Studie des Wirtschaftsprüfers Deloitte aus dem Jahr 2016 sind in der Schweiz bereits 25 Prozent der Erwerbstätigen haupt- oder nebenberuflich als Freelancer tätig, das heisst, sie gehen projektbasierten, temporären oder zusätzlichen Arbeiten nach, arbeiten in der Regel unabhängig für mehrere Auftraggeber und sind geradezu prädestiniert als Mieter eines Coworking Space. Von den befragten Studienteilnehmern glauben 45 Prozent, dass die Nachfrage nach ihrer Arbeit zunehmen wird. Nur 8 Prozent rechnen mit einer Abnahme. Abenteuer Arbeitsplatz!

Auch für berufstätige Eltern mit kleinen Kindern, die in einem reduzierten Pensum nur an zwei oder drei Tagen in der Woche erwerbstätig sind, kann der gemietete Arbeitsplatz in einem Coworking Space eine echte Alternative sein. Nach dem Motto: Wenn ich schon nur Teilzeit arbeiten kann, dann lieber in Gesellschaft mit anderen als fernab von sozialen Kontakten im stillen Kämmerlein zu Hause.

Ort der Experimente und Begegnungen

In Grossstädten wie Zürich, Genf oder Basel werden Coworking Spaces auch zu Hotspots für Kunst und Kultur, Workshops und Events – kurz: zu Begegnungszonen und Experimentierfeldern, wo der Austausch gepflegt wird, wo etwas Spannendes passiert, das keinesfalls verpasst werden darf.

Um zum eingangs erwähnten rechtschaffenen Angestellten zurückzukehren: In seiner Firma gehen um 18 Uhr die Lichter aus und taucht um 19 Uhr die Reinigungsequipe auf, um sauber zu machen. Im Coworking Space werden auch nach Feierabend noch Kontakte geknüpft, lockt ein interessanter Vortrag oder ein Konzert. Dies natürlich nur, wenn das Potenzial des Coworking Space ausgeschöpft und dieser als Konglomerat verstanden wird, wo Innovation und Offenheit auch nach aussen Strahlkraft entfalten. Von Trott keine Spur.