

BÜROFLÄCHENMARKT SCHWEIZ

## Coworking Spaces liegen im Trend



BILD: DESKMAG / WIKIPEDIA

*Das Angebot an Coworking-Flächen nimmt schweizweit zu.*

**IMMER MEHR SELBSTÄNDIGE, FREELANCER UND DIGITALE NOMADEN, ABER AUCH GEWÖHNLICHE ARBEITNEHMER BZW. PENDLER, ENTSCHEIDEN SICH FÜR DIE FLEXIBLE ARBEITSWEISE IN EINEM COWORKING OFFICE. DER BÜROARBEITSPLATZ DER NEUEN ART LIEGT IM TREND, WIE AKTUELLE AUSWERTUNGEN VON WÜEST PARTNER BELEGEN.**

**MADM.** Coworking – eine neuartige Arbeitsform mit Wurzeln aus dem Silicon Valley – erlebt seit geraumer Zeit einen starken Aufschwung, so-

wohl weltweit als auch in der Schweiz. Coworking Spaces gibt es hierzulande bereits an rund 180 Standorten; das Angebot hat sich seit der letzten Zählung im März 2016 mehr als verdoppelt. Das Wachstum hat vor allem in den grösseren Wirtschaftszentren wie Zürich, Genf, Lausanne, Bern, Basel und Luzern stattgefunden; doch sind vermehrt auch in den Agglomerationen sowie in den Tourismusdestinationen wie zum Beispiel Laax, Davos, Crans-Montana, Verbier oder St. Moritz Flächen verfügbar. Die ermittelten 180 Standorte umfassen rund 70.000 Quadratmeter

Nutzfläche und bieten Platz für rund 6.700 Coworking-Arbeitsplätze.

In den vergangenen Jahren dominierten kleinere Spaces mit fünf bis fünfzehn Arbeitsplätzen den Markt. Doch sind inzwischen auch einzelne Anbieter, die mehrere Spaces in den grössten Schweizer Städten betreiben und pro Standort mehrere hundert Arbeitsplätze auf mehreren tausend Quadratmetern anbieten, häufiger anzutreffen. Gemäss der von Wüest Partner erfassten Daten bietet ein Coworking Space im Median rund 20 Arbeitsplätze an. Die Fläche der einzelnen Standorte variiert >>>

## NACHRICHTEN

**ZUG: OFFICE LAB ERÖFFNET IN DER ALTEN POST**

Im bis vor kurzem leerstehenden historischen Postgebäude am Postplatz 1 in Zug wurde Anfang Dezember ein neuer Standort der Zürcher Unternehmung Office Lab eröffnet – ein Co-Working-Space und Hotspot für Kunst, Kultur und Events, in dem 40 Arbeitsplätze im Erdgeschoss und zweiten OG sowie diverse Räumlichkeiten zur Verfügung stehen. Wo bis Ende 2015 Pakete und Briefe aufgegeben wurden, wird in den kommenden zwei Jahren vorwiegend Büroarbeit erledigt – an flexiblen Arbeitsplätzen und für flexible Mietpreise (Gelegenheitsnutzer: 45 CHF/Tag, regelmässige Nutzer ohne Firmensitz: 550 Franken/Monat). Das Konzept für die Zwischennutzung des historischen Gebäudes überzeugte die Post als Eigentümerin wie auch Stadt und Kanton Zug. Der Vertrag für die Räume in der ehemaligen Hauptpost läuft bis Ende 2019.

Das Office Lab Zug richtet sich primär an Unternehmungen, die in den Bereichen Fintech, Blockchain und internationaler Handel tätig sind, wie Roger Krieg, CEO der Office Lab AG anlässlich der Eröffnung erklärte. Den Standort Zug bezeichnet Krieg als ideal für das neuartige Bürokonzept: «Die Resonanz ist gross, denn das Bedürfnis nach flexiblen Mietmodellen und einer starken Community wächst.»



Der neue Office Lab-Standort in Zug

>>> dabei zwischen 30 und 2.500 Quadratmetern. Grosse Coworking-Flächen werden vor allem durch internationale Anbieter gestellt. Sie zeichnen sich durch ihr umfassendes Flächenangebot aus, da sie von privaten Büros bis zu flexiblem Coworking-Spaces, Konferenzräumen sowie Gastronomie alles unter einem Dach vereinen. Die Fläche pro Arbeitsplatz beträgt bei Spaces Works in Zürich sowie in Genf lediglich 6,5 Quadratmeter. Im Median liegt der Wert in der Schweiz bei 10,5 Quadratmeter. Studien, die aufzeigen, ob sich internationale Grossfirmen oder kleine Nischenanbieter durchsetzen werden, sind nicht bekannt. Neben den klassischen Coworking-Betreibern bieten vermehrt auch etablierte Unternehmen einen Teil ihrer Bürofläche als Collaborative Space an, so zum Beispiel die Zürcher Kantonalbank an der Bahnhofstrasse 9 mit ihrem kostenlosen Angebot «Büro Züri».

**GROSSE TARIFUNTERSCHIEDE**

Wüest Partner hat insgesamt fünfzig Betreiber schriftlich befragt und festgestellt, dass erst kürzlich eröffnete Spaces eine deutlich tiefere Auslastung aufweisen als bereits am Markt etablierte Büros. Dies hängt gemäss Umfrageteilnehmer hauptsächlich damit zusammen, dass der Aufbau einer Community gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Interessant ist auch, dass grössere Spaces mit mehr als 20 Arbeitsplätzen eine höhere Auslastung aufweisen als kleinere. Vermutlich liegt dies in der Tatsache, dass grössere Spaces die Arbeitsplätze einfacher überbuchen können, spricht die Anzahl verkaufter Monatsabos liegt über der Anzahl angebotener Arbeitsplätze. Die Spaces sind gemäss Auskunft der Betreiber jeweils am Nachmittag zwischen 13 und 17 Uhr am stärksten besucht.

Die Tarife der einzelnen Anbieter variieren sehr stark und sind getrieben durch die Standortqualität, den Ausbaustandard sowie durch die angebotenen Services. Zum Standard-Service können WLAN, Drucker, Beamer, gratis Kaffee und Tee sowie immer mehr ein 24h-Zugang gezählt werden. Die ermittelten Preise der 180 Standorte liegen bei 10 bis 75 Franken pro Tag bzw. 200 bis 950 Franken pro Monat, wobei die kantonale Wirtschaftsförderung einzelne Flächen subventioniert. Im Mittel kann ein flexibler Arbeitsplatz für 350 Franken und ein fixer Arbeitsplatz für 450 Franken genutzt werden.

**STEIGENDE NACHFRAGE**

Es deutet viel darauf hin, dass die Nachfrage nach neuen Arbeitsplatzformen in den nächsten Jahren weiter zunehmen wird. Durch die wachsende Bedeutung des Dienstleistungssektors, der wissensintensiven Berufe und der Digitalisierung können immer mehr Menschen standortungebunden arbeiten. Eine Studie von Deloitte geht davon aus, dass circa 50 Prozent der Schweizer Erwerbstätigen mobil arbeiten könnte. Im Jahr 2015 haben sich zudem 55 Schweizer Unternehmen mit der «Work Smart Initiative» dazu verpflichtet, flexible Arbeitsmodelle zu fördern. So hat sich die AXA Winterthur als erster Konzern in der Schweiz dazu entschieden, eine Kooperation mit PopUpOffice einzugehen. Dadurch wird den Angestellten ermöglicht an unzähligen Standorten innerhalb der Schweiz zu arbeiten.

Gemäss der Büromarktstudie 2017 von JLL Schweiz möchten vor allem Unternehmen mit mehr als 1.000 Mitarbeitern in den nächsten fünf Jahren eine externe Co-Working-Fläche für ihre Mitarbeiter zur Verfügung stellen. Als Vorteil empfinden die Un-



ternehmen die erhöhte Flächenflexibilität sowie Kosteneinsparungen. Bei den möglichen Nachteilen fallen insbesondere die Themen der Datensicherheit und der Umgang mit vertraulichen Informationen auf.

Zudem liegt das sogenannte «Freelancing» im Trend. In der Schweiz liegt der Anteil Freelancer aktuell bei rund 25 Prozent, Tendenz steigend.

Die Nachfrageseite wird somit zum einen durch Firmen getrieben, die flexible Arbeitsplätze nachfragen und zum anderen durch Freelancer, Einzelunternehmen und Start-Ups. Der klassische Kunde eines Coworking Spaces ist der preissensitive Freelancer bzw. der Startup-Unternehmer, wobei die Anzahl zahlungskräftiger Unternehmen stetig zunimmt.

Spätestens seit das Unternehmen Spaces (Hauptsitz: Amsterdam) An-

fang Oktober 2017 angekündigt hat, seinen dritten Standort im Ambassador House auf 2.000 Quadratmetern betreiben zu wollen, ist klar, dass Coworking-Spaces beachtliche Auswirkungen auf den Büroflächenmarkt haben. Spaces hat den ersten Standort im Juli dieses Jahres in Genf (2.075 qm) eröffnet und den zweiten anfangs Oktober nahe dem Paradeplatz am Bleicherweg 10 (2.300 qm) in Zürich. •

#### Der Autor:

Michael Auf der Maur,  
Senior Consultant  
Wüest Partner AG  
Der Beitrag entstand im Rahmen des MAS Immobilienmanagement an der Hochschule Luzern.



#### ÜBERSICHT SCHWEIZER COWORKING-LANDSCHAFT



QUELLE: WÜEST PARTNER

#### NACHRICHTEN

#### LUZERN: D4 ERÖFFNET COWORKING SPACE

Ende Oktober eröffnete das D4 Business Village Luzern in Root 32 Coworking-Arbeitsplätze. In zweimonatiger Umbauzeit entstand auf ca. 400 qm ein Arbeitsumfeld, das unterschiedliche Tätigkeiten erlaubt. Die verschiedenen Zonen ermöglichen sowohl konzentrierte Einzelarbeit als auch die Zusammenarbeit in Gruppen; ferner gibt es mehrere Sitzungszimmer mit Präsentationstechnik, eine Lounge sowie eine Kaffeebar. Zusammen mit der hochwertigen Innenausstattung (u.a. ergonomische Tische und Stühle) gehe das D4 bewusst einen Schritt weiter als andere Anbieter, erklärt Bruno Kunz, Leiter D4 Business Village Luzern. «Zusammen mit unseren etablierten Business-Dienstleistungen oder Work-Life-Balance Angeboten wie der Gastronomie, der Kinderkrippe, dem Fitnesscenter und einigem mehr, decken wir die Bedürfnisse moderner Arbeitsplätze vollumfänglich ab.»



Eröffnung des D4 Coworking Space in Root im Blick: Joe & The Juice

#### ANZEIGE

## LIQUIDE STEINE

Ihre diversifizierte Lösung für  
Schweizer Immobilienfonds  
und Immobilienaktien

SF Property Securities Fund CH  
(Valorennummer: CH0026674181)

Liquidität: Täglich  
Benchmark: 50% SWIT / 50% REAL



Swiss Finance & Property Group



Seefeldstrasse · 275 Zürich  
Telefon +41 43 344 61 31  
www.sfp.ch