



## Coworking-Monitor Deutschland mit Implikationen für Unternehmen

# Coworking-Szene im Aufbruch

Der Coworking-Monitor Deutschland der Hochschule der Medien Stuttgart soll einen systematischen Überblick über die Szene liefern und zentrale Trends aufzeigen sowie fundierte Implikationen ermöglichen. Zu diesem Zweck wurden mehrere hundert Coworking-Spaces in Deutschland recherchiert, kategorisiert und miteinander verglichen. Darüber hinaus werden Auswirkungen von Coworking auf traditionelle Unternehmen und Arbeitgeber diskutiert, nachdem diese Perspektive momentan oftmals sehr einseitig betrachtet wird.

### 1 AUSGANGSSITUATION UND ABGRENZUNG VON COWORKING

Coworking wird momentan als alternatives Arbeitsmodell intensiv diskutiert und insbesondere von Freiberuflern und einzelnen Selbstständigen vorgelebt. Der Grundgedanke von Coworking folgt dem Prinzip, dass in den meisten Fällen voneinander unabhängig tätige Wissensarbeiter durch einen gemeinsamen, geteilten Arbeitsraum voneinander profitieren können. Das soziale Netzwerk führt dabei zu Kooperationen, Partnerschaften und Austausch, was ohne diesen gemeinsamen, geteilten Arbeitsraum nicht möglich wäre. Eine inspirierende Umgebung liefert dabei neben der Verfügbarkeit aller

notwendigen Arbeitsmittel und flexiblen Räumlichkeiten die Basis für unkomplizierten Austausch.

Konkret bedeutet Coworking also, dass sich mehrere Wissensarbeiter in einem oder mehreren Arbeitsräumen befinden, in denen sie voneinander unabhängig arbeiten. Üblicherweise befinden sich mehrere Arbeitsplätze in einem Raum, die nach einem Flex-Desk-Prinzip genutzt werden können. Daneben existieren Cafés, Lounges, Küchen oder andere Räume für den sozialen Austausch. Oftmals können auch Meetingräume temporär gebucht werden. Darüber hinaus werden in kleinen Meetups oder Events inhaltlich Themen vertieft oder Kontakte geknüpft. Auf diese Art und Weise entsteht ein Ökosystem für Wissensarbeiter, das sowohl konzentriertes Arbeiten als



### 3 ÜBERBLICK ÜBER DIE ERHEBUNG

Der Coworking-Monitor Deutschland wurde von Oktober 2018 bis Februar 2019 an der Hochschule der Medien Stuttgart erstellt. Besonderer Dank gilt dabei Daniel Brunner, Siam Gundermann, David Palmer und Christopher Schneider für die tatkräftige Unterstützung. In einer umfassenden Recherche hat das Team anhand von Branchen-Websites, Veranstaltungen der Coworking-Szene und Websites der Coworking-Spaces eine Datenbank von über 400 Coworking-Spaces in Deutschland erstellt. Dabei wurden neben traditionellen Coworking-Spaces, die sich an den fünf Grundwerten orientieren, auch Hybridanbieter berücksichtigt. Hybridmodelle zeichnen sich dadurch aus, dass sie entgegen dem ursprünglichen Grundgedanken von Coworking auch abgetrennte Einzel- oder Teambüros vermieten. Coworking-Spaces vermieten also primär offene Büroflächen bzw. einzelne Arbeitsplätze offener Büroflächen, wohingegen Hybridanbieter primär Privatbüros vermieten. Auf die Herausforderung dieser Entwicklung wird an einer späteren Stelle dieses Beitrags eingegangen.

Diese Coworking-Spaces wurden anhand verschiedener Kriterien wie Region, Größe und Angebote kategorisiert, um einen systematischen Vergleich zu ermöglichen. Auf dieser Basis werden die folgenden Ergebnisse abgeleitet, die einen Auszug aus der gesamten Studie darstellen. Traditionelle Coworking-Spaces sind im Vergleich zu Hybridanbietern etwas häufiger anzutreffen. Allerdings expandieren Hybridanbieter in den letzten zwei bis drei Jahren sehr stark, so dass sich diese Verteilung bald umdrehen könnte.

### 4 AUSGEWÄHLTE ERGEBNISSE

Bei den Ergebnissen des Coworking-Monitors Deutschland wird im Folgenden auf besondere Auffälligkeiten eingegangen, die auch für die Implikationen am Ende dieses Beitrags eine Rolle spielen. Die Coworking-Szene befindet sich im Wachstum und verändert sich gleichzeitig sehr stark. Die ursprünglich prägenden Werte treten dabei an einigen Stellen in den Hintergrund.

- Preisliche Gestaltung: Insgesamt ist auffällig, dass Coworking-Spaces im Gegensatz zu Hybridanbietern günstigere Preise anbieten. Der monatliche Medianpreis für Coworking-Spaces beträgt 175 Euro im Gegensatz zu 230 Euro bei Hybridanbietern. Der obere Preisbereich zwischen 400 und 500 Euro wird weitestgehend von Hybridanbietern dominiert. Für die Analyse der Preise haben wir einen vergleichbaren Rahmen definiert. Es wurde davon ausgegangen, dass der Arbeitsplatz als flexibler Schreibtisch 20 Mal im Monat genutzt wird. Wenn ausschließlich feste Schreibtische zur Verfügung stehen, dann wurde als günstiger Einstiegspreis diese Variante berücksichtigt. Besondere Zusatzleistungen fanden beim Preisvergleich keine Berücksichtigung.
- Fläche der Spaces: Bei der Fläche der Coworking-Spaces ist ebenfalls auffällig, dass Hybridanbieter – wenig überraschend – weitaus größere Flächen

bespielen. Der Median der Fläche beträgt bei Coworking-Spaces 250 m<sup>2</sup> und bei Hybridmodellen 1.500 m<sup>2</sup>. Der kleinste Coworking-Space umfasst lediglich 25 m<sup>2</sup>, was für einen Hybridanbieter aufgrund der Privatbüros nicht infrage käme. Der größte Coworking-Space wartet mit 8.000 m<sup>2</sup> auf, wohingegen der größte Hybridanbieter 13.000 m<sup>2</sup> umfasst. Anhand der Fläche der Spaces wird der Unterschied zwischen traditionellen Coworking-Spaces und Hybridanbietern besonders deutlich, nachdem Hybridanbieter durch die komplette Vermietung von Privatbüros an Unternehmen weitaus größere Flächen anbieten, wobei dadurch die Grundwerte von Coworking weitaus weniger im Mittelpunkt stehen.

- Coworking-Spaces sind in ländlichen Regionen mehr verbreitet als Hybridanbieter. Bei ländlichen Anbietern beträgt der Median 250 m<sup>2</sup>, während er in Metropolregionen bei 650 m<sup>2</sup> liegt. Allerdings zeigen zahlreiche Beispiele von Coworking-Spaces in ländlichen Regionen – trotz der geringeren Fläche –, dass dort ebenfalls großes Potenzial besteht. Gerade für Kooperationen mit Gemeinden und etablierten Unternehmen eröffnen sich dadurch viele Möglichkeiten, auf die bei den folgenden Implikationen näher eingegangen wird.
- Neueröffnungen 2018: Die Untersuchung der Neueröffnungen im letzten Jahr kann aufgrund des Jahreswechsels während der Erhebung des Coworking Monitors Deutschland beeinflusst sein, so dass nicht alle Neueröffnungen berücksichtigt wurden. Allerdings lässt sich festhalten, dass Coworking-Spaces und Hybridanbieter in ähnlicher Anzahl neu eröffneten. Es zeichnet sich also (noch) kein absoluter Umbruch in Richtung Hybridanbieter ab, auch wenn es hier in den letzten Jahren große Finanzierungsrunden nationaler und internationaler Anbieter gegeben hat.

### 5 KRITISCHE REFLEXION DER VORLIEGENDEN ERGEBNISSE

Die Ergebnisse machen deutlich, dass sich die Coworking-Szene in einer sehr dynamischen Entwicklung befindet. Dabei lässt sich allerdings kritisch festhalten, dass es sich auch um einen Wendepunkt handeln könnte, der zu einer Konsolidierung bzw. Differenzierung der Coworking-Szene führen könnte.

Hybridanbieter haben sich in den letzten Jahren aufgrund der veränderten Nachfrage entwickelt und immer stärker ausgebreitet. Gerade größere Firmen mieten verstärkt einzelne Innovationsabteilungen oder Inkubatoren oder Accelerators mit mehreren Privatbüros in Coworking-Spaces bzw. Hybridanbieter ein, um von der offenen und kreativen Umgebung und dem Coworking-Ökosystem zu profitieren. Die Prinzipien des Coworking, die ich am Anfang dieses Beitrags anhand der fünf Grundwerte eingeführt habe, können dabei nur eingeschränkt gelebt werden. Durch Vorgaben vonseiten der Arbeitgeber und durch die getrennten Büroräume finden sich nicht mehr alle Werte umfassend wieder. Darüber hin-

aus erhöhen sich durch die zahlungskräftigen Firmenkunden die Preise der Anbieter, was bei einem Vergleich der Hybridanbieter deutlich wird. Dadurch verändert sich auch die Struktur der Coworker, was wiederum zu einem geringeren Austausch und einer weniger diversen und kreativen Umgebung führen könnte. Es bleibt abzuwarten, wie sich diese Entwicklung in den nächsten Jahren fortsetzt und wie Coworking-Spaces und Hybridanbieter mit diesen Herausforderungen umgehen.

Positiv lässt sich anmerken, dass die Coworking-Szene weiterhin im Wachstum ist. Durch den zahlreichen Zuwachs in ländlichen Regionen und in Metropolregionen entstehen Ökosysteme für Wissensarbeiter, die einen Gegenpol zur zunehmenden Flexibilisierung der Arbeitswelt schaffen. Soziale Zugehörigkeit und Gemeinschaft spielen für jeden Wissensarbeiter eine große Rolle, selbst wenn die eigentliche Arbeitstätigkeit losgelöst von anderen Personen erfolgt. Diese Bedürfnisse können in Kombination mit fachlichem und überfachlichem Austausch sowie gegenseitigem Wachstum von Coworking-Spaces befriedigt werden, so dass diese Arbeitsform selbstverständlicher Bestandteil der Arbeitswelt der Zukunft wird.

## 6 IMPLIKATIONEN FÜR ETABLIERTE UNTERNEHMEN

Welche Bedeutung hat nun aber die Coworking-Bewegung für etablierte Unternehmen? Welche Implikationen lassen sich aus den dargestellten Ergebnissen und aus der Entwicklung der Coworking-Szene ableiten? Sicherlich muss dabei immer die besondere Situation der jeweiligen Mitarbeiter berücksichtigt werden, da Coworking in der Ursprungsform für Wissensarbeiter und kreativ Arbeitende entstanden ist. Intensive Telefontätigkeit oder regelmäßige Arbeitstätigkeit mit vertraulichen Informationen lässt sich nur schwer mit traditionellem Coworking in Einklang bringen. Folgende Aspekte können dennoch für viele Firmen eine Bereicherung darstellen:

- **Arbeitgeberattraktivität:** Coworking kann etablierten Unternehmen eine modernere und offenere Positionierung insbesondere in Richtung Wissensarbeitern mit besonderen Bedürfnissen nach Offenheit und Freiraum ermöglichen. So können neue und bestehende Beschäftigte bspw. durch die Nutzung von Coworking-Spaces neue Formen des Arbeitens kennenlernen und nach der Erprobung ausleben. Durch eine offene Kommunikation in Form von Stellenausschreibungen und Karriere-Websites des Unternehmens kann man damit die Attraktivität als Arbeitgeber glaubwürdig kommunizieren und steigern.
- **Optimale Flächennutzung:** Die Diskussion um Großraumbüros in Kombination mit flexiblen Schreibtischen hat in den letzten Jahren bereits zu intensiven Diskussionen geführt. Zweifellos bringt die Gestaltung von Büroarbeitsplätzen als Coworking-Space einen geringeren Flächenbedarf mit sich, der bspw. für Community-Flächen, Kreativräume und andere Angebote umgestaltet werden kann. Wichtig ist dabei allerdings, dass die Einführung

eines Großraumbüros mit flexiblen Schreibtischen erst einmal sehr wenig mit Coworking zu tun hat. Erst eine Gestaltung der Arbeitsräume anhand der Coworking-Prinzipien, eine Öffnung einzelner Räumlichkeiten für unternehmensexterne Wissensarbeiter und eine umfassende Integration von Community-Angeboten führt zu einem Coworking-Arbeitsraum.

- **Öffnung für Bewerber:** Viele Arbeitgeber in ländlichen Regionen oder in strukturschwachen Gegenden können durch die Integration von Coworking in ihre Arbeitsprozesse ganz neue Bewerbergruppen erreichen. Letztlich können Bewerber kontinuierlich in Coworking-Spaces an ihren präferierten Lebensmittelpunkten arbeiten und lediglich in bestimmten Abständen zum eigentlichen Standort des Unternehmens kommen. Auf diese Art und Weise können Fachkräfte erreicht und Mitarbeiter gehalten werden, die ohne eine Öffnung in diese Richtung schwer langfristig für die Organisation gewonnen werden könnten.
- **Regionale Verankerung:** Coworking-Spaces profitieren von dem Prinzip der Gemeinschaft und der regionalen Verankerung. Daraus entsteht für regional verankerte Unternehmen eine Chance, wenn sie selbst Coworking-Spaces ins Leben rufen. Darin können sowohl unternehmensinterne als auch -externe Wissensarbeiter tätig werden, so dass ganz neue Ökosysteme für Kooperation, Austausch und gegenseitiges Lernen entstehen.
- **Datenschutz und Compliance:** Insgesamt darf man bei allen Vorteilen von Coworking für etablierte Unternehmen nicht vergessen, dass interne Richtlinien bzgl. Datenschutz und Compliance nicht immer leicht umzusetzen sind. Gerade der Umgang mit vertraulichen Dokumenten in einem offenen Büro oder der telefonische Austausch über sensible Projekte lässt sich schwer mit einem traditionellen Coworking-Space in Einklang bringen. Insofern müssen für eine Öffnung von Arbeitgebern in Richtung Coworking sicherlich auch interne Prozesse und Regeln hinterfragt und erweitert werden, um diese neue Form des Arbeitens zu ermöglichen.

## 7 FAZIT

Coworking ist eine Bewegung, die auf besonderen Werten und auf einer speziellen Haltung basiert. Es ist aufbauend auf den Ergebnissen des Coworking-Monitors Deutschland beeindruckend zu beobachten, wie sich diese Bewegung immer weiter in Deutschland ausbreitet. Gleichzeitig ist es spannend, dass es an einigen Stellen vermeintlich gegenläufige Entwicklungen gibt, die sich u. a. an der Zunahme von Privatbüros zeigen. Doch genau das macht die Dynamik der gesamten Coworking-Szene aus, die eben weitaus vielfältiger ist, als man es auf den ersten Blick vermuten würde. Sicherlich werden die nächsten Jahre noch viele interessante und faszinierende Entwicklungen mit sich bringen, die zu ganz neuen Formen der Zusammenarbeit führen. ■

## UNSER AUTOR



**Prof. Dr. Simon Werther** lehrt Innovationsmanagement an der Hochschule der Medien Stuttgart und ist Gründer der HRinstruments GmbH in München.