



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-
Online-Publikation
26/2024

Implikationen von Coworking-Spaces für Verkehr und Städtebau

von

Michael Heinze
Dr. Roland Busch
Sascha Wolfrath
Mareike Diekmann
Ramona Stein



Implikationen von Coworking-Spaces für Verkehr und Städtebau

Ergebnisse aus dem Forschungsprojekt „Neue Arbeitsformen durch die Nutzung digitaler Infrastruktur (Coworking)“

Das Projekt des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“ wurde vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) durchgeführt.

IMPRESSUM

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Referat RS 5 „Digitale Stadt, Risikovorsorge und Verkehr“
Thomas Pütz
thomas.puetz@bbr.bund.de

Begleitung im Bundesministerium

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
Referat S I 1 „Grundsatzangelegenheiten Stadtentwicklung, Baukultur, Forschung und Koordinierung“
Heiko Glockmann

Auftragnehmer

Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft (IRI), Dortmund
Michael Heinze, Mareike Diekmann, Sascha Wolfrath
heinze@iri-dortmund.de

Bergische Universität Wuppertal, Wuppertal
Dr. Roland Busch, Ramona Stein
rbusch@uni-wuppertal.de

Stand

Juli 2023

Satz und Layout

Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft
Mareike Diekmann

Bildnachweis

Titelbild: Colourbox.de / 232319

Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten

Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, die Genauigkeit und Vollständigkeit der Angaben sowie für die Beachtung privater Rechte Dritter. Die geäußerten Ansichten und Meinungen müssen nicht mit denen des Herausgebers übereinstimmen.

Zitierweise

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.), 2024:
Neue Arbeitsformen durch die Nutzung digitaler Infrastruktur (Coworking). BBSR-Online-Publikation 26/2024, Bonn.

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	6
Abstract	9
1 Ziele des Forschungsprojektes und Untersuchungsdesign	11
2 Definitiverischer Rahmen: Coworking und Coworking-Spaces	14
2.1 Coworking	14
2.2 Formen des Flexible-Workspace	15
2.3 Schwerpunkte und Unterschiede von Flexible-Workspaces	17
2.4 Wie viele potentielle Coworking-Nutzer gibt es?	20
3 Aktuelle Trends und Rahmenbedingungen	22
3.1 Digitalisierung und Wandel der Arbeitsstätten	22
3.2 Neue Modelle der Büroorganisation	22
3.3 Demografischer Wandel und Arbeitskräftepotential	23
3.4 Wertewandel und Bedeutung der Arbeit	23
3.5 Nachhaltigkeit und Sharing Economy	24
4 Räumliche Aspekte von Coworking-Spaces	26
4.1 Coworking-Spaces bevorzugen zentrale und aufstrebende Quartiere	26
4.2 Coworking im ländlichen Raum	27
4.3 Die öffentliche Hand unterstützt Coworking-Spaces	29
4.4 Beeinflusst Coworking das Mobilitätsverhalten?	30
5 Bundesweite Bestandsaufnahme der Coworking-Spaces	32
5.1 Bundesweite Ergebnisse zu Coworking-Space-Typen und Betreibern	32
5.2 Vertiefende Untersuchung zu den Coworking-Space-Typen	37
5.3 Vertiefende Untersuchung zu Coworking-Betreibern	39
5.4 Nutzungskosten	42
5.5 Anzahl der Coworking-Arbeitsplätze und Flächen	45
6 Ergebnisse der Betreiberbefragung	46
6.1 Angaben zum Betrieb	46
6.2 Immobilie, Ausstattung und Dienstleistungen	47
6.3 Nachfrage nach Coworking	54
7 Ergebnisse der Nutzerinterviews	59
7.1 Angaben zu den Nutzern und Nutzerinnen	59
7.2 Motivation der Nutzung	62
7.3 Nutzungsfrequenz und Mobilität	65
8 Positionen aus Expertenwerkstätten	69
8.1 Chancen durch Coworking-Spaces für den ländlichen Raum	69
8.2 Chancen durch Coworking-Spaces für den städtischen und suburbanen Raum	70
9 Perspektiven von Coworking-Spaces – Wie geht es weiter?	73

Literaturverzeichnis	76
Abbildungsverzeichnis	81

Kurzfassung

Durch die Digitalisierung hat sich in den letzten beiden Jahrzehnten die Arbeitswelt stark verändert. Zu beobachten ist eine zunehmende räumliche, zeitliche und organisatorische Flexibilisierung der Arbeit. Die Vernetzung von digitalen Endgeräten, Konferenzsysteme und der Zugang zu Unternehmensdaten von außerhalb des Firmenstandortes ermöglichen eine zeitlich und vor allem räumlich sehr flexible Arbeitsweise. Diese wird von den Arbeitnehmenden auch zunehmend eingefordert (Stichwort: Work-Live-Integration). Sie bietet den Arbeitgebern zudem völlig neue Möglichkeiten der Arbeitsorganisation (z. B. Crowdsourcing). Der Trend zur Wissensarbeit, die stark durch Interdisziplinarität und Teamarbeit geprägt ist, fördert diese Entwicklungen zusätzlich.

Vor diesem Hintergrund hat sich in den letzten zehn Jahren als neues Arbeitsmodell das Coworking zu einem weltweiten Trend entwickelt. Coworking-Spaces wurden als das hierzu passende Raumkonzept zunehmend zu einem neuen, ernstzunehmenden Subsegment des Büroimmobilienmarktes. Waren die Gründungen von Coworking-Spaces bis etwa 2010 noch eine Randerscheinung, nahm die Zahl der Neueröffnungen in der ersten Hälfte der 2010er Jahre langsam Fahrt auf. Die im Rahmen des Forschungsprojektes durchgeführte Befragung von Coworking-Betreibern hat gezeigt, dass 85 % ihren Coworking-Space nach 2015 gegründet haben. Grob geschätzt gibt es aktuell in Deutschland gut 46.500 Arbeitsplätze in Coworking-Spaces.

Zunächst entstanden Coworking-Spaces schwerpunktmäßig als Standorte der Kreativwirtschaft, der Startup- und Freelancer-Szene in den Großstädten. Professionelle immobilienwirtschaftliche Akteure kamen erst später auf den Markt, waren aber bei der Standortwahl ebenfalls stark auf großstädtische Lagen ausgerichtet.

Dabei lassen sich Unterschiede ausmachen zwischen den Typen der Coworking-Space-Betreiberinnen und -Betreiber sowie der Lage, in der sie ihren Standort eröffnet haben. Verallgemeinert kann festgestellt werden, dass große Betreiber mit vier oder mehr Standorten zu 90 % in Großstädten ihre Spaces eröffnet haben. Kleinere privatwirtschaftliche und öffentliche Betreiber gründeten ihre Coworking-Spaces auch häufiger in Mittel- und Kleinstädten oder Landgemeinden.

Untersucht wurde die Standortwahl auch anhand der Innerstädtischen Raumbesichtigung des BBSR. In der Innenstadt und am Innenstadtrand überwiegen die großen Coworking-Space Betreiber. Ausschlaggebend dafür sind vermutlich folgende Gründe: Die innerstädtischen Standorte sind gut erreichbar und verfügen über eine gute Nahversorgung. Ausschlaggebend für die Standortwahl ist somit die Lagegunst der Immobilien beziehungsweise die Nähe zur Zielgruppe, die urbane Standorte bevorzugt. Mit der Standortwahl ist eine gute Erreichbarkeit durch die Zielgruppe möglich und damit eine Minimierung des Vermietungsrisikos.

Kleine Betreiber sind besonders am Innenstadtrand und am Stadtrand vertreten. In der Innenstadtrandlage befinden sich auch vermehrt Coworking-Spaces, die im Nebenerwerb betrieben werden. Eine Ursache liegt mutmaßlich in den niedrigeren Immobilienkosten im Vergleich zu den Innenstadtlagen. Generell zeigen die Innenstadtrandlagen die größte Vielfalt bei den Betreibermodellen. Vereine, Genossenschaften und öffentliche Betreiber spielen in den Groß- und Mittelstädten aber eher eine nachgeordnete Rolle.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen auch, dass circa 45 % der Coworking-Spaces in einer überwiegend leerstehenden Immobilie gegründet wurden. Damit tragen Coworking-Spaces zur Belebung der Immobilien selbst, aber auch der Quartiere bei, indem sie die Nachfrage im Einzelhandel und der Gastronomie stärken.

Neben den Groß- und Mittelstädten finden sich Coworking-Standorte zunehmend auch in weniger zentralen Lagen. Im ländlichen Raum und in Kleinstädten in Deutschland gibt es inzwischen zahlreiche kleine Coworking-Standorte, die meist durch lokale, oft genossenschaftlich organisierte Akteure betrieben werden. Die

Schaffung von Coworking-Spaces im ländlichen Raum wird als Chance gesehen, die gemeinschaftliche Arbeit in den Dörfern zu ermöglichen und damit dem ländlichen Raum neue Zukunftsperspektiven zu eröffnen.

Daher betrachten einige Branchenvertreterinnen und -vertreter Coworking-Spaces bereits als Element der Daseinsvorsorge. Die Verbreitung von öffentlich betriebenen Coworking-Spaces in ländlichen Räumen spiegelt dies in Teilen bereits wider. Nach den Großstädten hat der dünn besiedelte ländliche Raum die höchste Anzahl an Coworking-Spaces pro Kopf (0,95 pro 100.000 Einwohner). Die räumliche Verteilung in Deutschland zeigt, dass diese insbesondere küstennah und im Voralpenland angesiedelt sind. Diese touristisch attraktiven Regionen profitieren vom Workation-Trend, bei dem Wissensarbeiter und -arbeiterinnen alternative Arbeitsumgebungen suchen, um Arbeit und Erholung miteinander zu verknüpfen oder kreative Prozesse zu fördern. Dies können sowohl einzelne Personen sein, als auch Abteilungen oder Teams aus größeren Unternehmen.

Größere Unternehmen diskutieren verstärkt die Einführung von „Hub-and-Spoke“-Systemen mit einem zentralen Hauptstandort im Stadtkern und zusätzlichen periphereren Arbeitsplatzangeboten an dezentralen Coworking-Standorten in der Nähe der oft suburban gelegenen Wohnorte der Mitarbeitenden. Ein Beispiel ist das Unternehmen 1.000 Satellites in der Rhein-Neckar Region. Ausgehend von einer Initiative der BASF hat sich ein inzwischen eigener Coworking-Anbieter entwickelt, der aktuell 13 Standorte im Umfeld der Großstädte betreibt und so den Mitarbeitenden von BASF und anderen großen Unternehmen in der Region den Weg zum Arbeitsplatz verkürzen möchte.

Die Reduktion des Arbeitsweges ist besonders bei Coworking-Space-Nutzerinnen und -Nutzern, die in Kleinstädten im Coworking-Space arbeiten ein wichtiges Motiv, um im Coworking-Space zu arbeiten. Für die Mehrheit der Angestellten wird der Arbeitsweg durch die Nutzung von Coworking-Spaces reduziert. Für einige von ihnen um mehr als 20 km. Auch zeigt sich, dass das Auto durch die Nutzung des Coworking-Spaces von etwa einem Viertel der Befragten seltener genutzt wird als zu vor, das Fahrrad hingegen von 40 % der Befragten häufiger genutzt wird und 35 % häufiger zu Fuß gehen als vorher.

Durch die Professionalisierung der Branche und die Verschmelzung der eigentlichen, stark auf das kollaborative Arbeiten ausgerichteten Coworking Idee mit dem Flex Office-Konzept, bei dem die zeitliche Flexibilität der Nutzung und weniger der Austausch zwischen den Nutzenden im Vordergrund steht, erweiterte sich die Zielgruppe der Coworking-Nutzenden im Laufe der Zeit: Der Anteil der Selbstständigen unter den Nachfragenden der Coworking-Standorte sank in den letzten Jahren, die Zahl der Angestellten stieg dagegen dementsprechend an. Im Rahmen der Befragung von Nutzerinnen und Nutzern zeigte sich, dass 45 % selbstständig tätig sind, während 51 % in einem Angestelltenverhältnis arbeiten. Die befragten Betreiberinnen und Betreiber gehen überwiegend davon aus, dass die Nachfrage von Selbstständigen weiter steigen wird, andere sehen eine gewisse Sättigung bei der Nachfrage aus dieser Gruppe. Bei den Angestellten wird hingegen zumeist eine steigende oder zumindest eine gleichbleibende Nachfrage vermutet. Insbesondere Angestellte im öffentlichen Dienst und aus großen Unternehmen werden als künftige Nachfragerinnen und Nachfrager erwartet.

Schließlich hat die Coronapandemie den Trend zur räumlichen, zeitlichen und organisatorischen Flexibilisierung der Arbeit verstärkt. Zahlreiche Arbeitsplätze, vor allem im Bereich der Dienstleistungen oder der öffentlichen Verwaltung wurden – zumindest temporär – zunächst in das Homeoffice verlegt.

Offen ist derzeit, in welchem Umfang diese Arbeitsplätze dauerhaft wieder in die Büro- und Verwaltungsgebäude zurückverlegt werden oder ob das Homeoffice und gegebenenfalls auch dezentrale Coworking-Angebote von dem Wunsch nach flexibler Arbeit profitieren. Erste Untersuchungen zu dem Thema zeigen, dass auch nach der Pandemie die Arbeit im Homeoffice ein fester Bestandteil der Arbeitsorganisation bleiben wird (vgl. BBSR 2022). Einzelne Unternehmen kündigten an, dass auch langfristig die Arbeitsorganisation flexibler werden soll. So hat die Deutsche Bank eine „Future of Work“-Strategie entwickelt, bei der es den Beschäftigten ermöglicht werden soll 40 bis 60 % der Arbeitszeit mobil zu arbeiten. Damit verbunden ist eine interne Neuorganisation der Nutzung der eigenen Immobilien, wodurch auch Kosten eingespart werden sollen (vgl.

Deutsche Bank 2022). Und auch Siemens hat in Reaktion auf die Coronapandemie angekündigt, den Mitarbeitenden langfristig pro Woche zwei bis drei Tage mobiles Arbeiten zu ermöglichen. Explizit werden Coworking-Spaces als ein möglicher Arbeitsort neben dem Homeoffice genannt (vgl. Siemens AG 2020).

Für die Nachfrage nach Büroimmobilien kann dieser Trend zweierlei bedeuten. Zum einen wird angenommen, dass räumlich flexibel nutzbare Immobilien in attraktiven Lagen eine weiterhin steigende Nachfrage erfahren werden, zum anderen kann der Trend zum dezentralen Arbeiten sich negativ auf Immobilien in Randlagen auswirken beziehungsweise auf solche, die in ihrer Raumaufteilung nicht flexibel angepasst werden können (vgl. Eisfeld et al. 2022).

Abstract

The digitization led to significant changes in the working world in the last two decades. There is a growing trend towards spatial, temporal, and organizational flexibility in work. The networking of digital devices, conferencing systems, and access to company data from outside the office location enable a highly flexible way of working in terms of time and especially space. This flexibility is increasingly demanded by employees (work-live integration) and offers employers entirely new possibilities for organizing work (e. g. crowdsourcing). The trend towards knowledge work, which is characterized by interdisciplinary collaboration and teamwork, further promotes these developments.

In this context coworking has emerged as a global trend in the last ten years. Coworking spaces have become a significant sub-segment of the office real estate market, specifically designed to accommodate these changing work dynamics. While the establishment of coworking spaces was initially a niche phenomenon until around 2010, the number of new openings gradually gained momentum in the first half of the 2010s. The survey conducted among coworking operators revealed that 85 % of coworking spaces were founded after 2015. Roughly estimated, there are currently around 46,500 workstations in coworking spaces in Germany.

Initially, coworking spaces predominantly emerged as locations for the creative industry, startups, and freelancers in major cities. Later on, professional real estate actors entered the market but also focused heavily on urban locations when choosing their sites. Apparently, there is a link between the types of coworking space operators and the locations of their spaces. In general, it can be stated that 90 % of coworking spaces of large operators with four or more spaces are located in large cities. Smaller private and public operators have opened their coworking spaces in medium-sized and small towns or rural communities more frequently.

The location of the coworking spaces was also examined based on the inner-city spatial observation ("Innerstädtische Raumbewachung") conducted by the Federal Institute for Research on Building, Urban Affairs and Spatial Development (BBSR). The majority of coworking spaces in the city center and at its outskirts are run by large-scale operators. This is likely due to the convenient accessibility and good local amenities of these inner-city locations. The favorable location of properties or proximity to the target audience, which prefers urban areas, determines the choice of location. Urban locations allow easy access by the target group, thereby minimizing the risk of vacancy.

Smaller operators are particularly present in the inner-city outskirts and suburban areas. There are also more coworking spaces operated as side business in these inner-city fringe locations. One possible reason for this is the lower property costs compared to inner-city locations. In general, the inner-city fringe locations exhibit the greatest diversity in terms of operator models. However, associations, cooperatives and public operators play a minor role in major and medium-sized cities.

The research findings also show that approximately 45 % of coworking spaces were established in predominantly vacant properties. Thus, coworking spaces contribute to revitalizing real estate and neighborhoods by boosting demand in retail and hospitality sectors.

In addition to major and medium-sized cities, coworking spaces are increasingly appearing in less central areas. In rural areas and small towns in Germany, there are now numerous small coworking locations operated by local, often cooperatively organized actors. The creation of coworking spaces in rural areas is seen as an opportunity to enable collaborative work in villages and thereby open up new prospects for rural areas.

As a result, some industry representatives already consider coworking spaces as part of essential services. The spread of publicly operated coworking spaces in rural areas partially reflects this opinion. After major cities,

sparsely populated rural areas have the highest number of coworking spaces per capita (0.95 per 100,000 inhabitants) compared to other urban areas.

The spatial distribution in Germany shows that coworking spaces are particularly located near the coast and in the pre-Alpine region. These touristically attractive regions benefit from the workation trend, where knowledge workers seek alternative work environments to combine work and leisure or foster creative processes. This can involve individuals as well as departments or teams from larger companies.

Larger companies are increasingly discussing the implementation of "hub-and-spoke" systems, with a central main location in the city center and additional peripheral workspace offerings at decentralized coworking locations near the peripheral, often suburban residential areas of employees. An example is the company 1,000 Satellites in the Rhine-Neckar region. Starting as an initiative by BASF, it has developed into its own coworking provider, currently operating 13 locations in the vicinity of major cities. It is aiming to shorten the commuting distance for employees of BASF and other large companies in the region.

Reducing the commuting distance is particularly important for users of coworking spaces who work in small towns. For the majority of surveyed employees, commuting distance is reduced through the use of coworking spaces, with some experiencing a reduction of over 20 km. It is also evident that the use of cars has decreased for about a quarter of the respondents since they started using coworking spaces, while 40 % of the respondents use bicycles more frequently, and 35 % walk more often than before.

The professionalization of the industry and the fusion of the original coworking idea with the flex office concept, expanded the target group of coworking users over time. The proportion of self-employed individuals among coworking users has decreased in recent years, while the number of employees has increased accordingly. According to the survey of users, 45 % are self-employed, while 51 % are employed. The surveyed operators generally expect the demand from self-employed individuals to continue to rise, while others see some saturation in demand from this group. On the other hand, there is generally an expectation of increasing or at least stable demand from employees, particularly from the public sector and large companies.

Finally, the COVID-19 pandemic has further strengthened the trend towards spatial, temporal, and organizational flexibility in work. Numerous jobs were at least temporarily moved to home offices, especially in the services or public administration sectors.

It is currently uncertain to what extent these jobs will be permanently relocated back to office and administrative buildings, or if home offices and potentially decentralized coworking offerings will benefit from the desire for flexible work. Initial studies on the topic indicate that even after the pandemic, working from home will remain a fixed component of work organization (BBSR 2022). Some companies have announced plans for long-term flexibility in work organization. For example, Deutsche Bank has developed a "Future of Work" strategy that aims to allow employees to work remotely for 40 to 60 % of their working time. This is accompanied by an internal reorganization of the use of their own properties, which is expected to save expenses (Deutsche Bank 2022). Siemens has also announced in response to the COVID-19 pandemic that employees will be allowed to work remotely for two to three days per week in the long term. Coworking-Spaces are explicitly mentioned as a possible work location alongside home offices (Siemens AG 2020).

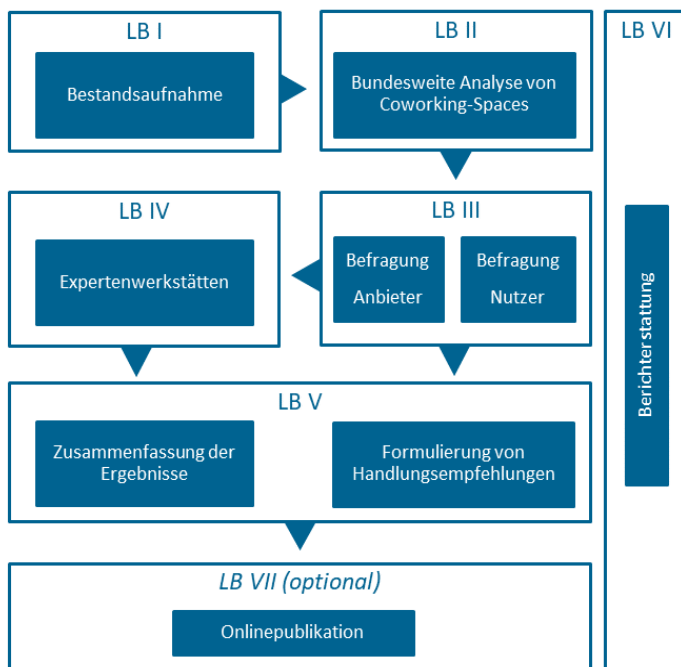
For the demand for office real estate, this trend can have two implications. Firstly, it is expected that spatially flexible usable properties in attractive locations will continue to experience increasing demand. Secondly, the trend towards decentralized work can have a negative impact on real estate in peripheral areas or on properties that cannot be flexibly adapted in terms of their spatial layout (Eisfeld et al. 2022).

1 Ziele des Forschungsprojektes und Untersuchungsdesign

Diese Publikation fasst die Ergebnisse aus dem Forschungsprojekt „Neue Arbeitsformen durch die Nutzung digitaler Infrastruktur (Coworking) und deren verkehrliche und städtebauliche Implikationen“ zusammen. In dem Projekt wurde der Zusammenhang zwischen der wachsenden Zahl an Coworking-Spaces und den Wirkungen auf die Stadtentwicklung untersucht.

Für die Untersuchung der Coworking-Strukturen in Deutschland wurden quantitative und qualitative Methoden kombiniert. Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über das Analysekonzept beziehungsweise die Leistungsbausteine (LB) des Forschungsprojektes.

Abbildung 1
Darstellung des Analysekonzepts



Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft & Bergische Universität Wuppertal 2023

In dem ersten Leistungsbaustein wurde auf Basis einer Literaturlauswertung der definitorische Rahmen für das Thema Coworking und Coworking-Spaces abgesteckt. Weiterhin wurden die Rahmenbedingungen sowie aktuelle Trends beschrieben, die die Entwicklung und weitere Verbreitung von Coworking bestimmen. Hierzu wurden unter anderen die Veränderung in der Arbeitsorganisation, technologische Entwicklungen, die Veränderung von Raumpräferenzen und auch die Auswirkungen der Coronapandemie berücksichtigt. Darüber hinaus wurden die Trends bei der Entwicklung und Nutzung von Coworking-Spaces herausgearbeitet. Hier ging es unter anderem um die Entwicklung der einzelnen Teilsegmente, der Betreibermodelle und der Nutzerstrukturen. Ein besonderer Schwerpunkt lag auf den Folgen für die Raum- und Stadtentwicklung beziehungsweise den Auswirkungen auf die Mobilität. Hierbei ging es unter anderem um die Bedeutung für die Entwicklung des ländlichen Raums, die Förderung von Nutzungs- und Funktionsmischung um „kurze Wege“ zu fördern sowie die Auswirkungen auf die berufsbedingte Mobilität beziehungsweise des Pendleraufkommens.

Im Rahmen des Leistungsbausteins 2 erfolgte eine bundesweite Erfassung aller Coworking-Spaces. Die Erfassung basierte auf verschiedenen Recherchepfaden:

- Auswertung von Publikationen zu Coworking-Spaces und weiteren Flexible-Workspaces
- Auswertung der Standorte größerer Anbieter von Coworking-Spaces (WeWork, Regus etc.)
- Auswertung von zwei bundesweiten Datenbanken, in denen Coworking-Spaces gelistet sind (Coworkingguide.de, Coworking-Spaces.info)
- automatisierte Suchmaschinen-Anfrage im Internet, die für alle 401 Kreise und kreisfreie Städten durchgeführt wurde

Zum Stand Februar 2022 konnten bundesweit 1.223 Coworking-Spaces ermittelt werden. Die recherchierten Coworking-Spaces wurden anhand verschiedener Merkmale beschrieben und in einer Datenbank gespeichert. Anhand der erfassten Merkmale wurden verschiedene Auswertungen zum Beispiel zur Häufigkeit und der räumlichen Verteilung der Coworking-Spaces durchgeführt. Mithilfe der Geocodierung der recherchierten Adressdaten wurden Verknüpfungen zu gängigen Raumkategorien (z. B. Groß-, Mittel-, Kleinstadt) und -typisierungen des BBSR möglich. Ziel war es, die räumliche Verbreitung von Coworking-Spaces darzustellen und verschiedene Verteilungsmuster aufzuzeigen. Darüber hinaus wurden die räumlichen Informationen mit weiteren Merkmalen wie zum Beispiel dem Betreibertyp, den Nutzungskosten und Flächen verschnitten, um so Aussagen zum Zusammenhang zwischen den Raumtypen, Betreibertypen und den Nutzungskosten treffen zu können.

Durch Befragungen bei den Betreiberinnen und Betreibern von Coworking-Spaces (Leistungsbaustein 3) konnten Informationen über die Kriterien bei der Standortwahl, die Immobilien selbst, die Ausstattung und Service-Angebote sowie die Nachfrage nach flexiblen Arbeitsplätzen gesammelt werden.

Die Grundgesamtheit der Befragung bildeten die Betreiberinnen und Betreiber, die im Rahmen der Analyse der bundesweit vorhandenen Coworking-Spaces (Leistungsbaustein 2) identifiziert wurden. Über ein Anschreiben per E-Mail, welches den Link zur Befragung enthielt, wurde auf die Befragung aufmerksam gemacht. Angeschrieben wurden 832 E-Mail-Adressen in drei Befragungswellen. Zusätzlich wurde die Befragung beworben über die Homepage des Bundesverband Coworking-Spaces e. V. Insgesamt konnten 192 Fragebögen ausgewertet werden. Dies entspricht einer Rücklaufquote von circa 23 %. Der Fragebogen umfasste 22 Fragen in drei Themenkomplexen:

- Fragen zum Betreibermodell
- Fragen zur Immobilie, Ausstattung und Dienstleistungen
- Fragen zu Nachfrage nach Coworking

Neben der Befragung der Betreiberinnen und Betreiber wurden auch die Coworkerinnen und Coworker befragt. Die Befragung wurde aufgrund der Coronapandemie zunächst als Onlinebefragung durchgeführt und ab Frühling 2022 als „Paper-Pencil-Befragung“ fortgesetzt, um gezielt Nutzerinnen und Nutzer in bestimmten Coworking-Spaces (unterschieden nach Betreibertyp, Raumtyp und Lage im Stadtgebiet) befragen zu können. Der Fragebogen umfasste 15 Fragen in den Themenkomplexen:

- Motivation der Nutzung
- Nutzungsfrequenz und Mobilität

- nutzerbezogene Fragen sowie der Standort des Coworking-Spaces

Im Anschluss an die Befragungen wurden drei Expertenwerkstätten durchgeführt (Leistungsbaustein 4). Die Expertenwerkstätten dienten vor allem der Diskussion der raum- und stadtentwicklungsbezogenen Wirkungen von Coworking-Spaces. Dazu wurden die Ergebnisse aus den quantitativen Analysen sowie den Befragungen und Interviews ausgewertet und für die Expertenwerkstätten aufbereitet. Die Ergebnisse bildeten die Grundlage für eine Diskussion der generellen Perspektive von Coworking-Spaces, erfolgversprechenden Raum- und Nutzungskonzepten sowie den Auswirkungen auf die Mobilität und die Wohnstandortwahl der Nutzerinnen und Nutzer. Abschließend wurde diskutiert, welche Hemmnisse für die Etablierung von Coworking-Spaces in den verschiedenen Regionen bestehen und welche Form der Unterstützung Coworking-Spaces benötigen, um daraus gegebenenfalls Handlungsempfehlungen für die Stadtentwicklungspolitik des Bundes abzuleiten.

Die Expertenwerkstätten wurden jeweils mit Teilnehmenden aus unterschiedlichen Raumtypen (Großstadt, suburbaner und ländlicher Raum) besetzt, um die spezifischen Voraussetzungen und Chancen der jeweiligen Räume differenziert diskutieren zu können. Teilgenommen haben Betreiberinnen und Betreiber von Coworking-Spaces, Expertinnen und Experten aus der Wirtschaftsförderung und Immobilienwirtschaft sowie Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler.

2 Definitiverischer Rahmen: Coworking und Coworking-Spaces

Nachfolgend werden die Begriffe Coworking und Coworking-Space definiert beziehungsweise die unterschiedlichen Raum- und Nutzungskonzepte dargestellt, die sich unter dem Sammelbegriff Flexible-Workspace bis heute entwickelt haben.

2.1 Coworking

Coworking ist eine vergleichsweise neue Arbeitsform ganz im Geiste der New-Work-Bewegung¹. In den Ursprüngen nutzten zumeist Start-ups, Freelancende und Kreative einen zeitlich flexibel nutzbaren Arbeitsplatz in offenen Büroflächen (Open Space), um die Vorteile des kollaborativen Arbeitens und einen intensiven Austausch mit andern Coworkerinnen und Coworkern zu nutzen.

Der Begriff Coworking wird vielfältig verwendet und ist in der Literatur unterschiedlich definiert. Folgende Beispiele zeigen die Spannweite der Definitionen:

- „Coworking ist zunächst einmal die gemeinschaftliche Nutzung von Büroräumen [...], zugleich ist Coworking aber auch ein gewisser Anspruch an eine Form der Gemeinschaft und neue Formen der Arbeit. In diesem Anspruch steckt zugleich eine Hoffnung: die Hoffnung, dass Alternativen zu bestehenden Arbeitsformen möglich sind, da diese als zunehmend problematisch definiert werden.“ (Hartmann 2016: 178)
- „[...] dem Coworking-Konzept innewohn[t die] Idee des Netzwerks in modernen Arbeitsprozessen. Ein Coworking-Space unterscheidet sich im Idealfall nämlich vom Großraumbüro nicht nur durch die Tatsache, dass die Coworker*innen unterschiedlichen Organisationen angehören, sondern vor allem dadurch, dass zwischen ihnen Synergien und im Besonderen neue Ideen entstehen, die auf Crowdsourcing-Prozessen beruhen“ (Echterhoff et al. 2018: 7 f.)
- „[...] Coworking is a superclass that encompasses the good-neighbors and good-partners configurations as well as other possible configurations that similarly attempt to network activities within a given space“ (Spinuzzi 2012: 433)

Im Mittelpunkt des Coworking stehen die Gemeinschaft und der Austausch der Nutzerinnen und Nutzer untereinander. Coworking fördert einen kollektiven, gemeinschaftsbasierten Ansatz zur Organisation von Arbeit. Das entscheidende Merkmal von Coworking ist der Austausch mit dem Ziel, Synergien zu schaffen, die die Arbeit der Coworkerinnen und Coworker positiv beeinflussen. Die Interaktion beziehungsweise der Austausch kann verschiedene Niveaus erreichen: Von Smalltalk und Ideenaustausch über kurzfristige Hilfestellung bis hin zur Zusammenarbeit auf Projektbasis oder die gemeinsame Auftragsakquisition.

¹ Der Begriff New Work bezieht sich im weiteren Sinne auf den Wandel der Arbeitswelt und die neuen Arbeitskonzepte, die durch Digitalisierung und Globalisierung entstanden sind. Das Theoriekonzept New Work geht auf den Philosophen Frithjof Bergmann zurück (Bergmann 2017). Das Ziel von New-Work-Maßnahmen ist nach Bergmann eine Arbeitswelt zu schaffen, in der sich Menschen frei entfalten, selbstständig handeln und als Teil einer Gemeinschaft etwas Sinnvolles erreichen können. Die Strukturen der Arbeit im Sinne von New Work haben im Gegensatz zu den klassischen Organisationen keine starren Hierarchien. An die Stelle einer Führungshierarchie treten dynamische Netzwerke, die von einer vertrauensvollen Zusammenarbeit auf Augenhöhe und Empathie geprägt sind. Das Arbeiten im Coworking-Space stellt dabei nur eine Facette der vielfältigen Möglichkeiten des New Work Konzeptes dar, dennoch nutzen immer mehr Arbeitgeber Coworking-Spaces, um den Zielen der neuen Art des Arbeitens zu entsprechen. Den Arbeitnehmenden wird somit eine neue Arbeitsumgebung geschaffen, in der sie sich selbstständig und nach eigenen Vorgaben entfalten können.

2.2 Formen des Flexible-Workspace

Der Trend zum Coworking hat verschiedene Raum- und Nutzungskonzepte hervorgebracht. Die Immobilienwirtschaft unterscheidet unter dem Sammelbegriff Flexible Workspace drei Nutzungstypen:

- Coworking-Spaces
- Business Center
- Hybridmodell

Die unterschiedlichen Merkmale der Nutzungstypen werden nachfolgend dargestellt und anschließend im Kapitel 2.3 vergleichend gegenübergestellt.

Coworking-Spaces

Eine einheitliche Definition des Coworking-Space gibt es nicht. Vielmehr lassen sich einige Merkmale herausarbeiten, die dieses Arbeits- und Bürokonzept prägen. Die German Coworking Federation definiert Coworking-Spaces wie folgt: „Coworking-Spaces sind physische Orte der Vergemeinschaftung, an denen Menschen aus mehr als einem Unternehmen miteinander, aber auch nebeneinander arbeiten. Die dabei entstehende Gemeinschaft wird durch ein Community Management kuratiert“ (Voll et al. 2021: 6).

Der Coworking-Space soll somit die Möglichkeit einer Zusammenarbeit oder den Austausch der Nutzerinnen und Nutzer verschiedener Professionen eröffnen. Eine Schlüsselrolle im Coworking-Space nimmt die Betreiberin beziehungsweise der Betreiber ein, der die Interaktion zwischen den Nutzerinnen und -nutzern durch ein Community Management fördert. Voraussetzung dafür ist es, eine gemeinschaftliche Atmosphäre zu schaffen, aus der soziale Beziehungen und Kooperationen erwachsen (vgl. Schürmann 2013: 35). Klassische Methoden zur Förderung von Kooperationen sind verschiedene Formen der Netzwerkveranstaltungen oder Events zur Förderung des interdisziplinären Austausches (vgl. Koschel 2014). Einige Coworking-Standorte verzichten jedoch inzwischen auf dieses Community Management beziehungsweise haben ein anderes Rollenverständnis. Andere Coworking-Standorte sind wiederum selbstorganisiert, das heißt auch hier wird auf ein zentrales Management, welches die Vernetzung der Nutzerinnen und Nutzer fördern soll, verzichtet.

Häufiger werden in der Literatur Charakteristika beschrieben, die die Coworking-Spaces kennzeichnen. Dies sind Offenheit, Kollaboration, Nachhaltigkeit, Gemeinschaft und (freie) Zugänglichkeit (vgl. Art-Invest Real Estate 2019: 50; Schürmann 2013; Kwiatkowski/Buczynski 2011).

Coworking-Spaces bieten die Möglichkeit eines zusätzlichen Arbeitsortes neben dem klassischen Arbeitsplatz im Unternehmen oder dem heimischen Arbeitszimmer. In der Fachliteratur (vgl. Brown 2017), und von verschiedenen Coworking-Betreibern (z. B. Third Space Coworking LCC, Tink Tank in Heidelberg) wird der Begriff des „Dritten Ortes“² genutzt. Der dritte Ort beziehungsweise Raum steht für einen Treffpunkt für die nachbarschaftliche Gemeinschaft und wird durch acht Kriterien³ charakterisiert (vgl. Oldenburg 1999: 20 ff.). Diese Kriterien werden in den Nutzungskonzepten der Coworking-Spaces in Teilen berücksichtigt: sie sind beispielsweise Orte der Begegnung bei denen der zwischenmenschliche Kontakt im Fokus steht, aber sie sind nur bedingt öffentlich und stehen durch ihr Mitgliedschaftskonzept nicht jeder Person frei zu Verfügung. Neben dem

2 Geprägt wurde der Begriff des dritten Ortes beziehungsweise Raumes vom Soziologen Oldenburg. Er bezeichnet den dritten Raum als Ergänzung zum ersten Raum, der dem Familienleben dient und dem zweiten Raum, der des Arbeitslebens.

3 1. Öffentliche Orte auf neutralem Boden, 2. Inklusiver Ort für alle Bevölkerungsschichten, 3. Konversation im Fokus, 4. Leichte Erreichbarkeit und lange Öffnungszeiten 5. Verfügen über Stammgäste, 6. Funktion wichtiger als Optik, 7. Spielerische Stimmung/ keine ernsten Themen, 8. Dient als zweite Heimat

Community-Gedanken gehören die maximale Flexibilität und Unverbindlichkeit in Bezug auf die Wahl des Arbeitsplatzes zu den Merkmalen von Coworking-Spaces (vgl. Art-Invest Real Estate 2019: 155; Klaffke 2016: 274; Pohler 2012: 66 f.).

Zielgruppe der Coworking-Spaces waren zu Beginn zumeist Start-ups, Soloselbstständige oder Freelancende, die einen zeitlich flexiblen Arbeitsplatz anmieteten. Inzwischen zeigt sich, dass es einen hohen Anteil an Angestellten gibt, die regelmäßig Coworking-Spaces nutzen. Eine Befragung im Rahmen des Global Coworking Survey 2019 zeigt einen Anteil von 37 % (2012: 28 %) bei den Angestellten und 42 % (2012: 55 %) bei den Freelancende (vgl. Global Coworking Survey 2019. In: Voll et al. 2021). Bezogen auf das Alter sind die meisten Nutzerinnen und Nutzer zwischen 30 und 39 Jahre alt (36 %), 28 % der Nutzenden sind zwischen 20 und 29 Jahre alt und 23 % zwischen 40 und 49 Jahren. Erwartungsgemäß hoch ist der Anteil der Akademikerinnen und Akademikern beziehungsweise der Personen, die ein Studium begonnen haben mit 93 %. Der Anteil der Frauen liegt im Jahr 2019 bei 51 % und ist damit seit 2012 um 18 Prozentpunkte gestiegen (vgl. Voll et al. 2021).

Inzwischen werden immer ausdifferenziertere Zielgruppen durch Coworking-Anbieter angesprochen. Zuerst in Nordamerika haben sich zum Beispiel verschiedene Anbieter auf die Zielgruppe der Frauen spezialisiert. Diesem Vorbild folgte 2018 das erste deutsche auf Frauen fokussierte Coworking-Space CoWomen. Mittlerweile setzen auch große Anbieter wie WeWork auf Angebote speziell für Frauen (vgl. Hecking 2018; WeWork 2020).

Darüber hinaus gibt es Konzepte, die sich an bestimmte Religionsgruppen⁴, Geschlechter⁵ oder familiäre Situationen der Nutzerinnen und Nutzer richten⁶. Einzelne Coworking-Spaces konzentrieren sich auf bestimmte Branchen wie Schriftsteller⁷ oder Modedesigner.⁸ In Berlin bietet „The Drivery“ Coworking für Unternehmen und Selbstständige aus der Mobilitätsbranche an. Die zunehmende Nischenbildung führt dazu, dass circa 20 % aller Coworking-Spaces nicht uneingeschränkt für jedermann zugänglich sind (vgl. Art-Invest Real Estate 2019: 50).

Das Raum- und Nutzungskonzept umfasst neben den flexibel nutzbaren Flächen („Fix Desks“, „Flex Desks“) sowie den offenen Gemeinschaftsflächen häufig weitere Infrastrukturangebote wie zum Beispiel Telefonzellen, Schließfächer, Café, Bar und Küche, Community-Bereiche, Druck- und Scan-Möglichkeiten, eine Rezeption / einen Host sowie Post-Services. Nach einer Erhebung aus dem Jahr 2020 lag der Anteil der offenen Arbeitsflächen, in denen die Flex Desks angemietet werden, bei 47 %. Für Einzel- und Teambüros wurden 19 % der Flächen genutzt; für Meetingräume weitere 12 % (vgl. Foertsch 2020).

Zu den Flächen von Coworking-Spaces sind in der Literatur widersprüchliche Angaben zu finden: Laut Deskmag hat ein deutsches Coworking-Space im Durchschnitt eine Fläche von 704 m² und ist damit deutlich kleiner als deutsche Business Center (vgl. nachfolgender Abschnitt) (vgl. deskmag 2018: 7). Das Immobilienberatungsunternehmen Savills (vgl. Pink 2018: 3) spricht von einer durchschnittlichen Nutzfläche von 600 m²; die Projektentwicklungsgesellschaft Art-Invest von durchschnittlich 500 m² Nutzfläche (vgl. Art-Invest Real Estate 2019: 51). Jones Lang LaSalle geht bei klassischen Coworking-Konzepten von einer Größenspanne zwischen 200 und 500 m² (vgl. JLL 2018: 4) aus.

4 Bsp. Coworking am Judenhof, Ora@Labora christliche Coworking-Spaces (in Planung), VILLA GRÜNDERGEIST katholisches Coworking-Space

5 Darna: Coworking-Space für queere Menschen

6 Coworking Toddler, work + play, Rockzipfel oder juggleHUB: Coworking-Spaces für Eltern

7 Paragraph (New York), Brooklyn Wirtler's Space (New York)

8 Nadelwald, Co Fashion Design Lab

Business Center

Business Center sind im Vergleich zu Coworking-Spaces weniger stark auf die gemeinschaftliche Vernetzung der Nutzerinnen und Nutzer und das Maximum an Flexibilität ausgerichtet. „Der signifikanteste Unterschied zwischen einem Coworking Space und einem Business Center liegt in der Intention. Coworking Spaces sind von Werten bestimmt; sie wollen Gemeinschaften schaffen, in denen man kooperativ zusammenarbeiten kann“ (Klaffke 2016: 279). Der Fokus des Business Center liegt eher auf Privatsphäre anstelle von Kommunikation und Kooperation.

Die Zielgruppe der Business Center sind Unternehmen, an die eingerichtete Büroarbeitsplätze in Privatbüros (üblicherweise Zellenbüros für einen oder mehrere Arbeitsplätze) für kurze oder längere Zeit vermietet werden (vgl. JLL 2017: 4 f.). Sie beinhalten neben den Privatbüros zum Teil gesonderte offene Büroflächen, wie sie auch in Coworking-Spaces zu finden sind. Die Betreiber stellen dabei nicht nur die möblierten Privatbüros und technische Infrastruktur, sondern ebenfalls erforderliches und bedarfsgerechtes Servicepersonal für Sekretariats-, Telefon- und Schreibdienstleistungen zu Verfügung. Die Unternehmen können die Auswahl der Angebote flexibel zur Anmietung der Büroflächen hinzubuchen.

Das Pay-per-Use-Prinzip von Coworking-Spaces wird dabei zunehmend auch von den Business Centern angeboten (vgl. Klaffke 2016: 279). So ist neben einer Mitgliedschaft häufig eine tages-, monats- oder jahresweise Vermietung auf Anfrage möglich. Tendenziell dominieren eher längerfristige Vereinbarungen mit einer Dauer von wenigen Monaten bis zu drei Jahren (vgl. Art-Invest Real Estate 2019: 49).

In Bezug auf die Büroflächen sind Business Center deutlich größer als Coworking-Spaces. Im Schnitt liegen diese zwischen 900 und 1.600 m² (vgl. JLL 2018: 4).

Hybridmodell

Als Hybridmodelle bezeichnet man Nutzungskonzepte, die die Eigenschaften von Coworking-Spaces und Business Centern verknüpfen, das heißt Hybridmodelle kombinieren offene Bereiche und ein modernes Design der Coworking-Spaces mit der Privatheit und Seriosität von repräsentativen Business Center. Diese Form der Flexible-Workspaces dominiert laut Jones Lang LaSalle den Markt deutlich (vgl. JLL 2018: 6).

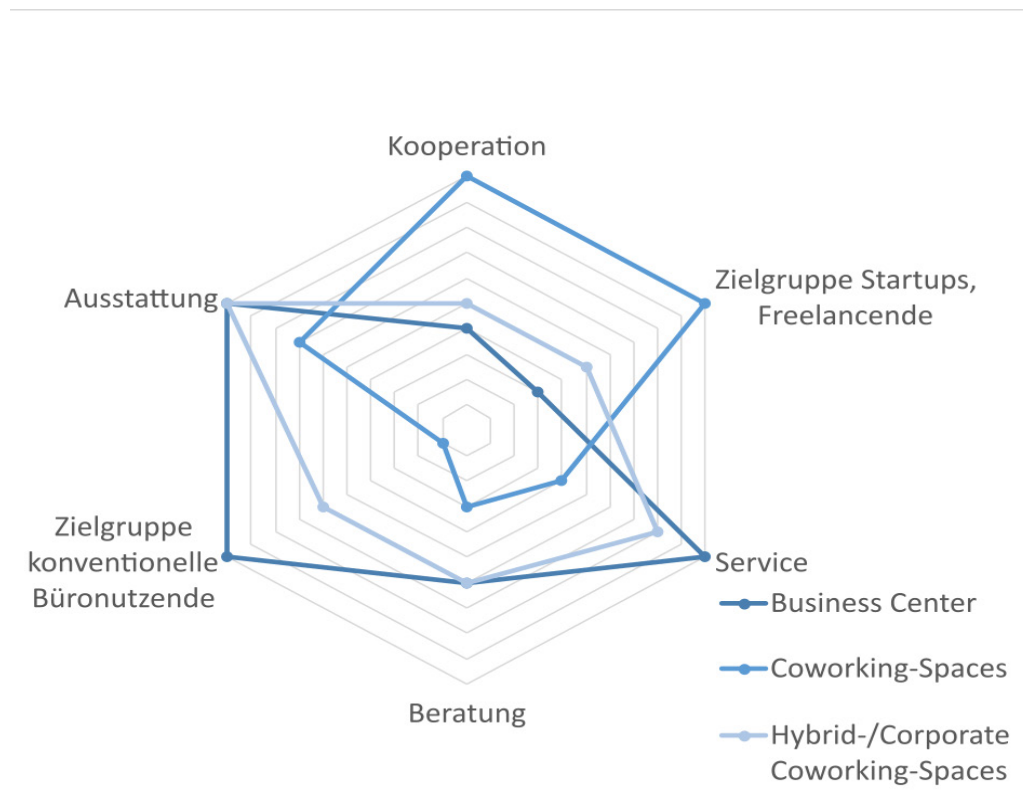
Im Vergleich zu den reinen Coworking-Spaces überwiegen bei den Flächen deutlich die privaten Büroflächen beziehungsweise Fix Desks, die in der Regel etwa 80–90 % der Nutzflächen ausmachen. Neben den Büroflächen werden Nutzern auch Netzwerkveranstaltungen und Get-Togethers sowie Serviceleistungen bereitgestellt, wie sie auch Businesscenter bieten. Das Hybridmodell zielt vornehmlich auf die Gruppe der Corporates ab, die durch die ebenfalls erwünschten Start-ups und Freelancende von Synergien profitieren können und insgesamt ein breites Kundenportfolio bilden (vgl. Art-Invest Real Estate 2019: 51 f.; Gauger et al. 2020: 6 f.).

In Bezug auf die Büroflächen zeichnen sich Hybridmodelle durch die größte Spannweite bei den Nutzflächen aus. Im Schnitt liegen diese zwischen 900 und 4.000 m². Wie auch Business Center befinden sich Hybridmodelle vorzugsweise in den städtischen Toplagen. Dort sind die Hybridmodelle oftmals auch deutlich größer als in den Nebenlagen (vgl. JLL 2018: 4).

2.3 Schwerpunkte und Unterschiede von Flexible-Workspaces

Die Schwerpunkte und Unterschiede der Flexible-Workspace-Typen lassen sich anhand verschiedener Merkmale und deren Ausprägung beschreiben. Die folgende Abbildung zeigt diese unterschiedlichen Merkmalsausprägungen.

Abbildung 2
Schwerpunkte der Flexible-Workspace-Typen



Quelle: Bergische Universität Wuppertal, Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft 2023

- **Kooperation:** Dieses Merkmal bezieht sich auf das Ausmaß der aktiven Unterstützung und der Interaktion zwischen Nutzerinnen und Nutzern, die in traditionellen Coworking-Spaces eine große Rolle spielt. Auch Hybrid-Spaces bieten Raum für Kooperationen zwischen ihren Nutzenden, von denen diese wiederum profitieren können. Bei den Business Centern spielt der Aspekt der Kooperation eine nachgeordnete Rolle.
- **Zielgruppe Startups, Freelancende:** Die Zielgruppe der Startups und Freelancende sind generell für alle Formen des Flexible-Workspace relevant, wobei sie für Coworking-Spaces die Kernzielgruppe darstellen. Business Center und Hybrid-Spaces sprechen explizit auch kleine bis mittlere Unternehmen an. Für Business Center sind nur die Freelancende interessant, die eine konventionelle Büronutzung suchen (vgl. JLL 2018: 3).
- **Service:** Zu den hier betrachteten Dienstleistungen gehören Sekretariats-, Telefon- und Schreibdienstleistungen (vgl. Vornholz 2019: 147 ff.). Nicht berücksichtigt ist die grundlegende Infrastruktur eines Büroarbeitsplatzes (Möblierung, Internet, IT, Drucker etc.), die bei allen drei Immobilientypen angeboten wird. Dienstleistungen spielen für Business Center und Hybrid-Spaces eine große Rolle, da sie Teil des Nutzungskonzeptes sind. Den Nutzern und Nutzerinnen sollen die unterstützenden Leistungen geboten werden, die auch in (großen) Unternehmen vorgehalten werden und einen deutlichen Mehrwert gegenüber dem heimischen Arbeitszimmer darstellen. Mit diesen Dienstleistungen können auch Unternehmen angesprochen werden, die aufgrund räumlicher Engpässe temporär zusätzliche Büros anmieten und in Business Center beziehungsweise Hybrid-Spaces Arbeitsplätze auslagern.
- **Beratung:** Dieses Merkmal bezieht sich auf Beratungsleistungen und Angebote von Inkubatoren und Acceleratoren. Hierzu gehören beispielsweise Mentoring-Programme und Expertencoachings (vgl. Alberti 2011: 67 f.). Beratungsangebote finden sich eher in einigen Hybrid-Spaces und Business Center, weniger

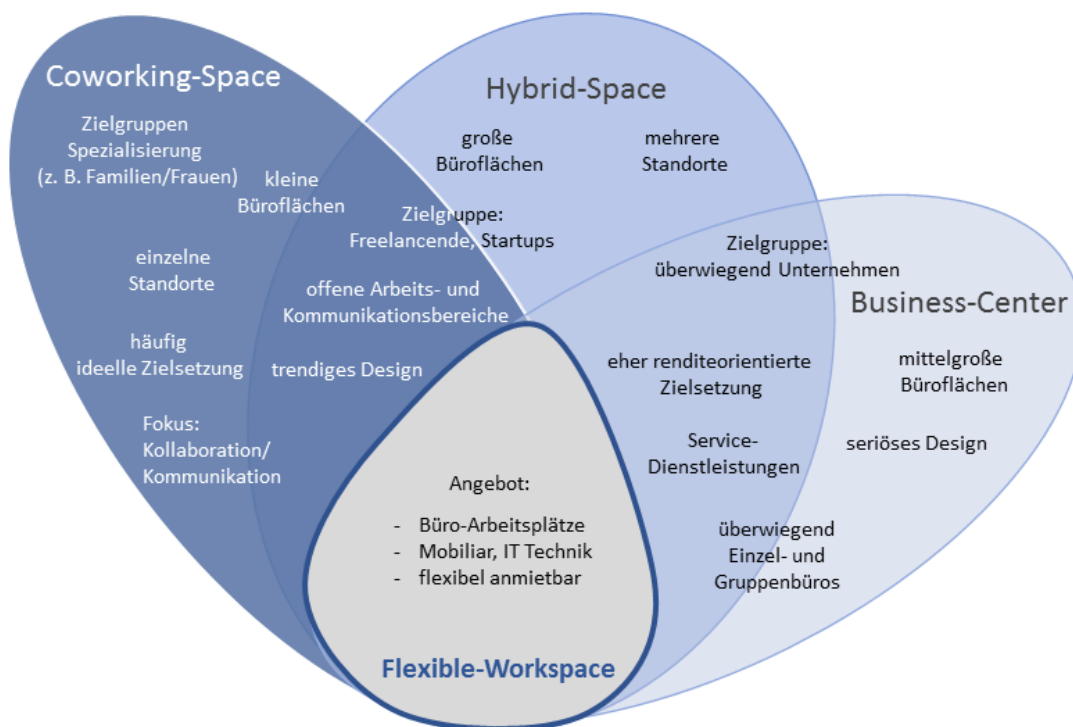
in Coworking-Spaces. Ausnahmen sind die Coworking-Spaces, die durch die öffentliche Hand unterhalten werden. Hier gibt es zum Teil Beratungsangebote für Gründerinnen und Gründer.

■ Zielgruppe konventionelle Büronutzer: Als „Gegenpol“ zu den Start-ups und Freiberuflern und umfasst dieser Aspekt alle „konventionellen Büronutzer, primär, aber vielreisende Berufstätige wie Unternehmens- und Rechtsberater, Wirtschaftsprüfer, Steuer- und Personalberater, die nur befristet an einem Standort tätig sind.“ (vgl. Art-Invest Real Estate 2019: 49). Für diese Nutzergruppe stehen der ruhige Arbeitsplatz und ein repräsentativer Empfang im Vordergrund und nicht der Austausch mit anderen Nutzenden. Diese Voraussetzung bieten vor allem die Business-Center und weniger die Coworking-Spaces.

■ Ausstattung: Dieses Merkmal beschreibt die Relevanz einer hochwertigen (technischen) Ausstattung. Insbesondere die Business Center zeichnen sich durch eine hochwertige Ausstattung aus. Hintergrund ist die angestrebte Nutzergruppe der konventionellen Büronutzer, die durch klassische Qualitäten von Büroflächen, Privatsphäre, hochwertige Ausstattung und attraktive Standorte angesprochen werden sollen. Coworking-Spaces zeichnen sich eher durch eine kreative, oftmals improvisierte Inneneinrichtung aus, die zwar weniger hochwertig ist, aber natürlich ebenfalls eine bestimmte Zielgruppe ansprechen soll.

Die nachfolgende Abbildung zeigt vereinfachend die wesentlichen Merkmale und Eigenschaften der drei unterschiedlichen Flexible-Workspace-Typen:

Abbildung 3
Schnittmengen und Unterschiede von Flexible-Workspace-Typen



Quelle: Bergische Universität Wuppertal, Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft 2023

Die Beschreibungen der drei Typen haben gezeigt, dass es deutliche Überschneidungen in den Nutzungskonzepten gibt, die in der Praxis dazu führen, dass diese nicht immer trennscharf voneinander betrachtet werden können. Für das Forschungsprojekt ist relevant, dass Coworking vor allem in den klassischen Coworking-Spaces und den Hybrid-Spaces praktiziert wird beziehungsweise die jeweiligen Nutzungskonzepte die Kollaboration zwischen den Nutzerinnen und Nutzern befördern. Dies unterscheidet diese beiden Typen von den Business Centern.

Die weiteren Ausführungen und Analysen beziehen sich daher auf die klassischen Coworking-Spaces und die Hybrid-Spaces. Um nicht jeweils beide Typen im Bericht zu nennen, wird im Folgenden der Begriff Coworking-Space synonym für beide Typen genutzt, es sei denn, die Ergebnisse beziehen sich explizit auf einen der beiden Typen.

2.4 Wie viele potentielle Coworking-Nutzer gibt es?

Die Studie „Bedeutung von Coworking-Spaces als Dritter Arbeitsort in Deutschland“ schätzt die Gesamtzahl der Coworking-Nutzerinnen und -Nutzer aktuell auf maximal 180.000 Personen (vgl. Bonin 2022).

Das Potential der Coworking-Nutzerinnen und Nutzer ist weitaus größer, methodisch aber schwierig abzuschätzen. Nähert man sich über die berufliche Tätigkeit an, so kommen generell die Bürobeschäftigten als potenzielle Nutzerinnen und Nutzer in Frage. Das IW Köln beziffert die Bürobeschäftigten in Deutschland auf insgesamt 14,8 Mio. Personen. Davon sind 12,2 Mio. sozialversicherungspflichtig beschäftigt, 1,0 Mio. sind verbeamtet und 1,5 Mio. sind selbstständig (Hammermann 2020). Allerdings lassen sich nicht alle Bürotätigkeiten, die hier erfasst wurden, vollständig in einen Coworking-Space verlagern. Beispielsweise werden auch Lehrerinnen und Lehrer nach dieser Methodik als Bürobeschäftigte gezählt.

Um sich der potentiellen Nachfrage nach Coworking-Arbeitsplätzen zu nähern, geht es also auch um die Frage, welche Tätigkeiten nicht an den Büroarbeitsplatz gebunden sind, sondern beispielsweise im Homeoffice erledigt werden könnten. Das ifo Institut führt laufend Befragungen unter anderem zur Homeoffice-Nutzung durch, die letzte im August 2022. Hier beträgt der Anteil der Beschäftigten die ganz oder teilweise im Homeoffice arbeiten 24,5 % (vgl. Alipour 2022). Geht man von circa 34,4 Mio. sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in 2022 aus, sind dies absolut etwa 8,4 Mio. Personen, die im Homeoffice gearbeitet haben. Zählt man weitere 1,5 Mio. Selbstständige und 1,0 Mio. Beamte dazu, die einer Bürotätigkeit nachgehen, ergeben sich etwa 10,9 Mio. (potentielle) Homeoffice-Nutzende.

In dem Forschungsprojekt „Ortsunabhängiges Arbeiten - Chancen und Risiken für verschiedene Stadttypen“ wurden regionale Daten zur Homeoffice-Nutzung bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ermittelt. Deren Anteil reicht von lediglich 8,8 % in Wilhelmshaven bis zu 52,6 % in Bonn. Neben Bonn haben die Städte Erlangen, Bremerhaven, Münster und Regensburg hohe Anteile an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Homeoffice. Interessant ist auch das Homeoffice-Potential, also diejenigen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die ganz oder teilweise zu Hause arbeiten könnten. Hier haben die Stadt München (65 %) und der Kreis München (64,9 %) sowie der Hochtaunuskreis (64,7 %), die Stadt Erlangen (64,3 %) sowie der Main-Taunus-Kreis (63,5 %) das höchste Potential. Die niedrigsten Potentiale weisen Bremerhaven (47,6 %) und Cloppenburg (47,3 %) auf (vgl. BBSR 2022).

Nun ist die Zahl der Homeoffice-Nutzenden sicherlich nicht gleichzusetzen mit dem Potential der Coworking-Nutzenden. Das Homeoffice bietet Vorteile, die der Coworking-Space nicht hat wie zum Beispiel die Privatheit, niedrige Nutzungskosten, keine Arbeitswege et cetera. Allerdings hat der Coworking-Space als „Dritter Arbeitsort“ auch einige Vorteile (vgl. Kap. 5.2), so dass zumindest eine alternierende Nutzung für eine Teilgruppe der Homeoffice-Nutzenden durchaus denkbar ist.

Geht man davon aus, dass jeder zwanzigste Homeoffice-Nutzende zumindest gelegentlich einen Coworking-Space aufsucht beziehungsweise in Zukunft aufsuchen wird, würde sich das Nutzerpotenzial auf 545.000 Personen erhöhen. Inwieweit dieses Potential aber tatsächlich gehoben werden kann, hängt von den individuellen Entscheidungspräferenzen der Nutzerinnen und Nutzer ab sowie vom Angebot und der Attraktivität der Coworking-Spaces.

3 Aktuelle Trends und Rahmenbedingungen

Die Anzahl der Coworking-Spaces ist in den vergangenen fünfzehn Jahren enorm gewachsen. Die Ursachen für dieses Wachstum liegen in der Veränderung der Arbeitswelt aus der sich neue Anforderungen an die Gestaltung des Arbeitsortes ergeben. Coworking-Spaces sind eine Antwort auf diese veränderten Anforderungen. Im Folgenden werden die wesentlichen Trends und Rahmenbedingungen, die einen Einfluss auf die Arbeitswelt haben, beschrieben.

3.1 Digitalisierung und Wandel der Arbeitsstätten

Durch den Einsatz von Informations- und Kommunikationstechnik erhalten Unternehmen beziehungsweise die Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen die Flexibilität, ihren Arbeitsort und die Arbeitszeit freier zu gestalten. Möglich wird dies durch den Einsatz von mobilen Endgeräten, Cloud Computing sowie den externen Zugriff auf Unternehmensinformationen, die eine orts- und zeitungebundene Arbeitsweise ermöglichen (vgl. Gauger et al. 2020). „Die Digitalisierung führt dazu, dass ‚work from anywhere‘ möglich ist [...]. Sowohl die Arbeitsmittel, als auch die zum Arbeiten notwendigen Informationen werden immer mobiler und erlauben es, immer mehr Arbeiten losgelöst von Orts- und Zeitvorgaben zu erledigen. Dies führt aber auch dazu, dass Mitarbeitende von Unternehmen nicht mehr wie früher eine Arbeitsstätte aufsuchen müssen (und wollen), um ihrer Arbeit nachgehen zu können“ (Zentraler Immobilien Ausschuss ZIA e.V. 2019: 6).

Insbesondere die Büroarbeitsplätze verlieren dadurch ihre ursprüngliche Funktion und neue Aspekte treten in den Vordergrund (Gauger et al. 2020): Büros werden mehr und mehr zu sozialen Treffpunkten, die die Kommunikation unter den Mitarbeitenden fördern, die eine Unternehmensidentität stiften sowie das Zusammengehörigkeitsgefühl stärken. Ebenso verlieren Kernarbeitszeiten an Bedeutung, was erhöhte Anforderungen an das infrastrukturelle Angebot des Arbeitsplatzes stellt wie zum Beispiel die Versorgung mit Essen und Getränken (vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss ZIA e.V. 2019).

Unternehmen stehen daher vor der Frage, wie die zukünftige Auslastung der Büroflächen optimiert werden kann. Coworking bietet hier zwei Chancen: Zum einen können unternehmenseigene untergenutzte Flächen als Coworking-Space externen Nutzerinnen und Nutzern zur Verfügung gestellt werden. Zum anderen können bestehende Coworking Angebote von den eigenen Mitarbeitenden genutzt werden und so dazu beitragen, dass weniger Bürofläche am Unternehmensstandort vorgehalten werden muss beziehungsweise dieser flexibler genutzt werden kann.

3.2 Neue Modelle der Büroorganisation

In jüngerer Zeit haben sich neue Modelle der räumlichen Arbeitsorganisation entwickelt, die die Idee des „Hub-and-Spoke“ aufgreifen. Der Begriff kommt aus der Logistik und bedeutet, dass um eine Unternehmenszentrale herum kleinere Satellitenbüros in Wohnortnähe der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern aufgebaut werden (vgl. CBRE 2020; Davis 2021).

Aus Sicht der Unternehmen können dadurch Büroflächen in zentralen Unternehmenssitzen eingespart werden beziehungsweise die vorhandene Bürofläche effizienter genutzt werden (vgl. Kap. 3.5). In der Coronapandemie zeigte sich ein weiterer Vorteil: Zusätzliche Büros ermöglichen einen sicheren Abstand zwischen den Nutzerinnen und Nutzern, um Ansteckungen zu vermeiden. Gleichzeitig haben die Nutzerinnen und Nutzer eine Alternative zum Homeoffice, wenn dort keine adäquaten Arbeitsbedingungen hergestellt werden können. Darüber hinaus können sich für die Nutzerinnen und Nutzer kürzere Pendelzeiten und -wege ergeben (vgl. Davis 2021). Zwei aktuelle Unternehmensbeispiele veranschaulichen den Trend:

- Das US-amerikanische Unternehmen WeWork hat in der Pandemie zusätzlich zum zentralen Firmensitz in Chelsea, einem Stadtteil von Manhattan, drei weitere Standorte in New York aufgebaut. Das Unternehmen verringert dadurch die Anzahl der Arbeitsplätze im zentralen Firmensitz und damit das Risiko einer Ansteckung mit SARS-CoV-2. Gleichzeitig kann aber die persönliche Zusammenarbeit mit Kolleginnen und Kollegen aufrecht erhalten bleiben und damit auch die spontane Entwicklung von Ideen und Lösungen.
- Der Chemiekonzern BASF hat das Start-up „1.000 Satellites“ gegründet. Aufgabe des Unternehmens ist es, Coworking Standorte in kleineren Städten und Stadtrandlagen aufzubauen. Die Idee ist während der Coronapandemie entstanden, als es darum ging, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Konzerns mehr Flexibilität bei der Wahl des Arbeitsplatzes einzuräumen. Das Start-up bietet BASF-Angestellten, Selbstständigen und anderen Unternehmen aus der Region Rhein-Neckar eine Alternative zum zentral gelegenen Büro beziehungsweise dem Homeoffice in leerstehenden Büroimmobilien. Dafür geht das Start-up auch Kooperationen mit Unternehmen ein, die Leerstände in ihren Immobilien (z. B. aufgrund der Nutzung von Homeoffice) verzeichnen. Bislang verfügt 1.000 Satellites über 13 Standorte in der Region Rhein-Neckar und darüber hinaus.

3.3 Demografischer Wandel und Arbeitskräftepotential

Durch die alternde Bevölkerung scheiden in den kommenden Jahrzehnten qualifizierte Arbeitskräfte im großen Umfang altersbedingt aus dem Erwerbsleben aus. Gleichzeitig nimmt die Anzahl jüngerer Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer ab, bei einem wachsenden Bedarf an hochqualifizierten Fachkräften. Dieser Mangel führt zu einem steigenden Wettbewerb um Fachkräfte und Talente. Um sich einen Vorteil im Wettbewerb um Fachkräfte zu verschaffen, sind Unternehmen angehalten, zeitgemäße Arbeitsweisen, moderne Arbeitsplätze sowie Angebote für die Life-Work-Balance vorzuhalten.

Die Steigerung der Attraktivität des Arbeitgebers und der Arbeit selbst wird bei der aktuellen und insbesondere der kommenden Arbeitnehmer-Generation von größerer Bedeutung sein (vgl. Kap. 3.4).

In Kombination beeinflussen die aufgeführten Entwicklungen den Arbeitsmarkt und die Ausgestaltung des Arbeitsplatzes. Beispielsweise wird von einigen Arbeitgebern das Flächenangebot für Arbeitnehmende über den eigentlichen Arbeitsplatz hinaus vergrößert und bietet somit zusätzliche Möglichkeiten für den kreativen Austausch sowie Freizeiträume. Gewünschte Anreize für hochqualifizierte Mitarbeitende sind neben der Raumgestaltung eine hochwertige technische Ausstattung sowie flexible Arbeitszeiten (vgl. Busold 2019: 169 ff.; Sommer et al. 2017; van Hoya/Lievens 2009). Eine Alternative zum festen Büroarbeitsplatz bietet hier gegebenenfalls auch ein Coworking-Space, der dazu beitragen kann, zeitliche und finanzielle Ressourcen auf Seiten der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer einzusparen.

3.4 Wertewandel und Bedeutung der Arbeit

Die Arbeit beziehungsweise das Verhältnis von Arbeit und Freizeit hat in den verschiedenen Generationen eine unterschiedliche Bedeutung. Vereinfachend lassen sich am deutschen Arbeitsmarkt drei Generationen von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern unterscheiden: die sogenannten Baby Boomer sowie die Generationen X und Y, wobei die Generationen X und Y insgesamt gut 50 % der Arbeitnehmenden am deutschen Arbeitsmarkt ausmachen (vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis) 2020). Die Baby Boomer Generation verlässt dabei zunehmend den Arbeitsmarkt, da die zwischen den Jahren 1945/46 bis 1964 Geborenen zunehmend das Renteneintrittsalter erreichen.

Als Generation X werden die Geburtsjahrgänge zwischen 1963 und 1980 (vgl. Filipczak et al. 1999; Lancaster/Stillman 2002) bezeichnet. Im Gegensatz zu den Baby Boomern wird in dieser Generation ein sehr viel ausgeglicheneres Verhältnis von Arbeit und Privatem angestrebt. (vgl. Klaffke 2016: 58 f.).

Personen, die zwischen den Jahren 1980 und 2000 geboren wurden, werden als Generation Y beziehungsweise als „Millenials“ bezeichnet (vgl. Ball und Gotsill 2010: 30 f.), die einen ausgeprägten Drang nach Individualismus und Selbstverwirklichung kennzeichnet (vgl. Kring 2013: 7). Für die Generation Y ist das ausgeglichene Verhältnis von Arbeits- und Privatleben von noch höherer Bedeutung als für die vorherige Generation (vgl. Ernst & Young GmbH 2014). Ebenso wünscht sich diese Generation flexible Arbeitszeiten, die Möglichkeit zur Mitbestimmung und zum eigenverantwortlichen Handeln (vgl. Bernecker et al. 2018: 257). Der Anteil der Freelancenden nimmt über die Generationen hin zu (vgl. Art-Invest Real Estate 2019: 30).

Mit der Generation Z tritt eine neue Generation in den Arbeitsmarkt ein. Die ab 2000 Geborenen sind geprägt durch eine hohe Individualität, Selbstorganisation und Flexibilität. Geprägt durch das Internet und Social Media gelten sie als gut informiert, sozial verantwortlich und kreativ (vgl. Scholz 2014).

Der Generationenwandel geht mit neuen Berufs- und Lebenskonzepten einher. Der Wunsch nach Individualisierung steigt und die Arbeit wird an die persönlichen Anforderungen angepasst. Ein typisches Merkmal ist, dass sich Beruf und Freizeit vermischen.

Das klassische Büro verliert dadurch zwar nicht gänzlich an Bedeutung, es wird aber um neue Nutzungen erweitert. Zum Beispiel nimmt die Bedeutung der Arbeitsstätte als sozialer Treffpunkt zu. Moderne Büroimmobilien entfernen sich daher von den klassischen Officekonzepten und erweitern sich um neue Komponenten (z. B. Wellnessbereiche, Bistro), um den sich verändernden Wünschen der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer entgegen zu kommen. Ebenso steigt der Wunsch im Homeoffice zu arbeiten oder an alternativen Orten wie zum Beispiel Coworking-Spaces (vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss ZIA e.V. 2019).

3.5 Nachhaltigkeit und Sharing Economy

Nachhaltigkeit als Prinzip des sparsamen Umgangs mit Ressourcen, nimmt in Unternehmen einen immer höheren Stellenwert ein. Damit einher geht eine Anpassung der Arbeitsplätze und -umgebungen (Spath et al. 2010). Ebenso soll das wirtschaftliche Wachstum von Unternehmen nicht weiter durch einen steigenden Ressourcenverbrauch, sondern durch neue Technologien und Innovationen erreicht werden (Busold 2019, S. 88 ff.). In den Unternehmen stehen daher die Grundsätze der Effizienz und Effektivität immer stärker im Fokus. Ein Ansatz der beide Schwerpunkt bedient ist das Desk Sharing, da durch diesen sowohl der Flächenbedarf als auch die Betriebskosten durch eine energieeffiziente Infrastruktur gesenkt wird. Ebenso kann dadurch eine flexible Arbeitsplatzgestaltung und wechselnde Arbeitsumgebungen geschaffen werden (vgl. Klaffke 2016: 3 f.; Gensler 2020: 1 ff.).

Coworking-Spaces können dazu beitragen, Raum- und Arbeitsplatzkapazitäten effizienter zu nutzen und damit einen Beitrag zu nachhaltigeren Arbeitsweisen zu leisten. Dabei greifen sie einen weiteren wichtigen Trend auf: die Sharing Economy. Ein wichtiger Antrieb für die Sharing Economy ist der Wunsch nach einem nachhaltigen, ressourcenschonenden Konsum. Möglich wird dieser, wenn Produkte oder Räume während ihrer Nutzungsphase bspw. durch Leih- oder Leasingmodelle länger und intensiver genutzt werden können.

Dieser Trend ist für die Entwicklung von Coworking-Spaces von erheblicher Bedeutung: Gemeinschaftlich genutzte Räume haben im Idealfall eine hohe Nutzungsintensität, fördern den Austausch von Ideen und erzeugen Synergien. Unternehmen optimieren ihre Flächennachfrage (und damit auch ihre Betriebsausgaben), indem sie sich mit anderen Unternehmen Räume teilen zum Beispiel für Erholungsflächen oder für die Kommunikation. Aus der Sharing Idee entstehen aber auch ganz neue Raumnutzungen wie Fabrication Labora-

tories (FabLabs) beziehungsweise Makerspaces. FabLabs und Makerspaces bieten die Räume, das Werkzeug und die digitale Infrastruktur, um Produkte zu entwickeln, zu gestalten, anzupassen und zu produzieren (vgl. Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung 2013).

4 Räumliche Aspekte von Coworking-Spaces

Das folgende Kapitel beleuchtet räumliche Aspekte der Coworking-Spaces auf Basis der Auswertung von Literatur. Zunächst werden die Standortfaktoren für Coworking-Spaces aufgezeigt. Vertiefend wird der ländliche Raum betrachtet, da hierzu in jüngerer Zeit verstärkt geforscht wurde und Coworking als Instrument der ländlichen Entwicklung gesehen wird. Abschließend wird der Frage nachgegangen, ob sich durch die Coworking-Space-Nutzung das Mobilitätsverhalten ändert.

4.1 Coworking-Spaces bevorzugen zentrale und aufstrebende Quartiere

Ausgehend von einigen Pilotprojekten in deutschen Großstädten, die in den 2010er Jahren entstanden sind, ist seit etwa 2017 eine rasche Ausbreitung von Coworking-Spaces zu beobachten. Die Standortwahl von Coworking-Spaces ist inzwischen sehr ausdifferenziert und richtet sich an den jeweiligen Zielgruppen aus, die mit dem Angebot erreicht werden sollen.

Dabei hängt die Standortwahl sowohl von den lokalen Gegebenheiten als auch den Bedürfnissen der einzelnen Nutzerinnen und Nutzer ab. Während die Coworking-Betreiberinnen und -betreiber wirtschaftliche Faktoren (z. B. Mietpreisniveau) und diverse Standortvorteile (z. B. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie) für die Nutzerinnen und Nutzer berücksichtigen müssen, messen die letztgenannten oftmals der Nähe zum Wohnort einen hohen Wert bei. Aus diesem Grund versuchen sich Coworking-Spaces insbesondere in zentralen Lagen zu etablieren, um vielen Menschen eine kurze Anreisedauer zu ermöglichen (vgl. Mariotto et al. 2017).

Dabei sind Coworking-Spaces im Vergleich zu Business Centern (vgl. Kap. 2.2) weniger auf hochfrequentierte Standorte angewiesen. Business Center sind hingegen stärker auf eine gute verkehrliche Anbindung beziehungsweise eine zentrale Lage angewiesen, die eine hohe Besucherfrequenz und einen hohen Ertrag ermöglichen. Da Coworking-Spaces im Vergleich dazu weniger stark auf einen hohen Ertrag optimiert sind, liegen sie häufiger in den Quartieren, die ihre Zielgruppen bevorzugen beziehungsweise in denen die Büromieten noch vergleichsweise niedrig sind. Generell sind das zum Beispiel Szeneviertel oder auch Sanierungsgebiete, in denen brachliegende Flächen wie Fabriken, Lagerhallen⁹, Kirchengebäude¹⁰, Bürogebäude und Wohnhäuser zu einem günstigen Mietzins genutzt werden können. „Häufig durchlaufen diese Quartiere im Zuge dessen eine erkennbare Aufwertung und Gentrifizierung. Das Vorhandensein vieler Coworking-Spaces ist daher ein guter Indikator für Wertsteigerungspotenziale im Immobilienbestand“ (Art-Invest Real Estate 2019: 50).

Eine Standortanalyse der Coworking-Spaces in Manhattan untersuchte etwaige Korrelationen zwischen der Anzahl der Coworking-Spaces und den stadtdemografischen Faktoren, Parks, Einrichtungen, Ess- und Trinkplätzen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Dabei zeigten sich statistisch signifikante Zusammenhänge zwischen dem Standort von Coworking-Spaces und dem Standort von Coffeeshops, Lebensmittelgeschäften, Trinkplätzen, Fitnesscentern, Museen und U-Bahn-Stationen. „Coworking-Spaces are not randomly distributed, they are significantly clustered and are mostly located in a mixed-use area, so that they could take more advantages of the easy access to the surrounding facilities and urban resources“ (Zhou 2019).

Die aktuelle Bedeutung einzelner Standortfaktoren bei der Standortwahl zeigen die Ergebnisse der Betreiberbefragung in Kap. 6.2.

9 Wiener Schraubenfabrik (Wien), Codeks (Wuppertal), Kreativquartier Oberhafen (Hamburg), CRCLR House und Kaos Berlin (Berlin)

10 Digital Church (Aachen) und Crew Collective & Café (Montréal)

4.2 Coworking im ländlichen Raum

Der Aufbau von Coworking-Spaces bietet für die ländliche Entwicklung zahlreiche Chancen. Noch immer verlieren diese Räume an Bevölkerung, da junge Menschen in der Phase der Ausbildung und dem beruflichen Einstieg häufig in die Städte ziehen und die älteren Menschen in den ländlichen Regionen verbleiben (Bauer et al. 2019). Inwieweit sich das Wanderungsverhalten unter der Coronapandemie nachhaltig verändert, ist bislang offen, allerdings deutet sich ein Trend zur „Stadtflucht“ an von dem aber derzeit nur in eher geringem Maße der ländliche Raum profitiert¹¹ (vgl. Dolls und Mehles 2021).

Eine Strategie, um den ländlichen Raum wieder attraktiver zu machen, kann der Aufbau von Coworking-Spaces sein. Diese können dazu beitragen, Menschen zu vernetzen und zu aktivieren, Immobilienleerstände zu verringern und die lokale Nachfrage nach Infrastruktur, Gastronomie und Einzelhandel zu stärken. Die Nutzerinnen und Nutzer können finanzielle und zeitliche Ressourcen einsparen, in dem Fahrten zur Arbeit verringert werden. Für Unternehmen, die sich auf dieses Angebot einlassen, würde sich das Einzugsgebiet für Fachkräfte erhöhen. „Diese Form des Arbeitsplatzangebotes wäre damit nicht nur aus arbeitsorganisatorischer Sicht und zum Wohle der Arbeitenden sinnvoll, sie wäre auch aus Gründen der Regionalentwicklung und insbesondere der Ressourcenschonung für eine nachhaltigere Arbeitswelt von großem Mehrwert“ (Bähr et al. 2020: 7).

Coworking-Spaces greifen die Chancen der Digitalisierung auf und die damit einhergehenden Veränderungen in der Arbeitswelt. Die Bindung an bestimmte Arbeitsorte hat durch die Digitalisierung zunehmend an Bedeutung verloren. Darüber hinaus ermöglicht sie eine angepasste, effiziente und flexible Zeiteinteilung und das Arbeiten von unterwegs, das heißt die Menschen können heute besser den Lebens- und Arbeitsort miteinander kombinieren. Dies bietet auch Chancen für den ländlichen Raum (vgl. Bähr et al. 2020).

Eine gute Infrastruktur und die Nachfrage sind wichtige Standortfaktoren

Welche Standortfaktoren sind nun für Coworking-Spaces im ländlichen Raum relevant? In einer Studie zu Coworking-Spaces im Münsterland wurden die ländlichen Gemeinden des Münsterlandes anhand ihrer Eignung für Coworking-Spaces bewertet (vgl. Röckinghausen et al. o. J.).

Die beiden wichtigsten Standortfaktoren sind die digitale Infrastruktur und die Erreichbarkeit beziehungsweise Verkehrsanbindung, die für den Betrieb und die Attraktivität eines Coworking-Spaces unabdingbar sind. Eine hohe Bedeutung haben weiterhin das Potential an bestimmten Ziel- beziehungsweise Nachfragegruppen wie die Wissens- und Kreativarbeiter. Als wichtig wird auch das Gründungsgeschehen vor Ort eingeschätzt. Hintergrund ist vermutlich auch hier die potentielle Nachfrage der Gründerinnen und Gründer für Coworking sowie die Möglichkeit der Vernetzung/Kooperation in den Coworking-Spaces. Erwartungsgemäß nachrangig sind Standortfaktoren wie die lokalen Steuern oder die Energiepreise, die weitgehend unabhängig von den regionalen Gegebenheiten sind.

Coworking-Spaces spezialisieren sich im ländlichen Raum

Auch im ländlichen Raum findet eine Spezialisierung der Coworking-Spaces statt. Die Studie „Coworking auf dem Land“ (BMEL 2022) unterscheidet allein sieben Coworking-Typen (vgl. Tab. 1).

¹¹ Die Umfrage des ifo Institut zeigt, dass 13 % der Befragten aus den deutschen Großstädten einen Umzug plant. Dabei handelt es sich überproportional häufig um Menschen im jungen und mittleren Alter sowie Haushalte mit Kindern. Meistgenannte Umzugsziele sind kleinere Großstädte mit 100.000–500.000 Einwohnern (38 %) und der suburbane Raum (30 %). Der ländliche Raum spielt nur eine nachgeordnete Rolle (11 %).

Tabelle 1
Typen von Coworking-Spaces im ländlichen Raum

Typ	Beschreibung
Klassisches Coworking	Im Vordergrund steht das Raumangebot (gemeinschaftliche Arbeitsräume, abschließbare Büros, separate Besprechungsräume) und eine gute technische Infrastruktur. Eine bedeutende Rolle kommt hier dem Community-Management zu, um Gemeinschaften aufzubauen und zu pflegen.
Pendlerhafen	Neue Arbeitsorte entlang stark frequentierter Pendelstrecken. Zielgruppe sind vor allem Unternehmen und Angestellte, die in erster Linie die Pendelzeiten verkürzen wollen.
Bottom Hub	Kennzeichnend sind eher kleine Arbeits- beziehungsweise Bürogemeinschaften mit geringer Fluktuation, die sich selbst organisieren. Mit dem Coworking-Space werden keine wirtschaftlichen Interessen verfolgt.
Retreat	Kombination aus Hotel und Coworking. Nutzende sind vor allem urbane Zielgruppen und Unternehmen, die einen Bedarf an naturnahen Arbeits- und Begegnungsorten haben.
Workation	Kombination aus Arbeit (Work) und Freizeit (Vacation). Zielgruppe sind Kreativ- und Wissensarbeiter, die eine begrenzte Zeit (z. B. verlängertes Wochenende, Elternzeit) in einer attraktiven Urlaubsregion leben und arbeiten. Im Unterschied zu dem Retreat entstehen Workation-Angebote an touristischen Hot-Spots.
Integrierte Wohn- und Arbeitsprojekte	Kombination aus Coworking und Coliving. Zielgruppe sind Menschen, die alternative Wohnformen im ländlichen Raum suchen und dort gleichzeitig arbeiten wollen. Werte wie Nachhaltigkeit und Kollaboration spielen in diesen Projekten eine große Rolle.
Neue Dorfmitte	Coworking-Spaces haben das Potential, sich als alternative Orte zu traditionellen Treffpunkten (z. B. Feuerwehr, Schützenverein) in ländlichen Kommunen zu etablieren. Dies ist vor allem für Zugezogene relevant. Der Coworking-Space kann als Basisinfrastruktur für weitere Nutzungen und Angebote (Café, Kneipe, Veranstaltungsräume) dienen.

Quelle: eigene Darstellung nach BMEL 2021

Die ländlichen Coworking-Spaces sind tendenziell kleiner als die städtischen Coworking-Spaces und verfügen häufig über Flächen zwischen 100 m² und 300 m². Die Ursachen liegen zum einen in den flächenmäßig kleineren Immobilienangebot und zum anderen ist die Vermarktung der begrenzten Flächen aufgrund der niedrigeren Nachfrage eine Herausforderung. Das Konzept Coworking-Space ist im ländlichen Raum weniger bekannt als in den Großstädten und häufig muss die Nachfrage durch das Angebot erst geschaffen werden (vgl. Bähr et al. 2020).

Trends bei den Gründungs – und Organisationsformen

Die schwierigere Vermarktung von Coworking-Spaces im ländlichen Raum führt dazu, dass im Vergleich zur städtischen Coworking-Szene andere Gründungs- und Organisationsformen prägend sind. Im Kern lassen sich folgende Trends ausmachen:

- Ländliche Coworking-Spaces werden durch engagierte Gemeinschaften gegründet und sind häufig selbstorganisiert. Typische Rechtsformen sind Vereine und Genossenschaften, die weniger auf eine Gewinnmaximierung ausgerichtet sind.
- Coworking-Spaces werden als Spin-offs lokaler Unternehmen (z. B. Automobilzulieferer, Hotels, Eventagenturen) gegründet und gegebenenfalls über die Einnahmen aus dem Kerngeschäft zum Teil quersubventioniert.
- Etablierte Unternehmen, die erfolgreich Coworking-Spaces in den Städten aufgebaut haben, beginnen erste Coworking-Spaces in ländlichen Regionen aufzubauen. Ein Beispiel für diesen Trend ist das Kiez Büro (Berlin, Hamburg), welches 2020 ein Coworking-Space in Neustrelitz eröffnet hat.
- Ebenso gibt es erste Kommunen (Gettorf in Schleswig-Holstein; Prüm in Rheinland-Pfalz), die Coworking-Spaces als Teil der kommunalen Daseinsvorsorge begreifen und selber Coworking-Spaces aufbauen und betreiben.
- Coworking-Spaces vernetzen sich auf regionaler und bundesweiter Ebene, um Erfahrungen auszutauschen und die Sichtbarkeit zu erhöhen. Beispiele für Netzwerke sind auf Bundesebene die CoWorkLand eG und das Netzwerk Zukunftsorte sowie auf regionaler Ebene die Vereine CoworkationALPS (Alpenraum) und Smart Doerp (Mecklenburg-Vorpommern).
- In einigen ländlichen Regionen entstehen erste kleine Coworking-Space-Ketten, das heißt erfolgreiche Coworking-Konzepte werden auf andere Standorte übertragen, um profitabler und resilienter zu werden.
- Öffentliche Gründungszentren und Coworking-Spaces nutzen die gleichen Räume und sind miteinander vernetzt. Ein Beispiel hierfür ist das Cowork Nord (Schleswig-Holstein), ein Verbund von sechs Coworking-Spaces in Gründungszentren (vgl. Bähr et al. 2020).

Die Beispiele zeigen, dass die Gründungs- und Organisationsformen im ländlichen Raum vielschichtig sind und sich von denen im städtischen Raum zum Teil unterscheiden. Tendenziell spielt die öffentliche Hand bei der Gründung und Organisation eine größere Rolle. Darüber hinaus sind die Betriebskonzepte tendenziell weniger auf die Gewinnmaximierung ausgerichtet, sondern sollen eher einen umfassenden Nutzen stiften.

4.3 Die öffentliche Hand unterstützt Coworking-Spaces

Mit dem Aufbau von Coworking-Spaces werden zahlreiche Chancen und Erwartungen vor allem für die ländliche Entwicklung verknüpft. Dies hat dazu geführt, dass verschiedene Bundesländer Förderprogramme aufgelegt haben, die explizit Coworking-Spaces fördern. Hierzu zählen zum Beispiel:

- Integrierte ländliche Entwicklung in Niedersachsen (ZILE) und Mecklenburg-Vorpommern (ILERL M-V)
- Zukunftsräume Niedersachsen
- Dorf-Büros Rheinland-Pfalz

Letztgenanntes Programm förderte im Zeitraum zwischen 2019 und 2021 rheinland-pfälzische Verbandsgemeinden beim Aufbau von Coworking-Spaces auf dem Land. Das Programm wurde durch die Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz umgesetzt. Im Rahmen des Programms konnte bis zu 100.000 Euro Unterstützung für die Umsetzung eines sogenannten „Dorf-Büros“ eingeworben werden sowie die Beratung bei der Planung und Umsetzung eines Dorf-Büro-Vorhabens.

Das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein hat allein im Jahr 2022 neun Coworking-Spaces mit einer Summe von insgesamt 422.000 Euro gefördert. Ziel der Förderung ist es, die ländlichen Räume als Wohn-, Arbeits- und Lebensort attraktiver zu gestalten (vgl. Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport 2022).

Natürlich ist Coworking längst zu einem verbreiteten Geschäftsmodell von gewinnorientierten Unternehmen geworden. Dennoch gilt Coworking auch als „new social practice of self-help and self-organisation“ (Merkel 2019, S. 3), die zum Beispiel Freelancenden oder Gründenden hilft, mit den unsicheren und risikobehafteten Umständen von selbstständiger Arbeit umzugehen (vgl. Merkel 2019). Von solchen Gründungen geht ein wichtiger Innovationsschub aus, der positive wirtschaftliche und stadtentwicklungsbezogene Impulse schafft. Das Land Berlin greift in der Berlin Strategie 2.0 diesen Aspekt auf und weist darauf hin, dass es einen hohen Bedarf an „attraktiven, vielfältigen und flexiblen Räumen“ (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2016: 3) gibt, der dazu beitragen soll die Kunst-, Kreativ- und Kulturmetropole zu stärken und Unternehmensgründungen zu fördern.

Und auch im aktuellen Koalitionsvertrag der baden-württembergischen Landesregierung wird das Thema Coworking berücksichtigt: „Neue Formen der Arbeitsorganisation wie etwa Homeoffice, mobiles Arbeiten und Plattform-Arbeit werden weiter zunehmen. [...] Deshalb starten wir ein Pilotprojekt ‚Co-Working-Spaces‘. Es sollen gut ausgestattete Büroräume bereitgestellt werden, um Beschäftigten zumindest an einigen Tagen lange Pendlerwege zu ersparen“ (Bündnis 90/Die Grünen, CDU Baden-Württemberg 2021: 46).

4.4 Beeinflusst Coworking das Mobilitätsverhalten?

Coworking bietet gerade aus der Sicht der Berufspendelnden ein großes Potential, da die temporäre Arbeit in einem wohnortnahen Coworking-Space eine deutliche Zeit- und Ressourcenersparnis mit sich bringt sowie eine bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf erwarten lässt (Echterhoff et al. 2018). Um zu klären, ob das Angebot beziehungsweise die Nutzung von Coworking-Spaces das Mobilitätsverhalten verändert, sind im Grunde zwei Fragen zu beantworten:

1. Beeinflusst Coworking das kurzfristige Mobilitätsverhalten im Sinne einer Veränderung der Wege zwischen Wohn- und Arbeitsort (Arbeitspendeln)?
2. Beeinflusst Coworking die Wahl des Wohnstandortes?

Es ist anzunehmen, dass bezogen auf die kurzfristige Mobilität Coworking-Spaces die Wege und Distanzen reduzieren können. Hierzu eine Modellrechnung für den Großraum München (Catella Research 2020): Der Modellrechnung liegen folgende Annahmen zu Grunde:

- In die Stadt München pendeln 413.547 Personen (Stand Juni 2020), davon nutzen zwei Drittel (rd. 290.000 Personen) den Pkw für den Arbeitsweg.
- Im Durchschnitt fahren Pendelnde im Großraum München mehr als 10 km pro Tag zur Arbeit, die Spanne der Pendlerdistanz liegt zwischen 10 und rd. 35 km (einfacher Arbeitsweg).

- Szenario: 25 % der Pendelnden nutzen für 1 oder 2 Tage in der Woche (rd. 40 oder 80 Tage im Jahr) ein Coworking-Space am Stadtrand von München anstatt eines Büros im Stadtzentrum.
- Annahme 1: Reduzierung der Pendlerdistanz pro Person um die Hälfte – Spanne zwischen 5–17 km einfacher Arbeitsweg, 10–35 km Hin- und Rückfahrt.
- Annahme 2: 25 % der Pendelnden nutzen das Coworking-Space-Angebot, das entspricht 72.500 Einpendelnden mit dem Pkw.

Geht man auf der Basis der dargestellten Annahmen von einer Nutzung von einem Coworking-Tag aus, können circa 65 Mio. Personenkilometer pro Jahr eingespart werden; bei der Nutzung von zwei Coworking-Tagen entsprechend 130 Mio. Personenkilometer. Dies würde zu einer Reduzierung von 9.000 Tonnen CO₂ (ein Tag Coworking) beziehungsweise 18.000 Tonnen CO₂ (zwei Tage Coworking) führen.

Kritisch anzumerken ist, dass die Einschätzung 25 % der Pendelnden würden zukünftig ein- bis zweimal pro Woche einen Coworking-Arbeitsplatz nutzen, aktuell sehr optimistisch erscheint. Für den Großraum München würde dies bedeuten, dass circa 100.000 Coworking-Arbeitsplätze zur Verfügung stehen müssten.

Inwieweit sich inzwischen tatsächlich die Pendelwege und -distanzen durch die Nutzung von Coworking verändern, lässt sich bislang noch nicht empirisch belegen. Die Modellrechnung deutet aber an, welches Potential an Verkehrsreduktion sich durch das geänderte Mobilitätsverhalten ergeben kann.

Das dritte Arbeitsorte beziehungsweise Coworking-Spaces potentiell zu weniger Pendelverkehren führen können, deutet auch eine Befragung von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern in Kirchheim unter Teck, einem potentiellen Standort für ein Coworking-Space beziehungsweise Next Office, an. Die Befragung wurde 2019 durch die GEFAK im Rahmen des Pilotprojektes „Next Office - Wohnortnahe Arbeiten in der Region Stuttgart“ der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart durchgeführt. Für die Befragung konnten 113 Fragebögen ausgewertet werden. Gefragt, wie sie die Idee von Büroarbeitsplätzen für Pendler finden, antworteten 86,5 %, dass sie die Idee „sehr interessant“ oder „interessant“ finden. Von den Befragten würden 53,3 % den Arbeitsplatz regelmäßig und 33,3 % den Arbeitsplatz sporadisch nutzen. Die wichtigsten Vorteile, die sich aus einem dritten Arbeitsplatz ergeben sind eine gute Internetanbindung sowie die Zeitersparnis durch kürzere Wege (vgl. GEFAK 2019).

Dass wohnortnahe dritte Arbeitsorte das Homeoffice substituieren beziehungsweise ergänzen können, erwarten auch Pfnür et al.: „Dritte Arbeitsorte im Quartier können für den notwendigen Austausch mit Kollegen dienen, bei gleichzeitiger Ersparnis des Pendelwegs in das Firmenbüro, schaffen aber den räumlichen Abstand von zu Hause“ (Pfnür et al. 2021: XVII).

Die Pendeldistanzen sind abhängig von der Wahl des Wohn- und Arbeitsortes. Coworking-Spaces können dazu beitragen, dass die Funktionen Wohnen und Arbeiten räumlich unabhängiger voneinander gewählt werden, da Pendeldistanzen seltener zu überwinden sind, wenn Coworking-Spaces alternierend genutzt werden. Insbesondere im ländlichen Raum kann dies dazu beitragen, Arbeitskräfte zu halten beziehungsweise anzuziehen. Im Hinblick auf die Nachfrage nach Wohnraum kann das dazu führen, dass Leerstände bei Wohnimmobilien abnehmen aber auch dass der Zersiedlung Vorschub geleistet wird. Empirische Befunde liegen für die beiden Annahmen jedoch noch nicht vor.

5 Bundesweite Bestandsaufnahme der Coworking-Spaces

Ziel der bundesweiten Bestandsaufnahme war es, empirische Ergebnisse über die Art, den Umfang und die räumliche Verteilung von Coworking-Spaces zu erarbeiten. Dafür wurden über das gesamte Bundesgebiet hinweg Coworking-Spaces recherchiert, anhand verschiedener Merkmale beschrieben und in einer Datenbank zusammengeführt (vgl. Kap. 1).

Mit Hilfe der Geocodierung der recherchierten Adressdaten konnten verschiedene Verknüpfungen zu gängigen Raumkategorien (z. B. Groß-, Mittel, Kleinstadt) und -typisierungen des BBSR durchgeführt werden. Ziel dieses Untersuchungsschrittes war es, die bundesweite Verbreitung von Coworking-Spaces darzustellen und räumliche Verteilungsmuster aufzuzeigen.

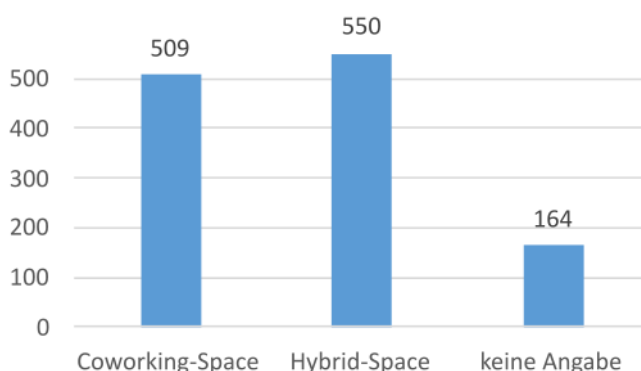
Darüber hinaus konnten die räumlichen Informationen mit weiteren Merkmalen wie zum Beispiel dem Betreiber, den Nutzungskosten und Flächen verschnitten werden, um so Aussagen zum Zusammenhang zwischen den Raumtypen, dem Betreiber und den Nutzungskosten treffen zu können.

5.1 Bundesweite Ergebnisse zu Coworking-Space-Typen und Betreibern

Im Rahmen der bundesweiten Recherche konnten bis Februar 2022 insgesamt 1.223 Standorte für Coworking-Spaces beziehungsweise Hybrid-Spaces ermittelt werden. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Verteilung der recherchierten Beispiele auf die Typen „Coworking-Space“ und „Hybrid-Space“ (vgl. Kap. 2.2).

Eine saubere definitorische Trennung zwischen den Typen hat sich in der Recherchepraxis als schwierig erwiesen. Für die Unterscheidung der beiden Typen wurde daher ein pragmatischer Ansatz gewählt: Coworking-Spaces bieten ausschließlich flexible Arbeitsplätze und temporär anmietbare Büros an; Hybrid-Spaces bieten neben den flexiblen Arbeitsplätzen und Büros auch dauerhaft anmietbare Büros für Unternehmen und Selbstständige an.

Abbildung 4
Anzahl der Coworking-Spaces beziehungsweise Hybrid-Spaces



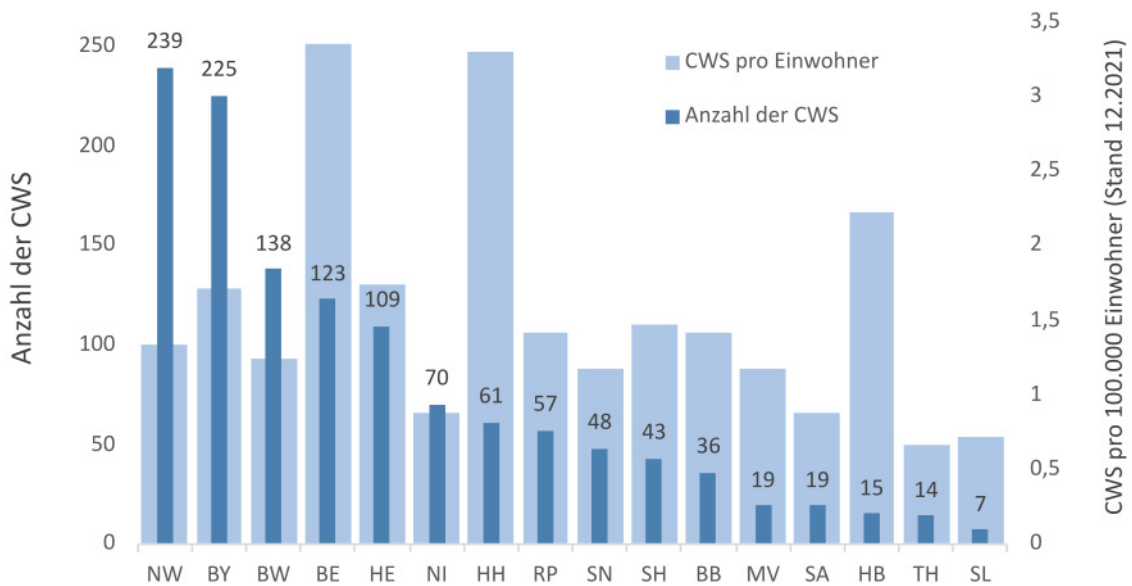
Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

Im Ergebnis zeigt sich, dass Hybrid-Spaces (550 Fälle) etwas häufiger zu finden sind als „reine“ Coworking-Spaces (509 Fälle). Es ist jedoch zu beachten, dass für zahlreiche Coworking-Standorte (164 Fälle) keine ausreichenden Informationen zur Art der Arbeitsplätze recherchiert und diese deshalb keinem der beiden Typen zugeordnet werden konnten.

Die Tatsache, dass mehr Hybrid-Spaces als reine Coworking-Spaces zu finden sind, deutet darauf hin, dass vermehrt feste beziehungsweise dauerhafte Büroflächen in Kombination mit flexiblen Arbeitsplätzen nachgefragt werden. Das Ergebnis bestätigt damit andere Untersuchungen, die in dem Hybridmodell das dominierende Nutzungskonzept sehen (vgl. Kap. 2.2).

Die folgende Grafik zeigt die Verteilung der recherchierten Coworking-Spaces nach Bundesländern. Die Auswertung bestätigt, dass Coworking-Spaces inzwischen in allen Bundesländern zu finden sind.

Abbildung 5
Anzahl der Coworking-Spaces (CWS) nach Bundesländern und Einwohnern

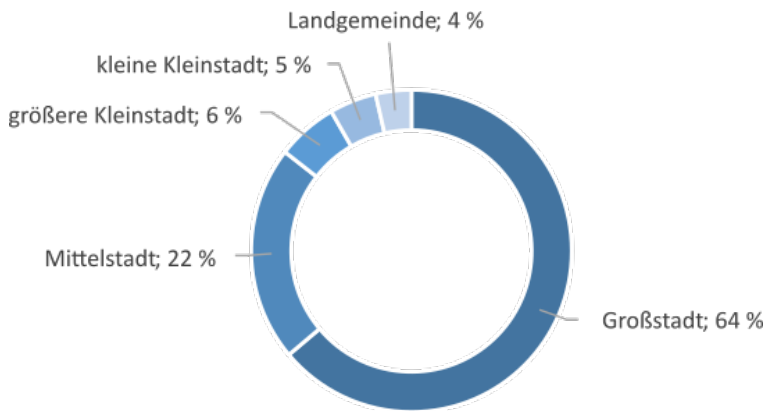


Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

Absolut betrachtet liegen die meisten Coworking-Spaces in den bevölkerungsstarken Bundesländern Nordrhein-Westfalen (239 Standorte) und Bayern (225) sowie Baden-Württemberg (138). Auf dem vierten Platz folgt Berlin als erster Stadtstaat (123). Auf den hinteren Plätzen finden sich die Bundesländer Bremen (15), Thüringen (14) und das Saarland (7). Bei einer bevölkerungsgewichteten Betrachtung zeigt sich, dass die höchste Zahl von Coworking-Spaces pro Einwohner in den Stadtstaaten festzustellen ist. Unter den Flächenländern fallen Bayern, Hessen und Schleswig-Holstein mit einer überdurchschnittlichen Dichte an Coworking-Spaces pro Einwohner auf.

Betrachtet man die Verteilung der Coworking-Spaces nach Stadt- und Gemeindetyp, zeigt sich folgendes Bild:

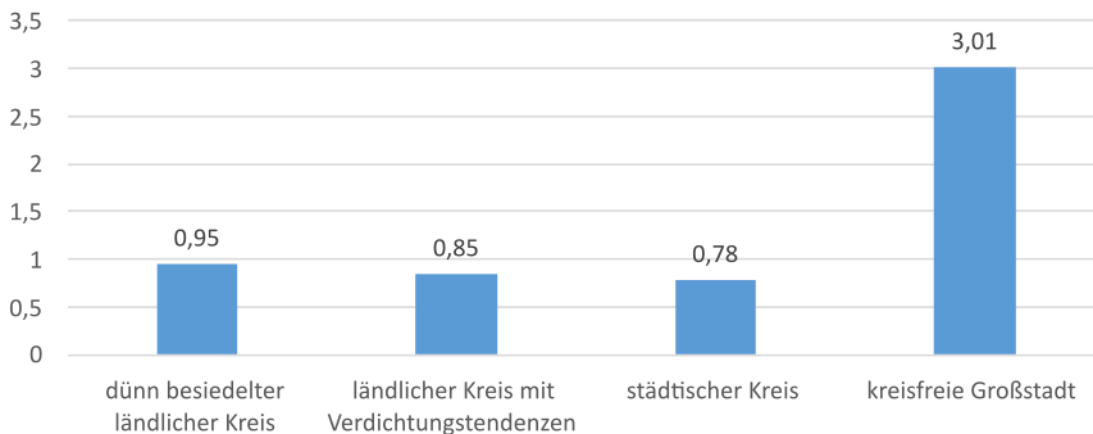
Abbildung 6
Anteil der Coworking-Spaces nach BBSR Stadt- und Gemeindetyp



Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

Coworking-Spaces sind nach wie vor ein Nutzungskonzept, das vor allem in Großstädten (64 %) angeboten wird. Deutlich seltener finden sich Coworking-Spaces in Mittelstädten (22 %) und größeren Kleinstädten (6 %). Lediglich 3 % der Coworking-Spaces liegen in Landgemeinden.

Abbildung 7
Coworking-Spaces pro 100.000 Einwohnern in verschiedenen Gebietstypen

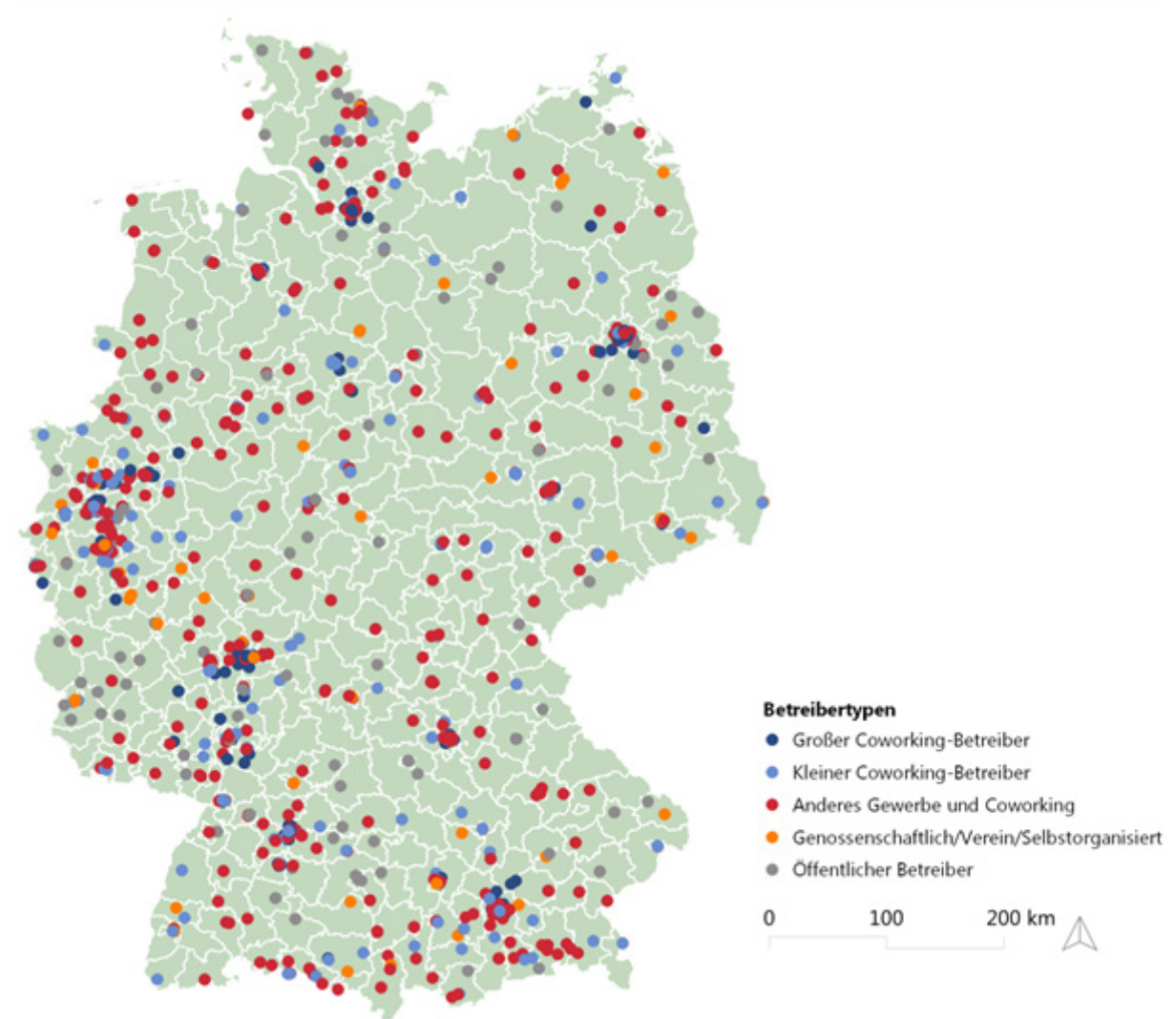


Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

Die starke Konzentration von Coworking-Spaces in den Großstädten wird auch deutlich, wenn man die „Coworking-Dichte“ (Anzahl der Coworking-Spaces pro 100.000 Einwohner) in verschiedenen Gebietstypen untersucht. In Großstädten finden sich mehr als dreimal so viele Coworking-Spaces wie in den anderen Gebietstypen. Interessanterweise steigt außerhalb der kreisfreien Großstädte die Coworking-Dichte mit abnehmender Einwohnerdichte leicht an: In dünn besiedelten ländlichen Kreisen finden sich mehr Coworking-Spaces pro 100.000 Einwohner als in städtischen Kreisen, die häufig in den Ballungsrandbereichen zu finden sind. Dies deutet unter anderem auf die Bedeutung des Wokation-Trends hin: Coworking-Spaces ballen sich außerhalb der Städte insbesondere in solchen Regionen, die über eine hohe landschaftliche beziehungsweise touristische Attraktivität verfügen – und dies sind häufig eher dünn besiedelte Regionen außerhalb der Ballungsrau-

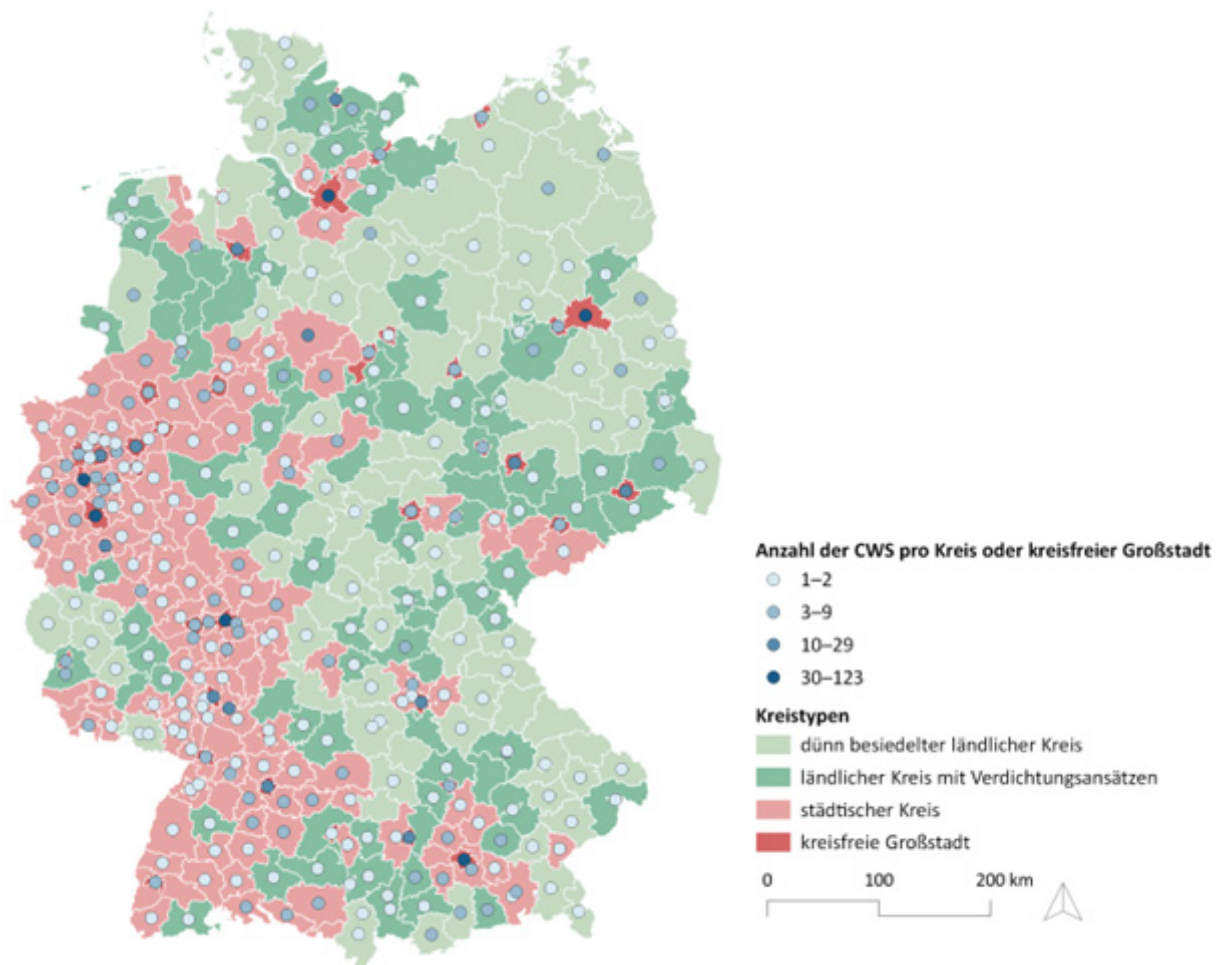
me. Dies zeigt auch die kartographische Darstellung der Coworking-Spaces: Besonders auffällig ist außerhalb der Ballungszentren das Cluster im Bereich des Voralpenlandes und in Schleswig-Holstein.

Abbildung 8
Räumliche Verteilung der Coworking-Spaces nach Betreiberotyp



Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

Abbildung 9
Anzahl der Coworking-Spaces nach Kreisen und kreisfreien Städten

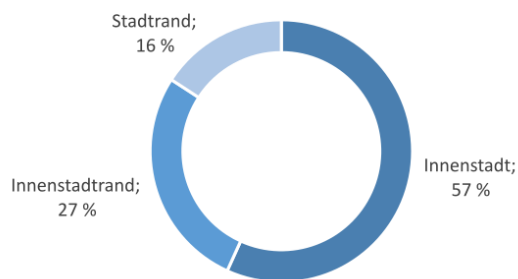


Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

Die Karte macht deutlich, dass Coworking-Spaces flächendeckend in der Bundesrepublik Deutschland zu finden sind. Die Karte zeigt auch, dass die Anzahl der Coworking-Spaces in den kreisfreien Großstädten und den städtischen Kreisen höher ist als in den eher weniger verdichteten Räumen.

Die Innerstädtische Raubeobachtung (IRB) des BBSR unterscheidet drei Lagetypen: Dies sind die Innenstadt, der Innenstadtrand sowie der Stadtrand. In den 56 Groß- und Mittelstädten, die an der Innerstädtischen Raubeobachtung teilnehmen, liegen insgesamt 702 Coworking-Spaces. Davon befinden sich 57 % in der Innenstadt, 27 % im Innenstadtrand und noch 16 % am Stadtrand. Die Analyse zeigt eine deutliche Konzentration der Coworking-Spaces in den Stadtkernen, die zu der Peripherie hin abnimmt.

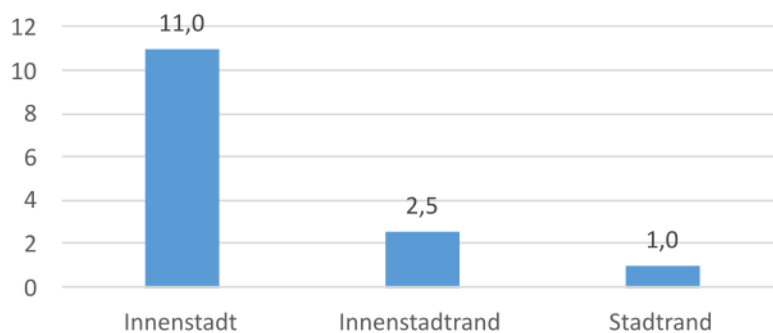
Abbildung 10
Anteil der Coworking-Spaces nach IRB-Stadtteiltypik



Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

Die Berechnung der Coworking-Space Dichte pro 100.000 Einwohner für die jeweiligen IRB-Lagen zeigt eine deutliche Konzentration auf die Innenstadt. Dort sind etwa 4,5 mal mehr Spaces pro 100.000 Einwohner vorhanden als am Innenstadtrand, und gut 10 mal mehr als am Stadtrand. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Einwohnerdichte in den Innenstädten auf Grund vielfältiger anderer Funktionen wie Verwaltung, Einkauf, Gastronomie und Kultur am geringsten ist. Nichtsdestotrotz zeigt diese Auswertung, dass Coworking-Spaces in erster Linie innenstädtische Standorte besetzen, wie es auch in Kap. 6.1 geschildert wird.

Abbildung 11
Coworking-Spaces in den IRB-Lagen pro 100.000 Einwohner (Stand 2021)

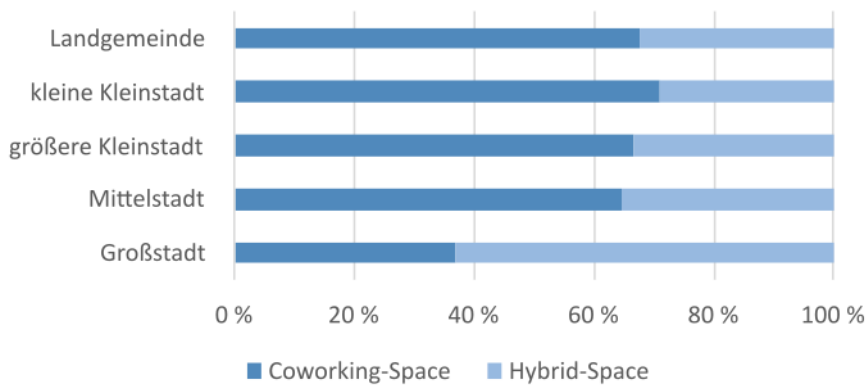


Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

5.2 Vertiefende Untersuchung zu den Coworking-Space-Typen

Das folgende Kapitel geht vertiefend auf die räumliche Verteilung der beiden Coworking-Typen (Coworking-Space, Hybrid-Space) ein.

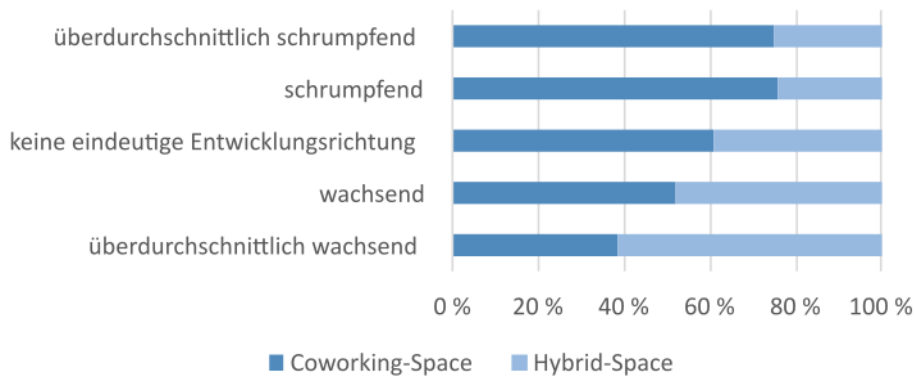
Abbildung 12
Coworking-Space-Typen nach BBSR Stadt- und Gemeindetyp



Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

Im Wesentlichen zeigt sich, dass außerhalb der Großstädte der klassische Coworking-Space deutlich dominiert. Der Anteil der klassischen Coworking-Spaces nimmt aber mit der Stadtgröße in der Tendenz ab. In der Großstadt ist schließlich der Hybrid-Space der häufigste Typ. Hier liegt der Anteil bei über 63 %. Zu erklären ist dies vermutlich mit dem breiteren Nutzungskonzept, welches eine größere Zielgruppe anspricht. Hybrid-Spaces sind auch das dominierende Modell in den überdurchschnittlich wachsenden Gemeinden (vgl. Abbildung 13). Hier liegt der Anteil bei gut 61 %. In den schrumpfenden und überdurchschnittlich schrumpfenden Gemeinden kehrt sich das Verhältnis um. Hier sind häufiger die reinen Coworking-Spaces anzutreffen.

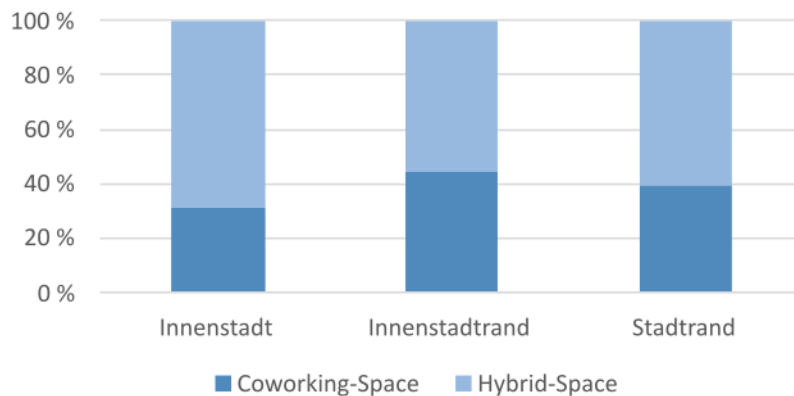
Abbildung 13
Coworking-Space-Typen nach wachsenden/schrumpfenden Gemeinden



Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

Bei der Untersuchung der räumlichen Verteilung innerhalb der Städte (untersucht wurden hier die Städte, die an der IRB-Raumbeobachtung teilnehmen) zeigt sich, dass in innerstädtischen Lagen ein stark überdurchschnittlicher Anteil an Hybrid-Spaces vorzufinden sind. In den Innenstadtrand- und Stadtrandlagen ist der Anteil an Hybrid-Spaces etwas geringer, jedoch immer noch deutlich höher als in den weniger urbanen Kommunen, die nicht an der IRB-Berichterstattung teilnehmen.

Abbildung 14
Coworking-Space-Typen nach IRB-Stadtteilytik



Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

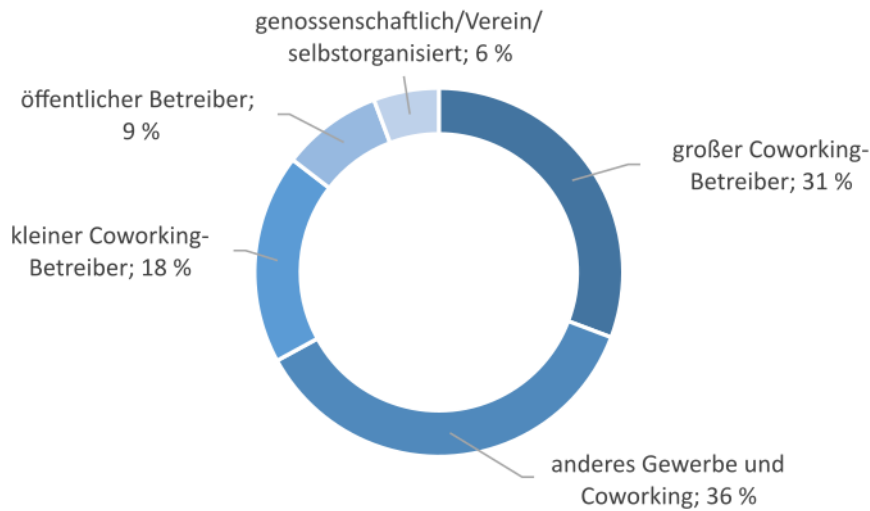
5.3 Vertiefende Untersuchung zu Coworking-Betreibern

Im Rahmen der bundesweiten Recherche der Coworking-Spaces wurde auch der Betreiber typ ermittelt. Unterschieden wurde nach den folgenden Betreiber typen:

- großer Coworking-Betreiber (Betrieb von vier Standorten und mehr)
- kleiner Coworking-Betreiber (Betrieb von bis zu drei Standorten)
- anderes Gewerbe und Coworking (z. B. Hotel/Café oder Kreativwirtschaft und Coworking)
- Genossenschaft/Verein/selbstorganisiert
- öffentlicher Betrieb (z. B. durch eine kommunale Tochtergesellschaft)

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Häufigkeit der Betreiber typen. Es zeigt sich, dass die meisten Coworking-Spaces „im Nebenerwerb“ betrieben werden (36 %), das heißt die Betreiberinnen und Betreiber gehen noch einem weiteren Gewerbe nach. Dabei zeichnen sich zwei Muster ab: Zum einen bieten Gewerbetreibende (z. B. aus der Kreativwirtschaft) Coworking-Spaces als „zweites Standbein“ an, das heißt der Coworking-Space dient als zusätzliche Einnahmequelle. Zum anderen bieten zum Beispiel Hotels oder Cafés zusätzlich Coworking-Flächen an, um eine höhere Frequenz für die eigentliche Immobiliennutzung zu erzeugen (Stichwort „Workation“). Große Coworking-Betreiber beziehungsweise Ketten unterhalten 31 % der Coworking-Spaces.

Abbildung 15
Anteile der Betreiberarten

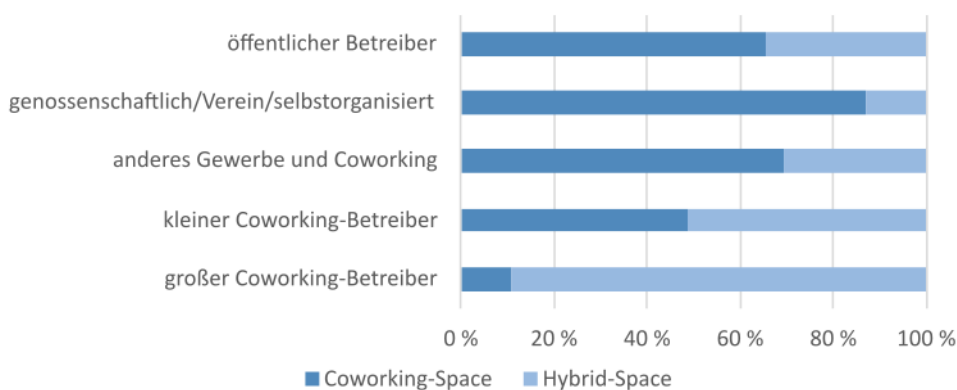


Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

Auf kleinere Coworking-Betreiber, die bis zu drei Standorte unterhalten, verteilen sich 18 % der Coworking-Spaces. Im öffentlichen Betrieb liegen neun Prozent und als Genossenschaft beziehungsweise Verein oder selbstorganisiert sind 6 % der Coworking-Spaces.

Hinsichtlich der Betreiberarten lassen sich weitere interessante Auswertungen durchführen. So zeigt sich, dass die großen und kleinen Coworking-Betreiber deutlich häufiger Hybrid-Spaces unterhalten. Es ist anzunehmen, dass Hybrid-Spaces eine breitere Zielgruppe ansprechen, da das Nutzungskonzept auch die dauerhafte Anmietung von Büroflächen durch ein Unternehmen erlaubt. Daher überrascht es nicht, dass die vermutlich eher renditeorientiert agierenden Coworking-Betreiber verstärkt dieses Nutzungskonzept umsetzen. Die Genossenschaften, Vereine und selbstorganisierten Spaces, aber auch die öffentlichen Betreiber unterhalten hingegen häufiger „reine“ Coworking-Spaces.

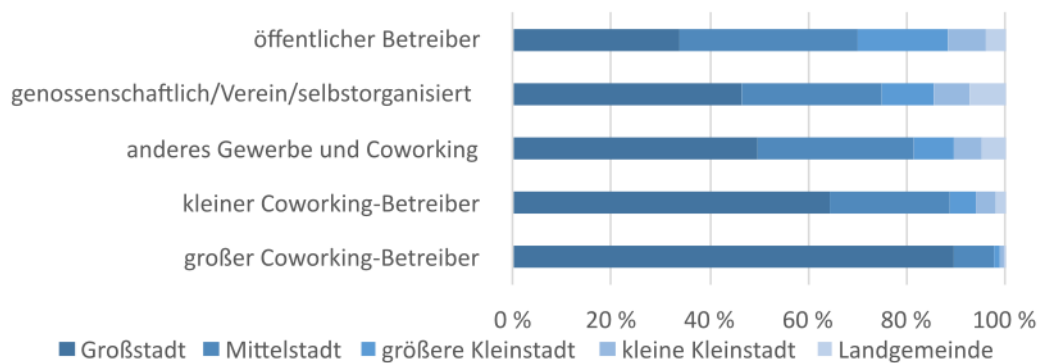
Abbildung 16
Coworking-Space-Typ und Betreiberart



Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

Ein weiterer interessanter Zusammenhang lässt sich zwischen der Stadtgröße und dem Betreiber typ feststellen. Die nachfolgende Abbildung zeigt, dass große und kleine Coworking-Betreiber ihre Angebote vor allem in Groß- und Mittelstädten und viel seltener in Kleinstädten und Landgemeinden vorhalten. Auch hier liegt der Grund vermutlich in der potentiell größeren Zielgruppe beziehungsweise der höheren Nachfrage in den Groß- und Mittelstädten. Öffentlich betriebene und Coworking-Spaces, die durch Genossenschaften und Vereine organisiert werden, finden sich zwar auch überwiegend in Groß- und Mittelstädten, hier steigt allerdings der Anteil der Coworking-Spaces, die in Kleinstädten und Landgemeinden liegen.

Abbildung 17
Coworking-Spaces nach Stadtgröße und Betreiber typen

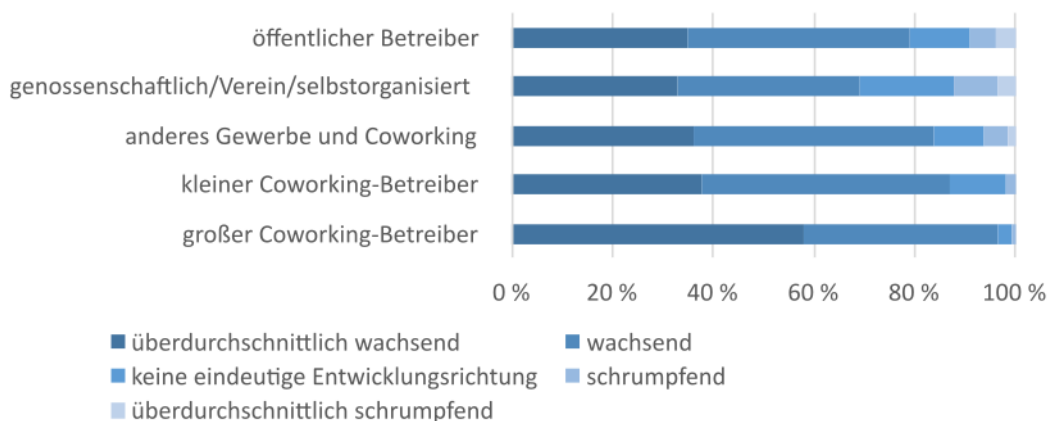


Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

Mutmaßlich ist dies darauf zurückzuführen, dass Coworking-Spaces in den kleinstädtischen und ländlichen Kommunen durch öffentliche Betreiber als Instrument der Wirtschaftsförderung eingesetzt werden. Zum anderen ist denkbar, dass hier die Coworking-Spaces aus weniger kommerziell orientierten Motiven gegründet werden, was den höheren relativen Anteil der Genossenschaften, Vereine und selbstorganisierten Coworking-Spaces erklären würde.

Das Coworking als Instrument der Wirtschaftsförderung eingesetzt werden kann, lässt sich auch erkennen, wenn man die Betreiber typen im Zusammenhang mit den Gebietskategorien des BBSR zu den wachsenden und schrumpfenden Gemeinden sieht:

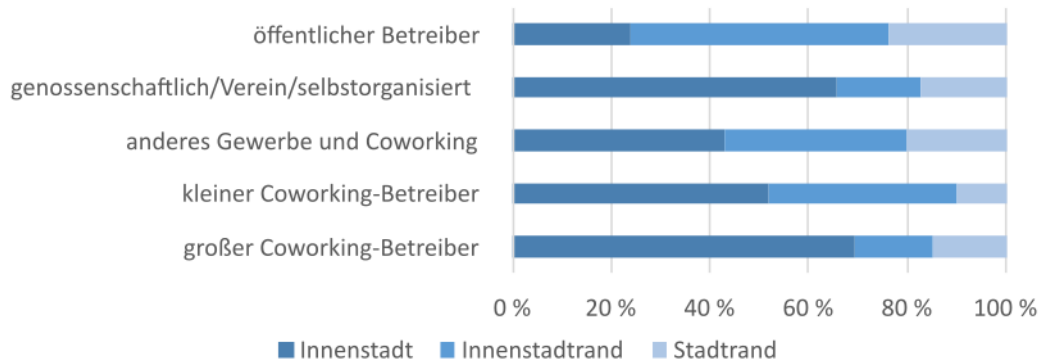
Abbildung 18
Coworking-Spaces nach wachsenden und schrumpfenden Gemeinden und Betreiber typ



Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

Kommerzielle Betreiber treten fast ausschließlich in den wachsenden Gemeinden auf. Öffentliche Betreiber und Genossenschaften beziehungsweise Vereine finden sich dagegen häufiger auch in den schrumpfenden Gemeinden.

Abbildung 19
Coworking-Spaces nach IRB-Stadtteiltypik und Betreiberarten



Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

Innerhalb der IRB-Städte differenziert sich das Bild der Betreiberarten weiter. Große Coworking-Betreiber suchen insbesondere die zentralen Lagen der Innenstädte, lediglich 31 % der von großen Betreibern unterhaltenen Standorte befinden sich am Innenstadtrand oder dem Stadtrand. In den Innenstädten können vermutlich größere Einheiten als Hybrid-Space angeboten werden. Zudem sind die Standorte gut erreichbar und lassen eine hohe Nachfrage erwarten.

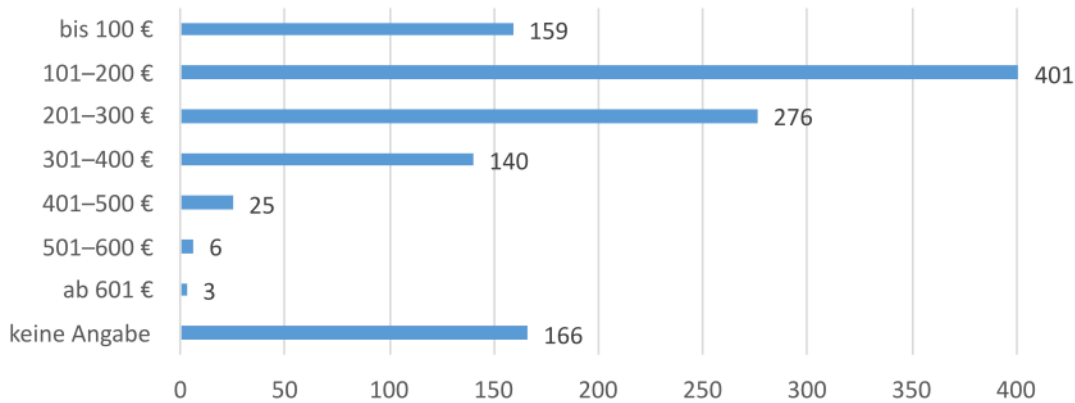
Kleine Coworking-Betreiber konzentrieren sich ebenfalls auf Innenstadtlagen, mit 38 % sind jedoch auch die Innenstadtrandlagen von Relevanz. Auch die Mehrheit der nicht-kommerziellen Betreiber (Vereine, Genossenschaften) haben ihre Standorte in den Innenstädten. Nebenberuflich geführte Coworking-Spaces liegen zu ähnlich großen Anteilen in der Innenstadt (43 %) und in den Innenstadtrandlagen (37 %). Öffentliche Betreiber haben als einzige Betreiberform die meisten Standorte in den Innenstadtrandlagen (52 %). Die Innenstadtrandlagen bieten in der Regel bei einer guten Erreichbarkeit vergleichsweise niedrigere Immobilienpreise. Der Stadtrand wird von allen Betreiberarten bespielt, macht jedoch nur einen Anteil zwischen 10 % (kleine Betreiber) und 24 % (öffentliche Betreiber) der Standorte aus.

5.4 Nutzungskosten

Für 1.010 Coworking-Spaces konnten die Nutzungskosten¹² ermittelt werden. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Anzahl der Coworking-Spaces nach Preisklassen. Ermittelt wurden die Nutzungskosten für einen Coworking Platz pro Monat. Der Durchschnittspreis liegt über alle Fälle hinweg bei circa 215 Euro.

¹² In den Nutzungskosten sind unterschiedliche Leistungen enthalten (Umfang und Qualität der technischen Infrastruktur, Umfang und Qualität der Nutzflächen, Betreuung durch einen Host etc.). Daher ist die Vergleichbarkeit der Nutzungskosten eingeschränkt.

Abbildung 20
Anzahl der Coworking-Spaces nach Preisklassen (Euro pro Monat)

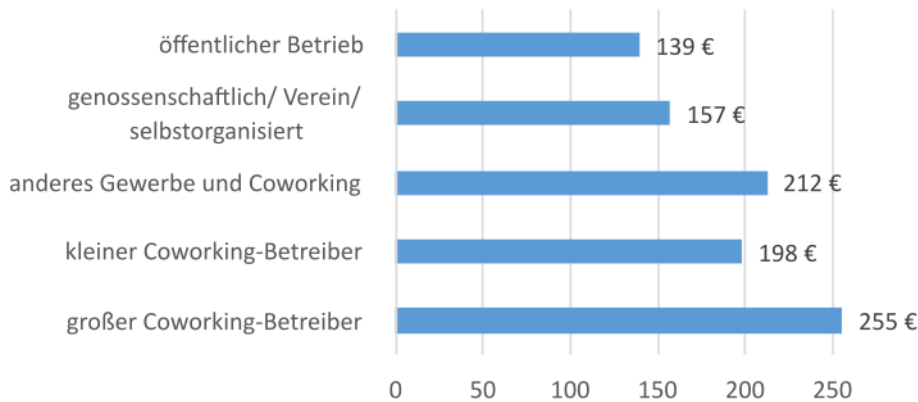


Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

Es zeigt sich, dass die Mehrheit der Coworking-Spaces monatliche Nutzungskosten zwischen 101 und 200 Euro aufrufen (401 Fälle). In insgesamt 276 Coworking-Spaces werden für die Nutzung zwischen 201 und 300 Euro erhoben; 159 Coworking-Spaces kosten bis zu 100 Euro pro Monat. Die Ausnahmen sind Nutzungskosten von 500 Euro und mehr pro Monat.

Die folgende Abbildung zeigt die monatlichen Nutzungskosten aufgeschlüsselt nach den Betreiberarten. Erwartungsgemäß zeigt sich, dass die großen, stärker gewinnorientierten Coworking-Betreiber auch die höchsten Nutzungskosten aufrufen (durchschnittlich 255,49 Euro pro Monat).

Abbildung 21
Durchschnittliche monatliche Nutzungskosten (Euro) nach Betreiberarten



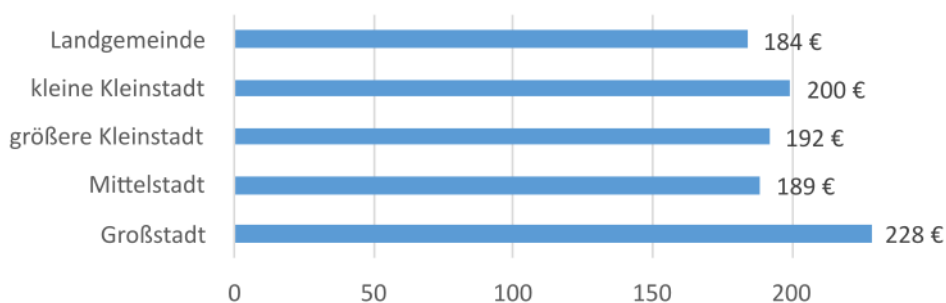
Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

Ursächlich für die höheren Nutzungskosten bei den großen Coworking-Anbietern sind vermutlich zwei Aspekte. Große Betreiber bieten Coworking vor allem in wachsenden Großstädten an. Damit sind in der Regel höhere Kosten (z. B. Kauf- und Mietpreise von Immobilien, Lohnkosten) verbunden als in ländlichen Regionen. Diese Kosten müssen refinanziert werden. Darüber hinaus bieten die großen Betreiber häufiger Hybrid-Spaces an. Dieses Nutzungskonzept richtet sich auch an Unternehmen, die dauerhaft Büroflächen anmieten und die vermutlich eine höhere Zahlungsbereitschaft für Büroflächen haben.

Nachvollziehbar sind auch die relativ niedrigeren Preise, die durch öffentliche Betreiber oder Genossenschaften, Vereine oder selbstorganisierte Coworking-Spaces erhoben werden. Vereine und Genossenschaften handeln in der Regel nicht renditeorientiert, sondern haben die Interessen ihrer Mitglieder beziehungsweise Genossenschaftler im Blick. Ein Ausdruck davon können die niedrigen Nutzungskosten für Coworking sein. Ähnliches gilt auch für die öffentlichen Betreiber. Der umfassendere Nutzen für die Allgemeinheit steht hier im Vordergrund, das heißt Coworking wird nicht mit dem Zweck einer möglichst hohen Rendite angeboten, sondern dient der Förderung bestimmter Branchen oder Räume.

Die Abbildung 22 zeigt die Nutzungskosten nach Stadtgröße. Es bestätigt sich, dass in den Großstädten die höchsten Nutzungskosten erhoben werden (228 Euro pro Monat). Die Ursachen liegen mutmaßlich in den höheren Immobilienpreisen und der höheren Nachfrage. Die durchschnittlichen Preise in den übrigen Stadt- und Gemeindetypen sind auf einem niedrigeren Niveau ähnlich hoch und schwanken zwischen 184 und 200 Euro pro Monat.

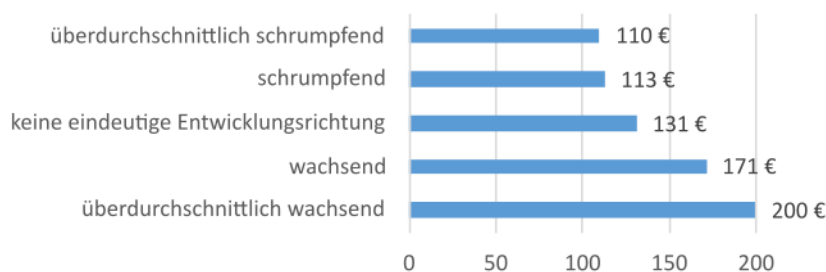
Abbildung 22
Nutzungskosten (Euro) nach BBSR Stadt- und Gemeindetyp



Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

Die Analyse der Nutzungskosten nach wachsenden und schrumpfenden Gemeinden liefert ähnliche Ergebnisse wie die vorherige Betrachtung der Nutzungskosten nach Stadt- und Gemeindetyp. Auch hier sind erwartungsgemäß die Nutzungskosten in den überdurchschnittlichen wachsenden Gemeinden am höchsten (200 Euro pro Monat). Relativ hoch sind auch die Nutzungskosten in den wachsenden Gemeinden mit durchschnittlich 171 Euro pro Monat. Niedrige Nutzungskosten werden hingegen in den schrumpfenden und überdurchschnittlich schrumpfenden Regionen aufgerufen.

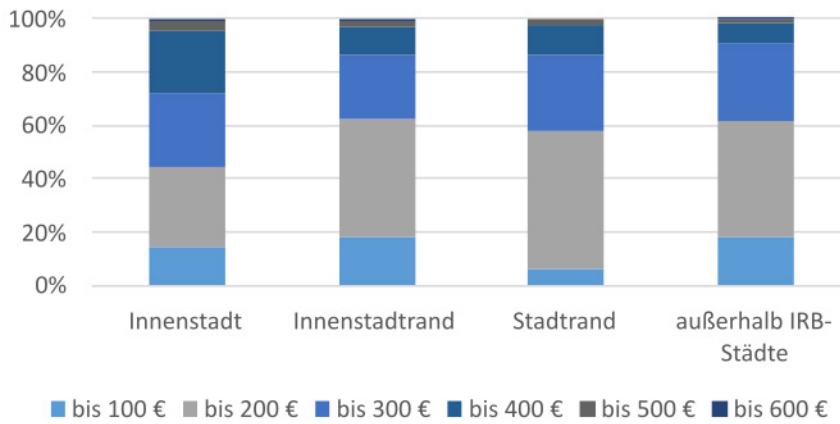
Abbildung 23
Nutzungskosten (Euro) in wachsenden und schrumpfenden Gemeinden



Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

Betrachtet man die Nutzungskosten bezogen auf die IRB-Stadtteiltypen zeigt sich folgendes Bild:

Abbildung 24
Nutzungskosten (Euro) in den IRB-Stadtteiltypen



Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

Arbeitsplätze am Innenstadtrand und dem Stadtrand werden häufiger etwas günstiger angeboten (bis 300 Euro) als in der Innenstadt. Etwas höher ist in den innerstädtischen Lagen hingegen der Anteil der hochpreisigen Arbeitsplätze.

5.5 Anzahl der Coworking-Arbeitsplätze und Flächen

Für 518 Coworking-Spaces konnten Angaben zu den zur Verfügung stehenden Arbeitsplätzen ermittelt werden. Im Durchschnitt werden 45 Arbeitsplätze in den Coworking-Spaces angeboten, der Median liegt bei 19 Arbeitsplätzen, das heißt in der Hälfte der Fälle werden bis zu 19 Arbeitsplätze angeboten. In der Auswertung ist nicht abzugrenzen, ob es sich um sogenannte Flex Desk- oder Fix Desk-Arbeitsplätze beziehungsweise feste Büroarbeitsplätze handelt.

Für 361 Coworking-Spaces konnten Flächenangaben recherchiert werden. Diese Flächenangaben sind mit Vorsicht zu interpretieren, da nicht klar ist, welche Flächenarten (z. B. Nutzungsfläche, Verkehrsflächen, Technikfläche) von den Anbietern deklariert werden. Die Durchschnittsfläche der Coworking-Spaces liegt bei den recherchierten Coworking-Spaces bei 1.656 m², der Median bei 600 m², das heißt die Hälfte der Fälle bietet eine Fläche von bis zu 600 m² an.

Die hohe durchschnittliche Fläche der Coworking-Spaces weicht etwas von den Angaben aus der Literatur ab (vgl. Kap. 2.2). Dort werden Flächengrößen für Coworking-Spaces zwischen 200–700 m² angegeben; für Hybrid-Spaces zwischen 900 und 4.000 m². Der hier gezeigte Durchschnittswert trennt jedoch nicht zwischen den beiden Typen Coworking-Space und Hybrid-Space. Daher ist die vermeintlich hohe Durchschnittsfläche gut zu erklären.

6 Ergebnisse der Betreiberbefragung

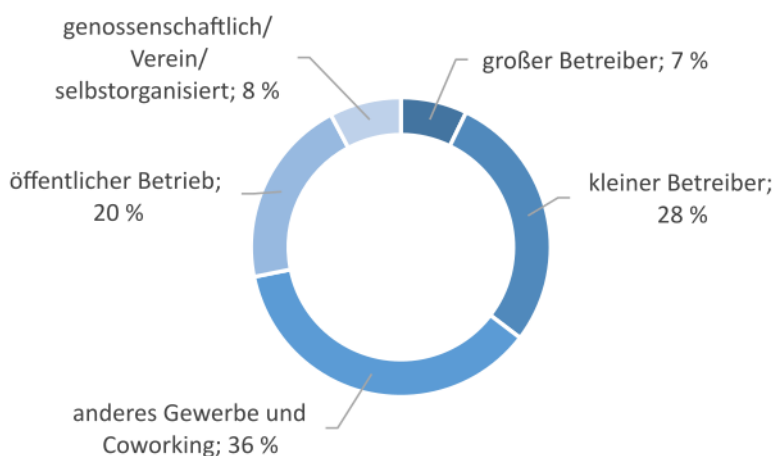
Im Folgenden werden ausgewählte Ergebnisse der Betreiberbefragung gezeigt. Die Auswertungen beziehen sich auf den Betrieb der Coworking-Spaces, die Immobilie selbst beziehungsweise das Nutzungskonzept sowie die generelle Nachfrage. Ein weiterer Fokus lag auf dem Einfluss der Coronapandemie sowie den rechtlichen Rahmenbedingungen durch das Arbeitsschutzgesetz beziehungsweise die Arbeitsstättenverordnung.

6.1 Angaben zum Betrieb

An der Befragung teilgenommen haben viele Betreiber, die den Coworking-Space im Nebenerwerb führen (37 %), kleine Betreiber (28 %), öffentliche Betreiber (20 %) sowie Genossenschaften/Vereine/ Selbstorganisierte (8 %). Große Coworking-Betreiber haben an der Befragung eher selten teilgenommen (7 %).

Der Vergleich mit der bundesweiten Erhebung der Coworking-Spaces (vgl. Kap. 5) zeigt, dass 35 % der Coworking-Standorte durch große Coworking-Betreiber organisiert werden, das heißt diese sind in der Befragung unterrepräsentiert. Etwas überrepräsentiert sind hingegen die kleinen Betreiber, die öffentlichen Betreiber sowie die Genossenschaften/Vereine/Selbstorganisierten.

Abbildung 25
Welchem Betreibertyp würden Sie sich zuordnen?



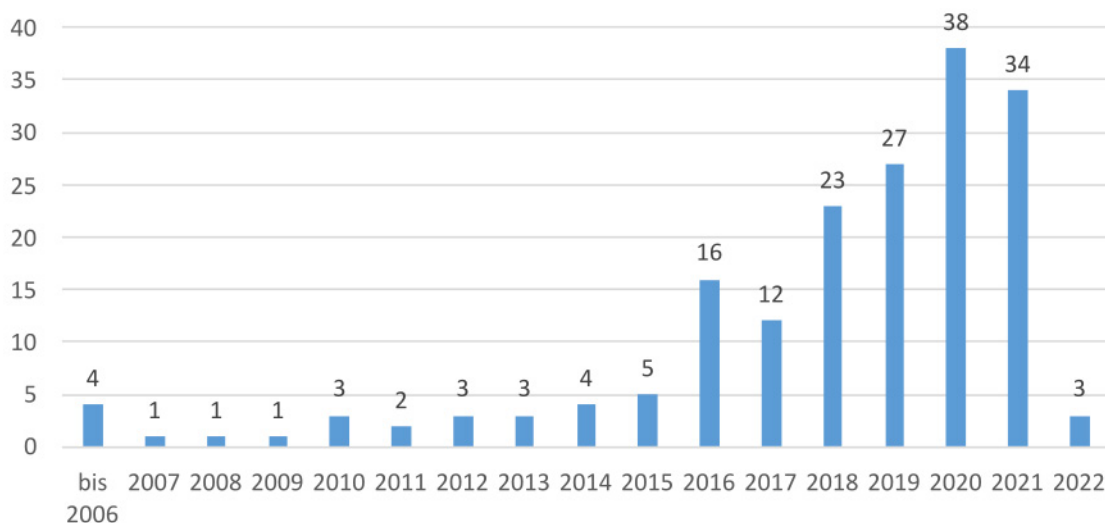
Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

Diese Verzerrung bei den Anteilen der Antwortenden sind bei der Interpretation der Ergebnisse zu berücksichtigen.

Von den Befragten betreiben 77 % (145 Antworten) einen Coworking-Space und 23 % (43 Antworten) einen Hybrid-Space. Bei den Hybrid-Spaces liegt der Nutzungsschwerpunkt eher auf den privaten Büroflächen. Insgesamt 86 der Befragten bieten auch die unbefristete Anmietung von Büroflächen an.

Welchen Boom die Coworking Idee in den letzten Jahren erlebt hat, zeigt die folgende Abbildung.

Abbildung 26
Gründungsjahr des Coworking-Space



Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

Noch bis zum Jahr 2015 ist das Gründungsgeschehen verhalten. Ab 2016 setzt eine größere Dynamik ein. Von den 180 Befragten haben 153 ihren Coworking-Space ab 2016 gegründet. Allein 38 im Jahr 2020. Ab 2021 kommt es zu einem leichten Rückgang der Gründungen. In 2022 wurden lediglich drei Spaces gegründet, allerdings wird nur das 1. Quartal des Jahres erfasst. Inwieweit dieser Rückgang auf die Coronapandemie zurückzuführen ist oder ob es zu einer allgemeinen „Sättigung“ an Coworking-Spaces gekommen ist, lässt sich aus den vorliegenden Daten nicht abschließend beantworten.

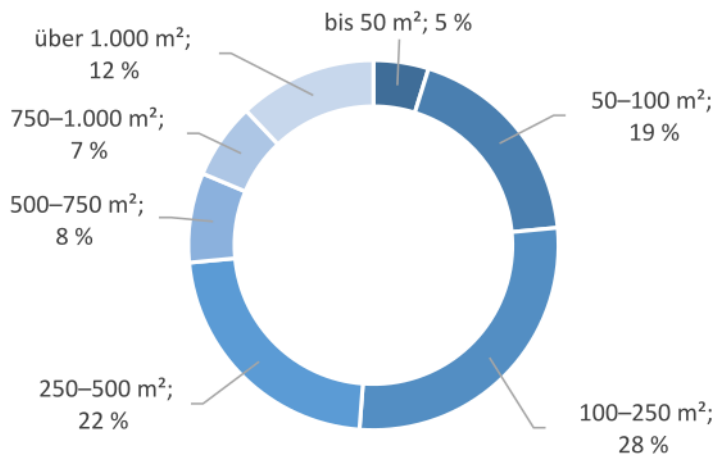
6.2 Immobilie, Ausstattung und Dienstleistungen

In diesem Kapitel werden die Angaben zur Größe des Coworking-Spaces, zur Anzahl der Arbeitsplätze, zur Art und der Nutzung der Immobilie sowie zu den wichtigsten Standortfaktoren dargestellt. Darüber hinaus werden die Befragungsergebnisse zur räumlichen und technischen Ausstattung sowie den jeweiligen Services gezeigt. Einzelne Daten werden auch nach den Betreiberarten ausgewertet, um die Aussagefähigkeit zu erhöhen.

Abgefragt wurde zunächst die Größe beziehungsweise die Nutzfläche¹³ des Coworking-Spaces. Es zeigt sich, dass circa 50 % der Coworking-Spaces eine Nutzfläche zwischen 100 und 500 m² haben. Weitere 19 % haben eine Größe zwischen 50 und 100 m². Lediglich 26 % der antwortenden Betreiberinnen und Betreiber bespielen eine Nutzfläche von über 500 Quadratmetern.

¹³ Mit Nutzfläche sind hier die offenen Arbeitsbereiche, die Büros, die Erschließungsflächen, Café/Küche sowie die Gemeinschafts- und Meetingräume gemeint, nicht die Nutzfläche im Sinne der DIN 277.

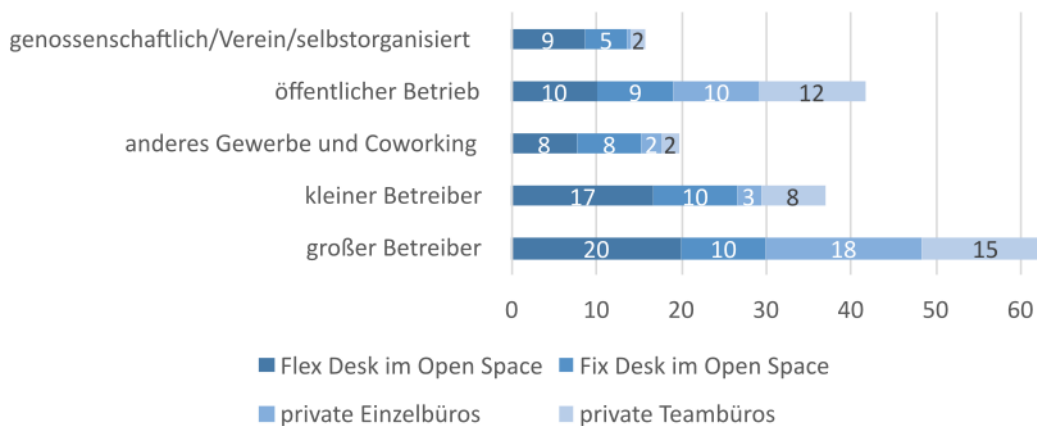
Abbildung 27
Nutzfläche des Coworking-Space



Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

Die Auswertung nach den fünf Betreiberarten zeigt, dass die großen Coworking-Betreiber auch die größte Anzahl an Arbeitsplätzen pro Coworking-Space anbieten (durchschnittlich 63 Arbeitsplätze). Etwa die Hälfte der Arbeitsplätze wird in privaten Team- oder Einzelbüros angeboten.

Abbildung 28
Durchschnittliche Anzahl der Arbeitsplätze nach Betreiberart



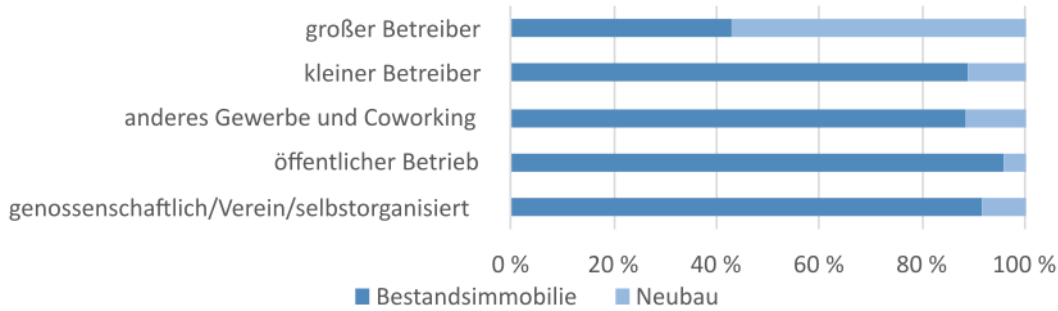
Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

Relativ viele Arbeitsplätze bieten auch die Coworking-Spaces, die im öffentlichen Betrieb liegen. Diese verfügen durchschnittlich über 41 Arbeitsplätze von denen über die Hälfte in privaten Team- oder Einzelbüros angeboten werden. Coworking-Spaces, die im Nebenerwerb oder durch Genossenschaften beziehungsweise Vereine betrieben werden, haben meistens deutlich weniger Arbeitsplätze (20 bzw. 16), die dann überwiegend als Open Space-Plätze (Flex Desk, Fix Desk) angeboten werden.

Multipliziert man die durchschnittliche Anzahl der Arbeitsplätze mit der Anzahl der Coworking-Spaces nach Betreiberarten kann man die Gesamtzahl der Coworking-Space-Arbeitsplätze in Deutschland abschätzen. Zum Erhebungszeitpunkt sind dies gut 46.500 Arbeitsplätze.

Einige Unterschiede zeigen sich auch bei der Frage, ob der Coworking-Space in einem Neubau oder einer Bestandsimmobilie gegründet wurde. Bis auf die großen Betreiber nutzen alle Betreiber typen überwiegend Bestandsimmobilien. Der Anteil liegt typenübergreifend bei circa 90 %.

Abbildung 29
Neubau oder Bestandsimmobilie



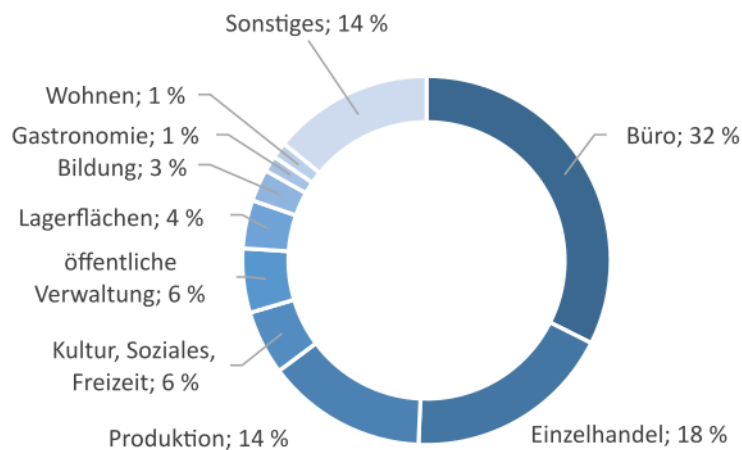
Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

Die großen Betreiber nutzen vermehrt Neubauten. Hier liegt der Anteil bei knapp 60 %. Aufgrund der geringen Zahl an Antworten ist diese Verteilung allerdings mit einer gewissen Vorsicht zu interpretieren und im Verhältnis zur Gesamtzahl der Coworking-Spaces zu relativieren.

Bemerkenswert ist, dass in circa 45 % der Fälle der Coworking-Space in einer überwiegend leerstehenden Immobilie gegründet wurde. An dieser Zahl lässt sich deutlich ablesen, welchen positiven Effekt der Coworking-Trend für die Immobilieneigentümer haben kann und das Coworking-Spaces einen Beitrag zu Reduzierung von Leerständen leisten.

Gefragt wurde auch nach der Nutzung der Immobilie, bevor der Coworking-Space gegründet wurde. Die häufigste vormalige Nutzung ist erwartungsgemäß die Büronutzung (32 %), da hier die größte Anschlussfähigkeit der Immobilien an die Coworking-Konzepte besteht, was sich vermutlich unter anderem in niedrigeren Investitionskosten niederschlagen wird. Ebenso kann im Großen und Ganzen von einer guten Erreichbarkeit ausgegangen werden. An zweiter Stelle kommen die Einzelhandelsnutzungen (18 %). Hier ist zu vermuten, dass es sich vor allem um ehemalige Ladenlokale handelt, die sich ebenfalls ohne große Umbauten für Coworking eignen.

Abbildung 30
Vorherige Nutzung der Immobilie



Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

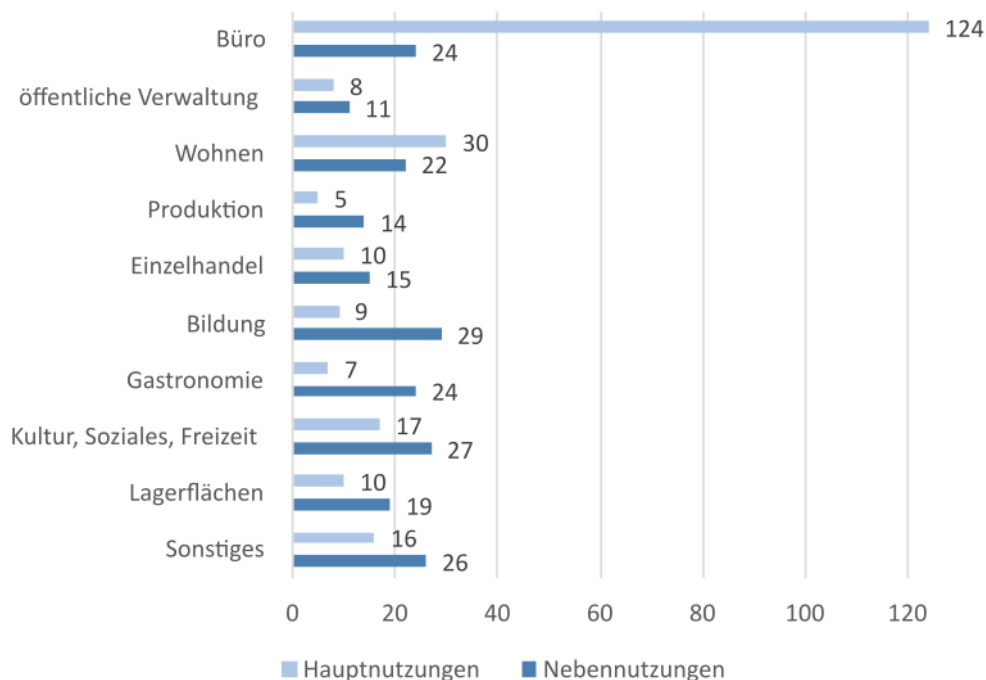
Etwas überraschend ist, dass an dritter Position (14 %) ehemalige Produktionsimmobilien liegen, die anschließend für Coworking genutzt werden. Produktionsimmobilien bieten zwar vermutlich eine eindrucksvolle Kulisse für das Coworking, dürften aber wahrscheinlich höhere Investitionskosten aufwerfen, um eine ruhige Büronutzung zu ermöglichen und die technische Gebäudeausrüstung (z. B. Heizung, Sanitäranlagen) anzupassen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt, welche aktuellen Haupt- und Nebennutzungen in den Immobilien vorzufinden sind. Wenig überraschend ist, dass neben den Coworking-Spaces die Büronutzung am häufigsten als Hauptnutzung¹⁴ genannt wurde (124 Nennungen). An zweiter Stelle kommt die Wohnnutzung mit 30 Nennungen. Auf den weiteren Rängen folgen die Nutzung Kultur, Soziales, Freizeit (17 Nennungen) und Einzelhandel sowie Lagerflächen mit jeweils zehn Nennungen.

Die Auswertung zeigt, dass aufgrund der ähnlichen Tätigkeit, häufig die Büronutzung in den Immobilien dominieren. Interessant ist, dass aber auch andere Hauptnutzungen (Wohnen etc.) mit dem Coworking kompatibel sind und so zur Nutzungsmischung in den Immobilien selbst, aber auch in den Stadtquartieren beitragen.

¹⁴ Hauptnutzung meint in diesem Zusammenhang die flächenmäßig dominierende Nutzung in der Immobilie. Hier war eine Einfachnennung möglich.

Abbildung 31
Haupt- und Nebennutzungen in den Immobilien



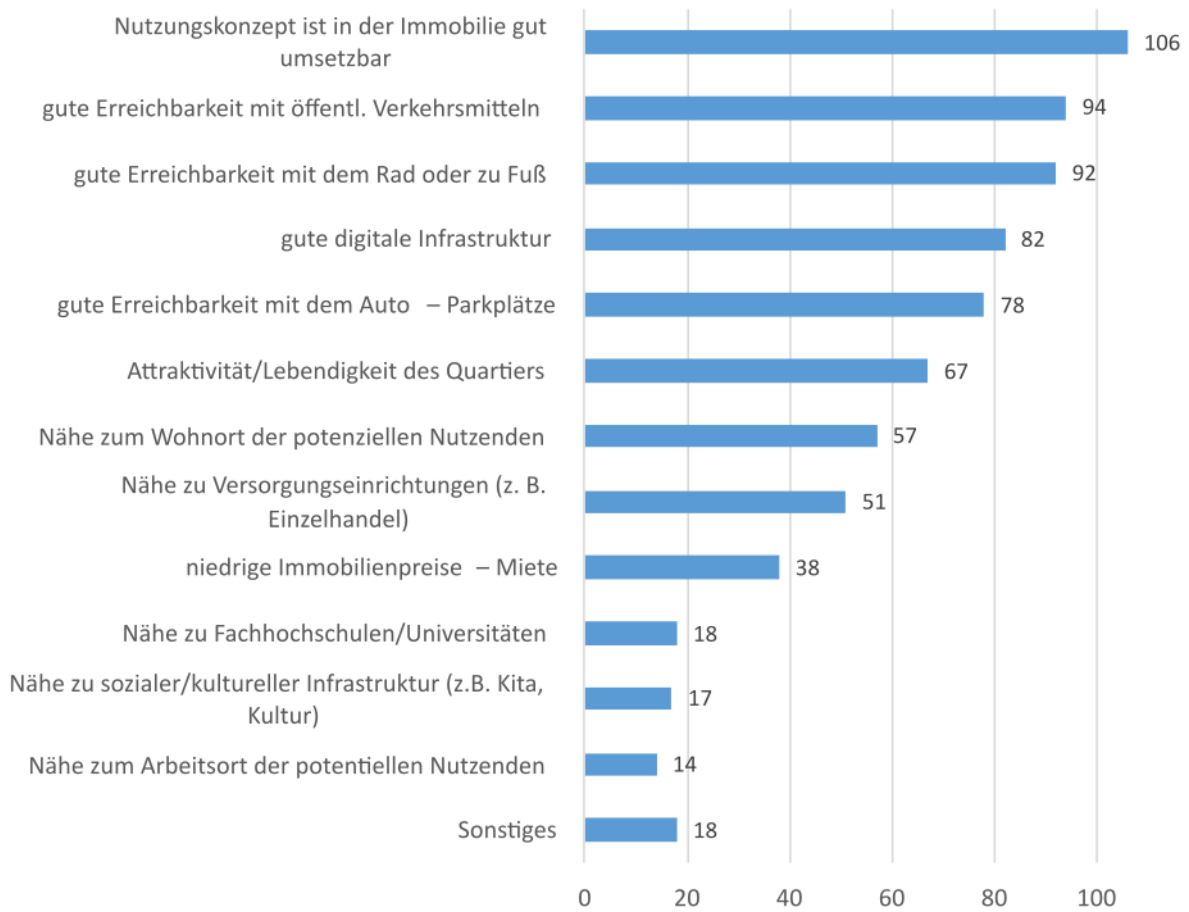
Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

Bei den Nebennutzungen¹⁵ zeigt sich eine große Vielfalt. Überraschend häufig wurden als Nebennutzung die Kategorien Bildung genannt (29 Nennungen) und Kultur, Soziales, Freizeit (27 Nennungen) genannt. Häufige Nebennutzungen sind auch die Kategorien Büro und Gastronomie mit jeweils 24 Nennungen. Eher selten taucht als Nebennutzung die öffentliche Verwaltung auf (elf Nennungen).

Aufschlussreich ist die Auswertung der Standortfaktoren, die für die Einrichtung eines Coworking-Spaces eine Rolle spielen. Gefragt wurde nach den fünf wichtigsten Standortfaktoren.

15 Nebennutzungen sind die weiteren Nutzungen in den Immobilien (Mehrfachnennung möglich)

Abbildung 32
Standortfaktoren für Coworking-Spaces



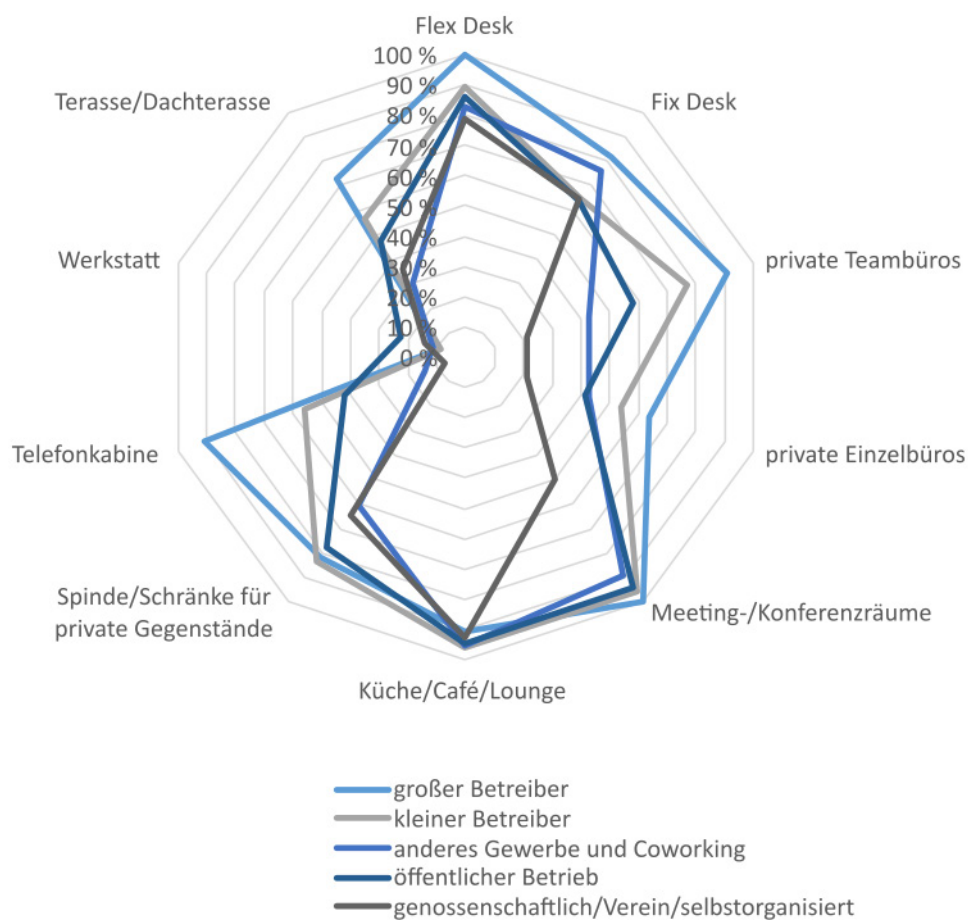
Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

Dass das geplante Nutzungskonzept in der Immobilie gut umsetzbar ist, stellt für die meisten Befragten den wichtigsten Standortfaktor dar (106 Nennungen). Bemerkenswert ist, dass der Erreichbarkeit des Coworking-Spaces mit öffentlichem Verkehr (94 Nennungen) beziehungsweise mit dem Rad und zu Fuß (92 Nennungen) eine hohe Bedeutung beigemessen wird. Dieser Befund zeigt, dass die Nutzerinnen und Nutzer eine hohe Affinität zu den Verkehrsmitteln des Umweltverbundes haben beziehungsweise die Betreiberinnen und Betreiber dies von ihren Kundinnen und Kunden erwarten. Erst an vierter Stelle taucht die gute digitale Infrastruktur auf mit 86 Nennungen. Interessant ist auch, dass die Immobilienpreise bei der Standortwahl eine eher nachrangige Rolle spielen (38 Nennungen). Dies ist auch deswegen bemerkenswert, da viele der Befragten eher kleine Coworking-Betreiber sind beziehungsweise Coworking im Nebenerwerb oder als Verein/Genossenschaft betreiben, von denen man eine höhere Preissensibilität erwartet hätte.

Die Frage nach der technischen Ausstattung der Coworking-Spaces zeigt, dass das schnelle Internet (Glasfaser/Breitband) zu den häufigsten Angeboten zählt (159 Nennungen). Häufig angeboten werden auch Drucker/Plotter (156 Nennungen). Zahlreiche Coworking-Spaces bieten auch Scanner (132 Nennungen), Whiteboards (128 Nennungen) oder Displays/Beamer (120 Nennungen) für Präsentationen an. Eher die Ausnahme sind Lösungen für die Datensicherung (12 Nennungen).

Betrachtet man die räumliche und technische Ausstattung differenziert nach dem Betreibertyp, zeigen sich zum Teil Unterschiede. Zu den räumlichen Standardangeboten aller Betreiber typen zählen die Flex Desk, Küchen/Cafés/Lounges sowie die Meeting- und Konferenzräume. In der Tendenz bieten die großen und kleinen Coworking-Betreiber häufiger private Team- und Einzelbüros an. Große Coworking-Anbieter verfügen auch häufiger über spezielle Raumangebote wie Telefonkabinen oder (Dach-)Terrassen. Anzunehmen ist, dass die großen und kleinen Coworking-Betreiber häufiger Unternehmen als Kunden haben beziehungsweise diese als Kunden gewinnen wollen und daher auch über ein breiteres Raumangebot verfügen.

Abbildung 33
Räumliche Ausstattung nach Betreiber typ

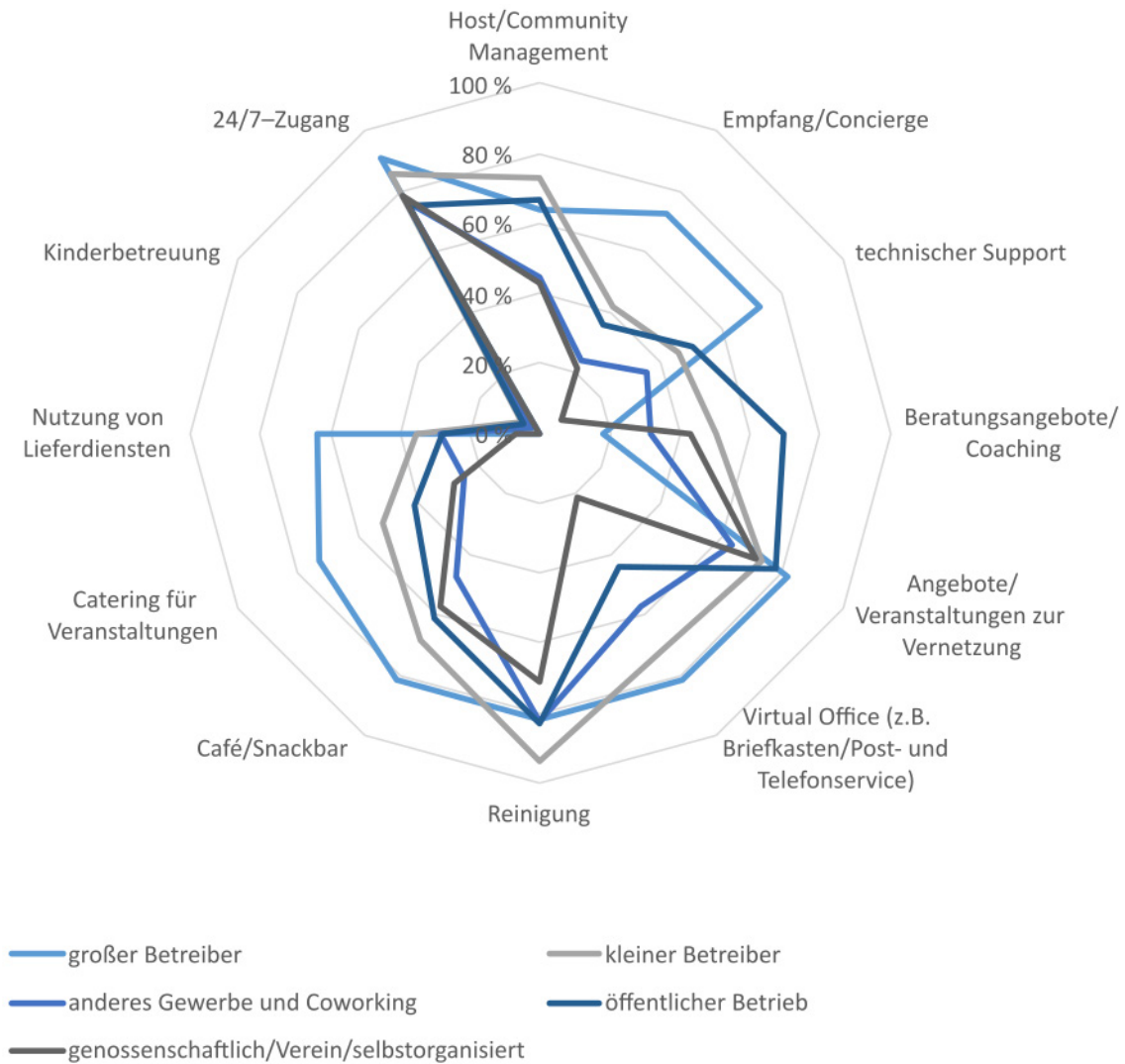


Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

Ein ähnliches Bild zeichnet sich bei den angebotenen Dienstleistungen ab. Auch hier ist das Angebot der großen und kleinen Coworking-Betreiber mit dem meist höheren Grad der Professionalisierung umfangreicher. Vermehrt angeboten werden zum Beispiel ein Empfang/Concierge, ein technischer Support, Veranstaltungen zur Vernetzung, Virtual Office, Catering oder die Nutzung von Lieferdiensten.

Bei den Beratungsangeboten haben erwartungsgemäß die öffentlich betriebenen Coworking-Spaces „die Nase vorn“, weil mit den Coworking-Spaces ein positiver Impuls für die lokale Wirtschaft erzielt werden soll, zum Beispiel in dem die Gründung von Unternehmen gefördert wird.

Abbildung 34
Services nach Betreiber*typ



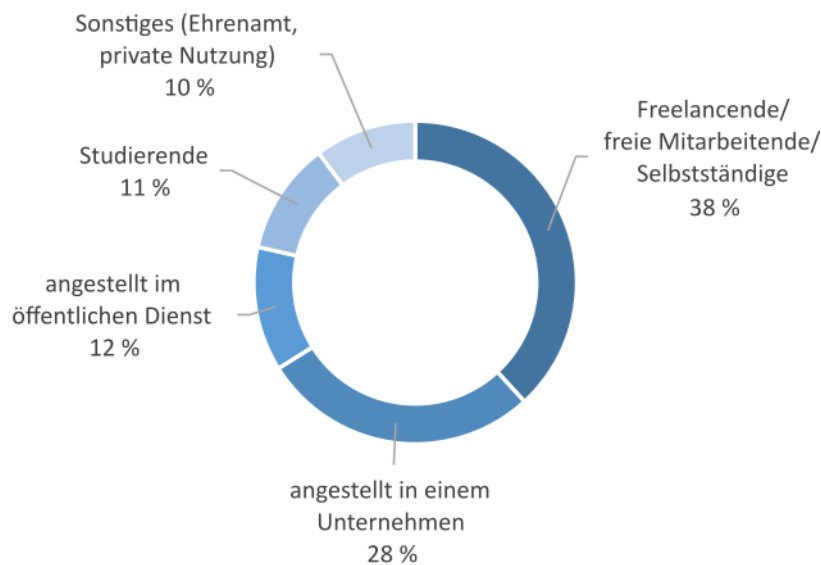
Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

Die Coworking-Spaces, die im Nebenerwerb betrieben werden beziehungsweise die Genossenschaften und Vereine bieten eher wenige Dienstleistungen an und wenn ja, konzentrieren sich diese auf einzelne Kern-dienstleistungen wie zum Beispiel die Reinigung, den 24/7-Zugang sowie Angebote zur Vernetzung (vgl. Ab-bildung 34).

6.3 Nachfrage nach Coworking

Coworking-Spaces haben in den vergangenen Jahren einen regelrechten Boom erlebt. Vor diesem Hinter-grund stellt sich zunächst die Frage, welche Nutzergruppen besonders affin sind für Coworking-Spaces.

Abbildung 35
Nutzergruppen der Coworking-Spaces



Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

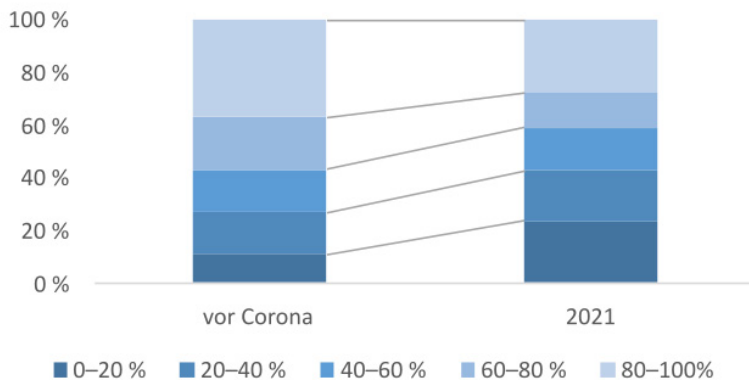
Die größte Nutzergruppe bilden laut Betreiberbefragung die Freelancerinnen und Freelancer/freien Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter und Selbstständigen (38 %). Die zweitgrößte Gruppe mit einem Anteil von 28 % sind die Angestellten. Die Angestellten im öffentlichen Dienst machen immerhin 13 % aus und die Studierenden 11 %.

Interessant ist, dass dieser Befund zum Teil deutlich von früheren Befragungen zu den Nutzergruppen zum Beispiel dem Global Coworking Survey aus dem Jahr 2019 abweicht (Voll et al. 2021). Im Jahr 2019 lag der Anteil der Freelancerinnen/ Freelancer und Unternehmerinnen/Unternehmer bei zusammen 58 %; der Anteil der Angestellten bei 37 %. Studierende und andere machen im Global Coworking Survey einen Anteil von lediglich 7 % aus.

Hier scheint sich also, auch unter dem Einfluss der Coronapandemie, eine Veränderung in der Nachfrage abzuzeichnen: Während die Coworking-Spaces sich früher vorwiegend an Selbstständige richteten, zeigt sich hier, dass es inzwischen einen hohen Anteil an Angestellten gibt, die regelmäßig Coworking-Spaces nutzen. Ebenso steigt der Anteil an Studierenden und sonstigen Nutzern und Nutzerinnen.

Weiterhin wurden die Betreiberinnen und Betreiber nach der Auslastung des Coworking-Space vor Corona und im Jahr 2021 gefragt. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Veränderungen:

Abbildung 36
Auslastung des Coworking-Space vor Corona und im Jahr 2021



Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

Insgesamt hat sich die Auslastung durch die Coronapandemie erwartungsgemäß reduziert. Der Anteil an Betreiberinnen und Betreiber, die eine Auslastung von nur bis zu 20 % erreichten, ist deutlich gestiegen. Gleichzeitig ist der Anteil der Coworking-Space-Betreiber und Betreiberinnen, die eine 80–100-prozentige Auslastung hatten, deutlich gesunken. Bei den Auswirkungen der Coronapandemie auf die räumlichen Angebote zeigt sich, dass vermehrt auf Flex-Desk-Angebote verzichtet wurde und dafür zunehmend private Einzelbüros vermietet wurden.

Die nachfolgende Wortwolke fasst die Freitextantworten zu der Frage nach den Auswirkungen der Coronapandemie auf die Coworking-Spaces zusammen. Dabei lassen sich sowohl positive als auch negative Auswirkungen erkennen. Die negativen Auswirkungen sind zum Beispiel die Reduktion der angebotenen Arbeitsplätze, weniger Events die veranstaltet wurden sowie eine generell sinkende Nachfrage. Andere Betreiberinnen und Betreiber berichten aber auch von einer steigenden Nachfrage, da im Zuge des Infektionsschutzes Arbeitsorte flexibler geworden sind. Damit einher geht ein größerer Bekanntheitsgrad für Coworking-Spaces.

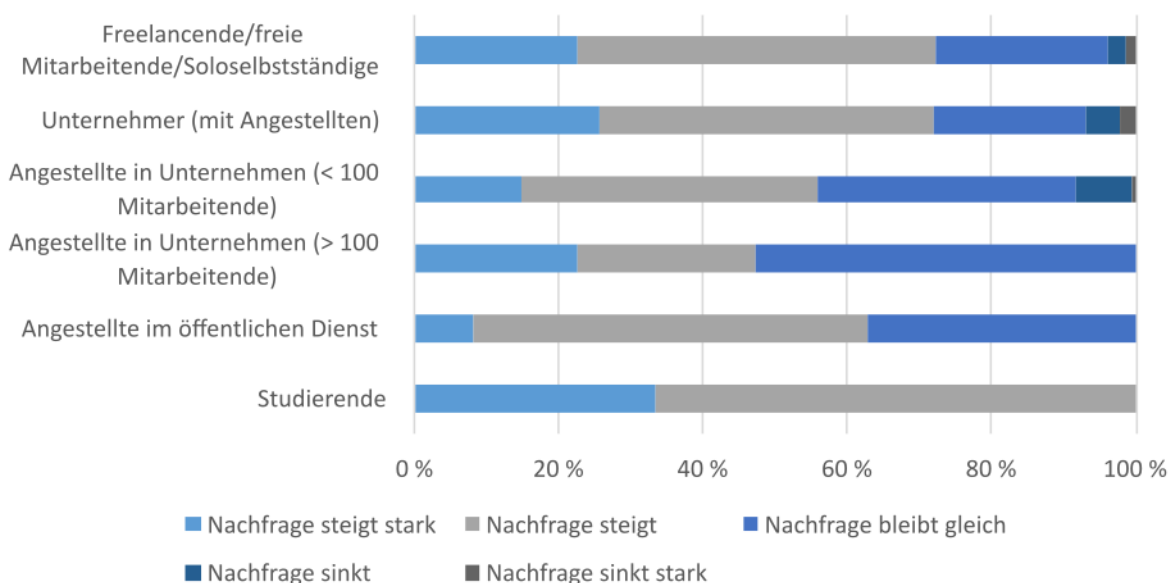
Abbildung 37
Wie hat sich die Coronapandemie auf die Coworking-Spaces ausgewirkt?



Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

Die zukünftige Nachfrage nach Coworking-Spaces wird von den Betreiberinnen und Betreibern generell sehr positiv gesehen. Die nachfolgende Abbildung zeigt, dass bei fast allen Zielgruppen die Einschätzung überwiegt, dass die Nachfrage steigt beziehungsweise sogar stark steigt. Die Ausnahme sind die Angestellten aus den Unternehmen mit über 100 Mitarbeitenden. Hier gehen die Befragten von einer gleichbleibenden Nachfrage aus. Vereinzelt wird ein Rückgang der Nachfrage bei den Freelancenden/freien Mitarbeitenden und Soloselbstständigen, den Unternehmern sowie den Angestellten aus Unternehmen mit bis zu 100 Mitarbeitenden erwartet.

Abbildung 38
Veränderung der Nachfrage nach Nutzergruppen in fünf bis zehn Jahren



Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

Ein Aspekt, der für den Betrieb eines Coworking-Spaces ebenfalls von Bedeutung ist, ist das deutsche Arbeitsschutzgesetz beziehungsweise die Arbeitsstättenverordnung. In der Befragung wurde deutlich, dass in diesem Themenfeld noch eine hohe Unsicherheit herrscht. Auf die Frage, ob das Arbeitsschutzgesetz beziehungsweise die Arbeitsstättenverordnung die Nachfrage nach Coworking-Spaces einschränken, haben 52 % der Befragten keine Angaben gemacht. Lediglich 14 % sehen einen negativen Einfluss. Der hohe Anteil an Befragten, die dazu keine Angaben gemacht haben beziehungsweise machen konnten macht deutlich, dass das Thema offensichtlich noch nicht bei allen Betreibern „angekommen“ ist. Die Tatsache, dass 34 % nicht von einem negativen Einfluss ausgehen, lässt die Vermutung zu, dass diese bereits gut gerüstet sind und den Anforderungen gerecht werden.

Die Einschätzung, dass das Arbeitsschutzgesetz beziehungsweise die Arbeitsstättenverordnung einen negativen Einfluss hat, wird vor allem von den großen und kleinen Coworking-Betreibern abgegeben. Eine naheliegende Erklärung dafür könnte sein, dass diese einen besonders hohen Professionalisierungsgrad haben und im Hinblick auf die Zielgruppe der Angestellten diese Anforderungen erfüllen müssen. Die Befragten sehen für die Coworking-Spaces vor allem einen Wettbewerbsnachteil gegenüber dem Homeoffice, welches nicht den genannten Anforderungen entsprechen muss. Andere Befragte gehen davon aus, dass der Arbeitsschutz für professionelle Coworking-Anbieter kein Problem sein sollte.

Die Befragten hatten die Möglichkeit in einem Feld für Freitextantworten ihre Bedenken gegenüber dem Arbeitsschutzgesetz in Bezug auf Coworking-Spaces auszudrücken. Die Resonanz zeigt, dass die Betreiberinnen und Betreiber der Auffassung sind, dass sie in ihren Coworking-Spaces die Vorgaben besser umsetzen können, als es Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen in ihrem Homeoffice tun können. Gleichzeitig ist dafür eine Professionalisierung einiger Spaces notwendig. Problematisch ist für viele, dass die Vorgaben für Fläche pro Arbeitsplatz zu einem Verhältnis führen, das eine wirtschaftliche Nutzung der Räumlichkeiten erschwert. Außerdem seien informellere Arbeitsbereiche, die die Attraktivität der Coworking-Spaces steigern, eigentlich nicht möglich. Daher vertreten viele die Auffassung, dass Coworking-Spaces eine gesonderte Regelung bedürfen, die dem flexibleren Arbeitsplatzangebot gerecht wird und weniger bürokratisch ist. Außerdem wurde argumentiert, die Eigenverantwortung der Nutzer und Nutzerinnen zu stärken, da diese sich von sich aus für den Arbeitsplatz entscheiden würden. Aus kleineren Coworking-Spaces und solchen aus dem ländlichen Raum wurde der Wunsch nach finanzieller Förderung geäußert, um eine entsprechende Ausstattung bereitstellen zu können.

Die Befragung der Betreiberinnen und Betreiber hat einige spannende Einblicke in die unterschiedlichen Betriebs- und Nutzungskonzepte gegeben. Die meisten der Befragten betreiben noch relativ junge Coworking-Spaces, die überwiegend von kleinen Betreibern, Betreibern im Nebenerwerb oder durch öffentliche Institutionen unterhalten werden. Diese befinden sich etwa zur Hälfte auf einer Fläche zwischen 100 und 500 m². Dabei bieten (auf größeren Nutzflächen) die professionelleren Betreiber und Betreiberinnen mehr Raum- und Service-Angebote an.

Durch die Coronapandemie erlebten viele der Betreiberinnen und Betreiber einen Einbruch bei der Nachfrage, der für einige auch Existenz gefährdend war. Gleichzeitig wurde das Thema des mobilen Arbeitens durch die Pandemie für viele Angestellten bedeutsamer und sorgte damit für einen potenziell größeren Kundenkreis. Daher sehen die meisten Coworking-Space Betreiberinnen und Betreiber optimistisch in die Zukunft und gehen von weiteren Zuwächsen aus.

7 Ergebnisse der Nutzerinterviews

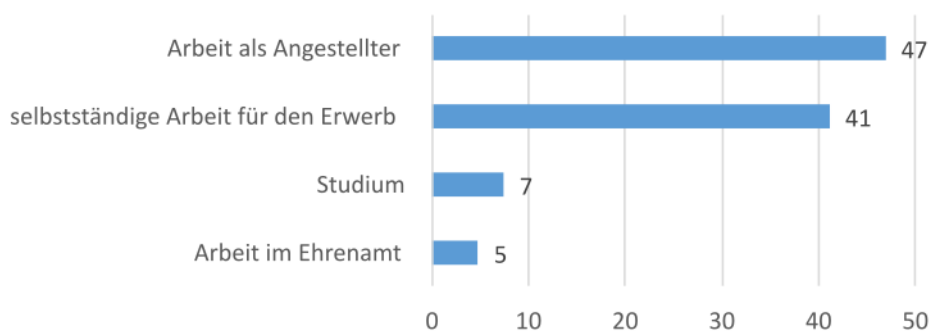
In diesem Kapitel werden die Ergebnisse der Nutzerbefragung vorgestellt. Diese stützen sich auf 168 beantwortete Fragebögen beziehungsweise Interviews. Neben personenbezogenen Angaben wurde nach der Motivation gefragt, einen Coworking-Space zu nutzen sowie nach dem Mobilitätsverhalten der Nutzerinnen und Nutzer.

7.1 Angaben zu den Nutzern und Nutzerinnen

Dieses Kapitel beleuchtet zunächst den beruflichen Hintergrund der Befragten sowie die Lage des Coworking-Spaces, in dem das Interview stattgefunden hat. Die Angaben zur Stellung im Beruf, zum Branchenhintergrund sowie zur räumlichen Verortung des Coworking-Spaces, der von den Befragten genutzt wird, helfen, die Ergebnisse zu den Nutzungspräferenzen (vgl. Kap. 7.2) und dem Mobilitätsverhalten (vgl. Kap. 7.3) zu interpretieren und einzuordnen.

Von 47 % der Befragten wird der Coworking-Space für die Arbeit als Angestellter genutzt. Einer selbstständigen Arbeit gehen 41 % der Befragten nach. Für das Studium nutzen 7 % den Coworking-Space und 5 % erledigen ehrenamtliche Tätigkeiten.

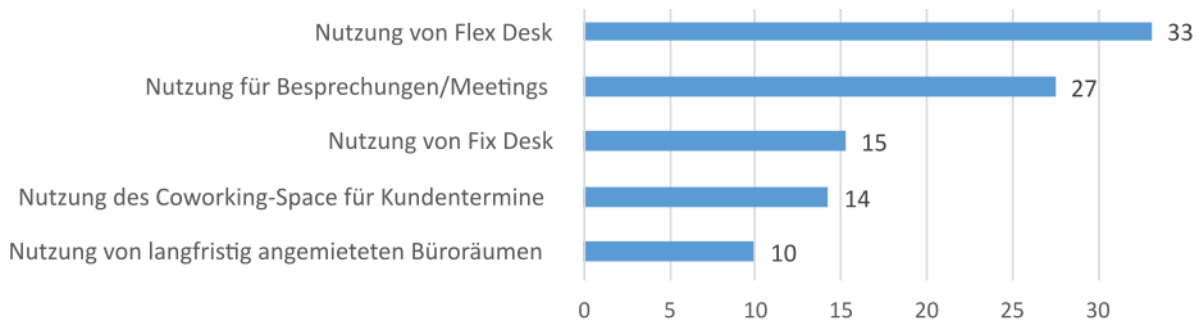
Abbildung 39
Tätigkeit im Coworking-Space (Mehrfachantwort in %)



Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

Im Coworking-Space wird am häufigsten das Flex Desk-Angebot genutzt (33 %). Besprechungen oder Meetings werden von 27 % der Befragten abgehalten. Die Fix Desks nutzen 15 % und für Kundentermine nutzen 14 % der Coworking-Space. Lediglich 10 % der Befragten mieten längerfristig ein Büro. Letztere werden jedoch auch nur in geringerer Anzahl oder gar nicht angeboten.

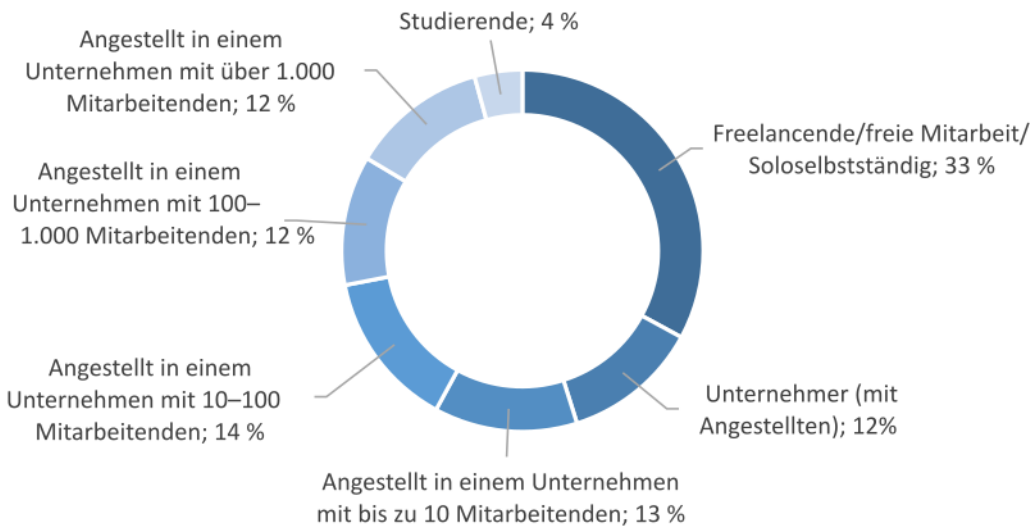
Abbildung 40
Nachfrage nach räumlichen Angeboten (Mehrfachantwort in %)



Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

Die Frage nach der Stellung im Beruf zeigt, dass die Coworkenden eine heterogene Gruppe bilden. Die Selbstständigen (mit und ohne Angestellte) machen einen Anteil von zusammen 45 % aus. Die Gruppe der Angestellten machen in Summe 51 % der Befragten aus, das heißt die Selbstständigen sind nicht mehr so dominant, im Vergleich zu früheren Erhebungen (vgl. Kap. 6.3). Der Anteil der Studierenden ist mit 4 % hingegen noch sehr gering.

Abbildung 41
Stellung im Beruf



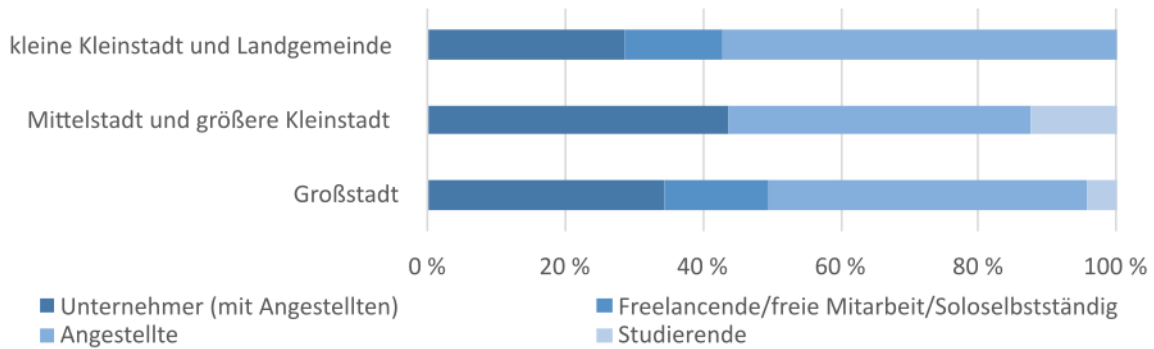
Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

Regional zeigen sich unterschiedliche Verteilungen in den Berufsgruppen. Für diese Auswertung wurden die Stadt- und Gemeindetypen Mittelstadt und größere Kleinstadt sowie kleine Kleinstadt und Landgemeinde zusammengefasst, um höhere Fallzahlen in den Kategorien zu erreichen.

In den kleinen Kleinstädten und den Landgemeinden sind die Angestellten stark vertreten (57 %). Selbstständig sind 43 % der Befragten. Mit zunehmender Gemeindegröße wächst auch die Vielfalt der Nutzerinnen und Nutzer. In der Mittelstadt und der größeren Kleinstadt sind knapp 45 % Unternehmerinnen oder Unternehmer, 44 % sind in einem Unternehmen angestellt und 13 % sind Studierende. In der Großstadt finden sich alle Berufstypen: Den größten Anteil machen hier die Angestellten aus mit 46 %, 15 % sind Freelancerin und Freelancer.

cer beziehungsweise Soloselbstständige und 34 % sind Unternehmerinnen oder Unternehmer. Der Anteil der Studierenden liegt hier bei 4 %¹⁶.

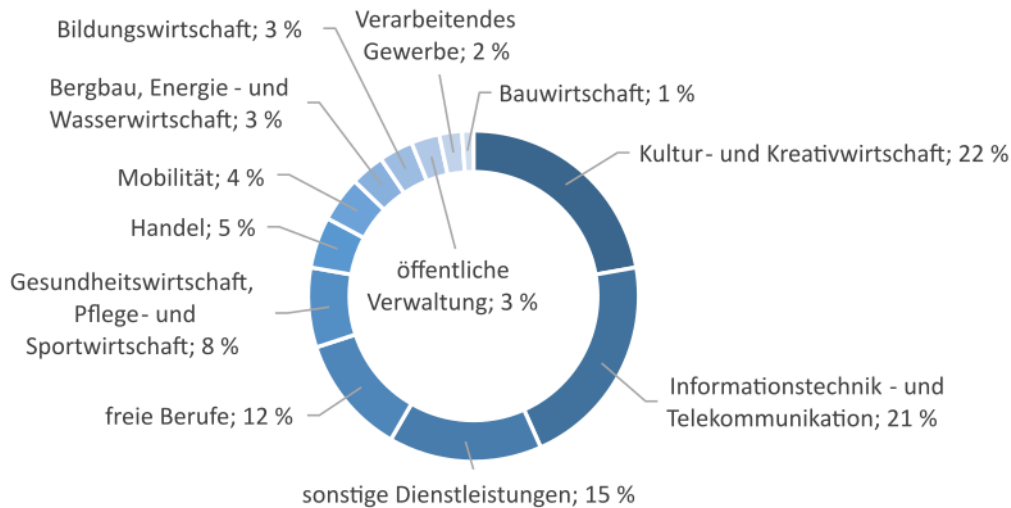
Abbildung 42
Stellung im Beruf nach BBSR-Stadt- und Gemeindetypen



Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

Bei der Branchenzugehörigkeit zeigt sich, dass erwartungsgemäß besonders häufig die Befragten aus der Kultur- und Kreativwirtschaft (22 %) und der IT- Branche stammen (21 %). Die übrigen Befragten verteilen sich gleichmäßiger auf die übrigen Branchen.

Abbildung 43
Branchenzugehörigkeit



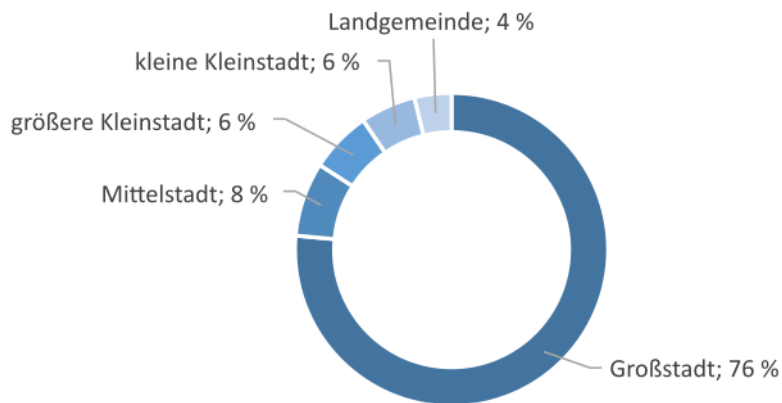
Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

Die Befragungsergebnisse bestätigen damit andere Studien zum Branchenprofil der Nutzerinnen und Nutzer, die ebenfalls einen Schwerpunkt in der Kultur- und Kreativwirtschaft sowie der Informations- und Kommunikationstechnik ausmachen (Bonin 2022).

¹⁶ Auch wenn die Auswertungen grundsätzlich plausibel sind, ist hier nochmal darauf hinzuweisen, dass die Fallzahlen bei der Befragung relativ gering und daher Verzerrungen bei den Ergebnissen möglich sind.

Die Frage nach dem Standort des Coworking-Spaces ermöglicht es, diese den verschiedenen Stadt- und Gemeindetypen zuzuordnen, mit Hilfe dessen weitere Auswertungen vorgenommen werden können.

Abbildung 44
Verteilung der Standorte auf die BBSR-Stadt- und Gemeindetypen



Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

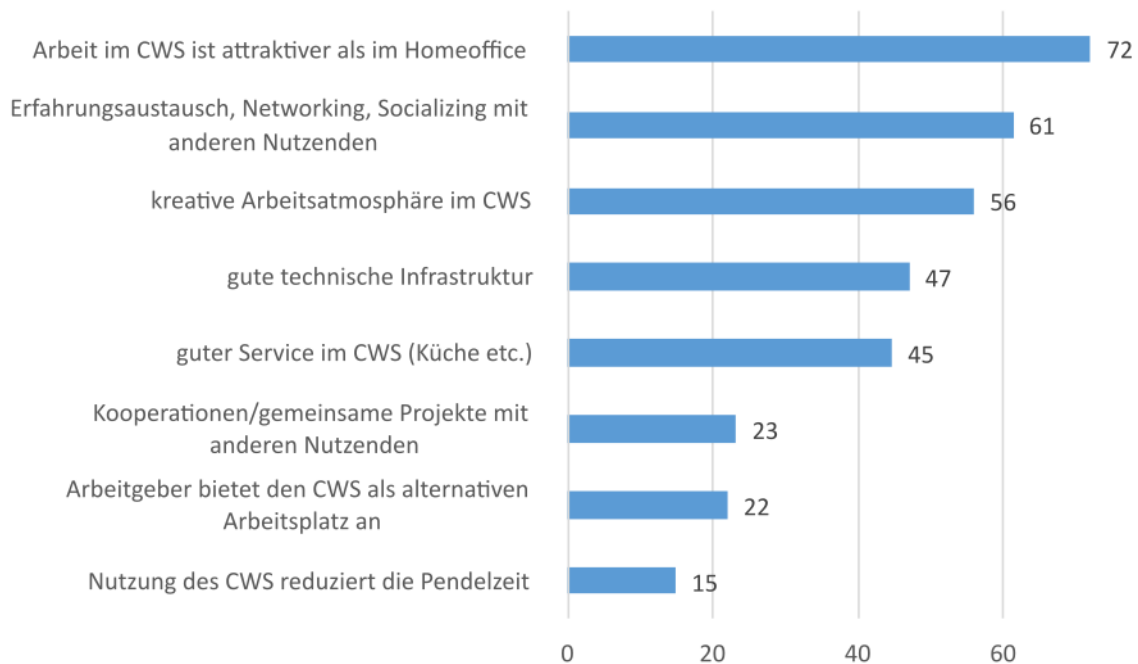
Die meisten Nutzerinnen und Nutzer wurden in einem Coworking-Space in einer Großstadt befragt (76 %). Aus der Mittelstadt kommen 8 % der Befragten und aus der größeren Kleinstadt 6 %, ebenso aus der kleinen Kleinstadt. Der kleinste Anteil entfällt mit 4 % auf die Landgemeinden.

Verglichen mit den Ergebnissen aus der Standorterhebung (vgl. Kap. 7) sind die Landgemeinde (3 % der Standorte), die Kleine Kleinstadt (4 %) und die Größere Kleinstadt (5 %) recht gut repräsentiert in der Nutzerbefragung. Dagegen liegt der Anteil der Mittelstadt (18 %) etwas unterhalb des Anteils aus der Standorterhebung. Die Großstadt (69 %) ist hingegen etwas überrepräsentiert. Im Allgemeinen entspricht die Verteilung der Befragten auf die Stadt- und Gemeindetypen in der Nutzerbefragung jedoch grob den Anteilen, die für die Standorte ermittelt wurden.

7.2 Motivation der Nutzung

Von großem Interesse sind die Motive, die die Befragten zu Kunden eines Coworking-Spaces machen. Abbildung 45 zeigt die Bedeutung der Nutzungsmotive in absteigender Bedeutung. Wichtigstes Nutzungsmotiv ist, dass die Arbeit im Coworking-Space im Allgemeinen attraktiver ist, als die Arbeit im Homeoffice, dies geben 72 % der Befragten an. Der Austausch mit anderen Nutzenden ist ebenfalls von hoher Relevanz (61 %) sowie eine kreative Arbeitsatmosphäre (56 %). Etwas überraschend ist, dass für nur 15 % der Befragten die Reduktion der Pendelzeit ein Grund für die Arbeit im Coworking-Space ist, obwohl der Anteil der Angestellten, die vermutlich einen betrieblichen Arbeitsplatz haben, in der Befragung relativ hoch ist (vgl. Abbildung 41).

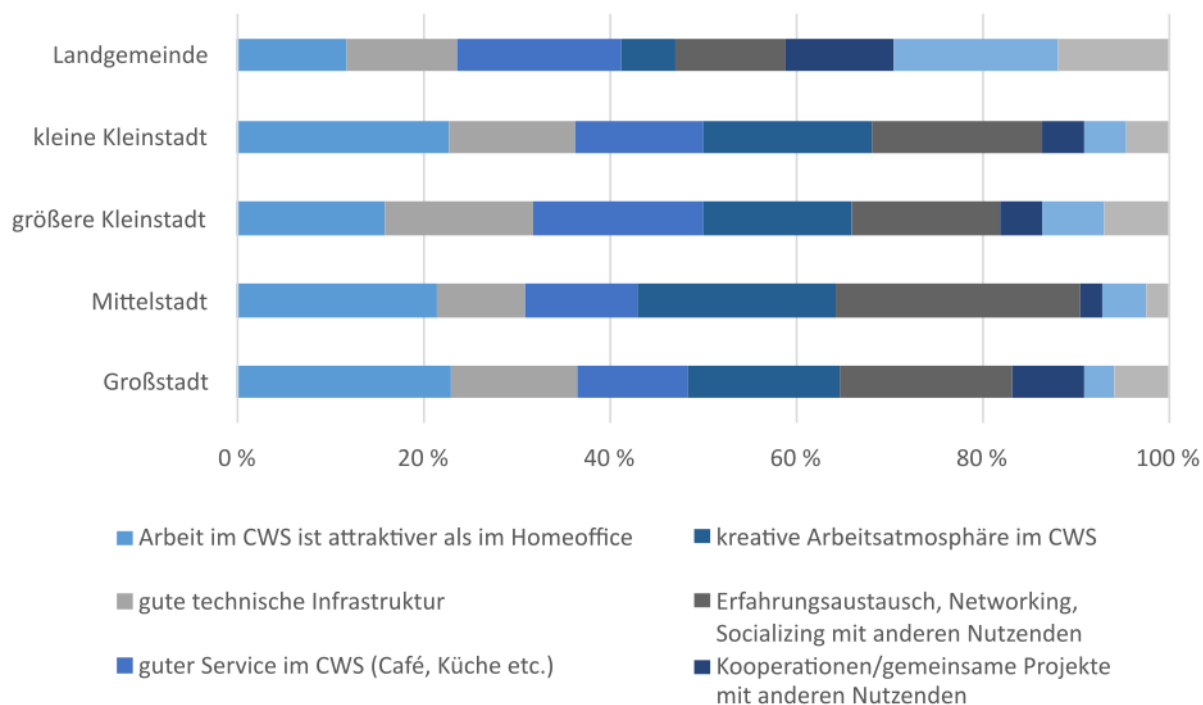
Abbildung 45
Motive zur Nutzung des Coworking-Spaces (Mehrfachantwort möglich; in %)



Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

Bei der Priorisierung der einzelnen Motive gibt es leichte Unterschiede zwischen den Stadt- und Gemeindetypen. In den Großstädten ist mit 23 % die Attraktivität des Coworking-Space gegenüber dem Homeoffice der relevanteste Faktor. Eine Rolle kann hier das zumeist geringere Wohnraumangebot spielen. In der Mittelstadt ist mit 26 % der Erfahrungsaustausch, Networking und Socializing mit anderen Nutzenden am höchsten bewertet worden. In der größeren Kleinstadt verteilen sich die Stimmen sehr homogen über die ersten fünf Antwortkategorien. Mit 18 % liegt der gute Service knapp vor den anderen vier Kategorien (jeweils 16 %). In der kleinen Kleinstadt ist wie in der Großstadt der attraktivere Arbeitsplatz dem Homeoffice gegenüber am häufigsten genannt worden. In der Landgemeinde wurden mit je 18 % der gute Service genannt sowie die Einsparung von Pendelzeit.

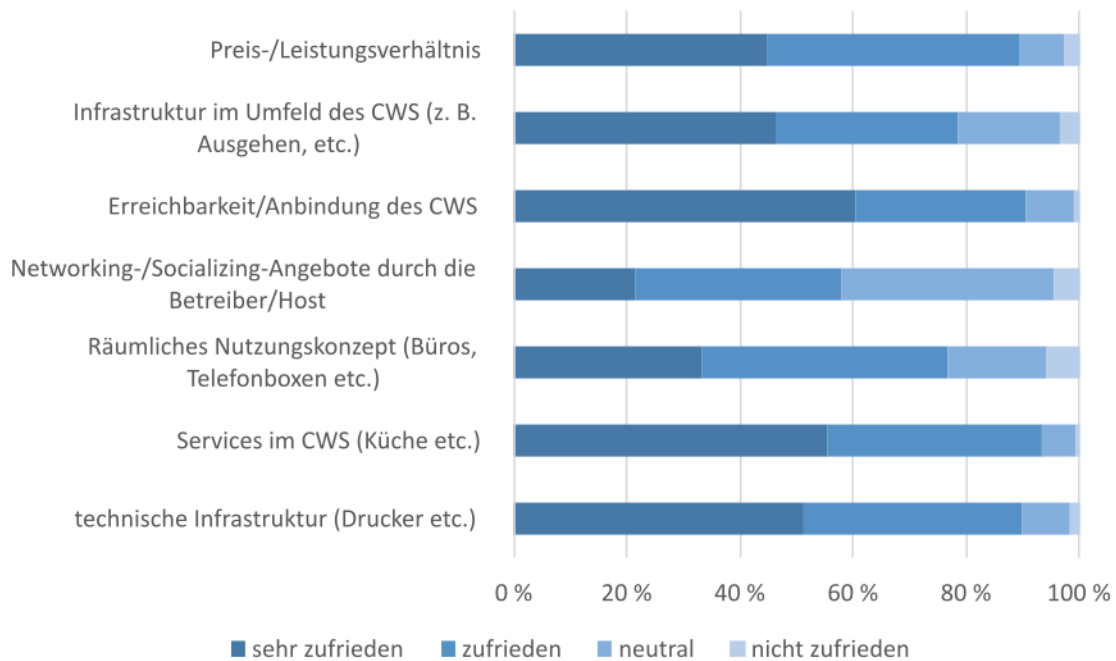
Abbildung 46
Nutzungsmotive differenziert nach BBSR Stadt- und Gemeindetypen (Mehrfachantwort in %)



Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

Mit nahezu allen Angeboten und Standortbedingungen in den jeweiligen Coworking-Spaces sind die Befragten überwiegend zufrieden oder sehr zufrieden. Lediglich die Networking- und Socializing-Angebote erhalten eine etwas verhaltene Zustimmung. Mit 58 % sind nur etwas mehr als die Hälfte der Befragten mit diesen Angeboten zufrieden oder sehr zufrieden. 37 % sind dem Angebot überwiegend neutral eingestellt, was darauf hindeuten kann, dass es solche Angebote in den Coworking-Spaces gar nicht gibt. 5 % sind mit den Angeboten unzufrieden.

Abbildung 47
Zufriedenheit mit den Standortbedingungen



Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

Die Auswertungen zur Motivation zeigen, dass der Coworking-Space vor allem genutzt wird, weil dieser attraktiver ist als der Arbeitsplatz im Homeoffice, gerade in Verbindung mit dem Austausch mit anderen Nutzenden und aufgrund der kreativen Arbeitsatmosphäre.

Das Argument der verringerten Pendelzeit gewinnt vor allem in den kleinen Kleinstädten und den Landgemeinden an Bedeutung. Eine Ursache dafür könnte sein, dass hier die größten Einsparungen an Pendelzeiten und -wegen erzielt werden können.

7.3 Nutzungsfrequenz und Mobilität

Um die Wirkungen der Coworking-Spaces auf das Mobilitätsverhalten der Nutzerinnen und Nutzer abzuschätzen, sind die Nutzungshäufigkeit sowie die Verkehrsmittelwahl relevant.

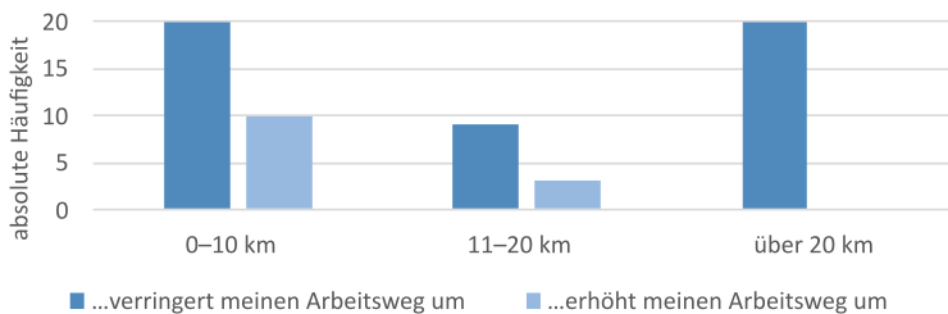
Mehr als drei Viertel der Befragten (77 %) nutzen den Coworking-Space mehrmals die Woche. Einmal wöchentlich arbeiten dort 9 % und mehrfach im Monat noch 7 % der Befragten. Die übrigen 5 % entfallen auf Nutzerinnen und Nutzer, die seltener dort arbeiten. Somit sind knapp 90 % der Befragten regelmäßig einmal oder mehrfach pro Woche in einem Coworking-Space anzutreffen.

Dabei sind die Coworkerinnen und Coworker recht stetig in der Wahl des Coworking-Spaces. Gut drei Viertel nutzen ausschließlich den Coworking-Space in dem die Befragung stattgefunden hat. Die übrigen besuchen auch andere Standorte. Das Homeoffice wird von sehr vielen parallel zu der Arbeit im Coworking-Space genutzt (79 % der Befragten). Zur Nutzungsfrequenz lässt sich festhalten, dass ein Großteil regelmäßiger Stammkunde oder -kundin ist, die mindestens einmal in der Woche in einem Coworking-Space arbeiten und zusätzlich das Homeoffice nutzen.

Die Distanz zu dem Coworking-Space ist in mehr als der Hälfte der Fälle (61 %) relativ niedrig mit bis zu 5 km. Größere Distanzen sind seltener, trotzdem haben noch 12 % einen Weg von über 16 km zu dem Coworking-Space zurückgelegt, in dem die Befragung stattgefunden hat. Dies kann einerseits für die Attraktivität des Coworkings gegenüber dem Homeoffice sprechen. Andererseits ist in Betracht zu ziehen, dass einige der Befragten im Coworking-Space während einer Dienstreise waren beziehungsweise Urlaub und Coworking miteinander verbunden haben. Dann ist die Distanz vom Wohnort zu dem jeweiligen Coworking-Space natürlich größer.

Die Arbeit im Coworking-Space trägt für die Mehrheit der befragten Angestellten dazu bei, dass sich die Arbeitswege verringern. Dabei muss jedoch beachtet werden, dass die Fallzahlen für die Auswertung relativ gering sind und daher die Auswertung nur bedingt belastbar ist.

Abbildung 48
Veränderung der Arbeitswege bei Angestellten mit festem Arbeitsplatz



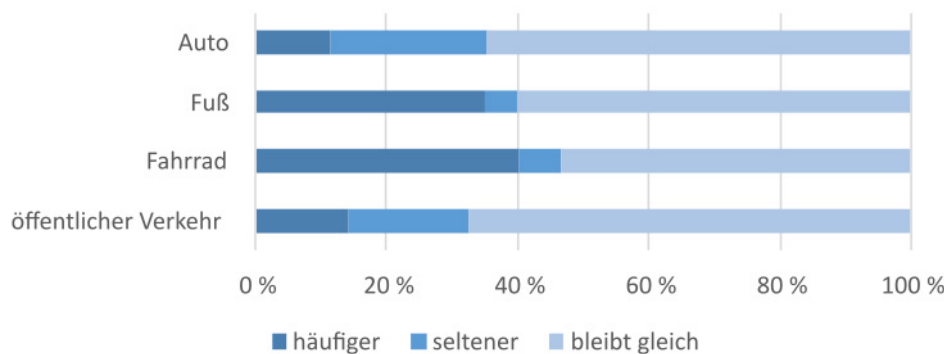
Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

Dieselbe Frage wurde auch Studierenden gestellt, jedoch ist der Anteil der Befragten so gering, dass es sich um Einzelfälle handelt. Bei sieben von acht Personen jedoch wird der Weg zur Uni um über 20 km reduziert.

Der Weg zum Coworking-Space wird mit verschiedenen Verkehrsmitteln zurückgelegt. Der Umweltverbund (Fuß, Rad, Öffentliche Verkehrsmittel) hat mit 81 % den größten Anteil gegenüber dem Auto, das von 19 % genutzt wird. Am häufigsten wird das Fahrrad genutzt (40 %). 23 % legen den Weg zu Fuß zurück. Mit 18 % haben die öffentlichen Verkehrsmittel den geringsten Anteil an den Verkehrsmitteln des Umweltverbundes.

Durch die Nutzung des Coworking-Spaces hat sich die Verkehrsmittelwahl bei der Mehrheit der Befragten nicht geändert. Bei allen vier Verkehrsmitteln bleibt die Nutzung bei mindestens 53 % der Befragten gleich. Die geringste Veränderung zeigt sich beim öffentlichen Verkehr. Dessen Nutzung ist bei 67 % der Befragten gleichbleibend. Beim Auto (65 % der Befragten) und bei dem Fußverkehr (60 % der Befragten) bleibt das Nutzungsverhalten unverändert.

Abbildung 49
Änderung der Verkehrsmittelwahl durch die Nutzung des Coworking-Spaces



Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

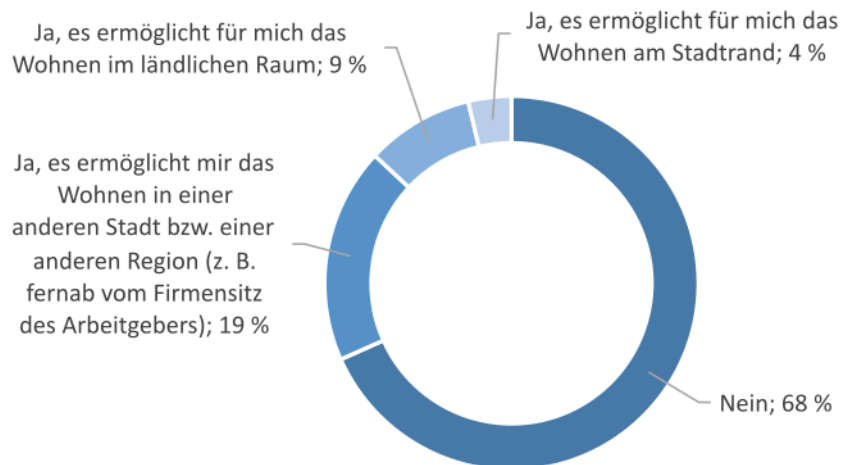
Häufiger genutzt wird vor allem das Fahrrad (40 % der Befragten). Ähnlich ist es beim Fußverkehr, dort sind es noch 35 % die seit der Nutzung eines Coworking-Spaces häufiger zu Fuß gehen. Beim öffentlichen Verkehr sind die Anteile derer, die häufiger (14 %) oder seltener (18 %) Bus und Bahn fahren ähnlich groß. Beim Auto gibt es eine leichte Tendenz, dass durch die Nutzung des Coworking-Spaces das Auto seltener gefahren wird (24 %)¹⁷. Insgesamt gewinnen also die umweltverträglichen Verkehrsmittel leicht an Bedeutung und das Auto bleibt häufiger stehen. Dies zeigt sich insbesondere bei einer Auswertung nach den Stadt- und Gemeindetypen. In den Landgemeinden und den kleinen Kleinstädten wird von den Befragten deutlich seltener das Auto genutzt (je 50 %).

Neben der Wirkung auf das Mobilitätsverhalten und die Verkehrsmittelwahl wurde auch nach einer Veränderung des Wohnstandortes gefragt, was wiederum Effekte auf das alltägliche Mobilitätsverhalten hätte. Für die meisten der Befragten (68 %) kommt durch die Nutzung eines Coworking-Spaces keine Veränderung bei der Wohnstandortwahl in Betracht. Für 19 % wäre es hingegen durchaus möglich, in einer anderen Region zu arbeiten. Das Wohnen außerhalb der (Innen-) Stadt wird für insgesamt 13 % möglich. Aufschlussreich ist, dass vor allem der ländliche Raum (9 %) als Wohnstandort in Betracht gezogen wird und weniger der Stadtrand (4 %). Damit bestätigt sich ein Trend, dass der ländliche Raum als Wohnstandort in den vergangenen Jahren deutlich an Attraktivität gewonnen hat, was sich auch in den Wanderungsbewegungen bestätigt (Sixtus et al. 2022).

Der Coworking-Space kann also für einige der Befragten ein Aspekt in der Wahl des Wohnortes darstellen, beziehungsweise das Wohnen an Orten ermöglichen, die andernfalls aus beruflichen Gründen nicht in Frage gekommen wären. Für die meisten ist ein Coworking-Space jedoch nicht entscheidend bei der Wohnstandortwahl.

¹⁷ Bei der Auswertung ist darauf hinzuweisen, dass Befragte, die keines der angegebenen Verkehrsmittel nutzen, voraussichtlich mit „bleibt gleich“ antworten, das heißt hier kann keine Veränderung in der Nutzungshäufigkeit erfolgen.

Abbildung 50
Neue Möglichkeiten in der Wohnstandortwahl durch Coworking?



Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

Für das Mobilitätsverhalten der Befragten kann festgehalten werden, dass sich durch Coworking-Spaces bei einigen der Weg zum Arbeitsplatz verkürzt hat, insbesondere in den ländlichen Räumen.

Die Wahl des Verkehrsmittels verändert sich durch die Nutzung von Coworking-Spaces bei den meisten Befragten nicht, allerdings gibt es eine Tendenz, häufiger das Fahrrad zu nutzen beziehungsweise zu Fuß zu gehen. Ebenso gibt es eine Tendenz, das Auto seltener zu nutzen.

Die Wohnstandortwahl wird mehrheitlich nicht durch Coworking-Spaces beeinflusst, für einige ergibt sich allerdings die Möglichkeit außerhalb von Städten zu wohnen oder einen Wohnort zu wählen, der zum Beispiel weiter vom Arbeitgeber entfernt liegt.

Gerade bei den Nutzungsmotiven zeigte sich, dass besonders die Attraktivität des Coworking-Spaces gegenüber dem Homeoffice ein entscheidender Faktor ist, ergänzt durch die Aspekte des sozialen Austauschs im Coworking-Space und der kreativen Arbeitsatmosphäre. Im Hinblick auf die Nutzungshäufigkeit ist deutlich geworden, dass die Mehrheit der Befragten den gleichen Coworking-Spaces sehr regelmäßig beziehungsweise mehrfach pro Woche nutzen.

8 Positionen aus Expertenwerkstätten

Im Rahmen des Forschungsprojektes wurden drei Expertenwerkstätten durchgeführt. Diese befassten sich mit den zukünftigen Perspektiven für die Coworking-Spaces, Fragen zu erfolgversprechenden Raum- und Nutzungskonzepten sowie den stadtentwicklungsbezogenen Chancen zum Beispiel im Hinblick auf das Mobilitätsverhalten oder die Wohnstandortwahl der Nutzerinnen und Nutzer.

Die Expertenwerkstätten fokussierten jeweils auf unterschiedliche Raumtypen: den ländlichen Raum, den städtischen sowie den suburbanen Raum, um jeweils die spezifischen Voraussetzungen und Chancen herauszuarbeiten. Teilgenommen haben Expertinnen und Experten, die selber Coworking-Spaces betreiben, die aus dem Bereich der Wirtschaftsförderung kommen oder zum Thema forschen. Die Ergebnisse der Expertenwerkstätten werden in dem nachfolgenden Kapitel zusammengefasst.

8.1 Chancen durch Coworking-Spaces für den ländlichen Raum

Generell werden erhebliche Chancen durch die Möglichkeit der räumlich flexiblen Arbeiten („Remote-Working“) und die Coworking-Spaces für den ländlichen Raum gesehen. Viele Menschen haben - vor allem in der Coronapandemie – positive Erfahrungen im Homeoffice und mit der Arbeit in Coworking-Spaces gesammelt. Daraus erwächst eine zusätzliche Nachfrage nach Remote Work von dem der ländliche Raum profitieren kann. Dieser bietet nach Einschätzung der Teilnehmenden eine hohe Lebensqualität, die Möglichkeit der Selbstversorgung, mehr Raum für eigene Ideen sowie eine bessere Work-Life-Balance. Inwieweit Coworking weiter boomt, hängt von den regionalen Besonderheiten und den sich aktuell verändernden Bestimmungen der Arbeitgeber zu neuen Arbeitsmodellen beziehungsweise dem Stellenwert der Präsenzkultur in den Unternehmen ab (vgl. Kap. 3). Studierende können durch Coworking-Spaces allerdings eher nicht am Wohnort gehalten werden; junge Familien und Paare wohnen hingegen wieder häufiger im ländlichen Raum und kommen daher verstärkt als potenzielle Nutzergruppe in Frage.

Die Coronapandemie hat die Nachfrage nach Coworking-Spaces grundsätzlich sinken lassen, insbesondere nach Seminarräumen. Gleichzeitig hat die Nutzung von Einzelbüros eher zugenommen. Den Herausforderungen der Pandemie konnte aber mit Anpassungen der Nutzungskonzepte begegnet werden. Mehr Angebote an zeitgemäßen Coworking-Spaces werden wiederum deren Sichtbarkeit erhöhen und dies vermutlich die Nachfrage steigern.

Bei der Nachfrage nach Wohn- oder Geschäftsimmobilien im ländlichen Raum lassen sich keine generellen Trends erkennen, die auf die neu entstandenen Coworking-Spaces zurückzuführen sind. Coworking-Spaces werden häufig in leerstehenden Immobilien beziehungsweise Gebäudeteilen unterschiedlicher Typologien gegründet. Die Spannweite reicht von Scheunen über alte Schulgebäude bis hin zu Ladenlokalen. Das Nutzungskonzept wird dann an die Möglichkeiten der Immobilie angepasst. Inwieweit die Nachfrage nach Wohnimmobilien im ländlichen Raum steigt, kann bisher nicht eingeschätzt werden. Angenommen wird aber, dass das Angebot an Coworking-Spaces nur vereinzelt dazu beiträgt, dass Menschen aufs Land ziehen.

Deutlich wurde, dass es Unterschiede bei der Nachfrage und den Nutzungskonzepten gibt, je nachdem, ob die Coworking-Spaces zentrennah oder eher peripher liegen. Coworking-Spaces in der Stadt werden häufig von jungen Berufseinsteigern und -einsteigerinnen genutzt, im städtischen Umland hauptsächlich von Pendlern und Pendlerinnen und in den peripheren Orten eher von Workation- und Retreat-Nutzern und Nutzerinnen. Coworking-Spaces in peripheren Regionen können mit weiteren Angeboten der Daseinsvorsorge kombiniert werden zum Beispiel Bildung, Einzelhandel (Kiosk, „Kühlschrank des Vertrauens“) oder Angeboten für Telemedizin.

Hinsichtlich eines veränderten Mobilitätsverhaltens der Nutzerinnen und Nutzer wird erwartet, dass die Pendelhäufigkeiten und -distanzen regional sehr verschieden sind, abhängig von der verkehrlichen Infrastruktur, der Anzahl und Lage der Coworking-Spaces sowie den jeweiligen Lebensmodellen der Nutzerinnen und Nutzer. Somit lassen sich keine generellen Trends erkennen. Allerdings werden Einsparpotentiale insbesondere für den motorisierten Individualverkehr gesehen, wenn die betriebliche Arbeitsstätte seltener aufgesucht wird. Dieses Potential ist besonders hoch, wenn die Coworking-Spaces als Satelliten um Städte herum entstehen. Erfahrungen zeigen, dass die Anbindung der Coworking-Spaces an den Schienenpersonennahverkehr durch Bikesharing-Angebote (z. B. der Coworking-Spaces) sinnvoll ergänzt werden kann.

Die Merkmale eines attraktiven Nutzungskonzeptes unterscheiden sich kaum von denen in den Städten: Wichtig sind ein schnelles Internet, ein Mix verschiedener räumlicher Angebote (z. B. offene und private Räume, Meeting-Räume), gute Büromöbel sowie ein aktives Communitymanagement, welches den Gemeinschaftsinn in den Coworking-Spaces befördert. Coworking-Spaces auf dem Land sind nach Einschätzung der Teilnehmenden nicht wirtschaftlich tragfähig, wenn keine zusätzlichen Dienstleistungen angeboten werden. Erfolgversprechend sind Paket-Angebote, die Coworking enthalten und weitere Dienstleistungen (z. B. Übernachtungen für Workation oder Kombi-Angebote mit lokalen Pensionen, Sportangebote oder Fahrradverleih). Als erfolgversprechende Strategie gilt das Einwerben von Unternehmen als „Dauernutzer“ von Fixdesk und Einzelbüros.

Eine wichtige Rolle nimmt das Thema des Arbeitsschutzes ein. Hier gibt es ein Ungleichgewicht zwischen den Anforderungen, die die Coworking-Spaces erfüllen müssen und dem Homeoffice, in dem der Arbeitsschutz keine Rolle spielt. Dadurch entsteht ein Wettbewerbsnachteil für die Coworking-Spaces gegenüber dem Homeoffice. Vor allem Coworking-Space-Gründer und -Gründerinnen brauchen hier gegebenenfalls Unterstützung, die aber durch die Community beziehungsweise die Verbände/Genossenschaften geleistet wird.

Hinsichtlich einer möglichen Förderung von Coworking-Spaces zeigt sich, dass generell kaum Hemmnisse für die Gründung eines Coworking-Spaces bestehen. Voraussetzung sind (wie bei anderen Unternehmensgründungen auch) ein hohes Maß an Eigeninitiative. Der ländliche Raum bietet aber eine Vielzahl von leerstehenden beziehungsweise untergenutzten Gebäuden, die sich für eine Gründung sehr gut eignen.

Coworking-Spaces im ländlichen Raum können ein wichtiger Impulsgeber für den Ort sein (z. B. als Treffpunkt, zur Steigerung der Nachfrage nach Gastronomie usw.). Möglicherweise können daher Förderprogramme bei der Gründung unterstützen. Der Fördergegenstand wäre dann das Community Management, welches als elementar für den Betrieb angesehen wird oder investive Finanzhilfen für den Umbau oder die Erstausrüstung (Möbel, Technik). Ein Anlass für die Förderung könnte auch sein, dass Coworking-Spaces ein Teil der lokalen Daseinsvorsorge in den Dörfern werden und damit eine öffentliche Unterstützung rechtfertigen. Generell gilt die bestehende Förderlandschaft für Coworking-Spaces in Deutschland als „vielschichtig, fragmentiert und unübersichtlich“ (Bonin 2022, S. 34). Daher zeigt sich auch eine gewisse Skepsis gegenüber einer weiteren öffentlichen Förderung: Neue Förderprogramme werfen neue Herausforderungen auf. Demzufolge sollten diese nur sehr zielgerichtet eingesetzt werden beziehungsweise es ist zu prüfen, ob die bereits existierenden Förderprogramme zum Beispiel für Gründer und Gründerinnen ausreichend sind.

8.2 Chancen durch Coworking-Spaces für den städtischen und suburbanen Raum

Die Expertenwerkstätten zum (inner-)städtischen und suburbanen Raum haben gezeigt, dass es zwischen den beiden Raumtypen nur wenige prägnante Unterschiede gibt in Bezug auf die diskutierten Fragen. Daher werden die Ergebnisse aus den Expertenwerkstätten im Folgenden gemeinsam dargestellt. Die meisten Ergebnisse decken sich mit der Literatur zu Coworking-Spaces, etwa den Anforderungen an den Standort oder dass das aktive Community Management ein Alleinstellungsmerkmal von Coworking-Spaces und dementsprechend wichtig sei.

Mit Blick auf die Coronapandemie wurde die Erfahrung geteilt, dass sich die Nachfrage nach Arbeitsplätzen dynamisch veränderte, je nach Infektionslage. Etwas rückläufig war, auch in Abhängigkeit der Infektionslage, die Nachfrage nach Seminarräumen. Generell sei das Interesse an Coworking-Spaces, auch aufgrund der zunehmenden Möglichkeiten des Remote-Work, aber gestiegen und liege auf einem höheren Niveau als vor der Coronapandemie.

Daher gehen die Teilnehmer und Teilnehmerinnen der Werkstätten davon aus, dass die Nachfrage nach Coworking-Spaces noch keinen Sättigungspunkt erreicht habe, insbesondere bei Angestellten und größeren Unternehmen. Generell müssen Arbeitgeber und Arbeitgeberinnen vermehrt multilokale Arbeitsformen ermöglichen, um Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen an das Unternehmen zu binden beziehungsweise für sich gewinnen zu können. Aus Sicht der Coworking-Betreiber ist das eine erhebliche Chance. Aus dieser Entwicklung entsteht die Herausforderung, größere homogene Gruppen, zum Beispiel aus einem Unternehmen, in die Coworking Community zu integrieren.

Bei der Standortwahl ist die Nähe zu den Wohnorten der potentiellen Nutzerinnen und Nutzer wichtig sowie gastronomische Angebote in der Umgebung. Sowohl die Standorte in den Innenstädten als auch in den etwas dezentraleren Lagen fungieren für ihre Nutzerinnen und Nutzer als Treffpunkt im Quartier oder der Nachbarschaft.

Sehr unterschiedlich wird der Nutzen von Online-Plattformen (z. B. sharednc.com, coworkingmap.de etc.) eingeschätzt, die die Coworking-Spaces zur Vermarktung nutzen können. Betreiberinnen und Betreiber in den (Groß-)Stadtzentren haben damit positive Erfahrungen gemacht, in kleineren Städten spielen diese Angebote keine große Rolle.

Wichtig in Bezug auf das Raumkonzept ist, dass der Grundriss Flexibilität ermöglicht, Flächen für den Austausch vorhanden sind aber auch Rückzugsmöglichkeiten angeboten werden, gerade für Telefongespräche oder Online-Meetings. Außerdem werden zusätzliche Angebote sehr geschätzt, wie zum Beispiel Außenbereiche oder Duschen. Die Nutzung des Coworking-Spaces für Events ist für viele ein wichtiger Bestandteil des Geschäftsbetriebes. Die Veranstaltungen dienen dabei oft der Vernetzung und Weiterbildung innerhalb der Community, aber auch die Anmietung von Flächen durch Dritte für Geschäftstermine oder Tagungen ist eine wichtige Einnahmequelle. Ergänzend dazu werden oftmals gastronomische Angebote gemacht oder auch Services wie zum Beispiel Geschäftsadressen angeboten.

Coworking-Spaces in den zentralen Lagen der Großstädte sind häufig bereits durch ihr Kerngeschäft, der temporären Vermietung von Arbeitsplätzen und Büroflächen, rentabel. Tendenziell sinkt die Rentabilität außerhalb der zentralen Lagen und die Querfinanzierung mit anderen Angeboten gewinnt an Bedeutung, um wirtschaftlich tragfähig zu sein. So sind Coworking-Spaces in kleineren Orten eher auf die Querfinanzierung aus dem Event-Geschäft angewiesen und die Etablierung der Coworking-Spaces ist langwieriger als in Großstädten. Das liegt vermutlich auch daran, dass das Konzept in der breiten Bevölkerung noch nicht allzu bekannt ist. In den Großstädten erwarten die Nutzerinnen und Nutzer hingegen einen hohen Grad an Professionalisierung und ein umfassenderes Service-Angebot.

Coworking-Spaces als Nachnutzung für leerstehende Büro- und Geschäftsimmobilien sorgen gerade in peripheren Ortslagen oder weniger frequentierten Stadtteilen für eine Belebung der Umgebung. Ein „Allheilmittel“ für leerstehende Immobilien sind sie jedoch nicht. Gerade bei sehr großen Immobilien, etwa ehemaligen Kaufhäusern und Leerständen in Malls, kann es schwierig sein, die gewünschte produktiv-kreative Atmosphäre zu erzielen. Attraktiv können hingegen ehemalige Kasernengelände sowie ehemalige Produktionsgebäude sein, da die Grundrisse entsprechend leicht anzupassen sind. Generell können somit Coworking-Spaces als Nutzung in Mixed-Use-Developments eine interessante Ergänzung sein.

Für städtische Lagen kam die These auf, dass große Coworking-Spaces innerhalb eines Quartiers möglicherweise ein Treiber für Gentrifizierungsprozesse sein könnten, da sich in deren Umfeld höherpreisige Gastronomie- und Einzelhandelsangebote ansiedeln würden. Tatsächlich belegen lässt sich ein solcher Trend aber nicht.

Zu der Frage nach der Reduktion des Pendelverkehrs lässt sich festhalten, dass in den Großstädten beziehungsweise Innenstädten die meisten Coworkerinnen und Coworker im Umfeld wohnen und daher in der Regel zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu dem Space gelangen. In Klein- und Mittelstädten spielt das Auto hingegen oft eine wichtige Rolle, gerade wenn der Coworking-Space im Nachbarort liegt und keine akzeptablen ÖPNV-Angebote existieren. Einige Betreiberinnen und Betreiber konnten bereits eine Nachfrage nach E-Ladesäulen für Autos verzeichnen, woran sich zeigt, dass der Wunsch nach umweltfreundlicherer Mobilität durchaus gegeben ist. Auch Bikesharing-Lösungen sind bei manchen Coworking-Spaces denkbar, insbesondere in Verbindung mit lokalen Bahnhöfen. Offen bleibt aber, ob Coworking-Spaces tatsächlich zu weniger Verkehr führen, insbesondere wenn alternativ die Arbeit im Homeoffice möglich ist.

Die Werkstätten haben gezeigt, dass die Betreiberinnen und Betreiber durchaus weiteres Potential für Coworking-Spaces sehen, was den Befund aus der Befragung der Betreiberinnen und Betreiber (vgl. Kap. 6) bestätigt. Wichtig sind die Pflege der Gemeinschaft sowie das Vermögen, flexibel auf den Markt beziehungsweise eine sich verändernde Nachfrage reagieren zu können. Dafür sind unter anderem flexible Räumlichkeiten wichtig.

9 Perspektiven von Coworking-Spaces – Wie geht es weiter?

Die aktuelle Branchenliteratur (vgl. Kap. 2) und die empirischen Ergebnisse dieser Studie (vgl. Kap. 6; Kap. 8) deuten darauf hin, dass der Markt der Coworking-Spaces weiter wachsen wird. Die Coronapandemie war ein Katalysator für neue, räumlich flexible Arbeitsmodelle, deren Ursprünge in der New Work-Bewegung liegen. Diese Arbeitsmodelle werden sowohl zu einem weiteren Bedeutungsgewinn des Homeoffice führen als auch voraussichtlich die Nachfrage nach Coworking-Spaces stärken, insbesondere durch Nutzerinnen und Nutzer, die als Angestellte tätig sind.

So bietet der Coworking-Space nicht nur die Möglichkeit, flexible Arbeitsplätze temporär anzumieten, sondern die Nutzerinnen und Nutzer profitieren im Idealfall von einem kreativen Arbeitsumfeld, das durch die Community des Coworking-Space erzeugt wird und welches zur Identität eines Coworking-Spaces beiträgt. Erzeugt wird dieses kreative Arbeitsumfeld auch durch die Betreiberinnen und Betreiber, die (auch aufgrund des wirtschaftlichen Drucks) laufend über neue Angebote und Funktionen des Coworking-Spaces nachdenken und neue Nutzungskonzepte ausprobieren. Dies gilt insbesondere für die ländlichen Coworking-Spaces, die häufig weitere Angebote vorhalten und damit sogar einen Teil der lokalen Daseinsvorsorge sichern können (vgl. Kap. 4.2).

Die in den vergangenen Jahren stetig wachsende Zahl an Coworking-Spaces zeigt, dass die Rahmenbedingungen für deren Gründung grundsätzlich gut sind. Allerdings gibt es einige rechtliche, finanzielle und kommunikative Hemmnisse, die den Betrieb beziehungsweise die Gründung erschweren.

Eine Hürde stellt der noch eher geringe Bekanntheitsgrad des Konzeptes dar. Dies gilt vor allem für den ländlichen und suburbanen Raum. Auch wenn in einigen Szenen beziehungsweise Milieus das Konzept etabliert ist, gibt es noch viele, die Berührungängste mit Coworking-Spaces haben. Daher kann die Unterstützung durch die lokale Politik und Wirtschaft helfen, den Coworking-Space leichter zu etablieren. Ganz konkret könnten zum Beispiel lokale Unternehmen oder die Kommunalverwaltung feste Arbeitsplätze in den Coworking-Spaces für eigene Mitarbeitende anmieten, umso für Synergien zu sorgen.

Die Anmietung von Arbeitsplätzen in Coworking-Spaces durch Unternehmen ist ein wachsender Markt. Gerade für große Unternehmen wären einheitliche Buchungsplattformen hilfreich, die die Anmietung erleichtern. Förderlich wären zum Beispiel im Hinblick auf die Einhaltung der Arbeitsstättenverordnung auch Qualitätsstandards beziehungsweise Zertifizierungen, die den Coworking-Spaces als geeigneten Arbeitsort auszeichnen, damit Unternehmen diesen ohne Bedenken für ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter buchen können.

Ein wichtiger Faktor wird die zukünftige Ausgestaltung des Arbeitsrechts sein beziehungsweise die Frage, ob es ein allgemeines Recht auf mobiles Arbeiten geben wird, welches (unabhängig von den betrieblichen Erfordernissen) den Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern das Recht einräumt, im Homeoffice oder mobil zu arbeiten. Ebenso fehlt im Arbeitsrecht der Begriff des Coworking-Spaces, was zu Unsicherheiten bei Unternehmen führt, inwieweit sie diesen als alternativen Arbeitsort mit anbieten können. Hier besteht aus Sicht der Betreiberinnen und Betreiber der Bedarf nach einer rechtlichen Berücksichtigung und Definition von Coworking-Spaces.

Die aktuellen Fassungen des Baurechts beziehungsweise der Baunutzungsverordnung erschweren zum Teil die Etablierung von Coworking-Spaces. Bei der Nachnutzung von Bestandsgebäuden ist in manchen Fällen eine Änderung der Nutzungsart notwendig. Aus der Praxis wurde berichtet, dass durch die fehlende baurechtliche Berücksichtigung von Coworking-Spaces Schwierigkeiten bei den baurechtlichen Genehmigungsverfahren aufgetreten sind.

Auch das Gewerbemietrecht beziehungsweise die Ausgestaltung der Gewerbemietverträge kann die Verbreitung von Coworking-Spaces hemmen. In angespannten Immobilienmärkten klagen die Betreiberinnen und Betreiber über kurze Mietverträge beziehungsweise die Sorge, Mietpreissteigerungen tragen zu müssen, die die Betriebskosten deutlich erhöhen und nicht an die Kunden weitergegeben werden können. In entspannten Immobilienmärkten sorgen lange Vertragslaufzeiten und Kündigungsfristen zwar für eine hohe Planungssicherheit bei den Kosten, allerdings steigt das Risiko für die Betreiberinnen und Betreiber, wenn der Coworking-Space in wirtschaftliche Schieflage gerät. Außerdem wirken lange Vertragslaufzeiten gegebenenfalls abschreckend für Gründerinnen und Gründer, die das Konzept des Coworking-Space ausprobieren und damit experimentieren möchten.

Schließlich stellen die hohen Anforderungen an den Datenschutz ein Hemmnis für die Nutzung dar. Zum einen ist damit für die Betreiberinnen und Betreiber ein erheblicher administrativer Aufwand verbunden, der die eigenen Ressourcen bindet. Zum anderen müssen die Coworking-Spaces beziehungsweise die angestellten Nutzerinnen und Nutzer die Datenschutzvorgaben der Unternehmen berücksichtigen (z. B. beim Zugriff auf Unternehmensserver, Cloud Computing).

In vielen Gegenden ist die Verfügbarkeit von Breitband- oder Glasfasernetzen noch nicht ausreichend. Das betrifft nicht nur Coworking-Spaces in peripheren Räumen, sondern zum Teil auch in Großstädten. Das ist insofern problematisch, da die erwartete gute technische Ausstattung für viele ein zusätzlicher Grund ist, im Coworking-Space zu arbeiten (vgl. Kap. 7.2).

In einigen ländliche Regionen stehen öffentlich betriebene Coworking-Spaces in Konkurrenz zu privaten Betreibern. Durch die Nutzung eigener öffentlicher Immobilien oder durch eine geringere Gewinnmarge können die öffentlichen Betreiber Coworking-Arbeitsplätze zu niedrigeren Preisen anbieten und damit gegebenenfalls private Anbieter preislich unter Druck setzen beziehungsweise Gründungen behindern. Eine Alternative könnte sein, dass Kommunen, in denen bereits private Coworking-Spaces vorhanden sind, Coworking Gutscheine ausstellen, die dann bei den privaten Betreiberinnen und Betreibern eingelöst werden können.

Die nachfolgende Abbildung fasst die wesentlichen Hemmnisse anhand von Schlagwörtern zusammen.

Abbildung 51
Hemmnisse bei der Etablierung von Coworking-Spaces



geringe Bekanntheit von CWS erzeugt "Berührungsängste"

fehlende Qualitätstandards für Unternehmen und einheitliche Buchungsplattformen



Recht auf Home-Office vs. Recht auf mobiles Arbeiten

Baurecht schränkt die Coworking-Nutzung ein

Gewerbemietrecht



fehlende Rentabilität auf kleinen Märkten (z. B. im ländlichen Raum)

fehlende Verfügbarkeit von Breitband- beziehungsweise Glasfasernetzen

Quelle: Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Bergische Universität Wuppertal 2023

Die Studie hat gezeigt, dass Coworking-Spaces einen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung leisten können, in dem sie leerstehende Bestandsimmobilien und Quartiere neu beleben, Pendlerwege verkürzen und die Nutzung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes erhöhen. Gerade im (schrumpfenden) ländlichen Raum können Coworking-Spaces einen Beitrag zur Daseinsvorsorge leisten, wenn die Nutzungskonzepte mit weiteren Dienstleistungen zum Beispiel im Bereich der Nahversorgung oder der Medizin kombiniert werden. Hier wäre zu prüfen, ob bundesweit flächendeckende Förderprogramme die Gründung von Coworking-Spaces unterstützen zum Beispiel in dem die Investitionskosten oder das Community Management förderfähig werden. Einige Bundesländer wie zum Beispiel Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein (vgl. Kap. 4.3) haben bereits Förderprogramme eingerichtet. Um eine bundesweite Förderung zu prüfen, wäre eine Auswertung der bisherigen Erfahrungen in diesen Bundesländern sinnvoll. Unabhängig von der öffentlichen Förderung bieten die einschlägigen Verbände und Initiativen (German Coworking Federation e.V., Bundesverband Coworking-Spaces Deutschland e. V., CoWorkLand eG) gute Beratungs- und Unterstützungsleistungen, tragen zur Vernetzung der Coworking-Community bei und fördern schließlich die Coworking-Idee.

Literaturverzeichnis

Alberti, J., 2011: Geschäftsmodelle für Inkubatoren. Strategien, Konzepte, Handlungsempfehlungen. Wiesbaden.

Art-Invest Real Estate (Hrsg.), 2019: Flexible Workspace Report. Hype oder nachhaltiges Anlagenprodukt. Zugriff: https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=r-ja&uact=8&ved=2ahUKEwj6LjU9JPvAhUy5eAKHUd7DXsQFjAAegQIARAD&url=https%3A%2F%2Fwww.rueckerconsult.de%2Fdownload_file%2Fforce%2F730&usg=AOvVaw1w15pTFzE9ZLQg64oFogpv [abgerufen am 15.07.2021].

Bähr, U.; Biemann, J.; Lietzau, J.; Hentschel, P., 2020: Coworking im ländlichen Raum. Menschen, Modelle, Trends. Herausgeber: Bertelsmann Stiftung. Gütersloh.

Ball, K.; Gotsill, G., 2010: Surviving the Baby Boomer Exodus. Capturing knowledge for Gen X and Y Employees. Boston.

Bauer, T.; Rulff, C.; Tammimga, M., 2019: Berlin Calling – Internal Migration in Germany. Ruhr Economic Papers 823.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2022: Ortsunabhängiges Arbeiten – Chancen und Risiken für verschiedene Stadttypen. Zwischenergebnisse. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Studien/2021/ortsunabhaengiges-arbeiten/01-start.html?pos=2> [abgerufen am 15.12.2022].

Bergmann, F., 2017: Neue Arbeit - Neue Kultur. Freiburg.

Bernecker, M.; Udri, S.; Bechtel, F.; Kappel, J., 2018: Herausforderung Generation YZ. In: Bechtel, P.; Friedrich, D.; Kerres, A. (Hrsg.): Mitarbeitermotivation ist lernbar. Berlin, Heidelberg: 253–273.

Bonin, H.; Eichhorst, W.; Krause-Pilatus, A., 2022: Bedeutung von Coworking-Spaces als Dritter Arbeitsort in Deutschland. Herausgeber: BMAS – Bundesministerium für Arbeit und Soziales. Forschungsbericht 595. Bonn. Zugriff: https://www.bmas.de/SharedDocs/Downloads/DE/Publikationen/Forschungsberichte/fb-595-expertise-bedeutung-von-coworking-spaces.pdf;jsessionid=981B259BFC8CA8D6A566EB-C38A3AA792.delivery1-replication?__blob=publicationFile&v=1 [abgerufen am 12.05.2023].

Brown, J., 2017: Curating the “Third Place”? Coworking and the mediation of creativity. Geoforum, Bd. 82: 112–126.

BMEL – Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft; CoWorkLand eG (Hrsg.), 2022: Coworking auf dem Land. Berlin.

Bündnis 90/Die Grünen; CDU Baden-Württemberg (Hrsg.), 2021: Jetzt für morgen - Der Erneuerungsvertrag für Baden-Württemberg. Zugriff: https://beteiligungsportal.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/dateien/PDF/210506_Koalitionsvertrag_2021-2026.pdf [abgerufen am 05.10.2022].

Busold, M., 2019: War for Talents. Berlin, Heidelberg.

Catella Research, 2020: Wohnen, Pendeln, Arbeiten. Zugriff: https://www.catella.com/globalassets/global/mix-germany-corporate-finance/2106_catella_mt_wohnen-pendeln-arbeiten.pdf [abgerufen am 11.08.2021].

CBRE, 2020: How the Hub & Spoke Model Could Evolve into the Office of the Future. Zugriff: <https://www.cbre.com/insights/articles/how-the-hub-and-spoke-model-could-evolve-into-the-office-of-the-future> [abgerufen am 20.05.2021].

Davis, D., 2021: 5 Models for the Post-Pandemic Workplace. Zugriff: <https://hbr.org/2021/06/5-models-for-the-post-pandemic-workplace> [abgerufen am 05.01.2022].

deskmag, 2018: Die 2018er Globay Coworking Survey: Deutschland. Zugriff: <https://www.deskmag.com/de/die-2018er-global-coworking-survey-hintergrund-990> [abgerufen am 10.05.2020].

Destatis – Statistisches Bundesamt, 2020: Bevölkerung, Erwerbstätige, Erwerbslose, Erwerbspersonen, Nichterwerbspersonen: Deutschland, Jahre, Altersgruppen Zugriff: <https://www-gene-sis.destatis.de/genesis/online?operation=previous&levelindex=2&levelid=1619011684742&levelid=1619011604780&step=1#abreadcrumb> [abgerufen am 20.04.2021].

Deutsche Bank, 2022: Neugestaltung der Zukunft der Arbeit. Zugriff: https://www.db.com/who-we-are/our-culture/hr-report/future-of-work/index?language_id=3#:~:text=Im%20hybriden%20Arbeitsmodell%20k%C3%B6nnen%20Mitarbeitende,in%20dem%20die%20Person%20arbeitet [abgerufen am 16.12.2022].

Dolls, M.; Mehles, J., o. J.: Wie beeinflusst die Corona-Pandemie die Wohnortpräferenzen? Evidenz aus einer großangelegten Umfrage in Deutschland. ifo Schnelldienst, 74. Jg. (8): 27–31.

Echterhoff, J.; Große, R.; Hawig, D.; Jégu, M.; Klatt, R.; Neuendorff, H.; Steinberg, S., 2018: Coworking in NRW. Potenziale und Risiken von Coworking-Modellen für Berufspendlerinnen und -pendler, diskontinuierlich Beschäftigte und Personen mit familiärer Verantwortung. Zugriff: https://www.fgw-nrw.de/fileadmin/user_upload/FGW-Studie-I40-12-Echterhoff-Klatt-2019_01_22-komplett-web.pdf [abgerufen am 10.04.2021]

Eisfeld, R.; Heinemann, A.; Just T.; Quitzau, J., 2022: Büroimmobilien nach Corona - Eine Szenarienanalyse. Zugriff: https://www.berenberg.de/uploads/web/Press/Press-Releases/2022/Studie_B%C3%BCroimmobilien_2022.pdf [abgerufen am 21.02.2023].

Ernst & Young GmbH, 2014: EY Studentenstudie 2014 – Deutsche Studenten: Werte, Ziele, Perspektiven. Zugriff: <https://www.strimgroup.com/wp-content/uploads/pdf/EY-studentenstudie-2014-werte-ziele-perspektiven-praesentation.pdf> [abgerufen am 26.04.2021].

Filipczak, B.; Raines, C.; Zemke, R., 1999: Generations at work. Managing the clash of veterans, boomers, Xers and nexters in your workplace. New York.

Foertsch, C., 2020: Coworking Corona Befragung 2020. Zugriff: <https://www.dropbox.com/s/muoh3iu319iqq59/2020%20GCF%20Coworking%20Corona%20Survey%20Report.pdf> [abgerufen am 19.08.2021].

Gauger, F.; Pfnür, A.; Skarabi, J., 2020: Arbeitswelten im Wandel: Coworking-Spaces. Eine empirische Befragung der Eigenschaften und Nutzerpräferenzen von Coworking-Spaces. Herausgeber: Pfnür, A. Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Bd. 39. Darmstadt.

GEFAK, 2019: Next Office. Neue Arbeitsform für die Region Stuttgart. Projektstand Frühjahr 2021. Zugriff: https://wrs.region-stuttgart.de/fileadmin/user_upload/Next_Office_Projektstand_2021-04.pdf [abgerufen am 10.10.2021].

Gensler, 2020: Workplace effectiveness has declined. People in unassigned seating are struggling the most. (U.S. Workplace Survey). Zugriff: <https://www.gensler.com/doc/gensler-us-workplace-survey-2020> [abgerufen am 09.06.2021].

Hammermann, A.; Voigtländer, M., 2020: Bürobeschäftigte in Deutschland: Eine Regionalanalyse. Herausgeber: IW Institut der deutschen Wirtschaft. IW-Trends, 47. Jg. (3).

Hartmann, M., 2016: Coworking oder auch die (De-)Mediatisierung von Arbeit. In: Wimmer, J.; Hartmann, M. (Hrsg.): Medien-Arbeit im Wandel. Wiesbaden: 177–204.

Hecking, M., 2018: WeWorks milliardenstarker Masterplan. Zugriff: <https://www.manager-magazin.de/digitales/it/wework-coworking-startup-hat-milliardenstarken-masterplan-a-1238419.html> [abgerufen am 10.03.2021].

ifo Institut, 2022: Nutzung des Homeoffice geht nur leicht zurück. Pressemitteilung, 5. September 2022. Zugriff: <https://www.ifo.de/pressemitteilung/2022-09-05/nutzung-des-homeoffice-geht-nur-leicht-zurueck> [abgerufen am 29.04.2023].

JLL, 2017: Coworking. Nur ein Hype oder auf dem Weg zum etablierten Bürokonzept? Analyse von Flexible Workspace am Beispiel Hamburg. Zugriff: <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/coworking-nur-ein-hype-oder-auf-dem-weg-zum-etablierten-burokonzept-analyse-von-flexible-workspace-am-beispiel-hamburg.pdf> [abgerufen am 10.03.2021].

JLL, 2018: Flexible Office Space. Coworking & Co. in den Big 7 Einblicke in einen aufstrebenden Markt. Zugriff <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/flexible-office-space.pdf> [abgerufen am 10.03.2021].

Klaffke, M. 2016: Arbeitsplatz der Zukunft. Wiesbaden.

Koschel, J., 2014: »Smells like Teamspirit«. Ethnologische Einblicke in die Kultur eines Coworking-Space. Münchner ethnografische Schriften, Bd. 17. München.

Kring, T., 2013: Generation Y – Anforderungen an Personal- und Organisationsentwicklung. Herausgeber: ADG – Akademie Deutscher Genossenschaften. ADG-Argumente 9/2013. Montabaur.

Kwiatkowski, A.; Buczynski, B., 2011: Coworking: Building Community as a Space Catalyst. Chere.

Lancaster, L. C.; Stillman, D., 2002: When generations collide. Who they are, why they clash, how to solve the generational puzzle work. New York.

Mariotto, I.; Pacchi, C.; Di Vitra, S., 2017: Co-working Spaces in Milan: Location Patterns and Urban Effects. *Journal of Urban Technology*, 24. Jg. (3): 47–66.

Merkel, J., 2019: 'Freelance isn't free.' Co-working as a critical urban practice to cope with informality in creative labour markets. *Urban Studies*, 56. Jg. (3): 526–547.

Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, 2022: Innenministerium fördert neun neue Coworking Spaces in Wanderup, Mechow, Eutin, Erfde-Bargen, Lunden, Fehmarn, Rendsburg, Wesselburen und Güby mit insgesamt 422.000 Euro. Zugriff: https://www.schleswig-holstein.de/DE/landesregierung/ministerien-behoerden/IV/Presse/PI/2022/220603_foerderung_coworking_spaces.html [abgerufen am 10.12.2022].

Oldenburg, R., 1999: *The great good place. Cafés, coffee shops, bookstores, bars, hair salons, and other hangouts at the heart of a community.* New York, Berkeley.

Pfnür, A.; Gauger, F.; Bachtal, Y.; Wagner, B., 2021: Homeoffice im Interessenkonflikt. Ergebnisbericht einer empirischen Studie. Herausgeber: Pfnür A. Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Bd. Nr. 41. Darmstadt.

Pink, M., 2018: Flexible Workspaces in Deutschland: Eine Bestandsaufnahme. Zugriff: <https://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/ger-ger-2018/flexible-workspaces-in-deutschland---eine-bestandsaufnahme.pdf> [abgerufen am 12.03.2021].

Pohler, N., 2012: Neue Arbeitsräume für neue Arbeitsformen: Coworking-Spaces. *Österreichische Zeitschrift für Soziologie*, 37. Jg. (1): 65–78.

Röckinghausen, S.; Clever, N.; Köffer, S., o. J.: Coworking-Spaces im Münsterland. Eine Studie zur Ermittlung geeigneter Standorte anhand relevanter Faktoren. Zugriff: https://www.hb.fh-muenster.de/opus4/frontdoor/deliver/index/docId/13322/file/Coworking_Spaces_im_Muensterland.pdf [abgerufen am 24.09.2022].

Scholz, C., 2014: *Generation Z. Wie sie tickt, was sie verändert und warum sie uns alle ansteckt.* Weinheim.

Schürmann, M., 2013: *Coworking-Space. Geschäftsmodell für Entrepreneure und Wissensarbeiter.* Wiesbaden.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin, 2016: *Berlin Strategie 2.0. Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030.* Berlin.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung, 2013: *Innovations- und Kreativlabs in Berlin – eine Bestandsaufnahme.* Zugriff: https://projektzukunft.berlin.de/fileadmin/user_upload/pdf/studien/130626_Innovations-_und_Kreativlabs_in_Berlin_-_eine_Bestandsaufnahme.pdf [abgerufen am 15.04.2021]

Siemens AG, 2020: Siemens etabliert mobiles Arbeiten als Kernelement der „neuen Normalität“. Zugriff: <https://press.siemens.com/global/de/pressemitteilung/siemens-etabliert-mobiles-arbeiten-als-kernelement-der-neuen-normalitaet> [abgerufen am 16.12.2022].

Sixtus, F.; Beck, L.; Nice, T.; Hinz, C., 2022: *Landlust neu vermessen. Wie sich das Wanderungsgeschehen in Deutschland gewandelt hat.* Herausgeber: Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung; Wüstenrot Stiftung. Berlin.

Sommer, L.; Heidenreich, S.; Handrich, M., 2017: War for Talents – How perceived organizational Innovativeness affects Employer Attractiveness. *R&D Management*, 47. Jg. (2): 163–331.

Spath, D.; Bauer, W.; Rief, S.; Jurecic, M., 2010: Studie "Green Office". Motive, Erwartungen und Hemmnisse bei der Einführung ökologisch wirksamer Maßnahmen in den Bereichen Gebäude, Raum, Informations- und Kommunikationstechnologie sowie Nutzerverhalten. Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation IAO. Stuttgart.

Spinuzzi, C., 2012: Working alone together: Coworking as emergent collaborative activity. *Journal of Business and Technical Communication*, 26. Jg. (4): 399–441.

van Hoye, G.; Lievens, F., 2009: Tapping the grapevine: a closer look at word-of-mouth as a recruitment source. *The Journal of Applied Psychology*, 94. Jg. (2): 341–352.

Voll, J.; Cordes, C.; Henkels, W., 2021: Coworking-Kultur im ländlichen und urbanen Raum. Zugriff: <https://www.coworking-germany.org/wp-content/uploads/2021/05/Expertise-GCF-2021-CW-SatdtLand.pdf> [abgerufen am 19.08.2021].

Vornholz, G., 2019: Digitalisierung der Immobilienwirtschaft. Berlin, Boston.

WeWork, 2020: WeWork completes strategic divestitures of Teem and its minority stake in The Wing. Zugriff: <https://www.wework.com/ideas/newsroom-landing-page/newsroom/posts/wework-completes-strategic-divestitures-of-teem-and-its-minority-stake-in-the-wing> [abgerufen am 09.03.2021].

ZIA – Zentraler Immobilien Ausschuss e. V., 2019: Die Zukunft der Arbeit. Konsolidierte Research-Ergebnisse und empirische Beobachtungen von CBRE. Zugriff: <https://zia-cloud.de/data/public/4ce794> [abgerufen am 19.08.2021].

Zhou, Y., 2019: Coworking as an emerging urban lifestyle: location analysis of Coworking-Spaces in Manhattan, NYC. Zugriff: <https://cuny.manifoldapp.org/read/untitled-cb0c686f-43b1-401c-8211-7c8c79735fcf/section/05e9f179-5e4e-4d49-80ed-00ba9067f972> [abgerufen am 09.03.2021].

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Darstellung des Analysekonzepts	11
Abbildung 2	Schwerpunkte der Flexible-Workspace-Typen	18
Abbildung 3	Schnittmengen und Unterschiede von Flexible-Workspace-Typen	19
Abbildung 4	Anzahl der Coworking Spaces beziehungsweise Hybrid-Spaces	32
Abbildung 5	Anzahl der Coworking Spaces (CWS) nach Bundesländern und Einwohnern	33
Abbildung 6	Anteil der Coworking-Spaces nach BBSR Stadt- und Gemeindetyp	34
Abbildung 7	Coworking-Spaces pro 100.000 Einwohnern in verschiedenen Gebietstypen	34
Abbildung 8	Räumliche Verteilung der Coworking-Spaces nach Betreibertyp	35
Abbildung 9	Anzahl der Coworking-Spaces nach Kreisen und kreisfreien Städten	36
Abbildung 10	Anteil der Coworking-Spaces nach IRB-Stadtteiltypik	37
Abbildung 11	Coworking-Spaces in den IRB-Lagen pro 100.000 Einwohner (Stand 2021)	37
Abbildung 12	Coworking-Space-Typen nach BBSR Stadt- und Gemeindetyp	38
Abbildung 13	Coworking-Space-Typen nach wachsenden/schrumpfenden Gemeinden	38
Abbildung 14	Coworking-Space-Typen nach IRB-Stadtteiltypik	39
Abbildung 15	Anteile der Betreibertypen	40
Abbildung 16	Coworking-Space-Typ und Betreibertyp	40
Abbildung 17	Coworking-Spaces nach Stadtgröße und Betreibertypen	41
Abbildung 18	Coworking-Spaces nach wachsenden und schrumpfenden Gemeinden und Betreibertyp	41
Abbildung 19	Coworking-Spaces nach IRB-Stadtteiltypik und Betreibertypen	42
Abbildung 20	Anzahl der Coworking-Spaces nach Preisklassen (Euro pro Monat)	43
Abbildung 21	Durchschnittliche monatliche Nutzungskosten (Euro) nach Betreibertypen	43
Abbildung 22	Nutzungskosten (Euro) nach BBSR Stadt- und Gemeindetyp	44
Abbildung 23	Nutzungskosten (Euro) in wachsenden und schrumpfenden Gemeinden	44
Abbildung 24	Nutzungskosten (Euro) in den IRB-Stadtteiltypen	45

Abbildung 25	Welchem Betreiber typ würden Sie sich zuordnen?	46
Abbildung 26	Gründungsjahr des Coworking-Space	47
Abbildung 27	Nutzfläche des Coworking-Space	48
Abbildung 28	Durchschnittliche Anzahl der Arbeitsplätze nach Betreiber typ	48
Abbildung 29	Neubau oder Bestandsimmobilie	49
Abbildung 30	Vorherige Nutzung der Immobilie	50
Abbildung 31	Haupt- und Nebennutzungen in den Immobilien	51
Abbildung 32	Standortfaktoren für Coworking-Spaces	52
Abbildung 33	Räumliche Ausstattung nach Betreiber typ	53
Abbildung 34	Services nach Betreiber typ	54
Abbildung 35	Nutzergruppen der Coworking-Spaces	55
Abbildung 36	Auslastung des Coworking-Space vor Corona und im Jahr 2021	56
Abbildung 37	Wie hat sich die Coronapandemie auf die Coworking-Spaces ausgewirkt?	56
Abbildung 38	Veränderung der Nachfrage nach Nutzergruppen in fünf bis zehn Jahren	57
Abbildung 39	Tätigkeit im Coworking-Space	59
Abbildung 40	Nachfrage nach räumlichen Angeboten	60
Abbildung 41	Stellung im Beruf	60
Abbildung 42	Stellung im Beruf nach BBSR-Stadt- und Gemeindetypen	61
Abbildung 43	Branchenzugehörigkeit	61
Abbildung 44	Verteilung der Standorte auf die BBSR-Stadt- und Gemeindetypen	62
Abbildung 45	Motive zur Nutzung des Coworking-Spaces	63
Abbildung 46	Nutzungsmotive differenziert nach BBSR Stadt- und Gemeindetypen	64
Abbildung 47	Zufriedenheit mit den Standortbedingungen	65
Abbildung 48	Veränderung der Arbeitswege bei Angestellten mit festem Arbeitsplatz	66
Abbildung 49	Änderung der Verkehrsmittelwahl durch die Nutzung des Coworking-Spaces	67
Abbildung 50	Neue Möglichkeiten in der Wohnstandortwahl durch Coworking?	68
Abbildung 51	Hemmnisse bei der Etablierung von Coworking-Spaces	74