

# NACHLESE

Mi casa es tu casa –  
Sharing Economy als Zukunftsmodell  
für Leben und Wohnen?



IMPULSVORTRAG  
„Teilen ist menschlich“

BESUCH  
Urban Gardening  
in München

UMFRAGE  
Welche Zukunft haben  
Co-Working-Spaces?





04 IMPULSVORTRAG

### „Teilen ist menschlich“

Architekt Matthias Hollwich über seine Erfahrungen mit der Sharing Economy

06 FACHGESPRÄCH

### „Mi casa es tu casa“

Experten diskutieren – das Fachgespräch zusammengefasst

12 REPORTAGE

### Zucchini und Zusammenhalt

Urban Gardening im Münchner Norden

16 BERICHT

### Gemeinschaft erleben, Wissen teilen

Das Haus der Eigenarbeit in München

18 IM INTERVIEW

### „Co-Working-Spaces werden sich weiterverbreiten“

Marie Kappeller über die Zukunft der Sharing Economy



## Gedanken teilen

Die Pause war lang: Im Frühsommer 2019 konnte die Bayerische Hausbau zuletzt zu einem persönlichen Fachgespräch einladen. An den damaligen Veranstaltungsort konnten wir in diesem Jahr – endlich – wieder zurückkehren: in das Münchner Literaturhaus. Auch das Gesprächsformat an sich konnte auf gewohnt hohem Niveau mit gewohnt interessanten Gästen weitergeführt werden. Thema der Runde und des begleitenden Impulsvortrages war ein für die Immobilienbranche derzeit bestimmender Trend: die Sharing Economy. Die durchaus kontrovers geführte Diskussion gibt diese Nachlese wieder.

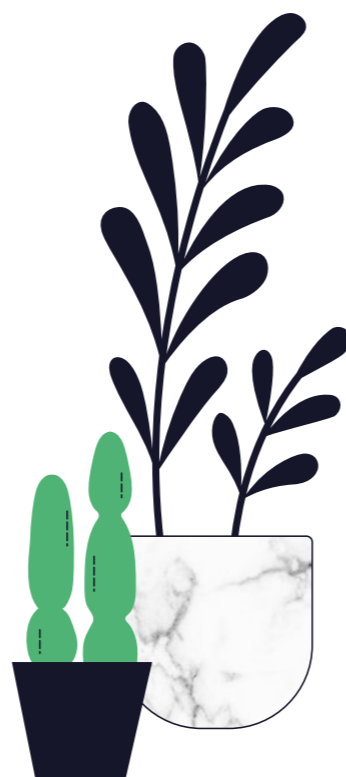
Und auch dieses Jahr arbeitet die Bayerische Hausbau für die Nachlese mit Nachwuchsjournalisten des PresseClubs München e.V. zusammen. Sie haben sich in der Landeshauptstadt auf die Suche nach etwas anderen Sharing-Angeboten gemacht. Gefunden haben sie diese in einem Hinterhof am Münchner Ostbahnhof und in einer grünen Oase zwischen Wohngebäuden unweit des Olympiazentrums.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß bei der Lektüre.

Marcel Wnendt  
Geschäftsführer

# „Teilen ist menschlich“

Architekt Matthias Hollwich stellt im Rahmen eines Impulsvortrags verschiedene Spielarten der Sharing Economy vor und umreißt, welchen Einfluss sie auf seine Arbeit als Architekt hat.



## SPEAKER

**MATTHIAS HOLLWICH**

Gründer und Geschäftsführer  
des Architekturbüros HWKN  
Architecture in New York

Haben Sie in Ihrem Leben schon mal etwas mit jemandem geteilt? Bestimmt! Teilen ist menschlich. Wir alle teilen eigentlich ständig etwas miteinander. Es gibt Plätze und Gärten, an und in denen wir mit anderen Menschen zusammensitzen und picknicken. Und hier in Mün-

chen gibt es natürlich die Biergärten: Man teilt einen Tisch, trifft Nachbarn, unterhält sich. Teilen verbindet uns miteinander.

Aber nicht alles wird geteilt. Und wir wollen auch nicht alles teilen. Was wir

teilen und was nicht, ändert sich gerade radikal im Hinblick auf die Shared Economy. Früher hat man Dinge mit der Familie, mit Freunden oder mit Bekannten geteilt. Jetzt geht es um das Teilen mit Leuten, die man nicht kennt. Das ist der große Unterschied.

Zudem hat die Shared Economy viele verschiedene Facetten. Shared Economy ist nicht gleich Shared Economy. Zum einen haben wir die „Shared Assets“, also geteilte Besitztümer. Man leiht zum Beispiel sein Auto jemand anderem. Ein Auto wird so von zwei verschiedenen Menschen genutzt. Daneben gibt es in der Shared Economy aber auch die „On-Demand-Services“ – wie etwa bei Uber. Dabei wird dann nicht das Auto geteilt, sondern ein Fahrer, den man nicht kennt, bringt einen mit seinem privaten Auto ans Ziel.

Diese Formen der Shared Economy sind inzwischen etabliert. Viele Unternehmen bauen auf diesen Erfahrungen auf und betreiben jetzt eine dritte Variante, nämlich „Corporate Maximizing Utilization“. Das bedeutet: Bestimmter firmeneigener Besitz wird nun über diverse Systeme ebenfalls geteilt.

2014 war San Francisco Schauplatz einer großen Konferenz mit dem Titel „Share“. Viele innovative Unternehmen und Gründer waren hier schon mit dabei. Aber auch damals gab es bereits kritische Stimmen. Weil es eigentlich immer darum ging, diese Shared Economy möglichst fair zu gestalten. Man hatte ja das Ziel, die Welt auch ökologisch weiterzuentwickeln – und über Transparenz und Teilnahme die Menschen besser miteinander zu verbinden.

Eine erste Zwischenbilanz der Shared Economy gibt auch durchaus Anlass zur Kritik. Tatsächlich muss man sich zum Beispiel mit Blick auf Uber fragen, ob das System wirklich gut für die Menschen funktioniert, die diese Autos fahren? Wahrscheinlich nicht. Diese Kritik muss man ernst nehmen.

Deswegen arbeiten wir derzeit an einigen spannenden Ideen. Eine davon nennen wir „Flx Live. Home of Pioneers“. Statt hier Micro-Housing und da

Co-Living und danach noch Luxury Living und dann Retirement Living zu bauen, geht es bei diesem Projekt um die Frage, wie man über ein vereinfachtes System möglichst alle Generationen und möglichst viele unterschiedliche Menschen zusammenbringen kann.

Zum Beispiel mit dem Grundriss einer Dreizimmerwohnung aus zwei Studioapartments mit jeweils separaten Eingängen und einem flexiblen Bereich in der Mitte. Der Vorteil daran: Das Konzept lässt sich als typische Dreizimmerwohnung ebenso nutzen wie für neue Formen des Wohnens und Zusammenlebens.

Um nur zwei Möglichkeiten zu nennen: Man kann etwa einen Teil der Wohnung auch als Co-Working- oder als Arbeitsbereich weiterentwickeln. Oder man trennt einen Teil ab und erhält so eine Zweizimmer- und eine Einzimmerwohnung. Über so ein flexibles Konzept lassen sich verschiedene Lebensbedingungen und -entwürfe abbilden. Die Menschen müssen nicht ein- und ausziehen, sondern können einfach miteinander leben. Ein solches Angebot ist attraktiv für ältere, aber auch für jüngere Generationen.

Interessant ist ein solches Konzept auch, wenn sich die finanziellen Verhältnisse ändern. Gerade haben wir etwa in New York gesehen, dass viele Menschen durch Corona ihre Eigenheime verloren haben. Hier könnte man dann zum Beispiel sagen: Ich kann mir diese Dreizimmerwohnung aktuell nicht mehr leisten. Ich nutze jetzt nur noch das eine Zimmer, die anderen werden untervermietet.

Man kann dieses System sowohl als Einfamilienhaus als auch als mittlere oder ganz große Einheit realisieren. Es gibt eine Vielzahl von Möglichkeiten. Man könnte sich etwa vorstellen, in New York einen „Intergenerational Tower“ zu errichten, in dem alle Altersgruppen zusammenleben und sich treffen können.

Ein Gebäude, in dem sich dank einer integrativen Architektur eine Gemeinschaft entwickelt und in dem die jeweiligen Bedürfnisse der Bewohner über alle Lebensphasen hinweg erfüllt werden können.

Die Shared Economy bietet im Wohnbereich vor allem drei zentrale Vorteile: erstens finanzielle Vorteile, weil man eine Immobilie doppelt nutzen bzw. mehr dafür verlangen kann. Zweitens soziale Vorteile. Ich habe selbst einmal in einem Co-Living-Bereich gelebt und dort tolle Freundschaften geschlossen. Und drittens natürlich ökologische Vorteile – weil wir jetzt weniger bauen müssen oder Immobilien doppelt betreiben können.

Deutschland ist gegenüber Amerika bei der Shared Economy im Wohnbereich noch etwas hinterher. Bei einem weiteren Zukunftsthema können wir aber dennoch vorn mit dabei sein: Ich spreche vom Web 3.0. Im Metaverse, das sich gerade entwickelt, spielen auch Architektur und Real Estate eine wichtige Rolle. Gucci hat im Metaverse gerade eine „Gucci Town“ eröffnet. Was sich daraus entwickelt, ist noch ganz offen. Aber es ist spannend. Und wir haben mit „Pax World“ nun auch unseren ersten Auftrag im Metaverse bekommen.

Was sich daraus wirklich ergibt, wird die Zukunft zeigen. Das ist letztlich wie 1995, als E-Bay das Web 2.0 angestoßen hat. Wir haben jetzt vielleicht noch nicht die Ideen, aber deswegen stehen wir auch hier. Die Shared Economy 3.0 kann auch in Deutschland beginnen – und das wäre natürlich sehr spannend. Deswegen freue ich mich, diese Bühne nun zu teilen – denn es geht ja ums Teilen –, damit wir uns zusammen weiter über die Möglichkeiten der Shared Economy austauschen können.

Vielen Dank!





## PODIUM

**PROF. DR. (UNIV. FLORENZ)  
ELISABETH MERK**  
Stadtbaurätin der Landeshauptstadt  
München

**DR. HEIKE PIASECKI**  
Prokuristin und Niederlassungsleiterin  
bulwiengesa AG

**CHRISTIAN BALLETSCHOFER**  
Geschäftsführer Bayerische Hausbau

**CHRISTIAN HADALLER**  
Vorstandsmitglied  
KOOPERATIVE GROSSSTADT

**MATTHIAS HOLLWICH**  
Geschäftsführer HWKN Architecture

**DR. JULIAN PETRIN  
(MODERATION)**  
Gründer urbanista



## „Mi casa es tu casa – Sharing Economy als Zukunftsmodell für Leben und Wohnen?“

Das neunte Fachgespräch der Bayerischen Hausbau am 20. Juni 2022 in München stand ganz im Zeichen des Teilens: Die Runde diskutierte Perspektiven und Grenzen der Sharing Economy. Im Mittelpunkt stand die Frage, wie eine ideale Sharing City aussehen könnte und welche Möglichkeiten Sharing-Konzepte künftig für die Immobilienwirtschaft bieten.

**Dr. Julian Petrin:** Wir wollen heute das Phänomen Sharing auch aus einer deutschen Perspektive unter die Lupe nehmen. Matthias Hollwachs etwas provokante These lautete eben ja, dass wir hier in Deutschland spät dran seien. Frau Professor Merk, ist das Thema Sharing bei uns anders entwickelt? Wie begegnet es Ihnen in Ihrem Alltag als Stadtbaurätin? Spielt es eine Rolle hier in München?

**Prof. Elisabeth Merk:** Ja, das spielt selbstverständlich eine große Rolle in München. Wir haben von Herrn Hollwich

eben einen sehr inspirierenden Vortrag über neue Trends gehört. In diesem Kontext kann man sicher sagen: „Ja, wir sind nicht sofort bei jedem Hype dabei, vielleicht auch, weil wir reflektieren.“ Das ist ja durchaus gut so.

Aber speziell das Genossenschaftsmodell ist auf jeden Fall ein europäisches Modell, mit Wurzeln vor allem in Deutschland und Österreich. Auch Schweden oder Finnland hatten schon in den 1920er-Jahren sehr beeindruckende Genossenschaftsprojekte: mit relativ einfachen Wohnungsgrundrissen für die

Befriedigung der Primärbedürfnisse und dies – je nach Kollektiv – kombiniert mit unterschiedlichen Gemeinschaftsrichtungen. Das waren ursozialistische, kollektive Ideen, die aber auch wieder zu anstrengend für die Menschen waren.

Deswegen geht es doch hier überhaupt nicht um Amerika oder Deutschland, sondern immer um die Menschen. Und da muss man einfach schauen: Welche Bedürfnisse, Strukturen und Rahmenbedingungen haben wir zum Beispiel in München? Viele Ideen von Herrn Hollwich sind richtig gut, aber man kann sie



nicht einfach so übertragen. Man muss sich überlegen: Was ist gut daran? Und welchen Mehrwert können wir hier für die Gesellschaft erzielen? Diese Gemeinwohlfrage treibt uns ganz stark um.

Es gibt bei uns übrigens durchaus bereits Sharing-Elemente – bei kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, aber auch bei privaten Bestandshaltern. Diese Projekte sind nicht immer so spektakulär wie bei den High Performern, aber darum geht es ja nicht. Unser Anliegen als Stadt ist es, solche Programme im Wohnungsbau letztlich für alle zu ermöglichen, für die Mitte der Gesellschaft.

**Dr. Julian Petrin: Herr Hadaller, in München wurde das Projekt San Riemo kürzlich mit dem DAM-Preis ausgezeichnet. Gibt es bei solchen Projekten aus Ihrer Sicht Sharing-Aspekte, die wirklich eine Rolle spielen?**

**Christian Hadaller:** Sharing ist im Prinzip die Basis unseres Wirtschaftsunternehmens: Leute schließen sich zusammen und teilen ihre Möglichkeiten auf der Basis von Solidarität, auf Basis einer Idee von Demokratie. Jeder kann den Kurs der Genossenschaft mitbestimmen. Dieser solidarische Zusammenschluss sichert am Ende langfristig Wohnraum. Ressourcenschonenden, sozial verantwortbaren Wohnraum, der – wie vielleicht jetzt auch in Riem – gewisse Qualitäten mitbringt. Ganz wichtig ist uns: Wir kennen die Leute, bevor es das Projekt gibt, die Leute entwickeln das Projekt mit. Das scheint mir der große Unterschied zu sein zu dem, was wir bis hierher gesehen haben. Die Themen sind im Kern aber ähnlich.

Aber wie teilt man sich den Wohnraum, wie lagert man aus der Wohnung Funktionen und entsprechend auch Flächen aus? In Riem haben wir zum Beispiel ein Modell getestet, bei dem sich die Wohnung in ihrer Ausdehnung an die verschiedenen Lebensstadien der Nutzer anpassen kann. So etwas kann man nur

mit den Leuten zusammen entwickeln – Sharing ist sicher ein gutes Tool, um einen notwendigen gesellschaftlichen, sozialen und ökologischen Wandel voranzubringen. Aber ich glaube, man muss auch immer wieder genau hinschauen und sich überlegen: Wer teilt was mit wem? Wie durchlässig sind diese Projekte? Wer profitiert von diesem Teilen?

**Dr. Julian Petrin: Was sicherlich mit der Art zu tun hat, wie das Sharing organisiert wird?**

**Christian Hadaller:** Genau. Und hier ist der genossenschaftliche Gedanke ganz interessant, weil die Gewinne nicht irgendwohin abfließen, sondern der Profit letztlich bei den Nutzern bleibt. Das ist auch gesamtstädtisch betrachtet entscheidend. Denn am Ende teilen wir uns doch alle miteinander diese Stadt. Wir teilen uns den Grund und Boden, die Infrastruktur, die Ressourcen und die Schönheit der Stadt. Nur kommen die Anteile eben nicht bei jedem gleichermaßen an. Sharing wäre ein Tool, um solche Effekte zu korrigieren – sofern es den ökologischen und sozialen Wandel mitgestaltet. Ich glaube aber nicht, dass das wirtschaftsgetrieben funktioniert.

**Dr. Julian Petrin: Sharing wird auch in der Immobilienwirtschaft wichtiger, Herr Balletshofer. Welches Versprechen und welche Erwartungen verbinden Sie mit Sharing – als Immobilienentwickler, aber eben auch als Teil dieser Gesellschaft? Welche Probleme löst Sharing aus Ihrer Sicht, welchen Mehrwert erwarten Sie?**

**Christian Balletshofer:** Als ökonomisch orientiertes Unternehmen haben wir hierauf in der Tat einen etwas anderen Blick. Wir orientieren uns extrem stark am Kundennutzen. Wir fragen uns, wie sich eine Gesellschaft entwickelt und welche Bedürfnisse sich aus dieser Entwicklung heraus ergeben. Und auch wenn man in Deutschland etwas vorsichtiger unter-

wegs ist als in den USA, entwickelt sich Sharing ja hier ebenfalls sehr stark, und es gibt verschiedenste Modelle.

Als Bayerische Hausbau registrieren wir bei unseren Kunden in den letzten Jahren eine starke Veränderung in verschiedenen Bereichen: Der Einzelhandel ist maximal volatil. Die starren Nutzungskonzepte aus der Vergangenheit sind in Zukunft nicht mehr tragfähig. Das verändert sich gerade rapide. Im Bürobereich ist der Markt hingegen total gesetzt, geteilte Büroflächen sind vom Markt überhaupt nicht mehr wegzudenken. Und im Wohnbereich, in der privatesten Sphäre eines Menschen, wird es richtig spannend. Hier ist die Frage, wie viel Nähe Menschen in diesem Bereich eigentlich noch zulassen wollen. Ich glaube, dass sich das sehr stark verändern wird, und wir versuchen hier, möglichst nah an unseren Kunden zu sein.

Wir haben uns auch komplett neu aufgestellt: Unser Innovationsmanagement setzt sich genau mit dieser Frage der künftigen Entwicklung auseinander. Moderne Sharing-Konzepte beim Wohnen sind sehr eng verwoben mit der Digitalisierung. Ohne Digitalisierung sind sie ab einer gewissen Größenordnung undenkbar. Insofern glaube ich, dass man auch bei uns in großen Quartiersentwicklungen diese Konzepte verstärkt sehen wird. Weil unsere Kunden das wollen. Und weil wir hier langfristig marktfähige Produkte erschaffen.

**Dr. Julian Petrin: ESG, also Umwelt, Soziales und Unternehmensführung, ist natürlich auch im Sharing-Kontext ein Thema. Herr Hollwich, ist das in den USA ebenfalls ein Treiber oder spielt es dort gar keine Rolle?**

**Matthias Hollwich:** Die Thematik und der damit verbundene Druck werden jetzt in den USA schon langsam spürbar. In New York müssen inzwischen Plaketten an den Gebäuden angebracht werden, die über die energetischen Parameter informieren.

## „Es gibt bei uns Sharing-Elemente – bei Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, aber auch bei privaten Bestandshaltern.“

PROF. DR. (UNIV. FLORENZ)

ELISABETH MERK

Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München



**Dr. Julian Petrin: Wie die Autoplaketten hier in Deutschland?**

**Matthias Hollwich:** Genau. Dann weiß ich: Mein Wohngebäude ist sechs Jahre alt und hat ein F. Und F ist die unterste Kategorie. Man appelliert damit auch an das schlechte Gewissen oder die Scham der Menschen.

**Dr. Julian Petrin: Ist das eine gute Idee, Frau Professor Merk?**

**Prof. Elisabeth Merk:** Für mich ist das eigentlich nicht der richtige Weg. Transparenz ist an sich natürlich gut. Es reicht nicht, dass wir das Thema nur funktional-technokratisch behandeln. Wir brauchen vielmehr wirklich eine kulturelle Auseinandersetzung damit und dadurch auch eine Bereitschaft zum Wandel. Aber muss sich wirklich der Mieter schämen, der sich nur eine Wohnung in einem F-Haus leisten kann? Das ist nicht gut. So etwas wollen wir in München nicht.

**Dr. Julian Petrin: Frau Doktor Piasecki, welche Rolle spielt in diesem Kontext das nachhaltige Investment? Gewinnt diese neue Investmenthaltung an Bedeutung?**

**Dr. Heike Piasecki:** Diese Haltung wird in vielerlei Hinsicht wichtiger. Hinter den Themen, über die wir hier sprechen, stehen ja letztlich Investorenmodelle – vom Co-Living über das Co-Working bis zu den Sharing-Modellen. Gleiches gilt für die ESG-Kriterien, die jetzt definiert werden und bei Investitionen zunehmend Berücksichtigung finden. Bisher haben wir in den Taxonomiekriterien erst die Definition für das Thema Nachhaltigkeit; Soziales und Governance fehlen noch.

Aber wir sehen, dass gerade das Thema Soziales zunehmend in den Fokus rückt. Von der Finanz-, aber auch der Anlegerseite her werden jetzt zum Beispiel verstärkt Immobilien mit gesellschaftlichem Nutzen nachgefragt. Das fängt mit dem Segment Kindergarten an bis hin zu Seniorenwohnungen in der gesamten Bandbreite. Also „demografiefestes Wohnen“ ist ein Thema, das verstärkt kommen wird und bei dem speziell diese sozialen Kriterien eine Rolle spielen. Es ist gut möglich, dass solche Projekte nicht immer mit 3,5% Rendite definiert werden, sondern dass dann auch eine gewisse „Sozialrendite“ dahintersteckt.

Herr Hollwich hat ja das Wohnungsbeispiel mit den zwei Eingangstüren vorgestellt. Vor 20 Jahren hat ein Unternehmen in Ulm ein ähnliches Konzept als Wohn- und auch Finanzierungsmodell präsentiert: Ein Einzimmerapartment war direkt an die Wohnung angeschlossen bzw. damit kombinierbar. Das Apartment konnte man anfangs vermieten, um die Finanzierung der gesamten Wohnung zu erleichtern. Später haben dann die pubertierenden Kinder dort ihren eigenen Bereich. Und im Alter kann darin eine Pflegekraft wohnen. Auf diese Weise kann man die Immobilie im gesamten Leben nutzen.

**Christian Hadaller:** Unser gemeinsames Ziel ist ja, dass wir den sozialen und ökologischen Wandel miteinander meistern. Dazu müssen auch unsere Gebäude einen Beitrag leisten. Wenn also ein Haus – aus welchen Gründen auch immer – keinen Social Return bringt, dann muss es wenigstens ökologisch vorbildlich sein und klimaneutral funktionieren. Es gibt zudem verschiedenste Möglichkeiten, wie man diesen Wandel gestalten kann. Und aktuell haben wir darüber

hinaus auch eine sanfte Motivation von gesetzgeberischer Seite. Eigentlich brauchen wir für dieses gemeinsame Ziel einen sanften Druck, eine Art Selbstverpflichtung, einen Ansporn, dass das jeder auch wirklich umsetzt.

**Dr. Julian Petrin: Es gibt ja bereits Anreizsysteme.**

**Christian Balletshofer:** Den sanften Druck würde ich etwas anders interpretieren. Denn als so sanft empfinde ich den inzwischen nicht mehr. Tatsächlich ist es eine Herkulesaufgabe, die wir als Immobilienunternehmen zu schultern haben. Sharing wird sicherlich ein Bestandteil sein, um diese Ziele zu erreichen. Aber Sharing allein wird nicht die Lösung sein. Denn die Sharing-Modelle müssen letztlich ja ökonomisch tragfähig sein. Aber das bedeutet nicht, dass die Zielsetzungen komplett unterschiedlich sind. Wir gehen lediglich mit einem anderen Ansatz an das Thema heran. Ich muss zum Beispiel in einem Immobilienunternehmen lernen, wie ich meine digitale Plattform so gestalte, dass meine Nutzer im Haus diese auch nutzen wollen. Da haben wir eine steile Lernkurve hingelegt.

**Dr. Julian Petrin: Also gibt es jetzt für solche Quartiere eine eigene Quartiers- oder Nachbarschaftsplattform?**

**Christian Balletshofer:** Ja, es gibt eine App mit dem Namen Casavi. Wir arbeiten konsequent an dieser Plattform. Inzwischen können wir dort Services anbieten, die einen solchen Mehrwert bieten, dass die Leute dafür auch etwas bezahlen. Man positioniert sich damit als Immobilienunternehmen zudem in einem neuen Kontext. Man wird ein Plattform-Anbieter und hat dann plötzlich ein ganz anderes Know-how in der Firma. Das ist wichtig, weil wir wiederum sonst später einmal den Mehrwert dieser Immobilie nicht werden halten können. Das ist uns vollkommen bewusst.

Aber natürlich muss man im Einzelfall immer prüfen, welche Elemente man integrieren kann. Wir führen dieses Angebot übrigens nicht nur bei neu entwickelten Immobilien ein, sondern sukzessive auch bei Bestandsobjekten, zum Beispiel beim Arabellahaus.

**Dr. Julian Petrin: Blicken wir einmal in die Zukunft, Herr Hollwich. Gibt es für Sie die Perspektive, dass sich aus dem Immobilienmarkt heraus – wie im Mobilitäts-**

**markt – ein Sharing-System entwickeln wird? Sehen Sie eine Perspektive, dass wir bei den Immobilien ebenfalls einen ganz neuen Markt und am Ende ein neues Geschäftsmodell erleben werden?**

**Matthias Hollwich:** Davon gehe ich eigentlich aus. Es ist interessant, wenn man auf die Anfänge des Web 2.0 vor 30 Jahren zurückblickt: Da wussten wir auch noch gar nicht, was sich daraus entwickeln würde. Dann haben sich 10.000 Entrepreneur auf den Markt gestürzt und viele Tausende davon haben es nicht geschafft. Aber es wurden dennoch einige wirklich interessante Konzepte entwickelt und so wird es jetzt auch in der nächsten Phase wieder sein. Vor sechs oder acht Wochen habe ich mir noch gedacht: Metaverse – muss ich mich damit jetzt auch noch beschäftigen? Dann wurde ich eingeladen und habe eine Vorlesung im Metaverse gemacht. Das war Wahnsinn. Ich war da drinnen, bin durchgelaufen, habe Leute kennengelernt – und plötzlich gab es Verbindungen. Was ich in diesem Zusammenhang als besondere Chance sehe: Wir haben ja immer wieder Kontaktängste. Gerade in solchen Co-Living-Bereichen wird das oft aufgebrochen. Es ist inzwischen sehr schwierig, die Leute

„Sharing bietet die Möglichkeit, dritte Räume zu schaffen – zum Leben und zum Arbeiten sowie zum Begegnen.“

DR. HEIKE PIASECKI

Prokuristin und Niederlassungsleiterin  
bulwiengesa AG



„Sharing ist ein gutes Tool, um einen notwendigen gesellschaftlichen, sozialen und ökologischen Wandel voranzubringen.“

CHRISTIAN HADALLER

Vorstandsmitglied  
KOOPERATIVE GROSSSTADT

wieder miteinander zu verbinden. Aber in der digitalen Welt ist es informeller und birgt weniger Risiken.

Ich sehe also durchaus Chancen, dass man in einem Gebäude neue Formen der Gemeinschaft testen kann. Man kann zum Beispiel neue Gemeinschaften schaffen, die erst digital sind, aber später auch physisch umgesetzt werden. Und das finde ich schon sehr spannend.

**Dr. Julian Petrin: Zum Abschluss möchte ich einmal in die Runde fragen: Wenn wir Sharing eigentlich als etwas Positives sehen, als etwas, das auch zur Lösung der großen Probleme dieser Zeit beitragen kann – was wünschen Sie sich dann in Bezug auf dieses Thema? Wünschen Sie sich andere Regeln, einen anderen Mindset an der ein oder anderen Stelle, andere Instrumente oder andere Nutzer?**

**Christian Hadaller:** Ich würde einfach sagen: Ich wünsche mir, dass die bayerische Verfassung wieder eingeführt wird. Es geht mir dabei aber sicher nicht um die ganze Verfassung, sondern genau um einen Artikel: den Artikel 161, Absatz 2. Dort steht, dass leistungsloser Gewinn der Allgemeinheit zugeführt werden muss. Das bedeutet das Ende

der Spekulation. Und ich glaube, wenn dieser Hemmschuh fallen würde, dann wäre der Sharing-Gedanke wirklich zentral. Und dann wäre das Arbeiten an den gemeinsamen Zielen, an einem sozialen und ökologischen Wandel, tatsächlich die zentrale Aufgabe.

**Dr. Heike Piasecki:** Sharing bietet die Möglichkeit, dritte Räume zu schaffen – zum Leben und zum Arbeiten sowie zum Begegnen. Ich wünsche mir, dass wir in diesem Zusammenhang noch mehr von den Zielgruppen aus denken. Wir sollten die Nutzer in den Vordergrund stellen und uns überlegen: Wie könnten wir für diese oder jene Zielgruppe geeignete dritte Räume schaffen? Gerade die Frage nach Freiräumen gehört ganz wesentlich zu diesem Thema. Es wäre wichtig, auch diese Angebote mitzudenken und zu zeigen, was man wie für wen verfügbar machen und wo man Zusatzleistungen anbieten kann.

**Matthias Hollwich:** Ich habe in dieser Hinsicht zwei Wünsche: Erstens sollten wir darüber nachdenken, bestehende Immobilien viel stärker in Sharing-Konzepte einzubinden. Wie kann man gezielt Anreize schaffen, dass die Menschen da mitmachen und so auch Ressourcen schonen? Und zweitens wünsche ich uns den Mut, progressiver in die Zukunft zu gehen. Durch die Corona-Krise hat sich etwa der Bürobereich in den letzten zwei Jahren fundamental verändert. Alles wird hinterfragt. Wir sollten uns trauen, Krisen zu nutzen, um neue Konzepte voranzubringen. Denn es gibt wirklich spannende Szenarien, die aber vielleicht mit einem Risiko verbunden sind. Und bei manchen Projekten sollte man dieses Risiko eingehen und so einen Mehrwert schaffen – für die Stadt und natürlich für die Nutzer.

**Prof. Elisabeth Merk:** Wir hatten kürzlich dieses Jubiläum: 500 Jahre Fuggerei in Augsburg. Das ist relativ aufwändig mit Programmen umrahmt worden. Ich fand das sehr beeindruckend. Nicht nur das alte Projekt, sondern auch die Zukunftsperspektiven, die behandelt wurden. Ich würde mir deshalb wünschen, dass die Bayerische Hausbau als Münchner Traditionsunternehmen zusammen mit dem Herrn Hadaller von der Genossenschaft und den guten Ideen des Herrn Hollwich eine „Fuggerei Next“ hier in München umsetzt. Frau Dr. Piasecki und Herr Petrin beraten dann und ich genehmige das!

[Applaus und Gelächter]

**Dr. Julian Petrin: Dem ist nichts mehr hinzuzufügen. Meine Damen und Herren, vielen Dank, dass Sie Ihre Gedanken so informativ und inspirierend mit uns geteilt haben!**





Welche Möglichkeiten zu teilen gibt es in München noch – jenseits von Carsharing und Co-Working-Spaces? Nachwuchsjournalisten des PresseClubs München haben sich auf die Suche gemacht.

## Zucchini und Zusammenhalt

**Sharing Economy im Grünen: Gemeinschaftsgärten sorgen für eine natürliche Umgebung, vermitteln Wissen – und versorgen die Teilnehmer mit hochwertigen Lebensmitteln. Welche Rolle spielen sie also für die Stadt der Zukunft? Ein Besuch beim Projekt StadtAcker in München, zwischen Rhabarberstängeln und Bienenstock.**

Einen Hauch von Stolz kann man dem Gesicht von Konrad Bucher gerade nicht absprechen. „Hier habe ich letzte Woche einen Schwalbenschwanz entdeckt“, sagt er und blickt auf den Grünstreifen voller Wildblumen, der sich vor seinen Augen erstreckt. Der Schwalbenschwanz ist einer der größten Tagfalter Mitteleuropas und mit seiner auffälligen Färbung ein echter Hingucker. Das Tier ist zwar

nicht mehr gefährdet, aber eher auf offenen Wiesen und Heiden im ländlichen Raum zu finden. Hier, inmitten klotziger Neubauten im Norden Schwabings, ist seine Ankunft dann doch so etwas wie ein kleines Wunder. Ein Wunder, das nicht auf Zufall beruht.

Ein hölzernes Gartentor trennt die Wildblumen vom eigentlichen Herzstück dieses grünen Eilands am

Ackermannbogen: dem Gemeinschaftsgarten. Während Konrad Bucher durch die Parzellen führt, versteht man ziemlich schnell, warum sich der Schwalbenschwanz hier so wohl fühlt. Links und rechts vom Weg breiten sich kleine Beete aus, die vorgezogenen Pflanzen wurden bereits fast überall gesetzt und überlagern mit ihrem satten Grün die braune Erde. Hier und da knien Menschen in



Grünes Eiland inmitten der Großstadt: Das Projekt StadtAcker befindet sich unweit des Olympiazentrums im Norden Schwabings. Claudia Vallentin (li.) ist Sprecherin der Themengruppe Kräuter und kümmert sich um Basilikum, Petersilie oder Kamille.

den Beeten und entfernen Unkraut. Dort werden noch Buschbohnen gesät, weiter hinten erntet eine Gruppe schon zufrieden den Rhabarber. Dazwischen allerlei Sträucher und kleine Bäume.

### Die Ernte könnte groß ausfallen

All der grünen Idylle zum Trotz: „Die Gemeinschaft ist hier das eigentliche Thema“, sagt Bucher. Der Landschaftsarchitekt ist in Teilzeit als Koordinator des Stadt Ackers angestellt und stellt für alle Gartelnden den ersten Ansprechpartner dar. Mit seiner gärtnerischen Expertise sorgt er dafür, dass bei so viel Gemeinschaft auch wirklich am Ende etwas Essbares herauskommt. Die Gruppe erfreut sich so an einer bunten Vielfalt von Gemüse: Zucchini, Kürbisse, Tomaten, Mais, allerlei Kohlsorten – um nur einige wenige zu nennen. Dieses Jahr bauen sie hier auch die Inkawurzel Yacon

an. „Wir probieren immer alles Mögliche neu aus“, sagt Bucher. Wie viel dabei am Ende herauskommt, könne er aber nicht sagen, eine Erntezählung hätten sie bislang immer versäumt. „Das wollen wir dieses Jahr machen.“ Fest steht jedenfalls: „Es ist wirklich viel.“

Das fertige Gemüse können die Gartelnden sich selbst aus dem Lager holen oder auch direkt aus der Erde pflücken. Dabei wird klar auf Ehrlichkeit und Solidarität gesetzt, denn das individuelle Arbeitspensum soll sich auch halbwegs im Ertrag widerspiegeln. Dazu veranstaltet die Gruppe, derzeit sind es rund 70 Aktive, in der Erntezeit regelmäßige Kochabende, an denen jeweils ein Gemüse im Vordergrund steht. Durch die Arbeit sei bei den Teilnehmern nochmal eine besondere Wertschätzung für Lebensmittel entstanden, wie Bucher sagt. Denn es ist schlicht und ergreifend ein anderes Gefühl, wenn

man das Gemüse erntet, das man zuvor selbst gesät und gepflegt hat. Der Griff in die Erde ist nicht mit dem Griff in die Kiste im Supermarkt zu vergleichen.

Der Gemeinschaftsaspekt wird indes auch in der Organisationsstruktur abgebildet. Hier werden keine Parzellen einzeln verteilt, die Arbeit wird stattdessen verschiedenen Themengruppen zugewiesen. Eine Gruppe kümmert sich so um das Gemüse, eine um Kompost und Boden, eine andere um Beeren und so weiter. Die Übergänge sind hier fließend, die Zusammensetzung der Gruppen ändert sich ebenfalls von Jahr zu Jahr. Die Arbeitslast wird dabei gerecht auf alle Schultern verteilt, wie Dietlind Klimm sagt: „Hier muss nicht jeder ackern.“ Sie sei heute auch nur zum Himbeerenhochstecken da, erklärt sie lächelnd. Für den Koordinator Bucher überhaupt kein Problem: „Hier ist jede Art von Arbeit willkommen.“



## Biodiversität vorleben

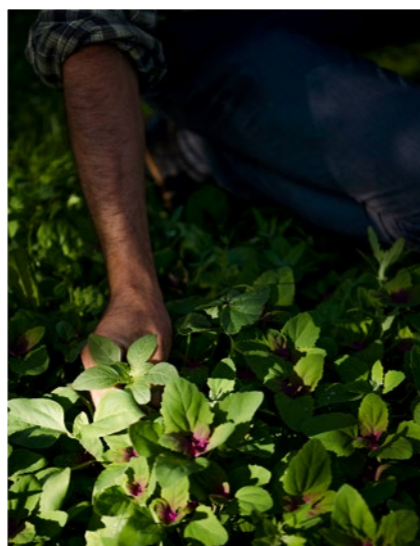
Gegärtner wird hier nach ökologischen Kriterien: Pestizide, Kunstdünger oder Hybridsamen kommen im StadtAcker nicht zur Verwendung. Die Gemeinschaft verfolgt dazu eine klare Biodiversitätsstrategie. Hier soll eine urbane tierische und pflanzliche Vielfalt entstehen, der angebliche Gegensatz zwischen Stadt und Natur aufgelöst werden. Deswegen pflanzen die Teilnehmer rings um ihren Garten eine bunte Sammlung von Wildblumen an, die schließlich Tiere wie den Schwalbenschwanz anlocken. Außerdem haben sie hier zwei Nisthilfen für Wildbienen.

Biodiversität werde zwar von der Politik propagiert, wie Konrad Bucher sagt, konkret in die Tat umgesetzt werde aber noch viel zu wenig. Deswegen wollen sie hier „von unten“ handeln, Biodiversität mitten in der Stadt vorleben, zeigen, was alles möglich ist. Dafür sind sie im StadtAcker auch mit den anderen urbanen Gärten der Stadt vernetzt. Gut 100 davon gibt es in München – und es werden immer mehr. Das Netzwerk „Urbane Gärten München“ betreibt seit rund zehn Jahren Öffentlichkeits- und Bildungsarbeit, veranstaltet Workshops und macht sich für die Belange der Gärten bei der Stadt stark.

Davon profitiert auch der StadtAcker: Die Stadt München finanzierte die Gründung des Gemeinschaftsgartens und auch danach flossen noch Fördergelder und Zuschüsse. Für das kommende Jahr jedoch kürzt die Stadt die Förderung. Dann werden die Mitgliedsbeiträge, die über den als Träger fungierenden Quartiersverein Ackermannbogen e.V. im Garten landen, noch wichtiger. Ob es hier aber am Geld scheitern wird? Unwahrscheinlich, denn für die Gartenden ist der StadtAcker aus ihrer Nachbarschaft nicht mehr wegzudenken.

Claudia Vallentin ist Sprecherin der Themengruppe Kräuter, schon seit einigen Jahren kümmert sie sich um Basilikum, Petersilie oder Kamille. Das Label

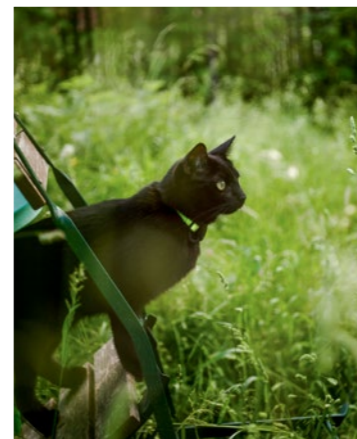
Konrad Bucher koordiniert das Projekt StadtAcker im Rahmen des Vereins Ackermannbogen e.V. Ihm liegt Biodiversität am Herzen: „Wir wollen zeigen, was möglich ist.“



„Expertin“ möchte sie sich nicht verpassen; wenn sie aber über die speziellen Eigenschaften jedes einzelnen Krauts referiert, wird dann doch klar, dass Claudia Vallentin hier einiges gelernt hat. Zumal sie im StadtAcker ohne jegliche Vorerfahrung begonnen hat. „Ich hatte vorher noch nie einen Garten“, sagt sie. Jetzt aber scheint das Projekt bei ihr eine Leidenschaft entfacht zu haben. Auch bei den Kräutern probieren sie sich hier Jahr für Jahr neu aus, allein sieben verschiedene Minzsorten sollen es diesmal werden. Die Kräuter werden nicht nur für die alljährlichen Pesto-Abende benötigt, aus

Ihnen machen die Gartenden vor allem auch Heilsalben. Claudia Vallentins Tipp: eine entzündungshemmende Salbe aus Beinwell, besonders gut bei Rückenschmerzen. „Das hilft total“, versichert sie.

Auch ein gemeinsames Kochbuch gibt es. Es ist auch dieser Lerneffekt, der für die Teilnehmenden einen besonderen Aspekt des Gemeinschaftsgartens darstellt. Nach Jahren des Säens, Ackerns und Erntens sind dem Projekt Dutzende begeisterte Hobbygärtner entsprungen – die dank der fachkundigen Leitung durch Konrad Bucher nicht nur Leidenschaft,



Gemeinschaftsförderung, Nachhaltigkeit, Wissensvermittlung – die Vorteile urbaner Gärten liegen auf der Hand.

sondern auch viel Expertise vorweisen können. „Man lernt gemeinsam und gibt das Wissen schließlich weiter“, sagt der Koordinator. Freunde und Familie profitieren hier also nicht nur von übrig gebliebenen Zucchini, sie können auch aus dem Wissensschatz schöpfen, der sich am Ackermannbogen angehäuft hat. Ein gemeinsames Kochbuch mit Rezepten aus dem StadtAcker haben sie schon veröffentlicht. Gemeinschaftsförderung, Nachhaltigkeit, Wissensvermittlung – die Vorteile urbaner Gärten liegen auf der Hand. Sollten sie als Aspekt einer Sharing Eco-

nomy in der städtebaulichen Zukunft nicht also eine größere Rolle spielen? Konrad Bucher stimmt da im Prinzip zu, gibt aber auch zu bedenken: „Mit der Fläche allein ist es nicht getan.“ Es brauche daneben auch eine soziale Infrastruktur: gemeinsame Räume, ein Lager, eine Küche und dergleichen. Vor allem aber ein Team von engagierten Leuten, die das Projekt aufbauen und aufrechterhalten. Denn aller Romantik zum Trotz ist so ein Gemeinschaftsgarten auch viel Arbeit. An Motivation mangelt es jedenfalls am wenigsten – zum Glück ist das ansteckend. X



NICCOLÒ SCHMITTER

Autor Niccolò Schmitter ist Gartenarbeit nicht fremd. Mit seiner Wohngemeinschaft bestellt er außerhalb von München ein Feld, wo sie allerlei Gemüse anbauen. Das beschert ihnen nicht nur volle Vorratsschränke, sondern auch mehr Freude, als er vor dem gemeinsamen Projekt gedacht hätte.



FINN WINKLER

Fotograf Finn Winkler kann nach zwei Jahren Homeoffice das Glücksgefühl nachempfinden, eigenes Gemüse in einer Gemeinschaft anzubauen. Er hofft, dass Städteplaner in Zukunft mehr Raum für solche Projekte einkalkulieren.



# Gemeinschaft erleben, Wissen teilen

Seit 35 Jahren gibt es in München das Haus der Eigenarbeit. In den dortigen Werkstätten können Bürger Hilfe beim Heimwerken in Anspruch nehmen, aber auch ihrer Kreativität freien Lauf lassen – zum Beispiel beim Goldschmiedekurs oder am Fahrrad.

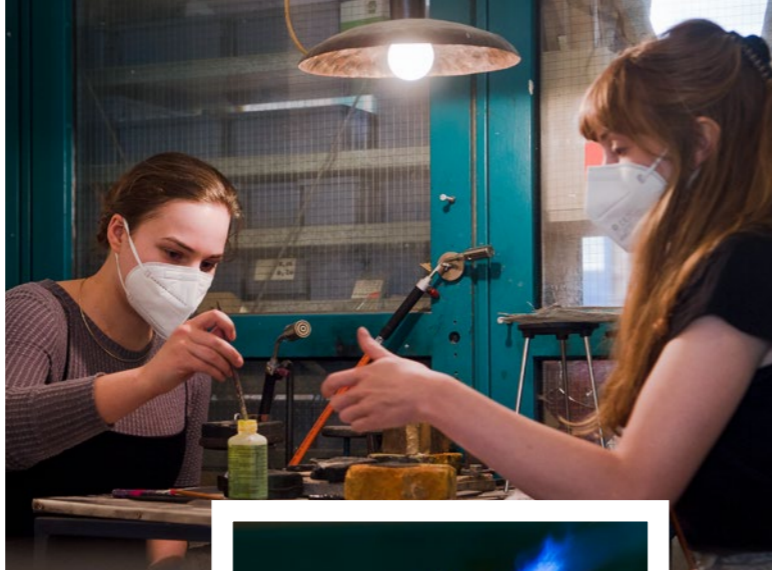
Die meisten Menschen trauen sich nicht. Sie trauen sich nicht ihr Fahrrad selbst anzufassen, wenn es mal nicht wie geschmiert läuft. Meist ist die Angst zu groß, noch mehr kaputt zu machen, oder aber sie geben das Fahrrad gleich ganz auf, hin, irreparabel. Oft liegen die Radfahrer aber falsch – das lernt man im Hydraulikkurs für Fahrräder im Haus der Eigenarbeit (HEi).

Neben der Metallwerkstatt, in der es heute um Fahrräder geht, ermöglicht das HEi außerdem das selbstständige Arbeiten in den Gewerken Holz, Textil, Elektronik, Papier, Schmuck, Keramik und Polstern. Seit 1987 gibt es das Haus bereits und es dient nicht nur als Oase für Heimwerker, sondern auch als Bürgertreff für den Austausch unter den Nutzern aus München und Umgebung. Die Werkstätten sind professionell ausgestattet und lassen so nicht nur Spielraum für die eigene Kreativität, sie erlauben es den Bastlern auch, Hilfe in Anspruch zu nehmen, sei es nun von anderen Bürgern, die sich dort ausleben, oder aber von Mitarbeitern, die zeigen und erklären.

## Einwandfrei nach ein paar Drehungen

Geht man durch die taubenblauen Tore am Münchner Ostbahnhof, betritt man den Hof der Bastelstätte und gleichzeitig eine andere Welt. Schlagartig ist es ruhiger, es geht vorbei an einem Bücherschrank („Nimm eines, hinterlasse eines“), verschiedensten Basteleien, einem frisch gepolsterten Stuhl, wie ihn die Oma lieben würde, menschenhohen Leinwänden, bepinselt mit Farbe und Leidenschaft, und Tongefäßen mit unterschiedlichen Glasuren und Formen. Schon der erste Blick verrät: Hier wird mit den eigenen Händen gearbeitet. Geradeaus geht es direkt in die Metallwerkstatt. Hier findet der Hydraulikkurs für Fahrräder statt. Der Kursleiter Stefan Rothermel zeigt einem seiner Schützlinge gerade, was seinem Fahrrad gefehlt hat und wie es nach ein paar Drehungen an einer bestimmten Schraube wieder einwandfrei funktionieren sollte. Seit zweieinhalb Jahren arbeitet Rothermel nebenberuflich im Haus der Eigenarbeit und gibt Zweiradkurse. „Ich will den Kun-

den die Hemmungen vor dem eigenen Rad nehmen“, sagt er und lacht. Und es mache ihm selbst Spaß, im HEi zu sein und den Leuten zur Hand zu gehen. Der Hydraulikkurs selbst sei ein Spezialkurs, der konzentriert auf diesen Teil der Fahrradmechanik eingehe. „Bei den generellen Kursen gehe ich dann individuell auf die Kunden ein. Die einen haben Probleme mit der Bremse, die anderen mit dem Reifen.“ Er finde es wichtig, immer auf die Kunden einzugehen, zu schauen, was sie interessiert, und keinen strengen Vorgaben zu folgen. Es solle schließlich Freude bringen und die Angst nehmen. Das Konzept des Hauses basiert auf der Idee, mit den eigenen Händen zu arbeiten und dabei etwas zu erschaffen sowie Gemeinschaft zu erleben, während man sein Wissen und Können mit anderen Menschen teilt. Diesem Prinzip folgt auch Pauline Jordan: Die 25-Jährige ist Goldschmiedin und selbstständig. Seit drei Jahren leitet sie Kurse in der Schmuckwerkstatt. Am liebsten lässt sie ihre Schützlinge dabei eigene Ringe entwerfen. „Beim Schmieden von Rin-



Goldschmieden? Auch das kann man im Haus der Eigenarbeit lernen. Teilnehmerin Elisabet Holme und die Kursleiterin Pauline Jordan (re.) bereiten den Arbeitsplatz zum Löten vor.



gen lernt man alle Grundlagen, die man beherrschen sollte, wenn man selbst Schmuck machen möchte“, sagt sie. Ab dem kommenden Jahr werde das Programm dann erweitert, dann würden beispielsweise auch Eheringe geschmiedet.

Emanuel Ziegler ist Stammgast im Haus der Eigenarbeit. Der 43-Jährige hat schon mehrere Kurse absolviert: „Ich habe aber noch nie gelernt, wie man Schmuck macht.“ Die Entscheidung für die Schmuckwerkstatt war gefallen, weil er gern lernen würde mit Metall zu arbeiten. „Außerdem sind Erfahrungen immer gut“, sagt er. Das Schmieden sei jedoch aufwendiger, als er zu Kursbeginn dachte. Neben dem Gestalten des Rings gehört dazu, auch die Grundfassung zu sägen und zu verlöten, die Fassung für einen Edelstein für das Schmuckstück folgt darauf. „Es dauert schon gute zwei Tage, bis so ein Ring fertig ist“, sagt Jordan.

## „Vorbild für ganz Deutschland“

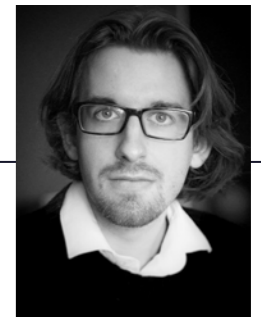
Zurück im Eingangsbereich des HEi duftet es nach frischem Kuchen. Eine Mitarbeiterin des integrierten Cafés stellt ei-

nen Streuselkuchen auf den Tresen und bereitet alles für eine Pause der heutigen Besucher vor. Gegenüber der Kaffeemaschine hängt eine Auszeichnung für Nachhaltigkeit. Bescheiden, fast von einer großen Topfpflanze versteckt, ehrt die Urkunde das Haus für die „Förderung nachhaltiger Lebensstile in München“ – es sei ein „Vorbild für offene Werkstätten in ganz Deutschland“. Die Ehrung hängt zwischen den kreativen Arbeiten von ehemaligen Besuchern, weiteren Kursangeboten und einer Spendenkasse. Finanziert wird das Haus durch einen gemeinnützigen Verein, Förderungen der Stadt München sowie eine Stiftungsgemeinschaft und das Jobcenter. Zu über 50 Prozent finanziert es sich durch die eigenen Einnahmen. Ergänzt wird alles durch die Mitgliedsbeiträge sowie durch Spenden – auch von der Bayerischen Hausbau.

Wo man hinsieht: lächelnde Gesichter, weil sie nun selbst gestalten, mit den eigenen Händen und der eigenen Kreativität arbeiten, etwas erschaffen können. Und für die meisten von ihnen steht eines fest: Das nächste Mal trauen sie sich selbst anzupacken. X



„Hemmungen nehmen“: Kursleiter Stefan Rothermel (li.) schaut sich beim Fahrradkurs in der Metallwerkstatt des Hauses der Eigenarbeit die Bremsen an Paolo Peranis Fahrrad an.



FINN WINKLER

Dem Fotografen Finn Winkler fehlt die Arbeit mit den eigenen Händen – ganz besonders im Zeitalter der Digitalisierung. Vielleicht wird er eines Tages auch mal einen Töpferkurs im HEi besuchen.



CHRISTINA STROBL

Das Haus der Eigenarbeit war der Autorin Christina Strobl bislang fremd. Ein Ort zum Handwerkeln und Basteln? Klingt wie die Werkstatt ihres Vaters. Was hinter dem Konzept eigentlich steckt, war daher eine Überraschung.



# „Co-Working-Spaces werden sich weiterverbreiten“

Marie Kappeller hat sich zum Abschluss ihres Studiums der Business Studies mit dem Einfluss der Sharing Economy auf den Immobilienmarkt beschäftigt und in einer Umfrage 400 aktuelle und potenzielle Nutzer von Co-Working-Spaces zu deren Präferenzen und Motivationen befragt. Vieles spreche dafür, so Marie Kappeller, dass sich Co-Working-Spaces als fester Teil der zukünftigen Sharing Economy etablieren werden.



**Frau Kappeller, haben Sie Ihre Abschlussarbeit auch in einem Co-Working-Space geschrieben?**

(lacht) Nein, tatsächlich nicht. Die habe ich hauptsächlich zu Hause geschrieben. Ich muss auch ehrlich sagen: Bei uns in der Nähe gab es gar kein Co-Working-Space. Da hat erst vor kurzem eins aufgemacht.

**Was sind die zentralen Vorteile für Nutzer von Co-Working-Spaces?**

Da gibt es sehr viele. Der Hauptvorteil liegt meines Erachtens in der Interaktion mit anderen Menschen, in Co-Working-Spaces findet ein Informations-, Wissens- und Erfahrungsaustausch statt. Gerade für Freelancer ist es ein Vorteil, andere um sich herum zu haben. Daneben werden viele materielle Dinge zur Verfügung gestellt. Nutzer müssen sich nicht extra um Räumlichkeiten kümmern, die sie dann auch noch mit Schreibtischen, technischen Geräten und Sonstigem extra ausrüsten müssen. Gerade, wenn man flexibel arbeiten möchte oder in unterschiedlichen Städten tätig ist, ist so etwas praktisch.

**Sie wollten mit Ihrer Arbeit die in der Forschungsliteratur bisher vertretenen Nutzermotivationen und Präferenzen angesichts einer im Wandel begriffenen Arbeitswelt überprüfen. Wurden diese bislang zu wenig berücksichtigt?**

Umfragen zu dem Thema existierten schon, diese kamen aber vor allem aus den Niederlanden und haben sich teilweise widersprochen. Auch die Corona-Pandemie wurde nicht berücksichtigt, da diese Umfragen vorher durchgeführt wurden. Und es wurden auch nur aktuelle Nutzer befragt, nicht Menschen, die es sich vorstellen könnten, in Zukunft in einem Co-Working-Space zu arbeiten. So könnte man das Konzept aber auch mehr an potenziellen Nutzern ausrichten.

**Diese Leerstelle wollten Sie schließlich mit Ihrer Arbeit ein Stück weit füllen. Was waren die zentralen Erkenntnisse der von Ihnen durchgeführten Studie?**

Zunächst einmal spielt der Nachhaltigkeitsaspekt für die Umfrageteilnehmer gar nicht so eine große Rolle wie gedacht. Überraschend war auch, dass sich einige Teilnehmer ein eher geschlossenes Layout

gewünscht haben, obwohl Co-Working-Spaces ja gerade durch eine offene und großzügige räumliche Gestaltung charakterisiert werden. Da könnte die Pandemie aber einen Einfluss gehabt haben. Ich war auch überrascht, dass sich einige Nutzer nur manchmal Veranstaltungen und Events gewünscht haben. Gerade von den jüngeren Generationen hätte ich ein anderes Ergebnis erwartet.

**Kommen wir auf die Immobilienbranche zu sprechen. Mal ganz plump gefragt: Welche Auswirkungen haben Co-Working-Spaces auf die Branche?**

Zu dem Thema gibt es tatsächlich noch gar nicht so viele Informationen und Quellen, wahrscheinlich, weil es doch ein recht junges Phänomen ist. Trotzdem konnte schon festgestellt werden, dass Co-Working-Spaces die Attraktivität von Städten beziehungsweise Stadtteilen erhöhen. Vor allem, weil sich dort dann häufig viele innovative Start-ups ansiedeln, die wiederum andere Unternehmen wie Restaurants oder den Einzelhandel anlocken. Das gesamte Umfeld kann dadurch belebter werden. Außerdem können

durch Co-Working-Spaces die Leerstands-raten verringert werden. Denn auch ältere Gebäude, die zum Beispiel weniger Fenster haben oder nicht unbedingt den heutigen Ansprüchen genügen, können für Co-Working-Spaces gut geeignet sein, weil gewisse Start-ups genau nach so etwas suchen. Alte industrielle Gebäude oder Lagerhallen sind für diese Unternehmen mitunter durchaus attraktiv.

**Wagen wir noch einen Ausblick in die Zukunft: Glauben Sie, dass der Markt für Co-Working-Spaces weiterwachsen wird?**

Auf jeden Fall. Ich denke, dass dieses Konzept in der Zukunft noch mehr genutzt wird. Denn je mehr Menschen Co-Working-Spaces und deren Vorteile kennenlernen und schätzen werden, desto mehr werden sie sich verbreiten. Auch da es der sich ändernden Arbeitswelt entspricht, denn alle wollen ein Stück weit flexibler werden. Da müssen Anbieter den Nutzern jedoch auch attraktive und preiswerte Angebote machen. X

**INTERVIEW:  
NICCOLÒ SCHMITTER**



Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in dieser Publikation die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.



