

# Flexible Workspace

## Neues Büroflächenangebot zwischen Hype und Disruption

Das Heraufbeschwören einer neuen Kultur des Wirtschaftens, besser bekannt als Sharing Economy, hat auch die Immobilienwirtschaft und hier die Anbieter von Büroflächen erreicht. Mit Unternehmen wie WeWork, Spaces, Mindspace, rent24 und Design Office erfolgt eine völlig neue Sichtweise auf die Nutzung und die traditionelle, auf Langfristigkeit angelegte (Miet-)Zahlungsbereitschaft für eine Bürofläche.

Flexible-Workspace-Konzepte greifen immer stärker um sich. Eine erste messbare Funktion ist das massive Aufkommen von sog. Satellitenbüros der letzten Jahre – gerade auch bei großen, international agierenden Unternehmen. Dieses Durchbrechen eines klassischen, langfristigen Büromietvertrags mag die Gesamtstruktur an den europäischen Büroimmobilienmärkten noch nicht strukturell erreicht haben. Doch das große Potenzial in dieser Entwicklung basiert dabei in den beiden maßgeblichen Attributen unserer Gesellschaft der Postmoderne: Pay-Per-Use und Flexibilität in der Arbeit. Mit „Zahle nur was du wirklich nutzt und halte dir die Möglichkeit offen, in sich immer schneller verändernden Märkten und Gesellschaften flexibel zu agieren“, lässt sich diese Dynamik umschreiben.

Flexible Workspaces greifen diese Entwicklung auf und schaffen eine alternative Arbeitsform, welche im Wesentlichen durch ein flexibles räumliches Arbeitskonzept geprägt wird. In einem räumlich offen gestalteten Konzept werden Infrastruktur (i.d.R. Internet, Drucker, Telefon, Beamer, Besprechungsräume und Küchenutensilien) und Arbeitsplätze, wahlweise in unterschiedlichen Leistungspaketen, von den Workspace-Anbietern gestellt. Eine Nutzung bleibt dabei zeitlich befristet und beinhaltet bei Bedarf auch die Teilnahme an Workshops oder gemeinsamen Veranstaltungen. Gegenwärtig wird die neue Arbeitsform meist als Coworking beschrieben, wobei das damit verbundene Arbeiten in Open Spaces bei einer genaueren Betrachtung nur einen Teil der flexiblen Arbeitswelt ausmacht. Daneben stehen Shared Offices oder Business Center, die Vorläufer des Coworking, sowie das Hybridmodell, welches beide Varianten verbindet.

## Die gesellschaftliche Entwicklung als Basis neuer Büromärkte

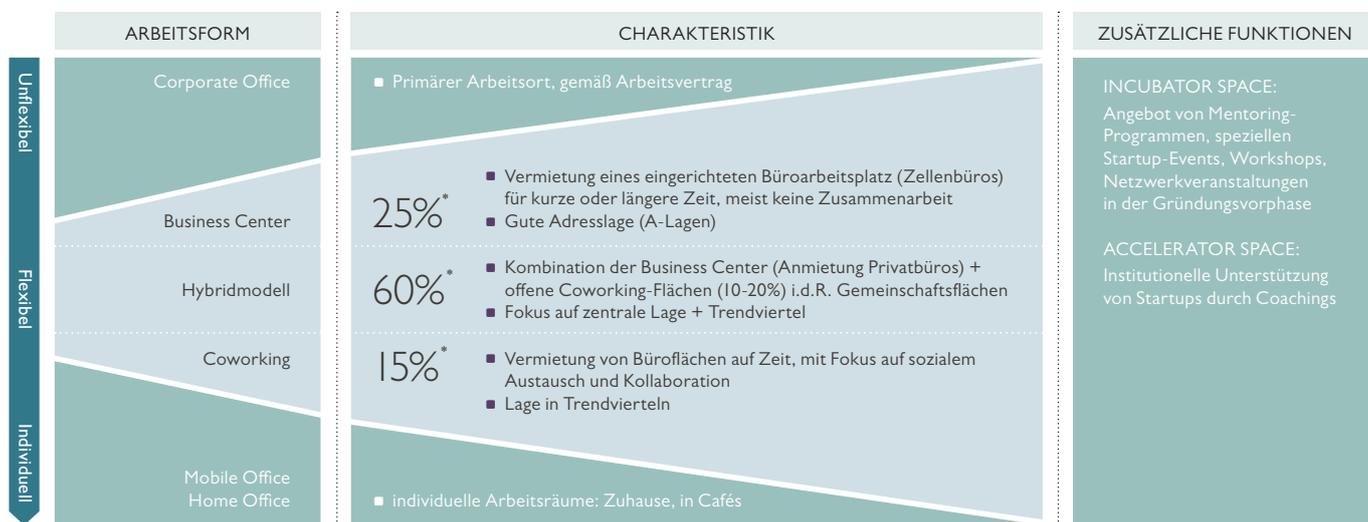
Immer mehr Arbeitnehmer betrachten klassische Arbeitsmodelle wie das Corporate Office als unflexibel und wenig kompatibel mit dem heutigen Wunsch nach einer ausgewogenen Work-Life-Balance und Zielerreichung. Nachhaltiges Handeln, mehr Kollaboration und die Suche nach mehr Gemeinschaftsgefühl bestimmt ihr Verständnis von einer modernen Arbeitswelt. Ein dynamisch wachsender Teil davon bildet die sog. GIG Economy (aus dem Englischen: Gig für Auftritt), ein Teil der modernen Leistungserstellung als Teil des Arbeitsmarktes, bei dem kleine Aufträge kurzfristig an unabhängige Freiberufler oder geringfügig Beschäftigte vergeben werden. Dabei dient häufig eine Onlineplattform als Mittler zwischen Kunde und Auftragnehmer, die Rahmenbedingungen setzt und deren Betreiber eine Provision einbehält.

### EINFLUSSFAKTOREN IN DER NEUEN ARBEITSWELT



Quelle: Catella Research 2018

## Arbeitsform der Postmoderne – Einordnung von Flexible Workspaces



\*Anteil am Flexible-Workspace-Markt

Quelle: Catella Research 2018

# Vor- und Nachteile von Flexible Workspace

### STÄRKEN

- Flexible Anmietung von Arbeitsplätzen
- Kommunikation, Networking, Teamarbeit
- Synergieeffekte (Voneinanderprofitieren)
- Innovatives, inspirierendes Umfeld
- Für Unternehmen: Erhöhte Flexibilität & Kostenersparnis
- Geringere Fahrtstrecken

### SCHWÄCHEN

- Kein vertrautes Umfeld, Unsicherheit
- Schwierigkeiten für Anbieter: Flächenmangel
- Mangelnde Datensicherheit, Cybersecurity
- Teilweise hohe Geräuschkulisse
- Erwartete und erhoffte Interaktion zwischen Unternehmen ist nicht immer im erwünschten Maße vorhanden

### CHANCEN

- Steigende Nachfrage aufgrund der innerstädtischen Büroflächenknappheit (Kurzzeit)
- Erhöhtes Wohlbefinden durch bessere Work-Life-Balance und der besseren Arbeitsatmosphäre
- Standortungebundene Arbeitsmöglichkeiten

### RISIKEN

- Expansives Wachstum der Coworking-Betreiber/Wettbewerbsdruck
- Kurzfristigkeit des Hip-Faktors

Quelle: Catella Research 2018

# Zielgruppen

Die Mehrheit der Flexible-Workspace-Nutzer sind junge Erwachsene mit einem durchschnittlichen Alter von 34 Jahren. Zumeist aus kreativen, innovativen und oder technologieorientierten Branchen kommend sind sie auf der Suche nach einer Alternative zum Corporate Office (siehe auch GIG Economy). Vermehrt sehen auch größere Unternehmen einen Nutzen im Austausch mit innovativen Startups und lagern einzelne Abteilungen in Flexible Workspaces aus.

FREELANCER (ohne Angestellte)

41%

GRÜNDER (mit Angestellten)

16%

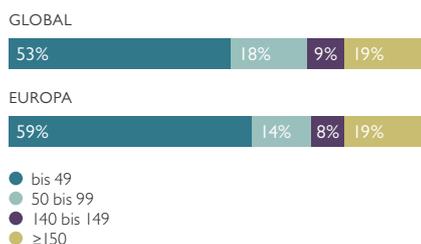
ANGESTELLTE (Unternehmen)

36%

# Expansion in Europa

Weltweit gab es zu Beginn des Jahres 2018 etwa 14.500 Flexible Workspaces, wovon sich etwa 20% in Europa befinden. Im Laufe der letzten Jahre kam es europaweit zu einer starken Flächenexpansion im Bereich flexibler Arbeitsformen. Sowohl auf europäischer als auch internationaler Ebene hat die Mehrheit aller Flexible Workspaces weniger als 49 Mitglieder. Grundsätzlich verzeichnen wir jedoch einen Trend hin zu Workspaces mit einer höheren Mitgliedszahl (>150). Beispielhaft hierfür sind die beiden geplanten Objekte des Anbieters Unicorn. Berlin, deren Räumlichkeiten jeweils mehr als 200 Personen fassen sollen.

MITGLIEDERANZAHL IN FLEXIBLE WORKSPACES



Quelle: Deskmag

# Transaktionen

Den aktuellen Gesamtbestand der Flexible-Workspace-Flächen beziffern wir in Europa (EU28) auf rund 2.1 Mio. m². Die Dynamik am Gesamtmarkt der letzten beiden Jahre entsprang sowohl aus einem erhöhten Angebot von Flexible Workspaces als auch durch die Vergrößerung der jeweiligen Durchschnittsflächen. Von 2016 bis 2017 wurden diese Flächen insgesamt um etwa 50% erweitert, außerhalb Europas lag dieser Wert lediglich bei 35%. Europaweit plant die Mehrheit aller Anbieter im laufenden Jahr zu expandieren.

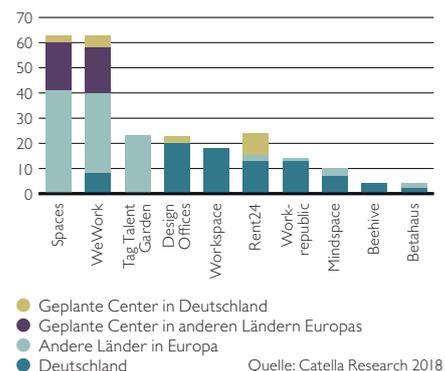
BEISPIELHAFT TRANSAKTIONEN



# Hybrid-Anbieter

Während klassische Coworking-Anbieter (SUP46 aus Stockholm) nur einen kleinen Teil des Flexible-Workspace-Gesamtmarkts ausmachen, drängen Anbieter des Hybridmodells auf den Markt. Neben wenigen kleinen Anbietern sind es vor allem international agierende Großanbieter wie WeWork, Spaces, Design Offices oder rent24, deren Flächen sowohl Open Space als auch Privatbüros vorweisen können. Der erheblich höhere Flächenanteil kommt dabei den stärker nachgefragten Privatbüros zu, während der Anteil an Coworking im Open Space nur 10-20% beträgt.

BESTAND UND GEPLANTE CENTER DER HYBRIDANBIETER



Quelle: Catella Research 2018

## Nutzung

Flexible-Worker nutzen den Arbeitsraum sehr intensiv mit etwa 9 Stunden täglichem Aufenthalt. Knapp 40% nehmen diesen sogar fünfmal pro Woche in Anspruch. Oftmals stehen neben gemeinsamen Arbeitsbereichen auch offene Küchen sowie Loungebereiche zur Verfügung, um den informellen Austausch zu fördern. Selbst bei der reinen Anmietung von Privatbüros bietet sich die Möglichkeit, Coworking zu betreiben. In einem Flexible-Workspace-Center befinden sich durchschnittlich knapp 60 Schreibtische mit etwa 10,8 m<sup>2</sup> Arbeitsfläche.

## Euro pro Zeiteinheit vs. Euro pro m<sup>2</sup>

Der Wechsel von €/m<sup>2</sup> zu €/Zeiteinheit als Einheit zur Kostenbemessung und Vergleichbarkeit für einen Arbeitsplatz stellt eine strukturprägende Veränderung in der Arbeitswelt durch das Aufkommen der Flexible Workspaces dar. Den Nutzern von Workspaces wird mit individuell kompatibleren Angebotspaketen entgegengekommen. Die Flexibilität im Verhältnis zur langfristigen Planbarkeit der Nutzung zeigt exemplarisch das Dilemma bei der Bewirtschaftung der Flächen auf.

BEFRIEDIGUNG INDIVIDUELLER KUNDENBEDÜRFNISSE	
CORPORATE OFFICE	FLEXIBLE WORKSPACE
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Vorvertragliche Transaktionskosten, Ausgaben für Möbel &amp; Technik</li> <li>■ Monatliche Fixkosten, Mieterausbau &amp; Renovierungsarbeiten</li> <li>■ Stetig sinkende Kosten bei steigender Anzahl an Arbeitsplätzen</li> <li>■ Bei Erweiterung (ohne Reservefläche): Umzugskosten, höhere Gesamtmiete</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Vorvertragliche Kosten deutlich günstiger (Laptop, Arbeitsmaterialien)</li> <li>■ Monatlich höhere Kosten als im Büro</li> <li>■ Stufenweise sinkende Kosten, bei steigender Anzahl an Arbeitsplätzen</li> <li>■ Bedenkenlose, flexible Erweiterung (wenn nicht ausgebucht)</li> </ul>
EURO PRO M <sup>2</sup>	EURO PRO ZEITEINHEIT
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Nach drei Jahren: Etwa gleiche Kosten</li> <li>■ Nach fünf Jahren: Corporate-Office-Platz deutlich günstiger</li> <li>■ Je kürzer die Laufzeit &amp; je weniger Mitarbeiter, desto eher eignet sich ein Flexible Workspace, umgekehrt gilt für das eigene Büro</li> </ul>	

Quelle: Catella Research 2018

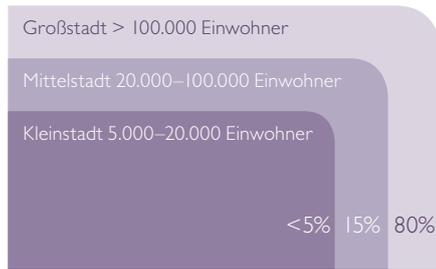
## Trends

Angebot neuer Serviceleistungen	Die Anbieter von Flexible Workspaces versuchen sich vermehrt von Ihren Konkurrenten durch neue Serviceleistungen abzuheben. Beispielsweise ist hierbei der Trend zur Integrierung von Sportangeboten zu nennen.	
Großunternehmen mit eigenen Coworking-Flächen	Es besteht ein wachsendes Interesse, Angestellte oder gar ganze Abteilungen auszulagern, um von den Vorteilen der Flexibilität und Kollaboration der modernen Arbeitswelt zu profitieren. Dabei kann auch das Vorantreiben von Innovationen oder das Suchen von Talenten im Vordergrund stehen. Von deren Synergieeffekten überzeugt, integrieren Großunternehmen vermehrt eigene Coworking-Flächen.	
Branchenspezifische Spezialisierung der Workspaces	Zur Differenzierung der angebotenen Workspaces und Förderung der Zusammenarbeit der Coworker erwarten wir eine weitere Branchenspezialisierung von Workspaces.	
Integration von Flexible Workspaces	Großanbieter von Flexible Workspaces wie rent24 oder Wework (Welive) kombinieren bereits moderne Arbeits- und Wohnformen. Gerade in Bezug auf die schon häufig auftretende Integrierung von Flexible Workspaces in Serviced Apartments, erwarten wir einen starken Anstieg dieser Mischnutzungsform. Zudem werden in Zukunft auch Shoppingcenter im Sinne von Placemaking* für die Integrierung von Flexible Workspaces in Betracht gezogen. <small>* Prozess der raum- bzw. ortsbezogenen Identitätsbildung</small>	

Quelle: Catella Research 2018

# Europäischer Flexible-Workspace-Markt

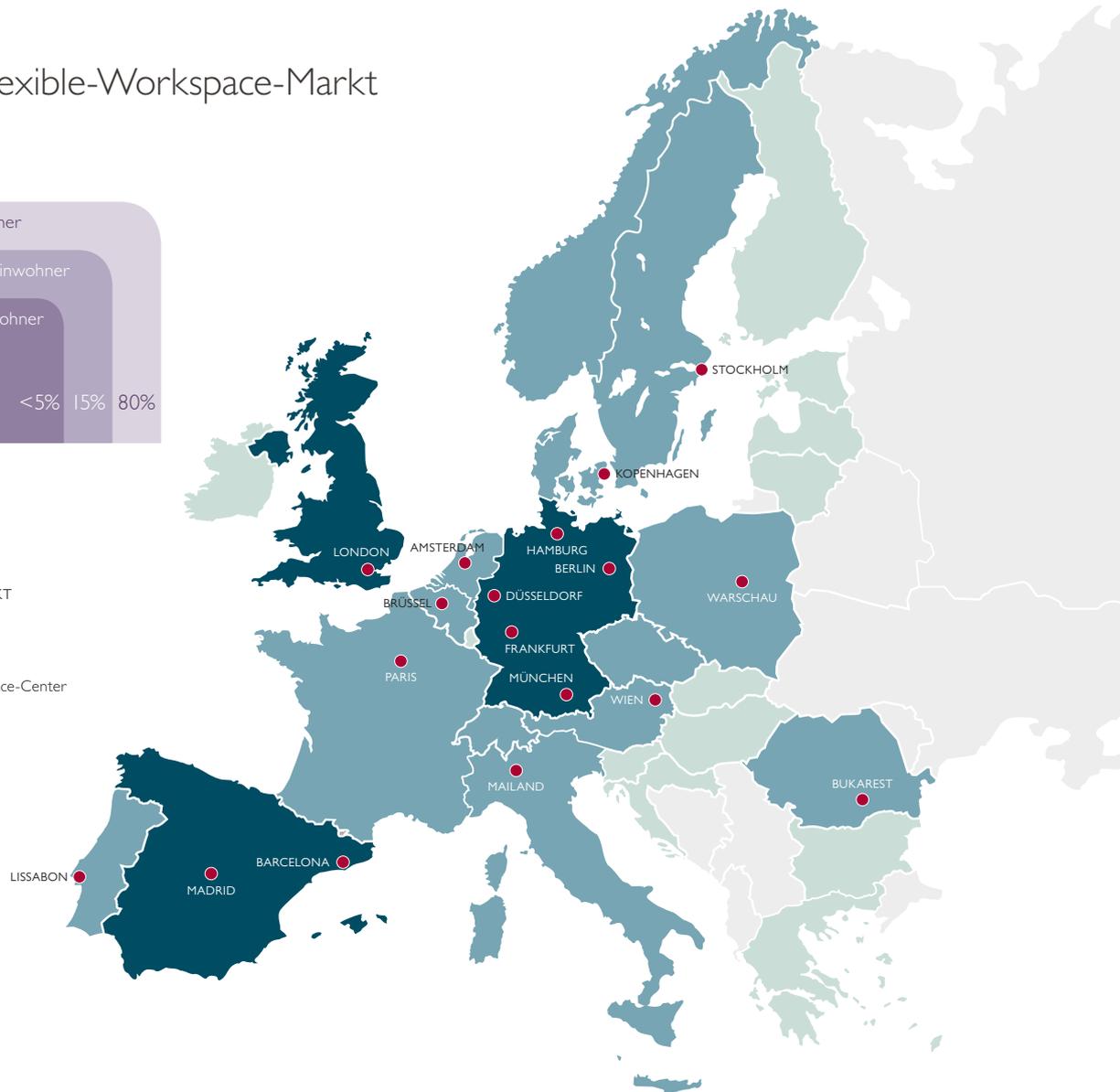
## RÄUMLICHE VERTEILUNG



## ANTEIL AM EUROPÄISCHEN MARKT

- $\geq 10\%$
- $> 1\%$
- $\leq 1\%$
- Städte mit  $\geq 30$  Flexible-Workspace-Center

Quelle: Catella Research 2018



## Prognose

Zweifelsohne sind Flexible Workspaces ein unübersehbarer Trend in den europäischen Innenstädten, an strategischen Standorten wie Flughäfen, Bahnhöfen und in Kombination mit urbanen Wohn- und Einzelhandelskonzepten. Mittlerweile sehen wir gerade in dieser Standort- bzw. Teilmarktkombination einen starken Sickerfekt in die klassischen Büroflächenangebote und -modelle. Zudem werden auch B- und C-Standorte zunehmend in den Fokus der Anbieter rücken. Die Arbeitsformen versprechen eine hohe Flexibilität, die Möglichkeit, mobil zu sein sowie eine vielversprechende Alternative zu Home Office oder Coffee Shops und passen damit in das Anforderungsprofil neuer Arbeitergenerationen. Zudem spielt das Thema Sharing Economy und die damit verbundene Verringerung von Fixkosten als auch die Entwicklung neuer Preismodelle wie Pay-Per-Use, Flatrate sowie soziale Konnektivität eine große Rolle für zumeist international agierende Unternehmen. Im Jahr 2018 schätzen wir den Anteil an Flexible-Workspace-Flächen in Europa (EU 28) auf rund 2,1 Mio. m<sup>2</sup>. Bezogen auf den europäischen Büroflächengesamtmarkt von rund 275 Mio. m<sup>2</sup> sind dies gleichwohl lediglich rund 0,76%. Basierend auf den genannten Veränderungsprozessen, auch getrieben durch eine stetig steigende Investorennachfrage, erwarten wir weiterhin eine starke Zunahme an Flexible-Workspace-Centern sowie deren Ausbau. Als minimale Flächengröße – Basis der betriebswirtschaftlich relevanten Bewirtschaftung – sehen wir rund 2.000 m<sup>2</sup>. Das Gros der Expansion wird dabei von den großen international agierenden Konzernen bestritten. Objektspezifisch liegt der Fokus dabei klar auf dem Hybridmodell.

Quelle: Catella Research 2018 / Deskmag / JLL / Thomas Daily / AllOfficeCenters / RCA / Coworkit / Institut für Wirtschaftsinformatik – Universität St. Gallen

Catella ist ein führender Spezialist im Immobilieninvestment, Fondsmanagement und Banking mit Aktivitäten in 14 europäischen Ländern. Die Gruppe generiert Umsätze von ca. EUR 200 Millionen und verwaltet Vermögen im Wert von EUR 16 Milliarden. Catella ist ein börsennotiertes Unternehmen an der Nasdaq Stockholm im MidCapSegment. Mehr dazu auf [catella.com](http://catella.com).

[catella.com](http://catella.com)

IHRE ANSPRECHPARTNER:

**Dr. Thomas Beyerle**  
thomas.beyerle@catella.de  
+49 (0)69 31 01 930 220

**Katja Willner**  
katja.willner@catella.de  
+49 (0)69 31 01 930 276

**Janis Deeken**  
janis.deeken@catella.de  
+49 (0)69 31 01 930 274