# Catella: Flexible Workspace dynamisiert Büromärkte – steigendes Investoreninteresse an Coworking

Catella Research hat den sog. Flexible-Workspace-Markt in Europa untersucht. Die Pay-Per-Use-Mentalität und die Flexibilität in der Arbeitswelt lassen eine neue ökonomische Sichtweise auf die Nutzung und die traditionelle, auf Langfristigkeit angelegte (Miet-) Zahlungsbereitschaft für Büroflächen entstehen. Flexible Workspaces schaffen eine alternative Arbeitsform, welche zumeist in europäischen Innenstädten, an strategischen Standorten wie Flughäfen, Bahnhöfen und in Kombination mit urbanen Wohn- und Einzelhandelskonzepten verortet ist.

Das Durchbrechen des klassischen, langfristigen Büromietvertrags mag den europäischen Büroimmobilienmarkt strukturell noch nicht erreicht haben. Doch gerade auch bei großen, international agierenden Unternehmen zeigt sich bereits ein erster Wandel. Gegenwärtig wird die neue Arbeitsform, meist als Coworking beschrieben, stärker nachgefragt und alte Corporate-Office-Strukturen überdacht.

Weitere Einzelergebnisse der Analyse:

* 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.
* In der geografischen Analyse lässt sich aktuell eine starke Verortung in den zentralen Geschäftsvierteln feststellen, mit einem räumlichen Drang in bzw. aus sog. Szeneviertel. Operativ finden sich diese Anbieter dabei sowohl in Neubau- als auch in Bestandflächen.
* Ein dynamisch wachsender Teil der Nutzernachfrage speist sich aus der 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.
* Doch gerade auch Corporates, also große Unternehmen, bedienen sich immer stärker dem Angebot. Vermehrt sehen diese Unternehmen einen Nutzen im Austausch mit innovativen Startups und lagern einzelne Abteilungen in Flexible Workspaces aus.

“Im Jahr 2018 schätzen wir den Anteil an Flexible-Workspace-Flächen in Europa (EU 28) auf rund 2,1 Mio. m². Bezogen auf den europäischen Büroflächengesamtmarkt von rund 275 Mio. m² sind dies gleichwohl lediglich rund 0,76%“, so Dr. Thomas Beyerle, Head of Group Research bei Catella. „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“, so Beyerle weiter. Als minimale Flächengröße – Basis der betriebswirtschaftlich relevanten Bewirtschaftung – sehen die Catella Analysten bei rund 2.000 m². Objektspezifisch liegt der Fokus dabei klar auf dem Hybridmodell, einer Mischform aus privaten Büros und Gemeinschaftsflächen.

Die vollständige Analyse finden Sie unter catella.com/research.

For information please contact:

Dr Thomas Beyerle

Head of Group Research

+49 69 3101 9302 20

thomas.beyerle@catella.de