

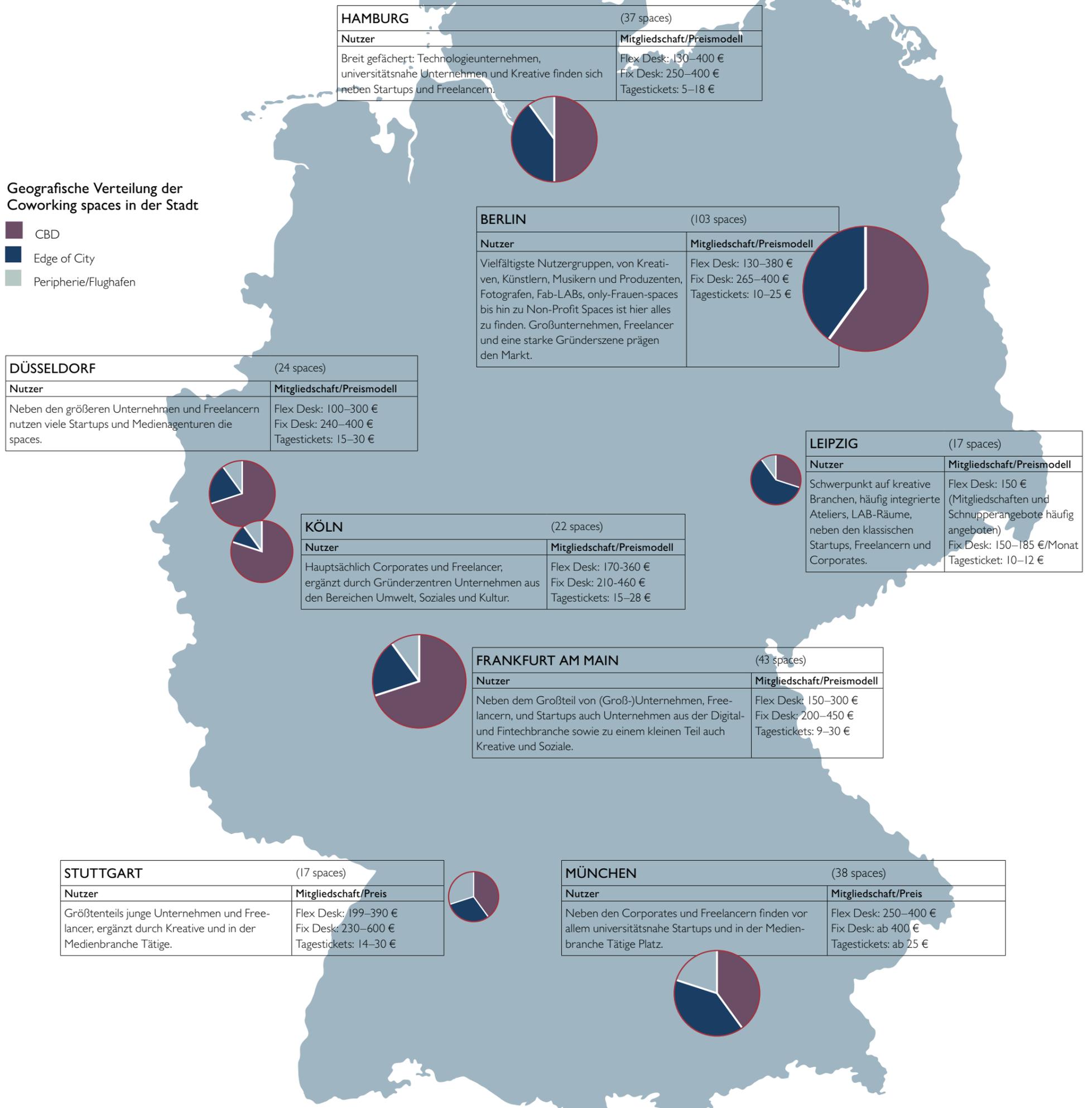
# Flexible Workspaces 2019 weiter auf dem Vormarsch



2019 wird der Fokus im immobilienwirtschaftlichen Marktsegment der sog. Flexible Workspaces vor allem auf den Aufbau von eigenen Coworking- und Campusstrukturen der Corporates gerichtet sein, zumeist in randzentraler Innenstadtlage. Die Community der Vielfältigkeit klassischer Coworking-Anbieter wird dabei stark substituiert durch die Community innerhalb eines Unternehmens. Die Jagd nach der „Idee“ bzw. nach Effizienzsteigerungen wird zum zentralen Thema der kommenden Jahre, begleitet von knapper werdenden Flächen in den Bestandsstrukturen. Der digitale Wandel wird diese Entwicklung stark dynamisieren und dabei flexibles, vernetztes und kreatives Arbeiten ermöglichen und im Idealfall eine neue Kultur der Zusammenarbeit schaffen. Dreh- und Angelpunkt der modernen digitalisierten Ökonomie bleibt weiterhin die Bürofläche im urbanen Raum.

## Geografische Verteilung der Coworking spaces in der Stadt

- CBD
- Edge of City
- Peripherie/Flughafen



Catella is a pan-European organisation with strong local presence and access to global capital. A leading specialist in property investments, fund management and banking, with operations in 14 countries. Our vision is to be the leading European partner for

investors in property and finance. The operations are divided into four business areas that cooperate closely throughout Europe, as well as locally in each market, to develop customized solutions for our customers.

### Research Contacts:

Dr. Thomas Beyerle  
thomas.beyerle@catella.de

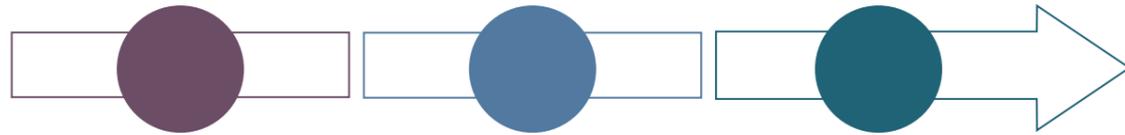
Alexander Brune  
alexander.brune@catella.de

Stand: 15.1.2019, Quelle: Catella Research

# Flexible Workspaces in Europa 2019

Die starke Flächenexpansion von Coworking spaces in Europa hielt 2018 an. Einflussfaktoren wie die Generation-Y und Digital Natives, Startups, die Sharing Economy und die Suche von Großunternehmen nach Innovationen und der Bedarf an Swing Spaces sorgen für eine stetige Nachfrage nach flexiblen Büroflächen. Der europäische Markt des Coworkings bietet ein äußerst heterogenes Angebot. Es ist davon auszugehen, dass zukünftig zunehmend auch B- und C-Standorte für die entsprechenden Anbieter interessant werden.

## Zyklus der Coworking spaces-Allokation in europäischen Städten



Zu Beginn des Zyklus beschränkt sich die Lokalisierung von Coworking spaces primär auf den innenstadtnahen CBD-Bereich.

Die Coworking spaces breiten sich neben dem CBD auch in weitere Lagen der Städte aus. Der Markt diversifiziert sich, die Anzahl an spaces steigt. Mit der Ausweitung des Angebots diffundieren Coworking spaces auch in periphere Lagen.

Fortgeschrittenste Phase des Zyklus. Städte, in denen es die meisten Coworking spaces in Europa gibt. Neben den diversifizierenden spaces in allen (auch peripheren) Bereichen der Städte, konzentriert sich der größte Teil der (Neu-) Anbieter wieder auf den CBD. Grund ist eine hohe Nutzernachfrage nach Urbanität und ÖPNV-Anbindung.

Catella Research zeigt die Dynamik und das disruptive Potenzial am Markt für Flexible Workspaces auf, welches die europäischen Büromärkte in den kommenden Jahren verändern kann. Dabei sind folgende Aspekte wichtig:

- 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.
- Auch Corporates, also große Unternehmen nutzen immer stärker das Angebot. Sie sehen zunehmend einen Nutzen im Austausch mit innovativen Startups und lagern einzelne Abteilungen in Flexible Workspaces aus.
- In der geografischen Analyse lässt sich eine starke Verortung in den zentralen Geschäftsvierteln (CBD) feststellen, mit einem räumlichen Drang in bzw. aus sog. Szenevierteln. Operativ finden sich diese Anbieter dabei sowohl auf Neubauf Flächen als auch auf Bestandsflächen.
- Weltweit gibt es zu Beginn des Jahres 2019 etwa 16.250 Flexible Workspaces, wovon sich etwa 25 % in Europa befinden. Im Laufe der letzten Jahre kam es europaweit zu einer starken Flächenexpansion im Bereich flexibler Arbeitsformen.

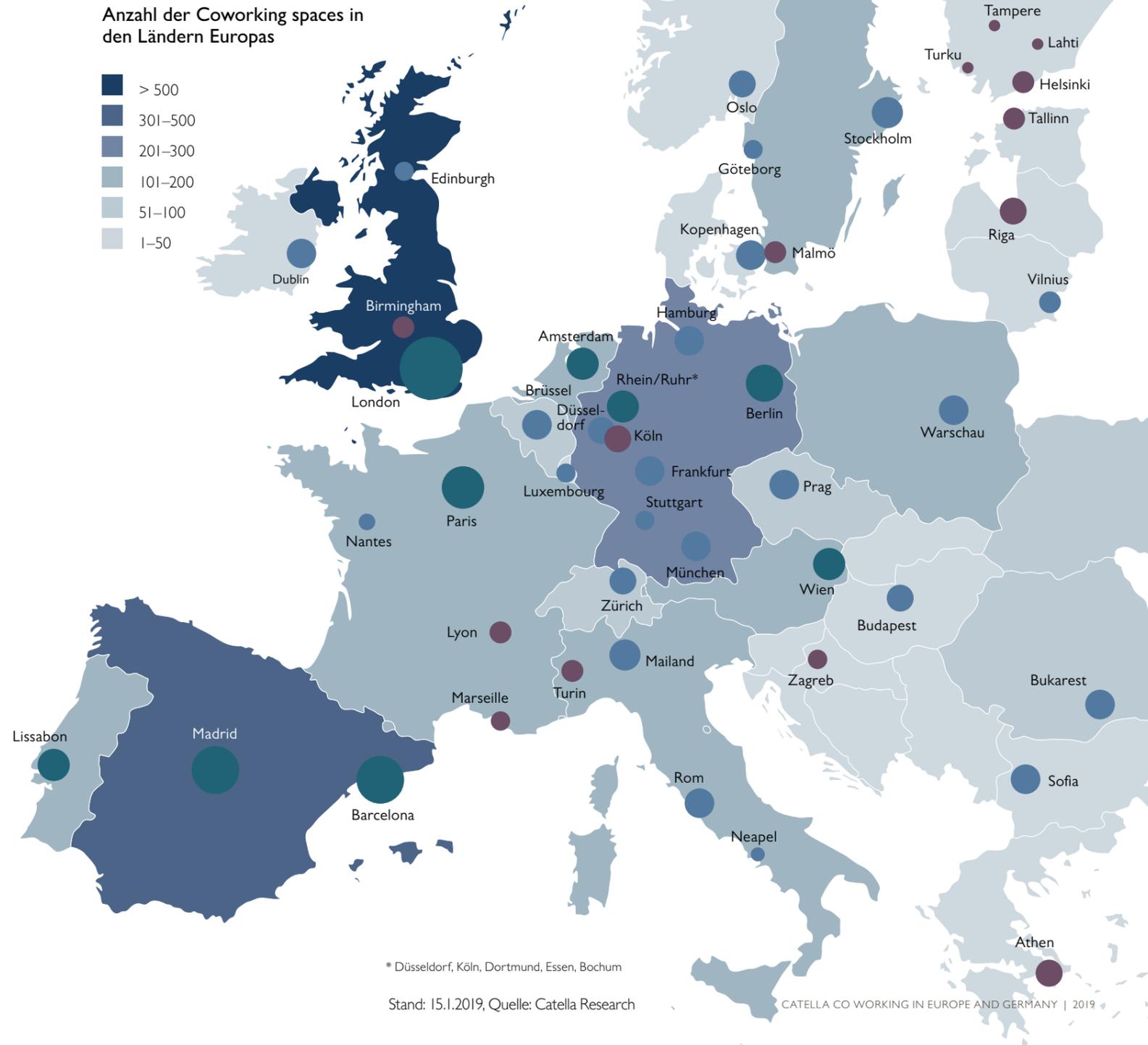
Im Jahr 2019 schätzen wir den Anteil an Flexible Workspace-Flächen in Europa (EU 28) auf rund 2,9 Mio. m<sup>2</sup>. Bezogen auf den europäischen Büroflächengesamtmarkt von rund 275 Mio. m<sup>2</sup> sind dies rund 1,05 %. Basierend auf den genannten Veränderungsprozessen und bedingt durch eine stetig steigende Investorennachfrage erwarten wir weiterhin eine starke Zunahme an Flexible-Workspace-Centern, stark getrieben von Corporates.

## Stukturzahlen ausgewählter Standorte nach immobilienpezifischen Lageparametern

| Städte     | Coworking spaces | CBD | Edge of City | Peripherie/ Flughafen |
|------------|------------------|-----|--------------|-----------------------|
| London     | 257              | 70  | 20           | 10                    |
| Barcelona  | 164              | 80  | 20           | 0                     |
| Madrid     | 157              | 80  | 10           | 10                    |
| Wien       | 70               | 90  | 10           | 0                     |
| Brüssel    | 52               | 65  | 30           | 5                     |
| Hamburg    | 37               | 50  | 40           | 10                    |
| Prag       | 37               | 60  | 30           | 5                     |
| Kopenhagen | 35               | 60  | 40           | 0                     |
| Athen      | 21               | 80  | 20           | 0                     |
| Lyon       | 19               | 80  | 10           | 10                    |
| Birmingham | 18               | 70  | 20           | 10                    |
| Helsinki   | 18               | 85  | 0            | 15                    |
| Turin      | 17               | 100 | 0            | 0                     |

## Anzahl der Coworking spaces in den Ländern Europas

- > 500
- 301–500
- 201–300
- 101–200
- 51–100
- 1–50



\* Düsseldorf, Köln, Dortmund, Essen, Bochum

Stand: 15.1.2019, Quelle: Catella Research

CATELLA CO WORKING IN EUROPE AND GERMANY | 2019