

Catella: Coworking ist weiter auf dem Vormarsch

Der Markt für innovative Raumlösungen am Arbeitsplatz bleibt dynamisch, auch wenn der Anteil von Coworking-Spaces am europäischen Bürogesamtflächenmarkt weiterhin unter 2 % liegt. Nach einem starken Jahr 2018 erwartet Catella Research auch für dieses Jahr einen weiter steigenden Bedarf an flexiblen Büroflächen. Treiber dieser Entwicklung sind auch Großunternehmen, die sich eigene Campusstrukturen aufbauen. Gesuchte Lagen sind die innenstadtnahen Bereiche, die Szeneviertel und die Geschäftszentren.

„Die Jagd nach Effizienzsteigerungen wird zum zentralen Thema der kommenden Jahre“, meint Dr. Thomas Beyerle, Head of Group Research bei Catella. „Gleichzeitig werden in den Bestandsstrukturen Büroflächen knapp. Beide Faktoren beflügeln den Coworking-Markt.“ Dabei stehen auf der Nachfrageseite nicht mehr nur Start-ups, kleine Unternehmen oder Freiberufler. Auch große Unternehmen zeigen zunehmendes Interesse, da sie sich vom Ideenaustausch und der Innovationskultur in den Coworking-Areas Impulse für die eigene Weiterentwicklung versprechen. Beyerle: „Das schafft eine ganz neue Kultur der Zusammenarbeit.“

Eine interessante Entwicklung stellt Catella Research hinsichtlich der Standorte innerhalb der deutschen und europäischen Städtökonomie gleichsam fest. Zu Beginn des Coworking-Zyklus konzentrieren sich die Angebote vornehmlich auf die klassischen innenstadtnahen Geschäftsbezirke. Im weiteren Verlauf und mit steigender Anzahl breiten sich Coworking-Kapazitäten auch in andere Lagen bis in die Peripherie aus, der Markt diversifiziert sich. In einer fortgeschrittenen Phase und in den Städten, in denen es die meisten Coworking-Angebote gibt, konzentrieren sich die Anbieter wieder auf den Geschäftsdistrikt (CBD). Die Gründe liegen in der hohen Mieternachfrage nach Urbanität und Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Trotz des anhaltenden Wachstums des Coworking-Markts bewegt sich das Angebot im Vergleich zum Gesamtangebot an Büroflächen noch auf sehr niedrigem Niveau. Für das Jahr 2019 erwartet Catella Research einen Anteil von rund 4,8 Prozent an flexiblen Workspaces in Deutschland gemessen am Büroflächengesamtmarkt.

Ein Blick in die Top 8 Standorte in Deutschland zeigt: Berlin liegt mit 103 Coworking Spaces-Angeboten auf der Städterangliste vorne, gefolgt von Frankfurt (43 Spaces) und Hamburg (37 Spaces). Die monatlichen Kosten für einen festen Arbeitsplatz bewegen sich zwischen 150 Euro in Leipzig und 500 Euro in Stuttgart.

Frankfurt am Main, 4. Februar 2019

„Coworking ist auf jeden Fall ein struktureller Faktor bei der Anmietung in allen europäischen Metropolen, auch wenn im Gesamtflächenvergleich das Modell noch im unteren einstelligen Prozentbereich liegt“, erläutert Beyerle.

Flexible Workspaces in Europa

Der europäische Markt des Coworkings bietet ein äußerst heterogenes Bild. London führt die Rangliste mit insgesamt 257 Angeboten an und befindet sich bereits im fortgeschrittenen Stadium des Coworking-Zyklus. 70 Prozent der Angebote liegen hier im CBD, der Rest in Randlagen. Mit Abstand folgen Barcelona (164 spaces) und Madrid (157 spaces).

Im Jahr 2019 schätzt Catella Research den Anteil an flexiblen Büroflächen in Europa auf rund 2,9 Mio. m². Bezogen auf den europäischen Büroflächengesamtmarkt an den A-Standorten von rund 275 Mio. m² wären dies rund 1,05 %.

„Coworking ist zwar ein globales, also vergleichbares, Immobilienprodukt, aber in der Markenbildung erst im Entstehen. Derzeit gibt es mit WeWork nur eine Lifestyle-Marke auf globaler Ebene, in Asien ist jetzt auch Kosh auf dem Sprung“, so Beyerle. „Gleichzeitig ist Coworking aber nur ein Baustein in der globalen Stadtentwicklung: Urban Coliving-Angebote wie auch Public-Space-Entwicklungen gehören ebenso dazu.“

Die komplette Analyse ist unter catella.com/research zu finden.

Weitere Informationen:
Dr. Thomas Beyerle
Head of Group Research
+49 69 3101 9302 20
thomas.beyerle@catella.de