

# COWORKING- CENTER BRAUCHEN WIR DAS?

ÜBER DIE ZUKUNFTSFÄHIGKEIT  
VON COWORKING-CENTERN

EINE UMFRAGE UNTER  
NUTZERN UND BETREIBERN

JUNI 2018

## Die Studie

# BRAUCHEN WIR DAS?

Seit 2017 ist am deutschen Büromarkt – zunächst ausgehend von wenigen Hotspots wie Berlin, Hamburg und München – die rasante Ausbreitung von Coworking-Centern zu beobachten. Dabei ist nicht nur bei Nutzern, sondern auch bei Eigentümern, Entwicklern und Investoren das Interesse an Coworking-Spaces stark gestiegen, da sie als Synonym einer zukunftsweisenden Büroumgebung mit Anziehungskraft für wettbewerbsfähige Nutzer von morgen gesehen werden. Anlass genug für Colliers International Deutschland, die Erfolgsfaktoren von „Coworking“ unter den gegebenen Marktbedingungen zu identifizieren und die Zukunftsfähigkeit dieses Bürokonzeptes auf den Prüfstand zu stellen.

Dazu hat Colliers International Deutschland unter seinen Kunden 20 Nutzer bzw. potenzielle Nutzer sowie 20 Anbieter von Coworking-Flächen im Zeitraum April bis Mai 2018 nach ihrer Einschätzung befragt. Um ein interessantes, vielschichtiges Stimmungsbild zur Einordnung der aktuellen Marktentwicklung zu erhalten, wurde bei der Auswahl der befragten Unternehmen auf ein breites Spektrum bezüglich der Branchen-, Größen- und Standortverteilung geachtet.

**Unter Coworking-Flächen im Sinne dieser Untersuchung** sind gewerblich genutzte Mietflächen zu verstehen,

- die zeitlich befristet anmietbar sind,
- deren Anmietung nach Arbeitsplatz/Schreibtisch in Rechnung gestellt wird,
- die von professionellen Anbietern betrieben werden (keine Inkubatoren),
- die neben Büroarbeitsplätzen, Infrastruktur und unterstützenden Dienstleistungsangeboten (Angebotsspektrum von Business Centern im klassischen Sinn) verstärkt Möglichkeiten zur Umsetzung neuer Arbeitskonzepte sowie zu unternehmensübergreifender Kommunikation und Zusammenarbeit bieten.

# Coworking-Spaces und Business Center wachsen zusammen

## EVOLUTION VON COWORKING

UNTERSUCHUNGSGEGENSTAND /  
BEFRAGTE NUTZER BZW. ANBIETER

### Business Center →

(professionelle Anbieter von Büro- und Meetingräumen)

#### **NUTZER**

Corporates, Unternehmen verschiedener Branchen

- Private Büros
- Professionelle Büroinfrastruktur und -services
- Hochwertige Ausstattung
- Prestigeträchtige Innenstadtlagen
- Diskretion

### Professionelle Coworking-Anbieter

#### **NUTZER**

Freelancer, Start-ups, Corporates, Unternehmen verschiedener Branchen

### ← Coworking-Spaces

(Kleinstbetreiber mit geringem Professionalisierungsgrad)

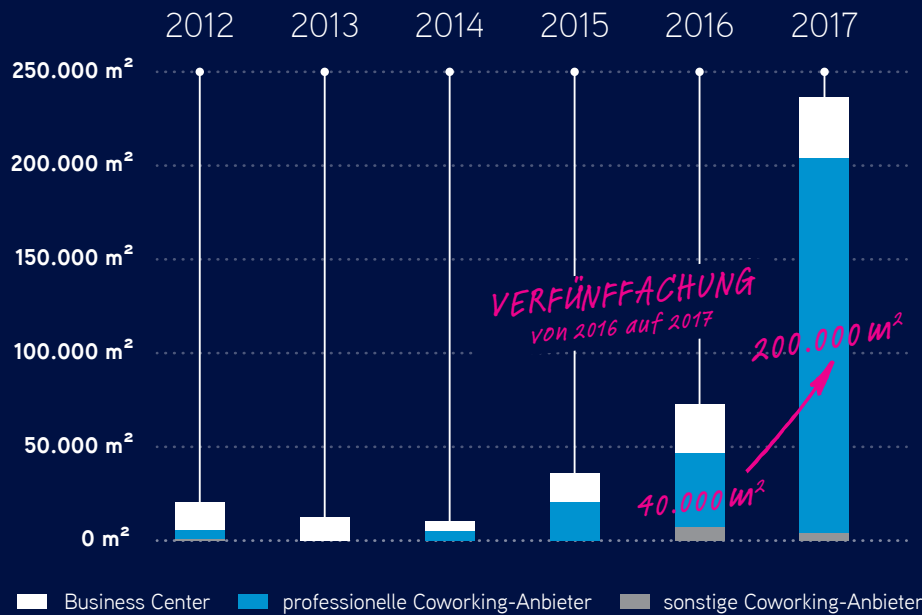
#### **NUTZER**

Freelancer aus der Kreativbranche, Start-ups etc.

- „Community“-Gedanke
- Bereiche für Austausch mit anderen Coworking-Mitgliedern/-Mieterinnen
- Networking und Synergieeffekte
- Stylistische Gestaltung von Arbeitsplätzen und Loungebereichen

# Coworking-Center werden immer bedeutender

## Vermietungsumsatz Top 7 Bürozentren in Deutschland



Wie schätzen Sie den Bedarf an Coworking-Arbeitsplätzen in den nächsten 2-5 Jahren ein?



## Markt für Coworking-Flächen

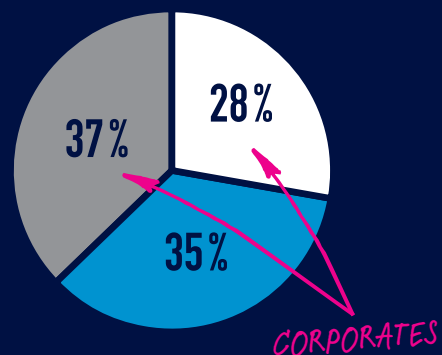
Größte Anmietung 2017: je Standort, sortiert nach Mikromarkt, Anbieter und Fläche



## Nutzer von Coworking-Spaces nach Unternehmensgröße

- Großunternehmen/Konzerne**  
Unternehmen mit strengen Richtlinien und hohen Anforderungen an Flächen, Services und Infrastruktur
- Klein- und Mittelunternehmen**  
Etablierte Unternehmen mit vergleichsweise geringem Flächenbedarf, aber hohen Anforderungen.
- Start-ups/Kleinstunternehmen**  
Einzelunternehmer mit geringen Flächenanforderungen; Unternehmen mit Expansionspotenzial und teilweise kurzem Planungshorizont

## Durchschnittliche Belegung von Coworking-Centern

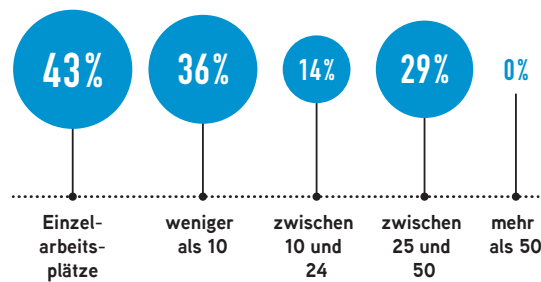


## Der Markt in Deutschland

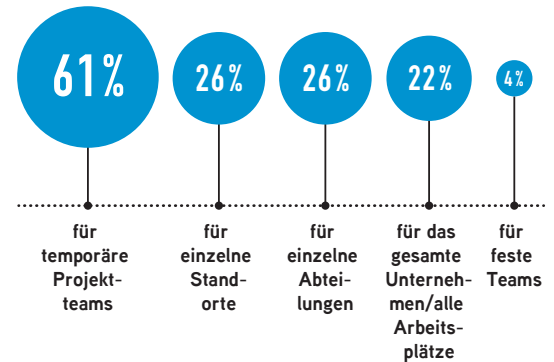
### Nutzungsvolumen von Coworking-Spaces

Wieviele Coworking-Arbeitsplätze mieten Ihre Kunden durchschnittlich an?

(max. 2 Nennungen)



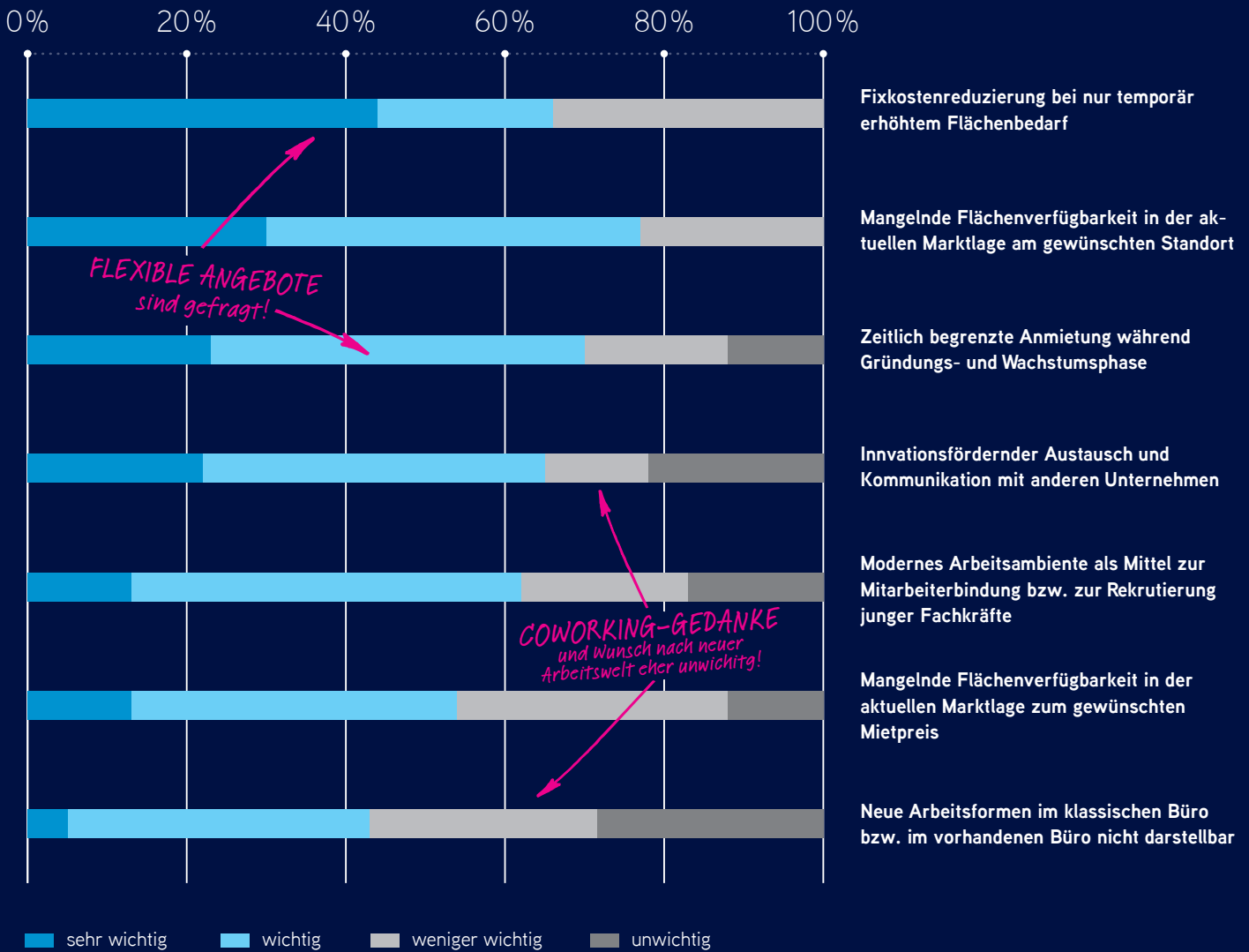
In welchem Umfang nutzen Sie bereits Coworking-Spaces bzw. planen dieses für die Zukunft? (Mehrfachnennungen mögl.)



## WIE GEHT ES WEITER?

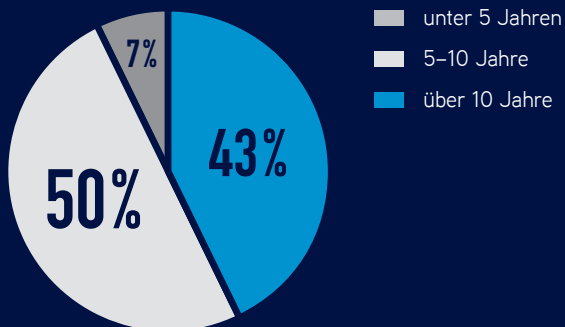
- Der in europäischen, amerikanischen und asiatischen Märkten schon weit vorangeschrittene **Boom** von Coworking-Flächen steht in Deutschland **noch ganz am Anfang**. 2017 wurde in den sieben deutschen Bürozentren mit über **200.000 m<sup>2</sup> bzw. rund 5% Marktvolumen** erstmals ein am Markt wahrnehmbarer Flächenumsatz erzielt. Die Anmietung durch Betreiber von Coworking-Flächen hat sich damit binnen eines Jahres verfünffacht. Gemäß der vorliegenden stichprobenartigen Umfrage bei Nutzern bzw. potenziellen Nutzern von Coworking-Flächen sowie Anbietern, vertreten 79% der Befragten die Ansicht, dass der Bedarf in den nächsten 2 bis 5 Jahren weiter steigen wird. Eine Stagnation auf dem derzeitigen Niveau sehen 21%, eine Abnahme des Bedarfs wurde von keinem Befragten konstatiert.
- Die **Nachfrage nach Coworking-Arbeitsplätzen geht von einer breiten Basis aus**. Neben der ursprünglichen Klientel von Coworking-Spaces der ersten Generation (Inkubatoren), die aus Start-ups und Kleinstunternehmen besteht, treten in den von professionellen Anbietern betriebenen Centern **zunehmend etablierte Corporates** unterschiedlicher Größenkategorien auf, die aus einem breiten Branchenspektrum stammen. In diesen Centern herrscht bereits jetzt – bezogen auf die durchschnittliche Belegung der angebotenen Coworking-Arbeitsplätze – nahezu eine Gleichverteilung zwischen Kleinstunternehmen mit unter 10 Mitarbeitern, kleinen und mittelgroßen Unternehmen bis 250 Mitarbeitern sowie Großunternehmen.
- Zwar dominiert nach Angaben der Anbieter noch die **Anmietung von Einzelarbeitsplätzen** bzw. durch Kleingruppen bis 10 Mitarbeitern. Rund 30% der Befragten gaben aber auch an, häufig **Anmietungen in Teamstärke mit 25 bis 50 Mitarbeitern** zu registrieren. Diese Aussage korrespondiert mit der Angabe von Nutzern, vor allem für **temporäre Projektteams** Coworking-Flächen anzumieten.

# Gründe für die Anmietung von Coworking-Flächen

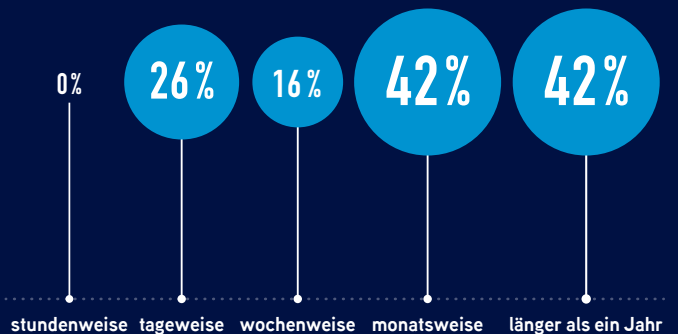


## Anmietungsdauer von Anbietern und Nutzern (Fristentransformation)

Für wie lange mieten Coworking-Anbieter Flächen im Durchschnitt an?



Für wie lange mieten Nutzer im Schnitt Coworking-Arbeitsplätze an? (max. 2 Nennungen)



## Warum Coworking-Flächen anmieten?

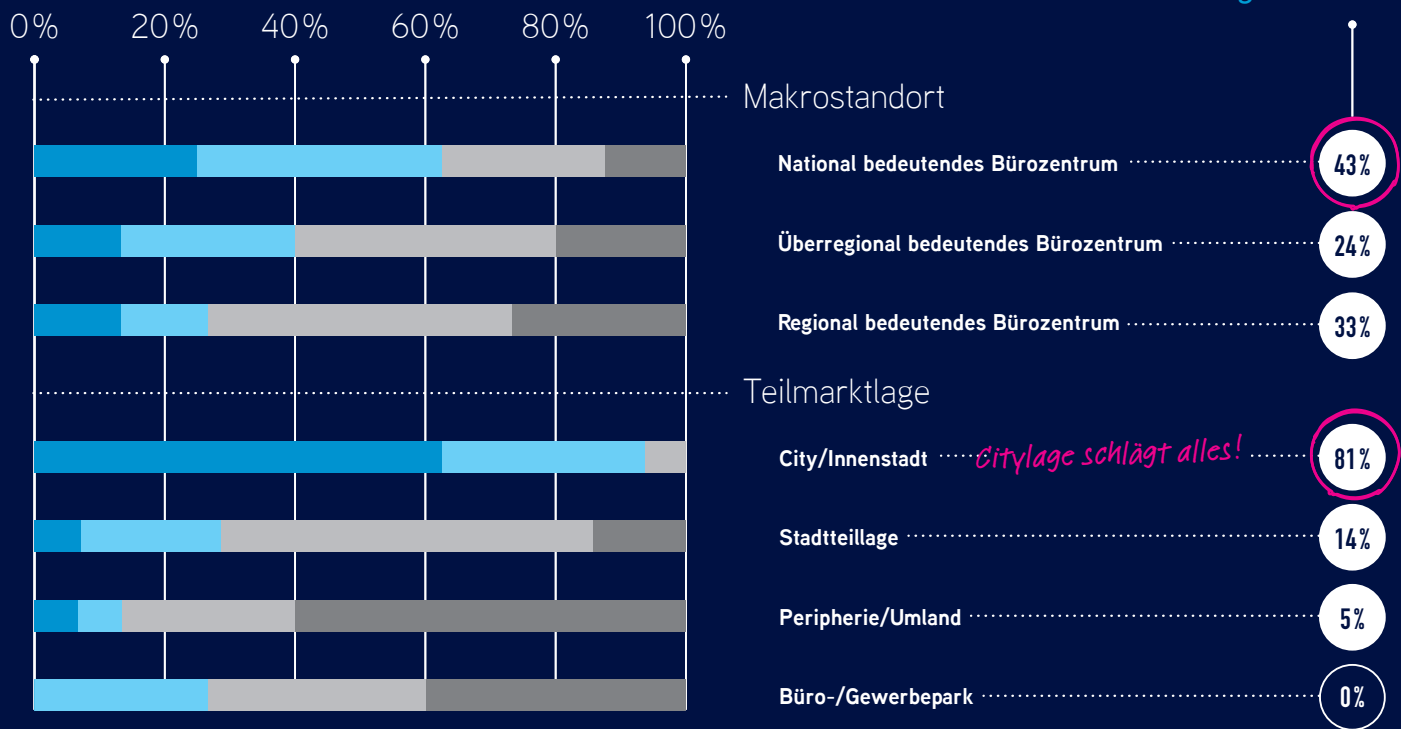
# WAS SUCHT DER NUTZER?

- Fragt man derzeitige bzw. potenzielle Nutzer nach ihrer **Hauptmotivation**, Coworking-Spaces anzumieten, tritt die **Fixkostenreduzierung bei schwankendem Flächenbedarf in bestimmten Projektphasen oder bei der Unternehmensgründung** in den Vordergrund. Am häufigsten wurde als „sehr wichtiger“ Anmietungsgrund die „Fixkostenreduzierung für nur temporär erhöhten Flächenbedarf“ genannt (44% aller Nennungen). Zählt man die Nennungen „sehr wichtig“ und „wichtig“ zusammen, ergibt sich ein Stimmenanteil von 67%. Für 71% der Befragten („sehr wichtig“ und „wichtig“) zählt die „zeitlich begrenzte Anmietung während der Gründungs- und Wachstumsphase“ zu den ausschlaggebenden Kriterien.
- Addiert man die Nennungen „sehr wichtig“ und „wichtig“ auf, so sehen drei Viertel aller befragten Nutzer die **mangelnde Flächenverfügbarkeit am gewünschten Standort** als das Hauptmotiv für einen Anmietungswunsch in einem Coworking-Center, 29% sogar als „sehr wichtig“ (Rang 2). Der „gewünschte Standort“ befindet sich der weiteren Nutzerbefragung zufolge bevorzugt in den **zentralen Lagen der TOP 7**, also dort, wo derzeit große Flächenengpässe vorherrschen. Zumindest in Teilen ist der aktuelle Vermietungserfolg von Coworking-Spaces auf diese zyklische Entwicklung zurückzuführen und damit nur als vorübergehender Treiber der Nachfrage zu sehen.
- Der **„Community-Gedanke“** (innovationsfördernder Austausch und Kommunikation mit anderen Unternehmen) spielt für 44% aller Nutzer eine „wichtige“, aber nur für 22% der Befragten eine „sehr wichtige“ Rolle. Ein ebenso großer Anteil wertet das Anmietungsargument, das ein wesentliches Unterscheidungskriterium zum klassischen Business Center ist, sogar als „unwichtig“.
- Noch etwas schwächer fällt das Motiv „Mitarbeiterwerbung bzw. -bindung durch modernes Arbeitsambiente“ aus, das nur 11% der Befragten als „sehr wichtig“ ansehen.
- Über die Hälfte der Befragten finden den Grund „Einführung bzw. Anwendung moderner Arbeitsplatzkonzepte“ „weniger wichtig“ oder gar „unwichtig“. Das Coworking-Center als Tor in die „Neue Arbeitswelt“ ist demnach zwar für viele, aber längst nicht alle ein ausschlaggebendes Anmietungskriterium.

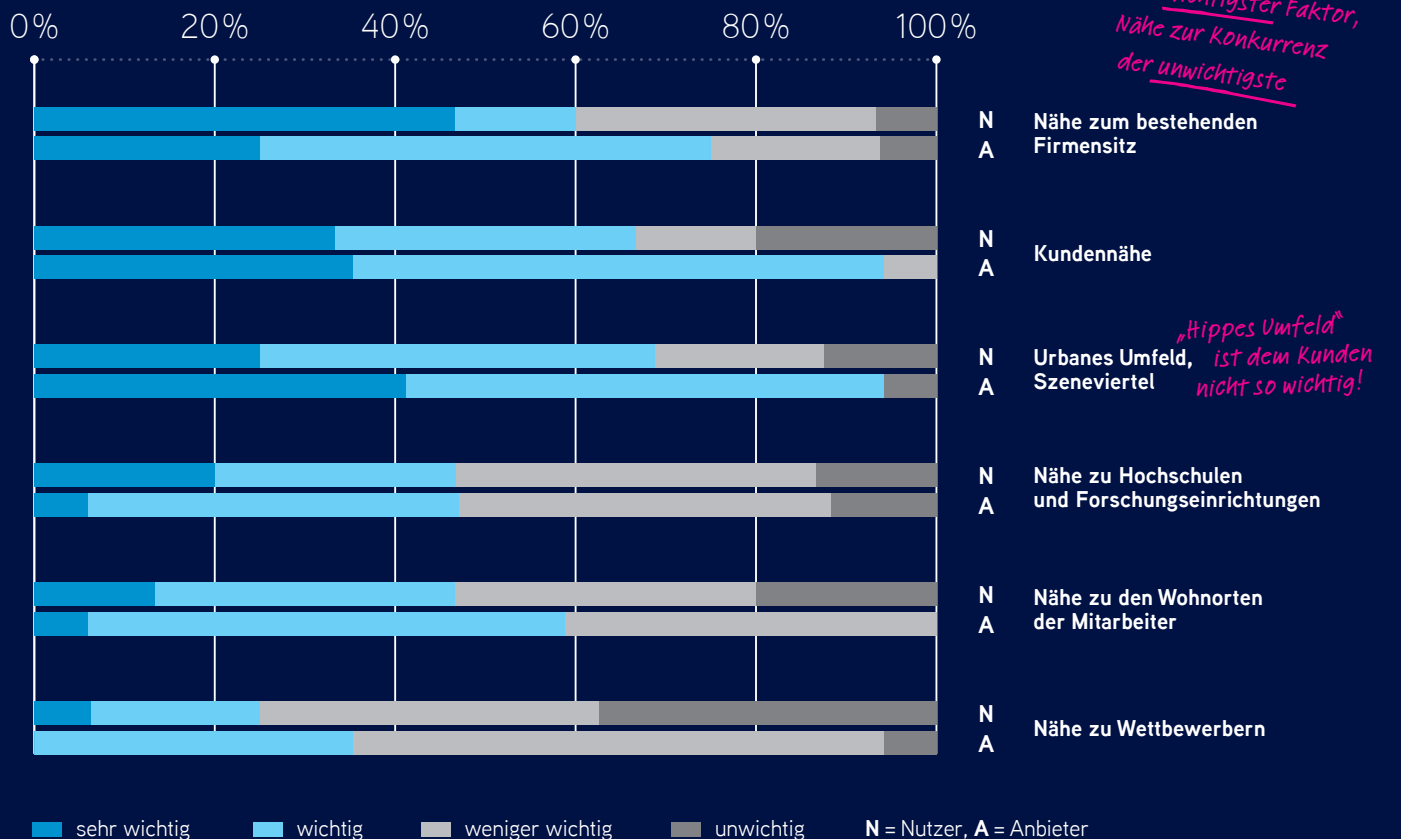
# Anforderungen an den Makrostandort/Teilmarktlage

Welche Anforderungen haben Nutzer an den Standort von Coworking-Centern?

Welche Lagen präferieren Anbieter bei der Anmietung von Coworking-Centern?



# Anforderungen an den Mikrostandort und das Standortumfeld

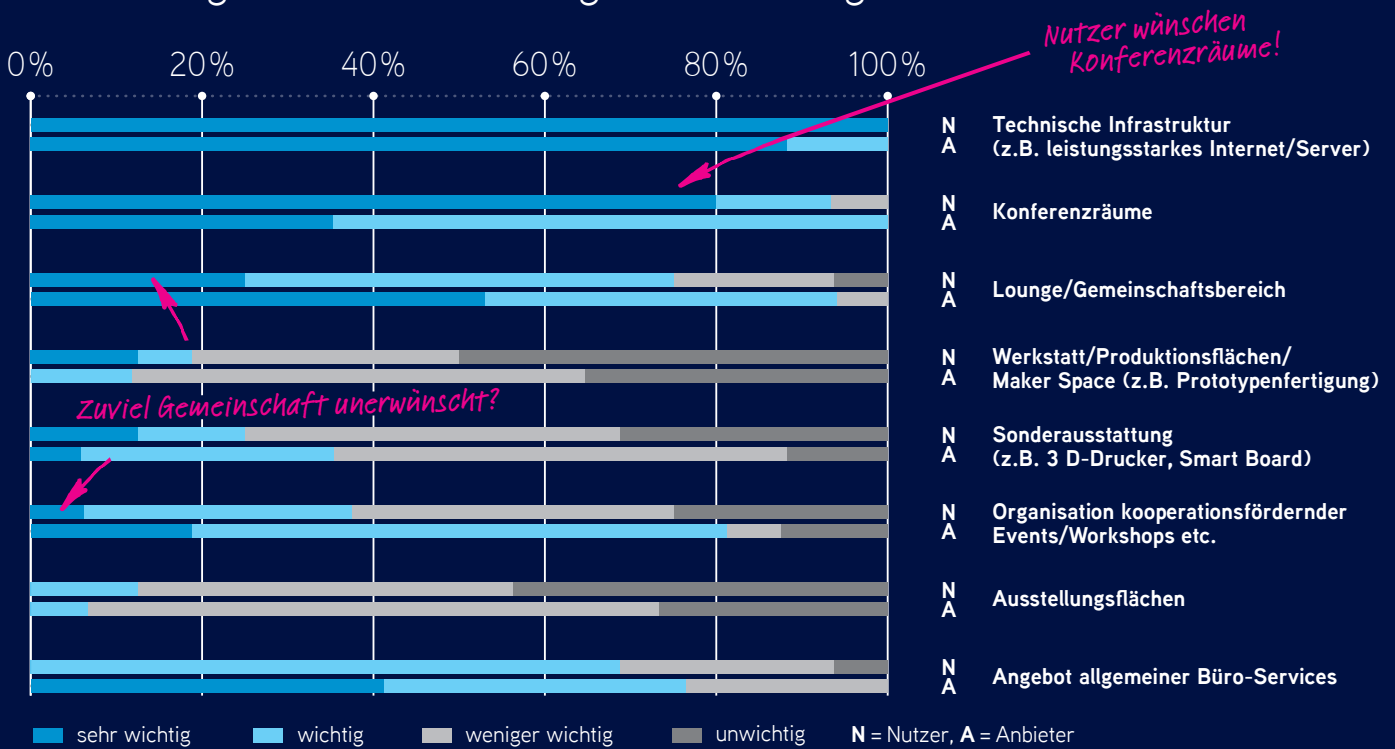




# WO SOLLTEN COWORKING-CENTER SEIN?

- Nutzerseitig bestehen eindeutige Lagepräferenzen zugunsten **zentraler Citylagen in den großen Bürozentren des Landes**. Hier besteht zumindest in Teilen ein enger Zusammenhang mit dem Anmietungsmotiv „aktuelle Flächenknappheit“. Anmietungspräferenzen der Anbieter spiegeln diese Standortbevorzugung.
- Mit abnehmender Hierarchiestufe bzw. Zentralität der Lage sinkt das Nutzerinteresse. Im geringeren Umfang besteht aber durchaus ein Nachfragepotenzial in Bezug auf **überregional bedeutsame B-Städte und regional bedeutsame C-Städte** – immerhin betrachten jeweils 13% der befragten Nutzer das Angebot an diesen Makrostandorten als „sehr wichtig“.
- Bei den Teilmarktkategorien werden periphere Standorte von 60% der Nutzer als „unwichtig“ eingestuft, während Coworking-Flächen in **Stadtteillagen** sowie **Büro- und Gewerbeparks** immerhin von einem Viertel der Nutzer als „sehr wichtig“ bzw. „wichtig“ angesehen werden.
- Entscheidende Erfolgsfaktoren für die Etablierung von Coworking-Centern speziell an diesen Standorten könnte die **Nähe zu bestehen Firmensitzen** potenzieller Nutzer sein, die für knapp die Hälfte aller Befragten ein „sehr wichtiges“ Standortkriterium darstellt, aber nur von einem Drittel der Anbieter als solches identifiziert wurde.
- Nahezu umgekehrt verhält es sich mit dem Standortfaktor **„Urbanes Umfeld/Szeneviertel“**, der von den Anbietern in seiner Bedeutung eher überschätzt wird.
- Auch **„Kundennähe“** erweist sich als ein wichtiges Erfolgskriterium für ein gut ausgelastetes Coworking-Center, während die **„Nähe zu Wettbewerbern“** für die Mehrzahl der Befragten unbedeutend ist.

## Anforderungen an die Ausstattung von Coworking-Centern



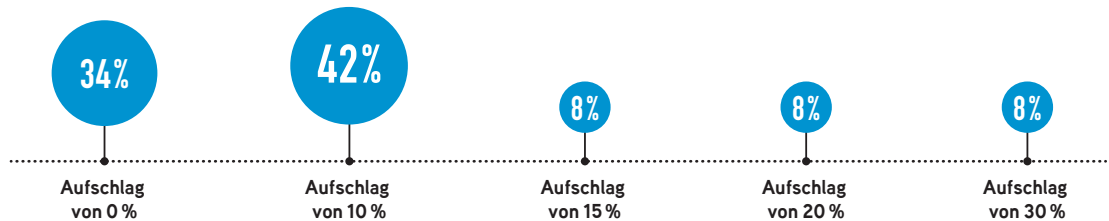
# WAS SOLLTEN COWORKING-CENTER BIETEN?

- Besonders hohe Anforderungen haben Nutzer an die **technische Infrastruktur**, zu der vor allem ein leistungsstarker Internetanschluss und entsprechende Serverkapazitäten zählen. Diese hohe Erwartungshaltung haben Anbieter registriert.
- Auffällige Diskrepanzen ergeben sich bei der Frage nach der Bedeutung von **Konferenzräumen versus Gemeinschaftsflächen**. So wie schon der „Coworking-Gedanke“ nur für einen vergleichsweise geringen Teil der befragten Nutzer als ausschlaggebender Anmietungsgrund genannt wurde, werden Gemeinschaftsflächen auch nur von einem Viertel der Befragten als „sehr wichtig“ eingestuft. Bei der Verfügbarkeit von Konferenzräumen liegt der Vergleichswert hingegen bei 80% – ein Ausstattungswunsch, der von Anbietern bislang nicht in dieser Intensität wahrgenommen wurde.
- Von Betreiberseite überschätzt wird der Wunsch nach **kooperationsfördernden Events**, die wesentlicher Erfolgsfaktor von Coworking-Centern „der ersten Generation“ (Inkubatoren) mit Hauptzielgruppe Start-ups und Freelancer sind. Das gilt auch für andere Serviceangebote, wie allgemeine Bürodienstleistungen.
- Vor dem Hintergrund dieser eher konventionellen, an Business Center im klassischen Sinne erinnernden Anforderungsprofile erklärt sich auch **die geringe Bereitschaft der Nutzer, gegenüber herkömmlichen Büros Mehrkosten zu akzeptieren**. Ein Drittel gab an, überhaupt keinen Aufschlag zahlen zu wollen, 42% würden noch Mehrkosten von bis zu 10% für Coworking-Space zahlen.

## Die interessantesten Aspekte

### Zahlungsbereitschaft von Nutzern

Wieviel wären Sie bereit für einen Coworking-Arbeitsplatz mehr zu zahlen?



## WIR BRAUCHEN DAS.

- Coworking-Center stehen in Deutschland erst am Beginn ihrer Expansionswelle. Von einem steigenden Bedarf an Coworking-Flächen in den nächsten 2 bis 5 Jahren gehen auch 80% der von Colliers befragten Nutzer und Anbieter aus.
- Die Nachfrage nach professionell betriebenen Coworking-Flächen geht von einer breiten Basis aus. Rund zwei Drittel der Arbeitsplätze in Coworking-Centern werden von Corporates, also etablierten Unternehmen unterschiedlicher Größenkategorien und Branchenzugehörigkeit, belegt.
- Für die Anmietung von Flächen in Coworking-Centern sind laut Befragungsergebnis „Kosteneinsparung“ und „erhöhter Flexibilisierungsbedarf“ die ausschlaggebenden Argumente.
- Signifikant ist auch die Bedeutung des aktuellen Marktkontextes: Mangelnde Flächenverfügbarkeit am Wunsch-Standort ist laut Umfrage einer der Nachfragetreiber unter den Nutzern.
- Nicht an erster Stelle hingegen stehen die Aspekte „Coworking i.e.S.“, also die innovationsfördernde Kommunikation und der Austausch über Unternehmensgrenzen sowie die „Erprobung neuer Arbeitswelten“.
- Zentralität hat sich klar als Erfolgsfaktor herausgestellt. Die vom Nutzer geäußerte Bevorzugung von Coworking-Standorten in der Nähe zu bestehenden Unternehmenssitzen könnte ein wichtiges Erfolgskriterium für eher dezentral geplante, zukünftige Entwicklungsstandorte sein. Hier bieten sich vor allem Büro- und Gewerbeparks in stark angespannten Bürozentren an.
- Mit zunehmender Technisierung und Digitalisierung wird in der technischen Ausstattung von Coworking-Arbeitswelten ein wesentlicher Wettbewerbsvorteil gegenüber klassischen Büroflächen gesehen. Diesem Anspruch gilt es seitens der Coworking-Anbieter gerecht zu bleiben.

**FAZIT** Insgesamt sieht es um die nachhaltige Bedeutung von Coworking-Centern am Büromarkt positiv aus. Wie unsere Umfrage unter 40 Nutzern und Betreibern zeigt, übernehmen Coworking-Center vor allem in größeren, angespannten Märkten eine wichtige „Pufferfunktion“ sowohl bei zyklischen wie auch unternehmensstrategischen Nachfrageschwankungen. Eine weitere Erkenntnis: Die meisten Nutzer sehen den USP von Coworking-Centern vor allem in der Bereitstellung einer leistungsstarken technischen Infrastruktur sowie der Flächenverfügbarkeit an ausgewählten Standorten. Dagegen bieten die Vorteile moderner Flächenkonzepte und neuer Büroarbeitswelten ein ausbaufähiges Vermarktungspotenzial.

2,4

Mrd. € Umsatz

69

Länder

15.400

Mitarbeiter

68.000

Transaktionen

180

Millionen m<sup>2</sup>  
gemanagete Fläche

103

Mrd. € gesamtes  
Transaktionsvolumen

#### ANSPRECHPARTNER:

Wolfgang Speer  
Head of Office &  
Occupier Services | Germany  
+49 89 540411-201  
wolfgang.speer@colliers.com

#### AUTOREN

Susanne Kiese  
Head of Research | Germany  
+49 211 862062-47  
susanne.kiese@colliers.com

Karolina Belza  
Consultant | Research  
+49 89 624294-880  
karolina.belza@colliers.com

Tobias Seiler  
Associate Director | Research  
+49 89 624294-63  
tobias.seiler@colliers.com

#### Über Colliers International

*Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Leipzig, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIG) mit mehr als 15.400 Experten in 69 Ländern tätig.*

[colliers.de](http://colliers.de)

Copyright © 2018 Colliers International Deutschland GmbH

Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2018. Alle Rechte vorbehalten

**Colliers**  
INTERNATIONAL