



Pressemitteilung

## **Colliers International: „Coworking – brauchen wir das? Zur Zukunftsfähigkeit von Coworking-Centern“**

- **Deutschlandweite Umfrage unter Nutzern und Anbietern von Coworking-Flächen zu Nachfragepotenzialen, Anmietungsgründen sowie Anforderungen an Standort, Ausstattung und Services**

**Düsseldorf/München, 25. Juni 2018** – Der in europäischen und amerikanischen Märkten schon weit vorangeschrittene Boom von Coworking-Flächen steht in Deutschland noch relativ am Anfang. 2017 wurde in den sieben deutschen Bürozentren mit über 200.000 Quadratmeter bzw. rund 5 Prozent Marktvolumen erstmals ein am Markt wahrnehmbarer Flächenumsatz erzielt. **Wolfgang Speer**, Head of Office & Occupier Services bei Colliers International Deutschland „Die Anmietung durch Anbieter und Betreiber von Coworking-Flächen hat sich damit binnen eines Jahres verfünffacht. 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.“

**Susanne Kiese**, Head of Research bei Colliers International Deutschland:

„Angesichts dieser Marktbeobachtungen sind wir der Fragestellung nachgegangen, inwiefern und unter welchen Bedingungen die Nachfrage nach diesen neuen, flexiblen Büroangeboten als nachhaltig einzustufen ist. ‘Coworking – brauchen wir das?’ – diese Frage haben wir gestellt.“ Zu diesem Zweck hat Colliers International unter seinen Kunden Nutzer bzw. potenzielle Nutzer von Coworking-Flächen sowie Anbieter im Zeitraum April bis Mai 2018 mithilfe eines standardisierten Fragebogens nach ihrer Einschätzung befragt. Um ein 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. „Besonders interessante und nicht unbedingt zu erwartende Erkenntnisse lassen sich vor allem aus der direkten Gegenüberstellung der Antworten der Angebots- und Nachfrageseite gewinnen, die unsere Erhebung ermöglicht“, so **Kiese**.



Zu den wichtigen Erkenntnissen der Befragung zählen:

- Coworking-Center stehen in Deutschland erst am Beginn ihrer Expansionswelle. Einen steigenden Bedarf an Coworking-Flächen in den nächsten zwei bis fünf Jahren sehen auch 80 Prozent der von Colliers befragten Nutzer und Anbieter.
- 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. Für „sehr wichtig“ (auf einer vierstufigen Bewertungsskala von sehr wichtig – wichtig, weniger wichtig – unwichtig) votierten 44 bzw. 24 Prozent der Nutzer, was in dieser Kategorie Platz 1 und 3 bedeutet.
- Signifikant ist auch die Bedeutung des aktuellen Marktkontextes: Mangelnde Flächenverfügbarkeit am gewünschten Standort hat sich in der Umfrage als einer der bedeutendsten Nachfragetreiber herauskristallisiert. Als „sehr wichtiger Anmietungsgrund“ lag er immerhin auf Platz 2 mit knapp 30 Prozent der Nutzerstimmen.
- Nicht an oberster Stelle hingegen stehen die Aspekte „Coworking im eigentlichen Sinne“, also der innovationsfördernde Kommunikation und Austausch über Unternehmensgrenzen, sowie die „Erprobung neuer Arbeitswelten“.
- Unter den Erfolgsfaktoren für Coworking-Center hat sich die Zentralität als bedeutendster Standortfaktor klar herausgestellt. Aus Nutzersicht beinhaltet diese vor allem die Vorzüge einer Citylage (für 63 Prozent der Nutzer sehr wichtig), weniger die eines hippen, urbanen Umfeldes (25 Prozent).
- 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 der wesentlichste Wettbewerbsvorteil gegenüber klassischen Büroflächen gesehen.

100 Prozent (!) der Befragten bewerten dieses Ausstattungskriterium als „sehr wichtig“.

- Auffällige Diskrepanzen zwischen Nutzer- und Anbietereinschätzung 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. Dabei geht rund die Hälfte der Anbieter davon aus, dieses Ausstattungskriterium sei dem Mieter sehr wichtig und überschätzt damit das Angebot an diesen Flächen. Bezüglich der Ausstattung mit Konferenzräumen hingegen geben 80 Prozent der Nutzer an, deren Verfügbarkeit sei sehr wichtig - ein Ausstattungswunsch, der in der Intensität nur von 35 Prozent der Anbieter wahrgenommen wurde.
- Vermutlich erklärt sich auch vor dem Hintergrund dieser eher „konventionellen“, stärker an Business Centern im klassischen Sinne erinnernden Anforderungsprofile die geringe Bereitschaft der befragten Nutzer, gegenüber herkömmlichen Büros Mehrkosten zu akzeptieren. Ein Drittel gab an, überhaupt keinen Aufschlag zahlen zu wollen, 42 Prozent würden noch Mehrkosten von bis zu 10 Prozent für Coworking-Space zahlen.

### **Coworking-Center erfüllen wichtige „Pufferfunktion“ bei zyklischen und unternehmensstrategischen Nachfrageschwankungen**

„Insgesamt beurteilen wir die Bedeutung von Coworking-Centern als neuem Player am Büromarkt positiv und sehen in der Ausbreitung von Coworking-Centern in Deutschland einen durchaus nachhaltigen Trend. Wie unsere stichprobearartige Befragung von Nutzern und Betreibern zeigt, übernehmen Coworking-Center vor allem in größeren, angespannten Märkten eine wichtige ‘Pufferfunktion’ sowohl bei zyklischen wie auch unternehmensstrategischen Nachfrageschwankungen. Deren Ausmaß wird aufgrund von Flexibilisierung und Technisierung weiter zunehmen“, resümiert **Kiese**. Als weitere Erkenntnis der Stimmungsabfrage hebt **Speer** hervor: „Der USP von Coworking-Centern in der Wahrnehmung der meisten Nutzer liegt vor allem in der Bereitstellung einer leistungsstarken technischen Infrastruktur sowie der Flächenverfügbarkeit an ausgewählten, stark nachgefragten Standorten. Im Vergleich dazu bieten die Vorteile der modernen Flächenkonzepte und neuen



Büroarbeitswelten ein noch ausbaufähiges Vermarktungspotenzial, das die Anbieter von Coworking-Flächen heben können.“

**Die Studie „Coworking – brauchen wir das? Zur Zukunftsfähigkeit von Coworking-Centern“ mit Darstellung der ausführlichen Befragungsergebnisse erscheint Anfang Juli 2018.**

**Hinweis:**

Unter **Coworking-Flächen** im Sinne der 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.

**Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:**

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, 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: CIGI) mit rund 15.400 Experten in 69 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie [www.colliers.de/newsroom](http://www.colliers.de/newsroom) oder folgen uns bei [Twitter](#) @ColliersGermany, [LinkedIn](#) und [Xing](#).

**Ansprechpartner:**

Wolfgang Speer  
Head of Office & Occupier Services Germany  
Colliers International Deutschland GmbH



T +49 89 540 411-200  
wolfgang.speer@colliers.com

Susanne Kiese  
Head of Research Germany  
Colliers International Deutschland GmbH  
T +49 211 86 20 62-0  
susanne.kiese@colliers.com  
www.colliers.de

Martina Rozok  
ROZOK GmbH  
T +49 30 400 44 68-1  
M +49 170 23 55 988  
m@rozok.de  
www.rozok.de