



Pressemitteilung

## **Colliers International: Befürchtungen eines „übermäßigen Wachstums“ im Bereich Flexible Workspaces sind übertrieben**

– **Colliers-Studie 2019 zu Flexible Workspace Centers**

**München, 15. Mai 2019** – Nach Angaben des globalen Immobilienberatungsunternehmens Colliers International sind Befürchtungen hinsichtlich eines „übermäßigen Wachstums“ von Flexible Workspaces sowie ein damit verbundener destabilisierender Effekt auf den Büromarkt übertrieben. Laut aktueller Colliers-Studie entfällt nur ein geringer Anteil des Büroflächenangebots in europäischen Städten auf Flexible Workspace Centers, zu denen Coworking-, Businesscenter und hybride Angebote zählen. Daraus ergibt sich im Umkehrschluss, dass hier dennoch ein Wachstumspotenzial in allen untersuchten Metropolen zu erwarten ist.

Die Zahl der Anbieter solcher Büroflächen in Europa wuchs in den vergangenen vier Jahren um 135 Prozent. Zudem stieg die Zahl der Center um 205 Prozent. Diese Wachstumsrate hat die Immobilienbranche dazu veranlasst, vor einem übermäßigen Wachstum des Segments zu warnen, da sich dies negativ auf den übrigen Büroflächenmarkt auswirken könnte.

Laut dem „Flexible Workspace Outlook Report 2019“ von Colliers International entfielen Ende 2018 in den 22 untersuchten europäischen Großstädten durchschnittlich lediglich 1,5 Prozent auf Flexible Workspaces gemessen am gesamten Büromarkt. Die prozentual höchsten Anteile mit knapp 5 Prozent wiesen London und Amsterdam auf.

**Wolfgang Speer**, Head of Office & Occupier Services bei Colliers International: „Es ist deutlich erkennbar, wie rasant sich die Marktnische für Flexible Workspaces europaweit seit dem Jahr 2001 – im Hinblick auf die Objektanzahl, das Quadratmetervolumen und die Zahl der Anbieter – entwickelt hat. In Deutschland setzte die dynamische Ausbreitung vergleichsweise spät ein und nahm erst in den letzten drei Jahren an Fahrt auf. Dennoch ist aber auch in den Ländern mit früher,

starker Expansion der Flächenumsatz im Vergleich zum gesamten Büromarkt allenfalls marginal.“

„Der Trend hin zu flexiblen Büroflächen im Sinne von ‘space as a service’ und weg vom Gedanken, dass Büroflächen lediglich als ‘Produktionsfaktor’ gehandelt werden, wird wahrscheinlich künftig der größte Wachstumstreiber für deren Nachfrage sein“, so **Speer**. „Die Kundenorientierung steht hierbei im Mittelpunkt. Flexible Workspaces werden in den wichtigsten europäischen Städten in den kommenden Jahren voraussichtlich einen Marktanteil von 10 Prozent erreichen, Ende 2018 lag dieser Anteil noch bei durchschnittlich 1,5 Prozent. Ein wesentlich höherer Anstieg von 20 bis 30 Prozent ist vor allem in Städten, die einen hohen Anteil an dynamischen High-Tech- und Medienunternehmen aufweisen, denkbar.“

Die Studie von Colliers hat die wichtigsten Anbieter von flexiblen Bürolösungen untersucht und zeigt auf, dass es zwar viele aktive Anbieter gibt, diese jedoch nicht in allen Städten in gleichem Maße präsent sind. Im Gegenteil: Die Mehrzahl ist nur in wenigen wichtigen Städten bzw. lediglich auf der jeweiligen nationalen Ebene vor Ort und nicht auf den wichtigen globalen und europäischen Märkten zu finden. Bei genauerer Betrachtung der Anbieter von Flexible Workspaces nach Städten wird deutlich, wie stark sich die europäischen Metropolen in Bezug auf die dort aktiven Anbieter voneinander unterscheiden:

- Die beiden Märkte, die in Bezug auf den Anteil von flexiblen Büroflächenlösungen gemessen am gesamten Büroflächenumsatz herausstechen, sind Amsterdam und London – mit ca. 10 bis 15 Prozent gemessen am Flächenumsatz und 5 Prozent gemessen am gesamten Büroflächenbestand (Ende 2018).
- Am anderen Ende des Spektrums betrug der Anteil flexibler Büroflächenlösungen in Stuttgart und Düsseldorf lediglich 1 Prozent des Flächenumsatzes und Büroflächenbestands zum Ende des vergangenen Jahres.
- London und Paris sind die am weitesten entwickelten Märkte. Dort haben neben IWG und WeWork auch andere etablierte Anbieter ihre Präsenz weiter ausgebaut. Trotz dieser Entwicklung wird der Markt in beiden Städten noch von einer Reihe kleinerer Anbieter dominiert, die zusammen mit anderen lokalen Akteuren eine wichtige Rolle spielen und auf einen Marktanteil von über 60 Prozent kommen.

- IWG und WeWork kommen in Amsterdam, Warschau und München auf einen ungefähr gleich hohen Marktanteil. In Amsterdam und Warschau fällt dieser Marktanteil aufgrund der starken lokalen Konkurrenz etwas niedriger aus, während dies auf München weniger zutrifft.
- In Kopenhagen, Budapest und Frankfurt ist IWG mit einem Marktanteil von 25 bis 35 Prozent Marktführer. In Kopenhagen und Budapest teilen sich größere und kleinere lokale Anbieter den Rest des Marktes. Eine Ausnahme hierbei bildet Frankfurt, wo internationale Anbieter eine starke Präsenz aufweisen.
- Das Angebot an Flexible Workspaces in Berlin ist wesentlich internationaler ausgeprägt. Auf internationale Anbieter, neben IWG und WeWork, entfallen mehr als 40 Prozent der in diesem Segment angebotenen Flächen.
- In Mailand ist genau das Gegenteil der Fall. Neben IWG wird der Großteil der Flächen von mehr als 40 Prozent von lokalen, italienischen Unternehmen angeboten.

**Susanne Kiese**, Head of Research bei Colliers International: „Der Markt für Flexible Workspaces in der EMEA-Region ist sehr heterogen und besteht größtenteils aus Anbietern, die lediglich an ein oder zwei Standorten aktiv sind. Dies gewährt Mietern eine Vielzahl an Optionen, bietet jedoch auch etablierten Anbietern durch Fusionen und Übernahmen eine Möglichkeit zur Expansion. Es besteht das Risiko, dass die neuen Anbieter flexibler Bürolösungen, die in den vergangenen beiden Jahren auf den Markt kamen, weder über die Expertise, noch über das Serviceangebot oder die Größenvorteile verfügen, die notwendig sind, um im Wettbewerb bestehen und überleben zu können.“

**Speer** fügt hinzu: „Noch fällt es schwer, diese Nische als eine große Bedrohung für den Markt zu betrachten, selbst wenn man von einer konjunkturellen Abkühlung und einem zurückgehenden Beschäftigungswachstum in den kommenden Jahren ausgehen sollte. Ein künftiger konjunktureller Abschwung wird den Markt für flexible Bürolösungen erstmals auf den Prüfstand stellen, jedoch besteht die hohe Wahrscheinlichkeit, dass die Schwankungsspitzen vergangener Beschäftigungs- und Konjunkturzyklen durch die kürzeren Anmietungsoptionen, die durch flexible Bürolösungen entstehen, ausgeglichen werden können. Die finanzielle Verpflichtung ist wesentlich überschaubarer als für herkömmliche Flächen, da die Kosten für flexible Arbeitsplätze gesunken sind. Und auch die Mietvertragslaufzeiten wurden gekürzt, um die Flächen wettbewerbsfähiger zu machen.“



Die Studie steht [hier](#) zum Download bereit.

**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 14.000 Experten in 68 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](mailto:wolfgang.speer@colliers.com)  
[www.colliers.de](http://www.colliers.de)

Martina Rozok  
ROZOK GmbH  
T +49 30 400 44 68-1  
M +49 170 23 55 988  
[m@rozok.de](mailto:m@rozok.de)  
[www.rozok.de](http://www.rozok.de)