



**Coworking kompakt
Überblick und Trends**

Editorial



Gero Bergmann Mitglied des Vorstands der Berlin Hyp AG

Coworking in Berlin: noch viel Potenzial vorhanden

Berlin gilt als europäische Start-up-Metropole. Wen wundert es da, dass Berlin der Big Player des Coworkings in Deutschland ist. Nirgendwo in Deutschland ist der Umsatz von Coworking-Büroflächen so groß wie in Berlin. Im Verhältnis zum Büro-Gesamtumsatz ist der Coworking-Umsatz jedoch noch relativ gering, die Steigerungsraten sprechen jedoch für sich. Eine neue Assetklasse, die die Transformation von klassischer Büroimmobilie in eine Managementimmobilie vollzieht, entsteht.

Managementimmobilien stellen jedoch besondere Anforderungen an die Risikoabwägung bei den Finanzierern. So muss beispielsweise die bestehende Fristendivergenz zwischen langfristigen Mietvertrag und kurzfristigem Coworking Berücksichtigung finden. Hier heißt es, mit Augenmaß zu agieren.

Die Nutzer von Coworking-Arbeitsplätzen schätzen die Flexibilität bei den Arbeitszeiten, die gute Service-Infrastruktur und die Interaktion mit branchenfremden Experten. Aber vor allem zählt beim Coworking die Lage. Es soll zentral gelegen sein, eine gute Anbindung an den ÖPNV haben und eine möglichst große Auswahl an Gastronomie und Nahversorgung im nächsten Umfeld bieten. Insofern verwundert es nicht, dass die zentralen Berliner Bezirke und hier insbesondere Mitte die bedeutendsten Teilmärkte sind.

Ich bin jedoch davon überzeugt, dass eine Stadt wie Berlin mit Ihren vielen Zentren noch mehr Potenzial für Coworking bietet. Coworking kann überall dort erfolgreich sein, wo Menschen in kreativer Umgebung arbeiten wollen, dabei aber auch Nähe zum eigenen sozialen Umfeld suchen.

Gero Bergmann



Prof. Dr. Tobias Just IREBS Immobilienakademie

Mehr Flexibilität, mehr Netzwerken, auch mehr Rendite?

Coworking-Anbieter versprechen die schöne neue Arbeitswelt: Menschen unterschiedlicher Unternehmen arbeiten Schulter an Schulter und können sich so wechselseitig inspirieren.

Für Unternehmen entsteht ein weiterer Vorteil, denn der Coworking-Anbieter transformiert einen langfristigen Mietvertrag in viele kurzfristige. Coworking-Anbieter betreiben also eine Art Flächen-Banking und erhalten dafür eine Flexibilitätsprämie zusätzlich zu der Managementprämie, die sie sich für das Zusammenbringen unterschiedlicher Menschen verdienen.

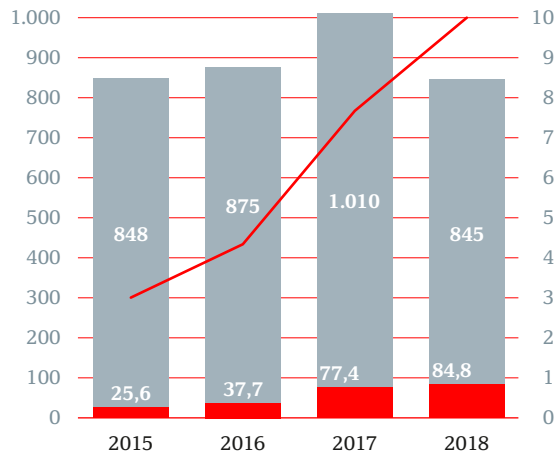
All das klingt nach einer klassischen Win-win-win-Situation für Nutzer, Mieter und Coworking-Anbieter. Doch lässt sich dies wirklich so einfach sagen? Natürlich nicht. Häufig fehlen uns Daten, um eine angemessene Analyse dieser neuen Assetklasse vorzunehmen. Es wäre zudem fahrlässig, nicht mit neuen Wettbewerbern zu rechnen, und letztlich wissen wir nicht, wie Banken in einer Marktabkühlung ihre Risikovorsorge betreiben werden. Es lohnt daher, sich mit dieser Assetklasse intensiv zu beschäftigen. Ich freue mich sehr, dass unsere IREBS-Studierenden die Gelegenheit hatten, mit der Berlin Hyp und 21st Real Estate einen eigenen Analyseschritt zu wagen.

Ich wünsche viel Erkenntnis beim Lesen,
Tobias Just

Berlin: der Big Player des Coworkings in Deutschland

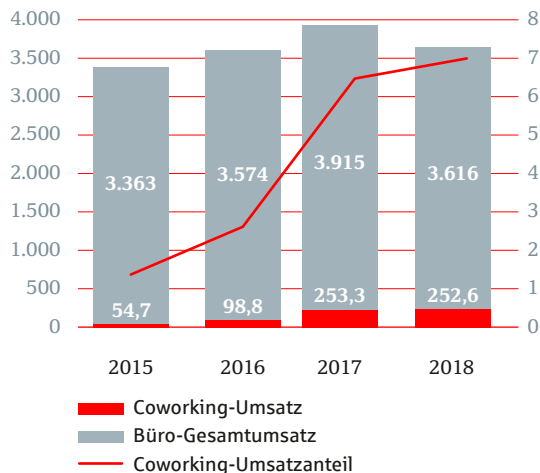
TakeUp von Coworking-Büroflächen in Berlin

nach Jahr in Tsd. qm (linke Skala) und Prozent (rechte Skala)



A-Städte* in Deutschland

kumuliert in Tsd. qm (linke Skala) und Prozent (rechte Skala)



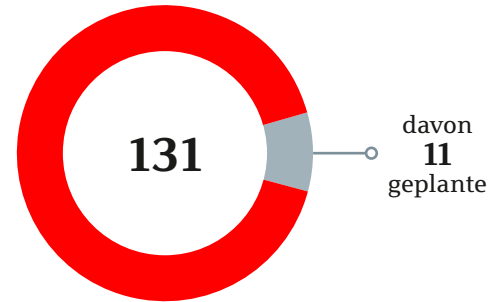
* Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart

Quelle: bulwiengesa AG

Berliner Coworking-Markt – Facts & Figures

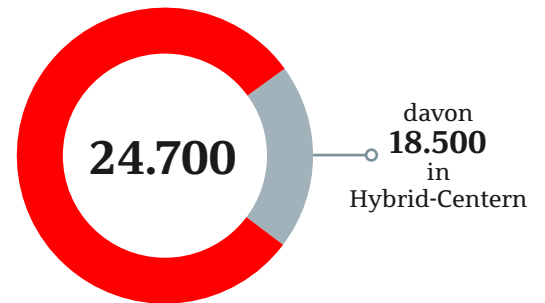
Standorte

Anzahl



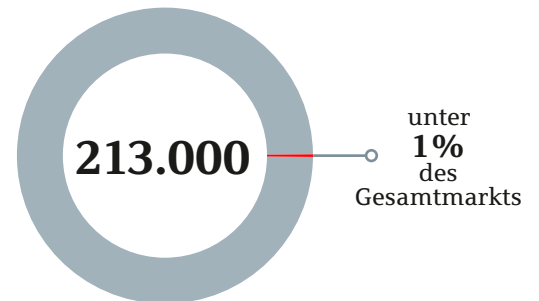
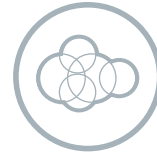
Arbeitsplätze

Anzahl



Gesamtfläche

in qm

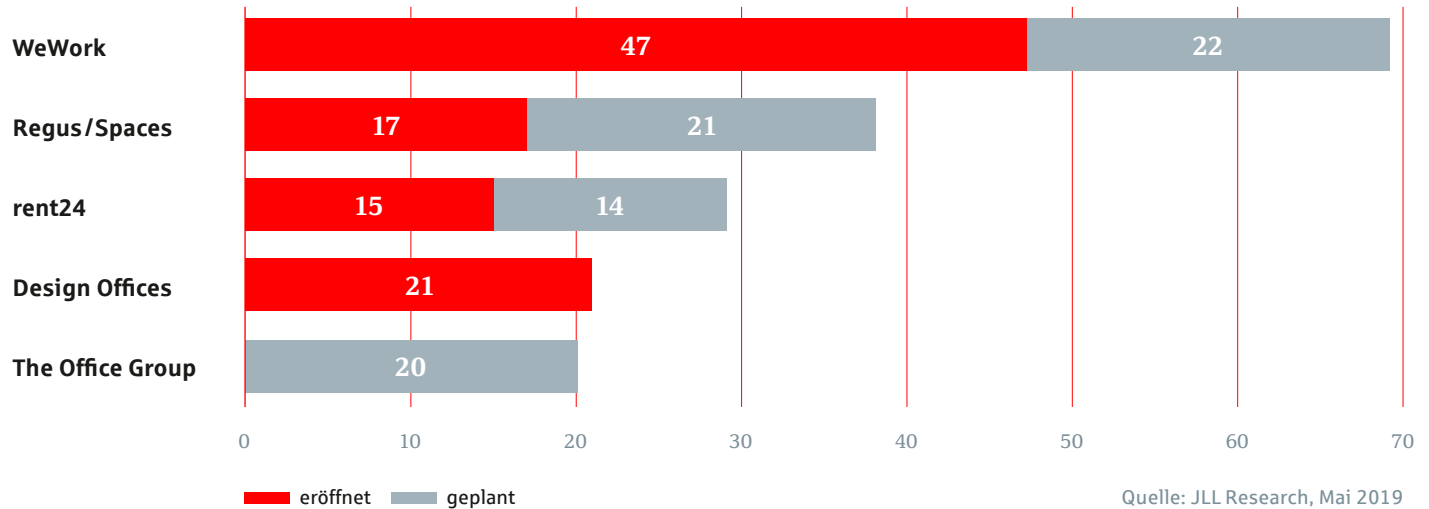


Quelle: JLL (Hrsg.) (2018a): Flexible Office Space – Coworking & Co. in den Big 7

Wer gibt den Ton an?

Größte Betreiber nach Fläche Top-5-Betreiber in Berlin

in Tsd. qm



Bei den Coworking Spaces unterscheidet man drei Formate:

Coworking Space i.e. Sinn = Büroarbeitsplatz in Working Space (Großraumbüro)

Business Center = Büroarbeitsplatz in separaten Büros (Zellenbüro)

Hybridmodell = Büroarbeitsplatz in separaten Büros oder in Working Space

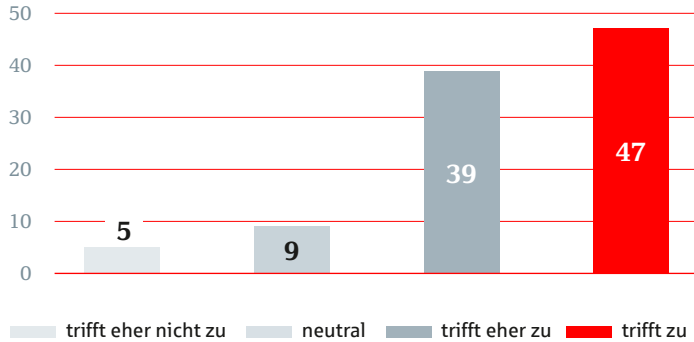
Wie definiert sich Coworking?

- Flexibilität hinsichtlich Anmietung und Kündigung
- Nutzung durch Selbstständige, Freiberufler, Gründer und einzelne Bereiche von Großunternehmen
- Offene Arbeits- und Kommunikationsbereiche
- Möglichkeit zu Kommunikation und Wissensaustausch
- Infrastruktur wird geboten

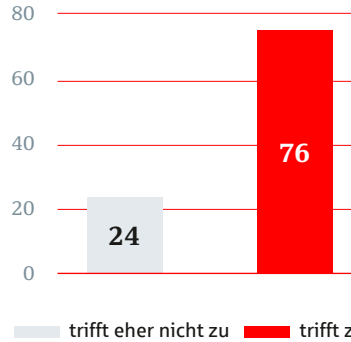
IREBS-Studierenden-Umfrage: Wie wollt Ihr zukünftig arbeiten?

Flexibilität bei den Arbeitszeiten, aber nicht beim Arbeits-/Sitzplatz

„Ich bevorzuge flexible Arbeitszeiten anstelle eines klassischen Nine-to-Five-Jobs.“ in Prozent



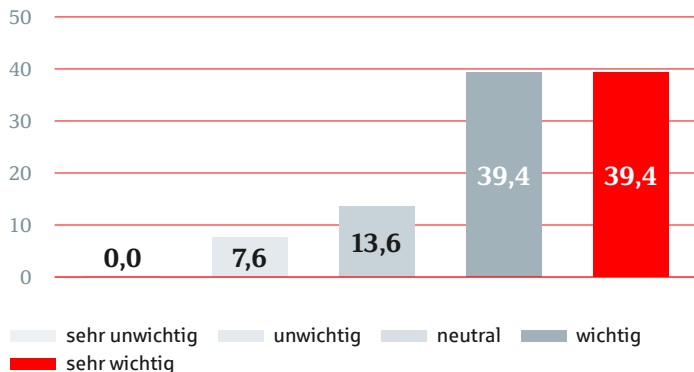
„Ich bevorzuge einen festen Sitzplatz.“ in Prozent



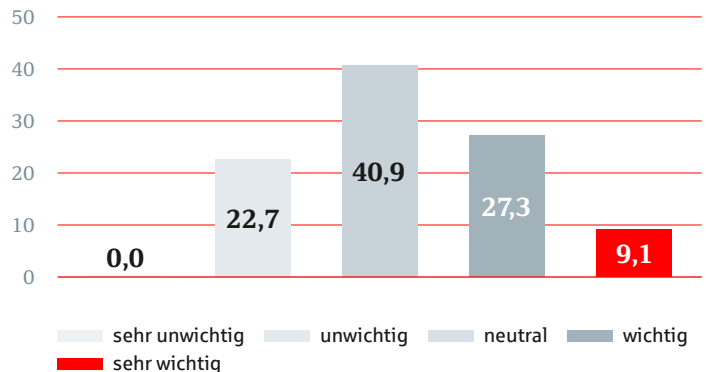
Quelle Diagramme Innenseiten falls nicht anders ausgewiesen: IREBS 2018, 66 Personen, 19 bis 30 Jahre, 35 weiblich, 31 männlich

Großes Verlangen nach Service-Infrastruktur, Austausch mit Branchenfremden am Arbeitsplatz abhängig von der Branche

„Wie wichtig ist Ihnen Service-Infrastruktur?“ in Prozent

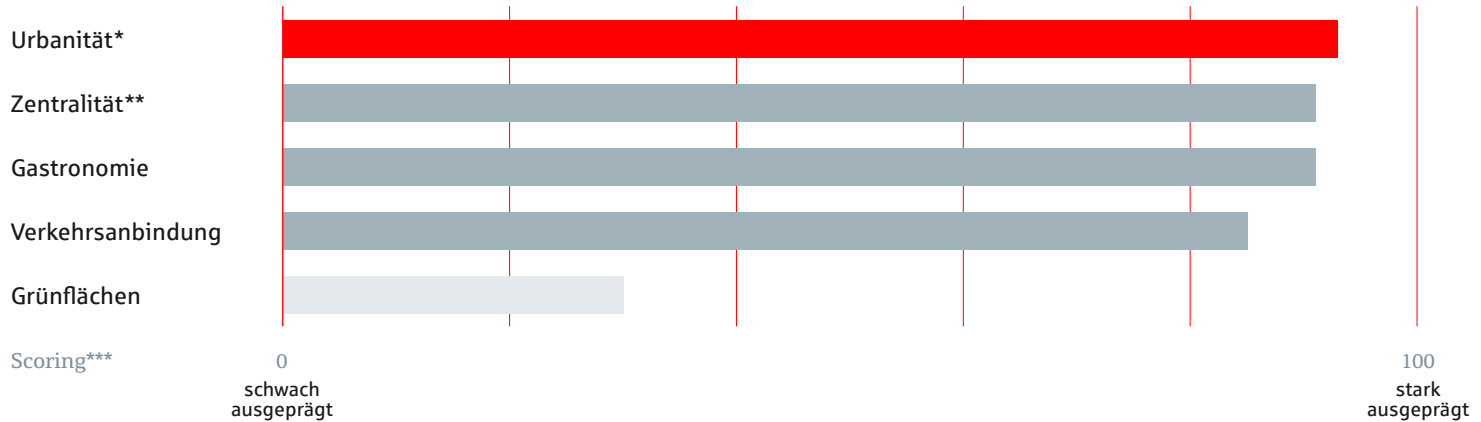


„Wie wichtig ist Ihnen die Interaktion mit branchenfremden Experten an Ihrem Arbeitsplatz?“ in Prozent



Was sind Standortkriterien von Coworking?

Urbanität und Zentralität als wichtigste Kriterien für die Ansiedlung von Coworking Spaces



* Urbanität beschreibt die Lebendigkeit und Multikulturalität des Standorts.

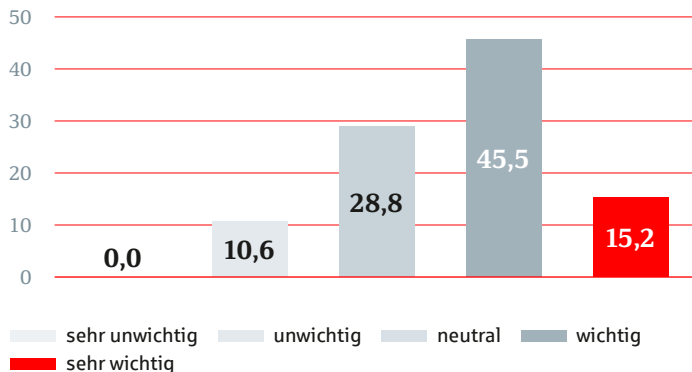
** Zentralität erfasst die Arbeitsplatznähe und wirtschaftlichen Aktivitäten neben der infrastrukturellen Anbindung.

*** Scoring relativ zu Berlin bezüglich Standortkriterien (Auswahl) bestehender Coworking Spaces

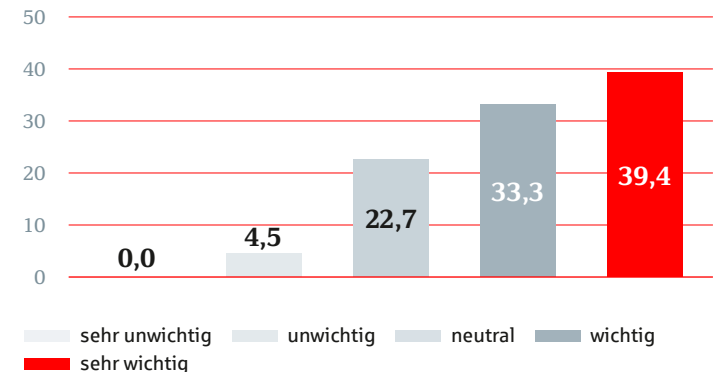
Quelle: IREBS 2018, 21st Real Estate GmbH

Kreative Gestaltung der Arbeitsumgebung und Verpflegungsmöglichkeiten in der Nähe besonders wichtig

„Wie wichtig ist Ihnen eine kreative Gestaltung der Arbeitsumgebung?“ in Prozent

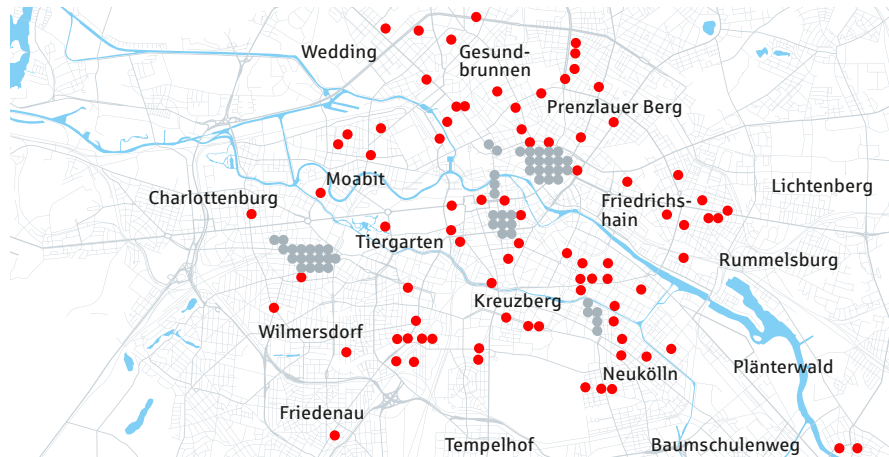


„Wie wichtig sind Ihnen Verpflegungsmöglichkeiten in der näheren Umgebung?“ in Prozent



Coworking in Berlin

Standorte im wesentlichen Teil innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings



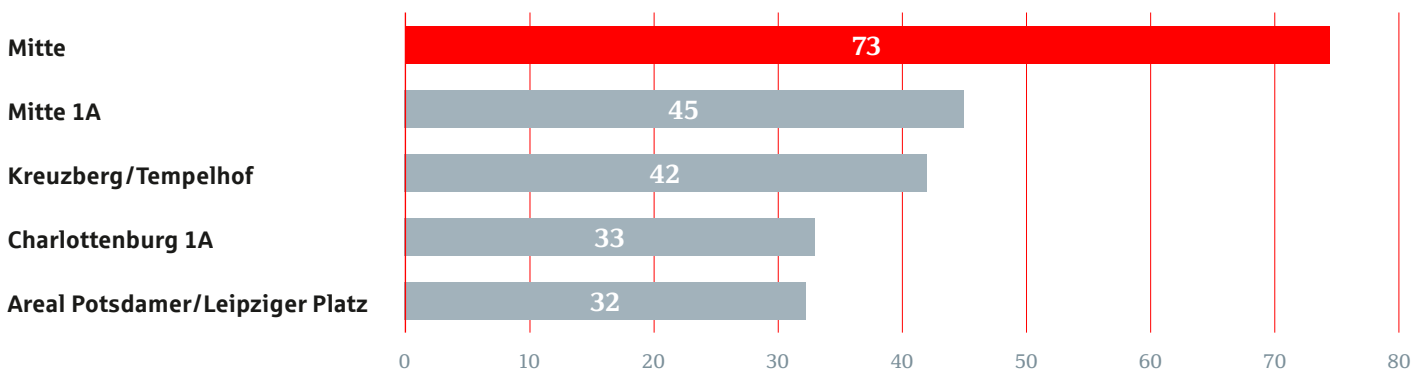
● Coworking Spaces ● potenzielle Coworking Spaces gemäß Scoring

Quelle: IREBS 2018

Coworking dort, wo Berlin am lebendigsten ist

Bedeutendste Teilmärkte flexibler Workspaces nach Fläche

in Tsd. qm



Quelle: JLL Research, Mai 2019

Chancen und Risiken



Pro

- Die großen Anbieter expandieren weiter.
- Coworking gewinnt an Bedeutung: Der Mietflächenumsatz steigt rapide.
- Via Coworking können Büroflächen meist in sehr guten Lagen angemietet werden.



Contra

- Coworking-Nutzer sind häufig kleine Start-up-Unternehmen ohne Track Record
- Fristendivergenz: kurze Nutzerzeiten versus langfristige Anmietung durch den Betreiber

Offene Fragen



- Wie sieht es mit der Drittverwendbarkeit von Coworking aus?
- Wie stark sind Coworking-Flächen ausgelastet?
- Was passiert bei einem wirtschaftlichen Abschwung mit der Nachfrage?
- Wird sich Coworking noch behaupten, wenn die Leerstandsdaten für Büroimmobilien wieder steigen?
- Wird der Markt für Coworking-Flächen künftig transparenter?

Impressum

Herausgeber
Berlin Hyp AG
Kommunikation & Marketing
Budapester Straße 1
10787 Berlin
T +49 30 25999123

Konzeption/Redaktion
Kommunikation & Marketing
Jutta Kreuzinger
Berlin Hyp Research
(Betreuung IREBS-Studenten)
Carla Seidel, Heiko Imiela

In Kooperation mit
International Real Estate Business School
Universität Regensburg
Janine Deboy, Pascal Schiff, Mortiz Ramsperger



Veröffentlichung Mai 2019
Die Studie finden Sie zum Download unter www.berlinhyp.de.
Gedruckt auf Arctic Volume White

Gestaltung www.endash.de
Bildnachweis
Titel: fotolia, Vasyli; Editorial: Hoffotografen, Thomas Plettenberg

Disclaimer
Die in dieser Studie verwendeten Informationen basieren auf öffentlich zugänglichen (ggf. nur gegen Honorar erhältlichen) Quellen. Obwohl wir von der Richtigkeit der verwendeten Daten ausgehen, weisen wir darauf hin, dass wir diese im Einzelfall nicht nachgeprüft haben und dafür keine Gewähr übernehmen, ausgenommen bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Es liegt in der Verantwortung des Lesers, die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen zu prüfen. Die weitere Verwendung, Vervielfältigung oder Veröffentlichung der in der Studie verwendeten Informationen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Berlin Hyp AG.