

Analyse

Flexible Workspaces in Deutschland: Eine Bestandsaufnahme

März 2018

Coworking Spaces sind in aller Munde, vor allem WeWork. Dabei betreibt das Unternehmen gar keine Coworking Spaces. Das aber mit großem Erfolg. Damit ist es Teil eines rasant wachsenden Marktes, dessen Anfänge bereits in den 1980er Jahren liegen und der erst jetzt erwachsen wird.

Text: Matthias Pink

Coworking-Hype mit Missverständnissen

Coworking Spaces erleben zweifellos einen Hype. Vor allem ein Unternehmen fehlt in kaum einer Debatte dazu: WeWork. Doch schon das macht deutlich, dass die Diskussion um Coworking Spaces eine Eigendynamik bekommen hat, bei der Fakten und eine differenzierte Auseinandersetzung mit der Thematik mitunter keine Rolle mehr spielen. Denn der vermeintlich weltgrößte Anbieter von Coworking Spaces ist gar kein solcher. Jedenfalls gilt WeWork

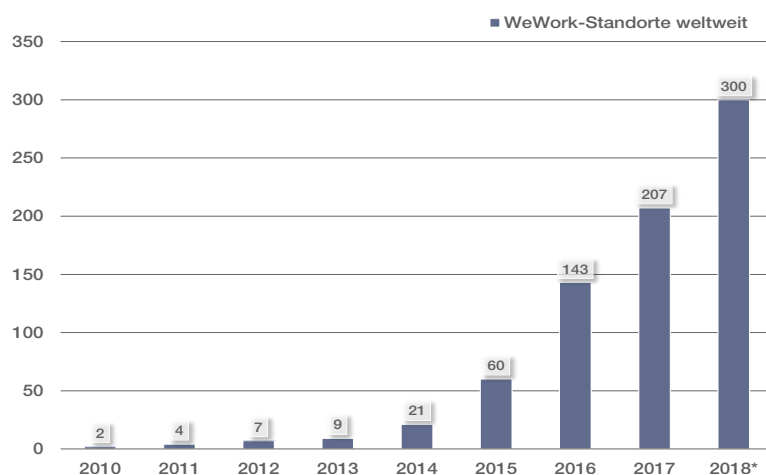
in seiner heutigen Form unter Fachleuten nicht als Betreiber klassischer Coworking Spaces. So bezeichnen etwa die Forscher des Fraunhofer Instituts für Arbeitswirtschaft und Organisation, die sich in bislang zwei Studien ([hier](#) und [hier](#)) intensiv mit dem Phänomen Coworking auseinandergesetzt haben, das Unternehmen als „coworking-ähnliche Organisation“. Tatsache aber ist, dass diese coworking-ähnliche Organisation mit einem geschätzten Wert von etwa 20 Mrd. US-Dollar eines der wertvollsten Startups der Welt ist, inzwischen mehr als 200 Standorte für

über 100.000 Mitglieder betreibt und praktisch jede Woche mehrere weitere Spaces eröffnet (siehe Abb. 1).

Flexible Workspaces: Business Center, Coworking Spaces und das „Modell WeWork“

Auch in Deutschland befindet sich das Unternehmen auf Expansionskurs. Aktuell betreibt es sechs Standorte und weitere sieben sollen demnächst eröffnet werden. In seinem (Medien-) Windschatten expandieren mehrere andere Anbieter mit ähnlichen Konzepten. Hinzu kommen die Business Center, die sich inzwischen ebenfalls gerne unter dem hippen Schlagwort ‚Coworking‘ vermarkten und damit zur unscharfen Verwendung des Begriffs in der Öffentlichkeit beitragen. Und dann gibt es da noch die „echten“ Coworking Spaces. Alle drei Gruppen – die Coworking Spaces, das coworking-ähnliche „Modell WeWork“ und die Business Center – fassen wir im Folgenden unter dem Begriff ‚Flexible Workspaces‘ zusammen, wollen Unterschiede und Gemeinsamkeiten herausarbeiten und skizzieren, wie sich die Flexible-Workspaces-Landschaft in Deutschland heute darstellt. Beginnen wollen wir dabei mit einer kurzen Entstehungsgeschichte der Coworking Spaces.

ABB. 1
Rasanten WeWork-Wachstum rund um den Globus



Quelle: Savills / * inklusive angekündigter Standorte

Die Coworking-Anfänge

Der Begriff Coworking im modernen Sinne geht auf den amerikanischen Spieldesigner Bernard De Koven zurück, der ihn wohl 1999 erstmals öffentlich benutzte und damit das gemeinsame Arbeiten unter Gleichberechtigten meinte. Schon vor dieser Wortschöpfung gab es mit den sogenannten Hackerspaces Orte, an denen so gearbeitet wurde, wie De Koven sich Coworking vorstellte. Die 1995 eröffnete [C-Base](#) in Berlin gehörte zu den weltweit ersten Hackerspaces. Um die Jahrtausendwende entstanden dann weitere Orte, die heute als Vorläufer der Coworking Spaces gelten, darunter in New York ([42West24](#)) und Wien ([Schraubenfabrik](#)). Anders als in den Hackerspaces stand hier allerdings weniger das Zusammenarbeiten im Zentrum, sondern vielmehr sollte ein Ort geschaffen werden, an dem weitgehend voneinander unabhängige Freiberufler, Selbstständige und Startups ihrer Arbeit nachgehen konnten. Im Jahr 2005 eröffnete der Programmierer Brad Neuberg dann in San Francisco [den ersten Coworking Space](#), der sich auch von Anfang an unter diesem Begriff vermarktete.

Fünf Grundwerte als Wachstumsbasis

Das war gewissermaßen der symbolische Startschuss einer bislang rasanten Wachstumsstory (siehe Abb. 2). Nicht nur nahm die Zahl der Coworking Spaces – erst in den USA, dann überall auf der Welt – rasant zu, es bildete sich auch eine weltweite Coworking-Gemeinschaft. Ihr Kern beruft sich bis heute auf folgende [fünf Grundwerte](#):

1. Zusammenarbeit („Collaboration“)
2. Offenheit („Openness“)
3. Gemeinschaft („Community“)
4. Zugänglichkeit („Accessibility“)
5. Nachhaltigkeit („Sustainability“)

WeWork verknüpft Coworking Spaces mit Business Centern

Die Bewegung selbst bezeichnet den Ansatz, der diesen fünf Grundwerten folgt, heute als ‚Open Coworking‘ – vielleicht deshalb, um sich von dem abzugrenzen, was heute in der breiten Öffentlichkeit unter Coworking

verstanden wird. Womit wir wieder bei WeWork angekommen wären. Das Unternehmen, das heute vielen als der Inbegriff des Coworking gilt und 2010 tatsächlich aus diesem Gedanken heraus entstand, erfüllt die fünf Coworking-Grundwerte heute nur noch in Teilen. Bis heute vermietet WeWork zwar Schreibtische in Open-Space-Bereichen, wesentlich bedeutsamer ist jedoch die Vermietung von privaten Büros an einzelne Personen oder Unternehmenskunden. Das hat mit dem gemeinsamen Arbeiten unter Gleichberechtigten wenig zu tun, sondern ähnelt eher dem Modell von Business Centern. Diese wiederum existieren bereits seit den 1980er Jahren, sind also alles andere als neu. Neu ist jedoch die Verknüpfung einzelner Coworking-Elemente mit den bewährten Stärken der Business Center: professioneller Service und hochwertig-funktionale Büroausstattung. Gerade diese Symbiose scheint ein wesentlicher Erfolgsfaktor von WeWork zu sein, denn dadurch werden sowohl typische Nutzer von Coworking Spaces (Selbstständige und Startups, siehe Abb. 3) als auch typische Nutzer von Business Centern (größere Unternehmen) angesprochen und damit letztlich alle, die zum Arbeiten einen Schreibtisch benötigen.

Erfolg des Hybrid-Ansatzes zieht Nachahmer an

Der Erfolg dieses hybriden Modells, mit dem neben WeWork auch andere Anbieter wie Mindspace in verschiedenen Schattierungen erfolgreich expandieren, veranlasst manche Anbieter klassischer Coworking Spaces und mehr noch die Betreiber von Business Centern dazu, sich ebenfalls an diesem Hybrid-Modell zu orientieren. Das führt dazu, dass die Grenzen zwischen den drei Modellen zunehmend unschärfer werden und sich der Einzelfall nicht immer eindeutig einem dieser Ansätze (siehe Abb. 4) zuordnen lässt.

Über fünfhundert Flexible Workspaces in Deutschland

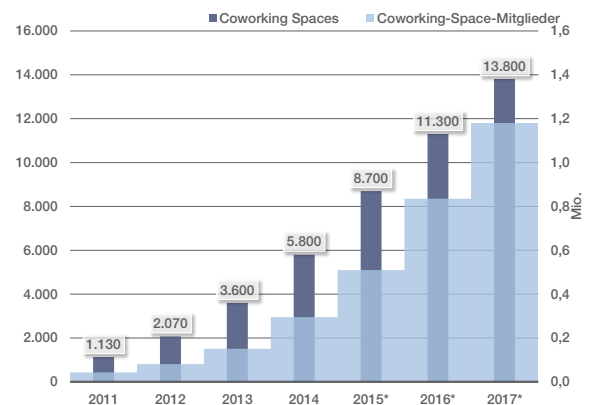
Was sich mit Gewissheit sagen lässt: Es existieren weit mehr als 500 Flexible Workspaces in Deutschland

(siehe Abb. 5). Mehr als die Hälfte davon (ca. 350) haben wir dem Typ Coworking Space zugeordnet, weitere etwa 130 dem Typ Business Center. Vom Hybrid-Modell gibt es etwa 70 Vertreter. Ihre Zahl steigt jedoch am schnellsten. So gehören fast alle der etwa zwanzig für die nächsten Monate angekündigten Standorteröffnungen diesem Typ an.

Coworking Spaces: Günstig, klein und fragmentiert

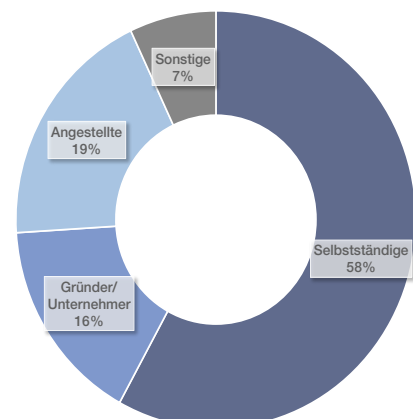
Höchst unterschiedlich fällt auch die Zahl der Anbieter aus. Im

ABB. 2 Coworking Spaces und ihre Mitglieder weltweit



Quelle: Savills / * Hochrechnung bzw. Schätzung

ABB. 3 Nutzergruppen von Coworking Spaces in Deutschland



Quelle: Deskmag

vergleichsweise reifen Business-Center-Markt gibt es nur einige wenige Anbieter, darunter Regus und ABC Business Center. Im deutlich jüngeren Hybrid-Segment agieren zehn Anbieter. Der Markt für Coworking Spaces zählt mehr als 300 verschiedene Betreiber, wobei weniger als zehn von ihnen mehr als einen Standort betreiben. Unter den zehn größten Betreibern von Flexible Workspaces befindet sich folglich kein einziger Anbieter von Coworking Spaces (siehe Abb. 6). Hier kommt der semi-professionelle Charakter dieses Segments zum Ausdruck. Viele Betreiber streben gar keine Expansion an und verfolgen mit dem Betrieb eines Coworking Space auch keine kommerziellen Ziele. Diese grundsätzlich unterschiedliche Interessenlage zwischen den Betreibern von Business Centern und Hybrid Spaces auf der einen und Coworking Spaces auf der anderen Seite drückt sich auch in anderen Merkmalen aus. So sind die Hybrid-Standorte mit durchschnittlich etwa 3.000 m² Fläche wesentlich größer als die Coworking Spaces (ca. 600 m²). Auch die Preise unterscheiden sich deutlich voneinander: Während ein Schreibtisch im Coworking Space zumeist schon ab 100 bis 150 Euro pro Monat zu haben ist, kostet er in den beiden anderen Segmenten in der Regel 300 Euro und mehr.

Die Zukunft der Flexible Workspaces könnte sich in den A-Städten entscheiden

Dass die Anbieter von Business Centern und Hybrid Spaces stärker kommerzielle Ziele im Blick haben als die Betreiber von Coworking Spaces, kommt auch in der räumlichen Verteilung der Standorte zum Ausdruck. Die Coworking Spaces verteilen sich über etwa einhundert verschiedene Gemeinden. Darunter befinden sich auch sehr kleine Städte wie Bad Tölz, Einbeck und Steinbach (Taunus). Business Center und Hybrid Spaces gibt es in solchen Städten nur selten, zum Beispiel in Walldorf, wo mit SAP ein großes Unternehmen seinen Sitz hat. Fast 90 % aller Hybrid Spaces und drei Viertel aller Business Center befinden sich sogar in den sieben A-Städten. Diese Städte sind folglich auch die einzigen, wo Vertreter aller drei Segmente um Kunden werben. Hier wird sich demnächst beobachten

ABB. 4

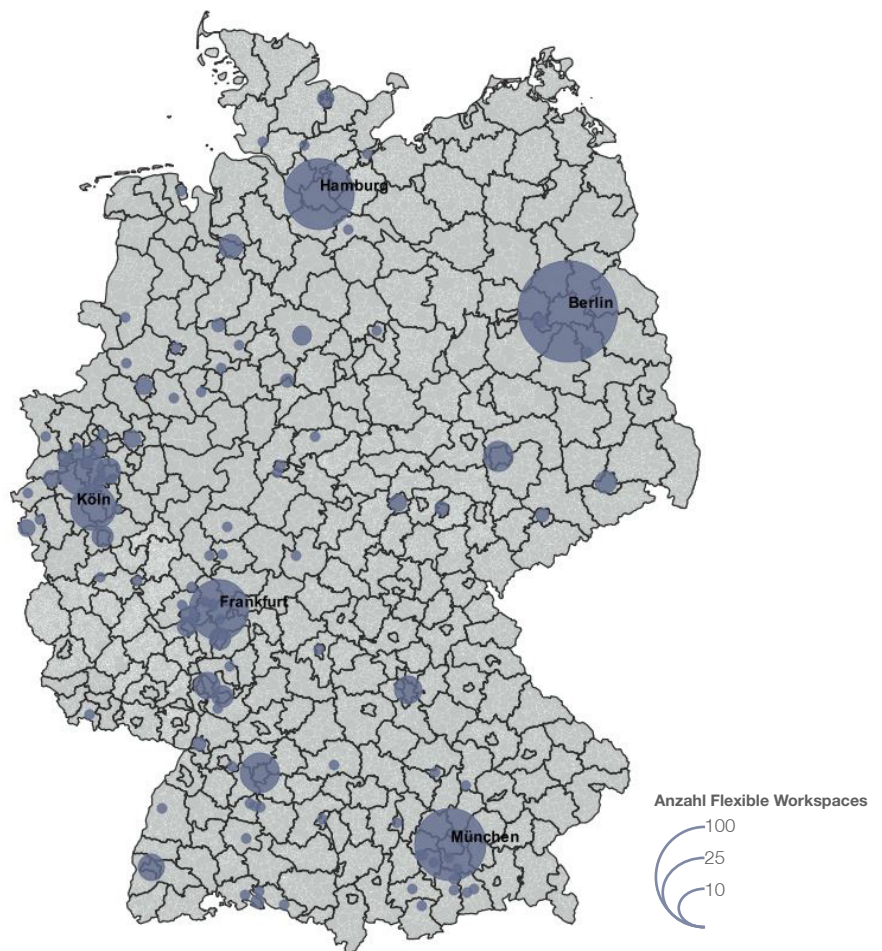
Formen von Flexible Workspaces

Business Center	Coworking Spaces	Hybride Workspaces („Modell WeWork“)
Nutzungsvertrag	Community - Mitgliedschaften	Community-Mitgliedschaft und/oder Nutzungsvertrag
Einzel - und Teambüros	Open-Spaces	Open Space + Einzel- und Teambüros
Professionelle Büro-Services (z. B. Sekretariat)	Gastronomisches Angebot	Gastronomisches Angebot
Hochwertige Möblierung	Einfache Möblierung	Hochwertige Möblierung
Professioneller Betreiber (z.B. Regus)	Semi-professioneller, meist lokaler Betreiber	Professioneller Betreiber (z.B. WeWork)
Zielgruppen: Unternehmen, Selbstständige/Freiberufler	Selbstständige/Freiberufler/Startups	Selbstständige/Freiberufler, Startups, Unternehmen

Quelle: Savills

ABB. 5

Flexible Workspaces in Deutschland



Quelle: Savills / Kartengrundlage: BKG

lassen, wie sich die rasche Expansion der Hybrid-Anbieter auf die beiden anderen Segmente auswirken und ob es zu einer Marktberreinigung kommen wird. Insbesondere Berlin mit seinen etwa einhundert Flexible Workspaces dürfte hierüber Aufschlüsse geben. Vor dem Hintergrund des rasanten Wachstums des Angebots an Flexible Workspaces stellen sich im Hinblick auf die künftige Entwicklung weitere Fragen, etwa nach der Nachhaltigkeit des Booms und den Konsequenzen für Eigentümer und Büronutzer. Mit diesen Fragen werden wir uns in einer weiteren Analyse zu Flexible Workspaces in Deutschland auseinandersetzen.

ABB. 6

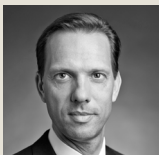
Top-10-Betreiber von Flexible Workspaces in Deutschland

Betreiber	Spaces (in Betrieb/geplant)	Typ
Regus (ohne "Spaces")	111/1	Business Center
Design Offices	19/2	Hybride Workspaces
rent24	16/6	Hybride Workspaces
pro.work	13/0	Hybride Workspaces
Agendis Business Center	9/0	Business Center
WeWork	7/6	Hybride Workspaces
Mindspace	7/0	Hybride Workspaces
Collection Business Center	6/0	Business Center
ABC Business Center	6/0	Business Center
Beehive	4/0	Hybride Workspaces

Quelle: Savills / Erhebungsstand: Februar 2018

Kontakte

Ihre Ansprechpartner bei Savills Deutschland



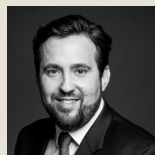
Marcus Lemli
 CEO Germany
 +49 (0) 69 273 000 12
 mleml@savills.de



Marcus Mornhart
 Agency Deutschland
 +49 (0) 69 273 000 70
 mmornhart@savills.de



Karsten Nemecek
 Corp. Finance - Valuation
 +49 (0) 30 726 165 138
 knemecek@savills.de



Draženko Grahovac
 Corp. Finance - Valuation
 +49 (0) 30 726 165 140
 dgrahovac@savills.de



Matthias Pink
 Research Germany
 +49 (0) 30 726 165 134
 mpink@savills.de

Savills ist eines der führenden, weltweit tätigen Immobiliendienstleistungs-Unternehmen mit Hauptsitz und Börsennotierung in London. Das Unternehmen wurde 1855 gegründet und blickt auf eine lange Geschichte mit überwältigendem Wachstum zurück. Savills setzt Trends statt ihnen zu folgen und verfügt heute über mehr als 600 Büros und Partner in Amerika, Europa, Afrika, dem asiatisch-pazifischen-Raum sowie dem Nahen Osten mit über 35.000 Mitarbeitern. In Deutschland ist Savills mit rund 200 Mitarbeitern in sieben Büros an den wichtigsten Immobilienstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart präsent.

Diese Publikation dient allein informativen Zwecken. Wir übernehmen keine Haftung für Verluste, Kosten oder sonstige Schäden, die aus der Verwendung der veröffentlichten Informationen resultieren. Die Informationen beruhen auf Quellen, die von uns als verlässlich eingestuft wurden, wir können jedoch nicht dafür garantieren, dass diese Informationen korrekt oder vollständig sind. Eine Vervielfältigung dieser Publikation oder von Teilen davon bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch Savills.

© Savills März 2018

