



Co-Working erobert den Immobilienmarkt

von Harald Alber

Neue Büroflächenlösungen mit flexiblen Arbeitsplätzen gewinnen an Bedeutung.

Co-Working ist aktuell eines der großen Themen am deutschen Büroimmobilienmarkt. Die relativ neue Form der Arbeitsplatz- beziehungsweise Büronutzung zeichnet sich durch hohe Flexibilität und Möglichkeiten zur offenen Kommunikation aus. In der Praxis wird der Begriff Co-Working unterschiedlich verstanden und verwendet. Wichtig ist in diesem Zusammenhang eine Unterscheidung zwischen der ursprünglichen Form reiner Co-Working Spaces und hybriden Konzepten. Bei beiden handelt es sich um die flexible, zeitlich befristete Vermietung von Büroarbeitsplätzen. Sie sind mit Büromöbeln und Druckern ausgestattet und sofort nutzbar.

Reine Co-Working Spaces im engeren Sinne bestehen statt einer klassischen Bürostruktur aus gemeinschaftlich genutzten Flächen. Das Umfeld ist modern und bietet mit Sitzgruppen und

teilweise auch Freizeitangeboten eine hohe Aufenthaltsqualität. Ihr entscheidendes Merkmal ist die Nähe zu anderen Mietern. Diese Nähe kann verschiedene Niveaus erreichen – vom Ideenaustausch über kurzfristige Hilfestellung bis hin zu Zusammenarbeit auf Projektbasis. Unter Nutzern dieser neuen Büroflächenlösungen mit flexiblen Arbeitsplätzen haben sich fünf Grundwerte etabliert, die deren Lebens- und Arbeitsgefühl widerspiegeln: Offenheit, Zugänglichkeit, Nachhaltigkeit, Kollaboration und Gemeinschaft. Diese moderne Form der Arbeitsumgebung richtet sich originär an junge Unternehmen oder Selbständige aus kreativen, innovativen und technologieorientierten Branchen und insbesondere Start-Ups. Hybride Co-Working-Konzepte hingegen verbinden die Vorzüge der lockeren Atmosphäre mit räumlich getrennten Arbeitsplätzen, also Einzel- und Teambüros. Diese Vermischung von offenen



© Foto Gettyimages

Aktuell existieren weltweit rund 20.000 Co-Working-Standorte, an denen insgesamt 1,9 Millionen Nutzer arbeiten können. In Deutschland traten 2015 die ersten Anbieter in den Metropolen Berlin, Hamburg und München in die Märkte ein. Seit 2017 ist eine spürbare Ausbreitung in nahezu allen deutschen Großstädten zu beobachten.

und privaten Bereichen ist für eine größere Zielgruppe interessant.

Steigende Nachfrage nach Co-Working-Angeboten

Die Entwicklung des Co-Workings zeigt, dass es sich um mehr als einen vorübergehenden Trend handeln dürfte. Aktuell existieren weltweit rund 20.000 Co-Working-Standorte, an denen insgesamt 1,9 Millionen Nutzer arbeiten können. In Deutschland traten 2015 die ersten Anbieter in den Metropolen Berlin, Hamburg und München in die Märkte ein. Seit 2017 ist eine spürbare Ausbreitung in nahezu allen deutschen Großstädten zu beobachten. An den deutschen Top-Standorten Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München lag der Anteil von Co-Working-Angeboten im ersten Halbjahr 2018 bei rund 7 Prozent des Flächenumsatzes. Diese positive Entwicklung hängt auch mit dem Aufwärtstrend am Büroimmobilienmarkt zusammen, der durch ein sinkendes Flächenangebot bei gleichzeitig steigenden Mieten gekennzeichnet ist.

Flächenverfügbarkeit und niedrige Fixkosten sind treibende Faktoren

Co-Working im engeren Sinne mit rein gemeinschaftlich genutzten Flächen dürfte auch in Zukunft ein Nischenmarkt bleiben. So gehen die intensive Kommunikation, die Kollaboration und das Networking zu Lasten von Privatsphäre und Vertraulichkeit. Für Unternehmen, die ein gewisses Maß an Diskretion benötigen, sind Co-Working-Angebote nur dann eine Alternative, wenn sich die Möglichkeit zur Nutzung von Einzel- und Teambüros bietet. Vor diesem Hintergrund konzentriert sich die Nachfrage in Deutschland in erster Linie auf hybride Angebote.

Rund zwei Drittel der Arbeitsplätze mit dieser neuen Flächenphilosophie werden hierzulande entgegen des eigentlichen Konzepts in räumlich getrennten Bereichen angeboten. Wenig überraschend fällt in der Folge eine Befragung des Immobilienberatungsunternehmens Colliers aus. Als wesentliche Gründe für die Anmietung von Co-Working-Flächen wurden hier die niedrigen Fixkosten bei nur temporär erhöhtem Bedarf so-

wie eine mangelnde Flächenverfügbarkeit in der aktuellen Marktlage am gewünschten Standort genannt. Hinzu kommt eine vorübergehend erhöhte Nachfrage in der Gründungs- oder Wachstumsphase. Originäre Aspekte des Konzepts modernen Arbeitens wie innovationsfördernder Austausch und Kommunikation mit anderen Nutzern und Unternehmen, ein modernes Arbeitsambiente und neue Arbeitsformen erhielten im Vergleich geringere Zustimmungswerte.

Etablierte Unternehmen nutzen den Co-Working-Markt demnach in erster Linie, um temporäre Engpässe ihrer eigenen Bürokapazitäten kurzfristig und flexibel zu lösen, vorübergehende Projektteams außerhalb des Firmenstandorts unterzubringen oder Arbeitsplätze auch dort bereitzustellen, wo keine eigenen Standorte unterhalten werden. Wenngleich alle genannten Aspekte auch Folgen der Entwicklung an den Büroimmobilienmärkten sind, dürfte insbesondere der letzte Punkt vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels unabhängig von den Marktentwicklungen an Bedeutung gewinnen. So vergrößert sich der potenzielle Mitarbeiter-Pool, wenn Unternehmen in der Lage sind, auch Arbeitnehmer zu beschäftigen, die fernab der Firmenstandorte leben und ihnen dabei attraktive Arbeitsplätze zur Verfügung stellen können.

Erfolgsfaktoren Technik und Standort

Der Co-Working-Markt ist noch jung, seine Struktur wird sich in den nächsten Jahren wandeln. Neue Teilnehmer werden den Wettbewerbsdruck erhöhen, semi-professionelle Anbieter werden verdrängt. Entscheidende Erfolgsfaktoren dürften vor diesem Hintergrund die technische Infrastruktur sowie der passende Standort sein.

Besonders hohe Anforderungen haben Nutzer von Co-Working-Angeboten an den Internetanschluss und die Serverkapazitäten. Mit zunehmender Technisierung und Digitalisierung kann die technische Ausstattung dieser Arbeitswelten ein wesentlicher Wettbewerbsvorteil gegenüber klassischen Büroflächen und Mitbewerbern sein. Darüber hinaus ist – wie in allen Immobilienmärkten – der Standortfaktor von zentraler Bedeutung. Wie im klassischen Büromarkt werden auch hier zentrale Citylagen in den großen Bürozentren bevorzugt. Büro- und Gewerbeparks hingegen sind für die Etablierung von neuen Büroflächenlösungen mit flexiblen Arbeitsplätzen nur dann geeignet, wenn die Nähe zu bestehenden Firmensitzen mit potenziellen Nutzern besteht.

Hybride Co-Working-Konzepte werden sich am Markt etablieren

Insgesamt sieht es um die nachhaltige Bedeutung von entsprechenden Angeboten am Büromarkt

positiv aus, auch wenn davon auszugehen ist, dass ein möglicher Rückgang der Büroflächen-nachfrage auch mit einem geringeren Interesse an Co-Working-Angeboten einhergehen dürfte. Gleichwohl bedeuten die Flexibilität der Verträge, eine gute technische Infrastruktur sowie die Flächenverfügbarkeit an ausgewählten Standorten Chancen, Unternehmen trotz höherer Mieten langfristig an Co-Working-Flächen zu binden. In erster Linie werden die flexiblen Arbeitsplatzlösungen auch in Zukunft vor allem in großen, angespannten Büromärkten eine wichtige „Pufferfunktion“ bei zyklischen und unternehmensstrategischen Nachfrageschwankungen übernehmen. Im Zuge der sich wandelnden Arbeitswelt wissen viele Firmen nicht mehr, wie viele Mitarbeiter sie in zehn Jahren an einem Standort beschäftigen werden. Hier bietet die Flexibilität der Laufzeit Vorteile gegenüber den langfristigen Mietverträgen klassischer Büroimmobilien.

Erfahrener Finanzierungspartner mit Know-how

Die DZ Hyp ist ein erfahrener und verlässlicher Finanzierungspartner der Volksbanken und Raiffeisenbanken. Im Geschäftsfeld der gewerblichen Immobilienfinanzierung hat der genossenschaftliche Gewerbeimmobilienfinanzierer im vergangenen Jahr die erfolgreiche Zusammenarbeit mit ihren Partnerbanken in Baden-Württemberg fortgesetzt. Auch in der Finanzierung von Co-Working-Flächen können die Volksbanken und Raiffeisenbanken auf die Expertise der DZ Hyp zurückgreifen, etwa im Fall des „Lebendigen Hauses“ in Dresden. Gemeinsam mit der Volksbank Kraichgau eG finanziert die DZ Hyp die innovative Immobilie, die ihren Mietern mit Co-Working-Flächen, Design-Apartments, Tagungsmöglichkeiten, Fitness und Gastronomie vielfältige Möglichkeiten bietet. Verantwortlich für das zukunftsfähige Immobilienkonzept ist die denkmalneu GmbH - und ihr Erfolg gibt ihr Recht: Im November 2018 wurde das zweite „Lebendige Haus“ in Leipzig eröffnet. Attraktiv ist auch die Büroimmobilie „Design Offices Stuttgart Tower“ am Stuttgarter Fasanenhof. In unmittelbarer Nähe zum Flughafen und der Neuen Messe bietet hier der Anbieter Design Offices moderne Landschaften einer neuen Bürolösung mit flexiblen Arbeitsplätzen auf rund 8.000 Quadratmetern Fläche. Auch diese Immobilie finanziert die DZ Hyp gemeinsam mit Volksbanken und Raiffeisenbanken. ■

AUTOR



Harald Alber
DZ Hyp AG
Leiter Gewerbekunden, Mittelstand & Verbund im Regionalzentrum Stuttgart