



Coworking: Trend oder Konzept?

Personalmanagementmeeting | IVD | Berlin | 8. November 2019



Gegründet	2006
Rechtsform	REIT-AG
Mitarbeiter	153 (Juni 2019)
Standorte	Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und Stuttgart
Assets	116 1,5 Mio. Quadratmeter

Gegründet	2016
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Mitarbeiter	8 (Juni 2019)
Standorte	Düsseldorf, Frankfurt und Hamburg
Assets	6 Spaces 2.650 Quadratmeter

- Coworking (Englisch für „zusammenarbeiten“) ist eine Entwicklung im Bereich „neue Arbeitsformen“.
- Häufig größere, verhältnismäßig offene Räume, in denen meist Freiberufler oder kleinere Start-ups arbeiten und voneinander profitieren können.
- Nutzer können individuell und unabhängig für unterschiedlichen Firmen und Projekten arbeiten, oder mit anderen Coworkern gemeinsam Projekte umsetzen.
- „Coworking Spaces“ stellen Arbeitsplätze und Infrastruktur (Besprechungsräume, Internet, Drucker, etc.) zeitlich befristet zur Verfügung und ermöglichen die Bildung einer Gemeinschaft („Community“).
- Unterschied zur Bürogemeinschaft sind geringere Verbindlichkeit und divergente Berufsformen.

- Bürogemeinschaft
- Bürocenter
- Business Center
- Serviced Offices
- Coworking
- Hybrid-Modelle
- Flexible Office Space
- New Work
- Virtuelle Büros
- Flex Space
- FabLabs
- Hackerspace
- Telecentro

BUSINESS CENTER



Privatbüros für einen oder mehrere Mitarbeiter.

Seriöses Businessumfeld mit leistungstarkem Serviceangebot.

Zielgruppe: konventionelle Büronutzer

HYBRIDMODELL



Kombination aus Privatbüros und offenen Arbeitsbereichen.

Fokus auf trendige Flächenausstattungen.

Zielgruppe: Kombination der Zielgruppen, Fokus auf Corporates

COWORKING



Kommunikation und Kollaboration unter den Mitgliedern.

Offene Arbeitsbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität und modernem Design.

Zielgruppe: Startups, Freelancer

QUADRATISCH - PRAKTISCH - GUT?

- | | | |
|-----------------------------------|---|---|
| ■ Marke / Brand | → | ■ Wie stark ist die Marke? |
| ■ Single Tenant | → | ■ Ist Single Tenant wirklich ein Vorteil? |
| ■ Langläufer | → | ■ Existieren Sonderkündigungsrechte? |
| ■ Marktmiete (ggf. mit Aufschlag) | → | ■ Was sagt der Bewerter zur Miethöhe? |
| ■ Ausbauleistung durch den Mieter | → | ■ Was wird wie ausgebaut? |
| ■ Geringer Management-Aufwand | → | ■ Managementaufwand vs. Kontrolle |
| ■ „Flavour of the month“ | → | ■ „Lemminge-Effekt“? |

- | | | |
|--|---|--|
| ■ Erhöhter Cashflow durch Mehrmiete von bis zu 15 %. | → | ■ Verdrängungswettbewerb um Flächen und Kunden. |
| ■ Mietfreiheit von bis zu 24 Monaten. | → | ■ 1 Monat mietfrei p.a. = rd. 9 % Aufschlag |
| ■ Landlord Contribution als Ausbauzuschuss in Höhe von EUR 600 bis EUR 1.200 je Quadratmeter oftmals nicht spezifiziert. | → | ■ Vermieter liefert Genehmigungsfähigkeit, Grundausbau inkl. Allgemeinbereiche und technische Machbarkeit (u. a. vorbereitende TGA). |
| ■ Mietaufschlag und Mietfreiheit gleichen sich üblicherweise betraglich an/aus. | → | ■ Arbitrage aus Mietaufschlag und Mietfreiheit ist ein Risikoungleichgewicht. |

Sind der Baukostenzuschuss in Verbindung mit den Eigentümer-Ausbaukosten „key driver“ im Like-for-Like-Vergleich?

- Nutzungsgenehmigung „Coworking“ oder individuelle Anlehnung an Bürofläche?
- 24/7, Barrierefreiheit, Versammlungsstätte?
- Nutzungsänderung und Baugenehmigung
- Kundenklientel des Coworking:
 - Langfristige Nutzer (bis zu 36 Monate / „Büro“)
 - Kurz-/mittelfristige Nutzer („Boarding House“ / „Hotel“)
 - Spontane Nutzer („Fitness Center“)
- Zusätzliche Erträge über Add-on-Angebote?
- Kooperationen mit „Mehrwert-Anbietern“

Sollte Coworking aufgrund der Abhängigkeit des eigenen Geschäftszwecks mit dem Mietgegenstand analog wie Spezialimmobilien/-nutzungen, Pflegeeinrichtungen oder Hotels betrachtet werden?

Betreibermodell bewerten / analysieren

- Konzept (Coworking, Business Center, Hybrid)
- Flächenkonzept (Open Space, Teambüro, Etagen) und Anzahl der Desks
- Flächenkonsum je Arbeitsplatz (1,40m x 0,80m + X) und Allgemeinflächen (30 % bis 50 % der AP-Fläche)
- Anzahl und Art der Nutzer
- Belegungsquote und „Tischwechselrate“
- Add-on-Umsatzpotenziale
- Kosten je Arbeitsplatz (EUR 1.000 vs. EUR 5.000)

Pachtansatz

- Welcher Vergleich ist statthaft?
- Wie kann eine Benchmark ermittelt werden?
- Ist Transparenz gegeben?

Mindestanforderungen:

- 8m^2 - 10m^2 im Einzel-/Gruppenbüro, 12m^2 - 15m^2 im Großraumbüro
- 0,5m für Fensteröffnung und Heizungsregelung
- $1,50\text{m}^2$ Bewegungsfläche, mind. 0,875m Fluchtwegbreite

Flächenverbrauch:

- Durchschnittsgröße: 20m^2 - 25m^2 je Arbeitsplatz
 - Moderne Büroflächen: 18m^2 - 20m^2 (Trend: 16m^2 - 17m^2)
 - Desk-Sharing ist der größte Einsparungstreiber
- Maximal (25m^2) vs. minimal (8m^2) ergibt das 3,1-fache bzw. 32 % des jeweiligen Flächenkonsums.
- Nettomiete verändert sich bei dieser Betrachtung von EUR $16/\text{m}^2$ auf EUR $50/\text{m}^2$.

WAS KOSTET DAS ALLES?

- Start-Up-Kosten
- Mietansätze im Eigenbestand
- Flächenart und Flächenverbrauch
- Arbeitsplätze und Quadratmeter pro Desk
- Ausbaukosten
- FF&E-Kosten
- Personalkosten
- „Ongoing“

UND WENN DIE KRISE KOMMT?

- Neugeschäft geht zurück
- Umsatz stagniert
- Absatz sinkt
- Kunden beenden Geschäftsbeziehungen
- Verhalten von Finanziers, Kapitalgebern und Börse
- Spar- und Restrukturierungsprogramme
- Der CFO übernimmt
- Kostensenkungen
- „Unnötig“ & „teuer“ im Fokus
- Verzicht auf Liebgewonnenes und Annehmlichkeiten
- Jeder muss verzichten, alle rücken zusammen
- Wenig Alternativen

WAS PASSIERT IN DER KRISE?

- Finanzierungen werden schwieriger
- IPOs keine Selbstläufer
- Franchise-Modelle werden umgesetzt

- Break Even bei 60 - 75 %
- Miete beträgt ca. 30 - 50 % vom Umsatz
- Rückgang von 25 % in Auslastung erwartet
- Krisenfester Umsatz entspricht > 80 %

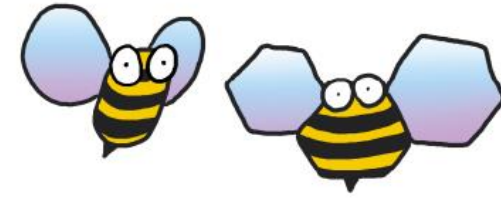
- Durchschnittliche Profitabilität steigert sich kaum
- Wechsel von City in City-Randlagen
- Vermietungsumsatz ging im 1.HJ 2019 zurück

- Wachstum von Freelancern / Selbstständigen
- Rückgang von Corporate-Nutzern

- Carsharing revolutioniert das Vermietungs- und Leasinggeschäft, jedoch nur Teile des Automobilmarktes.
- Airbnb revolutioniert den FeWo-Markt, jedoch nur Teile des Hotelmarktes.
- Online-Shopping revolutioniert den Handel, und leider auch große Teile der Handelslandschaft.
- Netflix & Co. revolutionieren die Fernsehlandschaft.
- Apple Music, Spotify, YouTube & Co. revolutionieren die Musik-Szene.
- Was revolutioniert Coworking?
 - Umgang mit Kleinmietern
 - Laufzeit vs. Mietansatz
 - Service-Gedanken
- Coworking ist gekommen, um zu bleiben - nur das Ausmaß ist fraglich...

Sind es die Unternehmen, das Konsumverhalten oder der gesellschaftliche Wandel, die solch grundlegende Änderungen auslösen?

BEEHIVE
COWORKING



BEE DIFFERENT

BEEHIVE GmbH & Co. KG
Steinstraße 7
20095 Hamburg
www.beehive.work

