



Arbeitswelten im Wandel: Coworking Spaces

Eine empirische Befragung der
Eigenschaften und Nutzerpräferenzen
von Coworking Spaces



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

Zitierempfehlung:

Felix Gauger, Andreas Pfnür, Jan Skarabi (2020): Arbeitswelten im Wandel: Coworking Spaces - Eine empirische Befragung der Eigenschaften und Nutzerpräferenzen von Coworking Spaces
In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 39. Technische Universität Darmstadt.

Forschungcenter Betriebliche
Immobilienwirtschaft 

Autoren: Felix Gauger, M.Sc.
Prof. Dr. Andreas Pfnür
Jan Skarabi

Bisher erschienene Arbeitspapiere und Forschungsberichte
des Forschungsscenter Betriebliche Immobilienwirtschaft:
<https://bit.ly/38cv4Vi>

Impressum (v.i.S.d.P.):

Prof. Dr. Andreas Pfnür
Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre
Fachbereich Rechts- und Wirtschaftswissenschaften
Technische Universität Darmstadt
Hochschulstr. 1
64289 Darmstadt

Telefon+49 (0) 6151 / 16 - 24510
Telefax +49 (0) 6151 / 16 - 24519
E-Mail office-bwl9@bwl.tu-darmstadt.de
Homepage www.immobilien-forschung.de, www.real-estate-research.org
ISSN Nr. 1862-2291

März 2020



Inhalt

Executive Summary



Effiziente Ressourcenauslastung durch Flexible Office Space



Empirische Analyse unter Coworking Nutzern



Auswertung der bevorzugten Coworking Charakteristika



Zusammenfassung und Implikationen



Executive Summary

„Shaping the Future of Work becomes one of the key success factors for economy and society.“

Felix Gauger, Forschungscenter Betriebliche Immobilienwirtschaft

Die nachfolgende Zusammenfassung der Studie „Nutzerpräferenzen von Coworking Spaces“ zeigt die Bedeutung von Flexible Office Space auf und arbeitet präferierte Charakteristiken und Attribute der flexiblen Arbeitsplätze heraus.

Die Ergebnisse wurden über eine empirische Befragung in deutschen Coworking Spaces im Frühjahr 2019 erhoben und anschließend wissenschaftlich ausgewertet.



Effiziente Ressourcenauslastung durch Flexible Office Space

Coworking ist aktuell eines der großen Themen in der Immobilienwirtschaft. So werden in der Studie „Zukunft der Arbeit“ vom Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) acht wesentliche Treiber identifiziert, die die Zukunft der Arbeit prägen. „Workplace as a Service“ als ein Treiber nimmt dabei einen unmittelbaren Bezug auf die Veränderung des Arbeitsplatzes.

Zwei wesentliche Faktoren prägen diese Arbeitsplätze. Zum einen die **Flexibilisierung** des Arbeitsplatzes und zum Anderen der **Convenience** Ansatz, welcher die Arbeitsplatzqualität erhöht. Basierend auf den Werten der Sharing Economy liegt der Mehrwert hier - wie auch in anderen Branchen - nicht allein im physischen Produkt, sondern vielmehr in den Dienstleistungen, die um das Produkt herum entstehen. Die Flächen zeichnen sich durch eine hohe Flexibilität und gemeinschaftlich genutzte Flächen aus. Immer mehr Bedeutung gewinnen dabei der Community-Aspekt, die Vernetzung der Nutzer und vor allem die Zufriedenheit des Individuums im Raum.²



5%

Anteil Flexible Office Spaces am Büromarkt an Top-Standorten



22.400

Geschätzte Anzahl Coworking Spaces Ende 2019

Die Anzahl an Coworking Spaces hat im letzten Jahrzehnt rapide zugenommen. Während im Jahr 2010 noch 600 Coworking Spaces weltweit verzeichnet werden konnten, wird die Anzahl Ende 2019 auf 22.400 Spaces geschätzt.³ Auch im deutschen Büromarkt nimmt Flexible Office Space mittlerweile einen maßgeblichen Anteil an. In den Top-Standorten wie Berlin und Frankfurt macht Flexible Office Space mittlerweile bis zu 5% des Büromarktes aus und stellt einen erheblichen Anteil an Neuvermietungen dar.⁴ In den letzten Jahren hat sich Flexible Office Space bereits so weit etabliert, dass er sich in verschiedene Geschäftsmodelle unterteilen lässt: Business Center, Coworking Spaces und eine Mischform daraus – die hybriden Modelle.

¹Wagner et al. (2020). ²Zukunftsinstitut (2018). ³Zahnrt (2017).

Klassische Business Center setzen im Allgemeinen auf (Einzel-)Büros mit hoher Privatsphäre in bester Lage. Dort achten sie vor allem auf ein seriöses und professionelles Umfeld. Coworking Spaces legen ihren Fokus hingegen auf den gemeinsamen Austausch durch die Arbeit im Open Space. Ein lockeres Umfeld, ansprechende Arbeitsflächen und eine geringe Professionalität sind ihre Kernelemente.

Die am meisten verbreitete und am schnellsten wachsende Form von Flexible Office Space sind die sogenannten hybriden Modelle. Prominentester Betreiber dieser hybriden Modelle ist **WeWork**, der zuletzt durch einen gescheiterten Börsengang für Aufmerksamkeit gesorgt hat. Hybridmodelle vereinen die Professionalität der Business Center mit dem Hip-Faktor der Coworking Spaces, kombinieren Einzelbüros mit Gemeinschaftsflächen und bieten ein hohes Service-Level. Dazu gehören beispielsweise Dienstleistungen wie ein Empfang, die Paketannahme oder eine Kaffeebar. Vor allem aber sind es die community-orientierten Maßnahmen wie Pitches, Netzwerkveranstaltungen und wöchentlichen Get-Together, mit denen die Anbieter eine Atmosphäre erschaffen, die mehr zählt als der Besitz eines eigenen Schreibtisches. Digitale Dienste wie das Reservieren von

Meetingräumen über das Handy, die automatische Push-Benachrichtigung beim Eintreffen des Kunden am Empfang oder eigene Community-Apps runden das Angebot der Flexible-Office-Space-Betreiber ab. Abbildung 1 stellt die verschiedenen Ausprägungen von Flexible Office Space gegenüber.

Die folgende Analyse der präferierten Charakteristika von Coworking Spaces liefert neue Informationen für die zukünftige Planung von Arbeitsflächen für Betreiber von Coworking Spaces, kann aber auch von Unternehmen genutzt werden, um Raumkonzepte anzubieten, die den Anforderungen der neuen Generationen im Arbeitsmarkt entsprechen. Für Projektentwickler und Investoren liefern die Charakteristika Hinweise, auf welche Attribute Nutzer Wert legen, sodass diese in den Entscheidungsprozess von Flächenkonzeption und -bereitstellungsform zukünftig einfließen können.

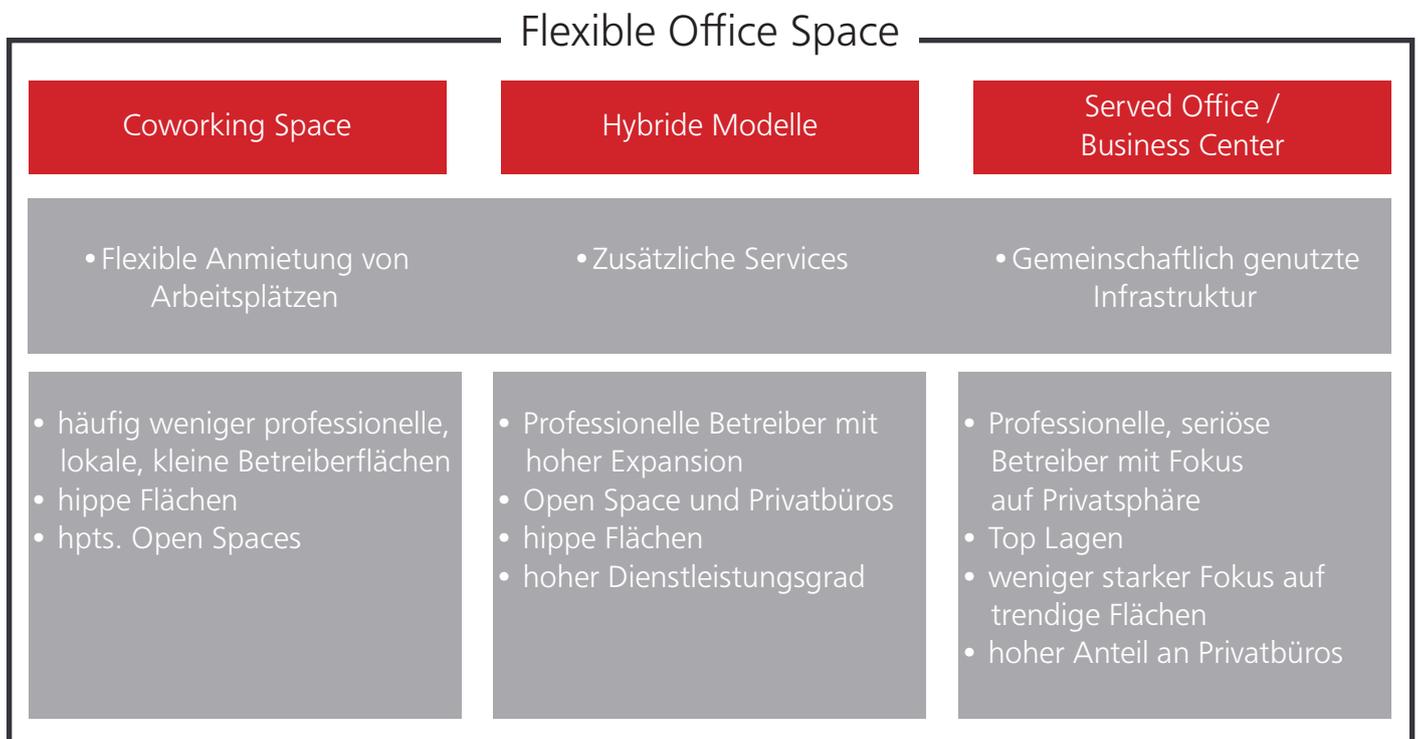


Abbildung 1: Gegenüberstellung verschiedener Ausprägungen von Flexible Office Space⁵

⁵Gauger et al. (2019a).

Verursacher des Wandels der Arbeitswelten

Durch den Einsatz von Informations- und Kommunikationstechnik (IKT) erhält der Nutzer Freiheit und Flexibilität in der Gestaltung des Arbeitsortes und -zeitraums. Eine Technologisierung und Vernetzung durch mobile Endgeräte, Cloud Computing und der Zugang zu Unternehmensinformationen von außerhalb des Firmenstandortes ermöglichen eine orts- und zeitungebundene Arbeitsweise. Hinzu kommt ein kultureller Wertewandel: Arbeitnehmer fordern Flexibilität in der Ausgestaltung Ihrer Arbeitsweise. Das Aufsuchen einer Arbeitsstätte wird optionaler und die Arbeitmittel ermöglichen das Arbeiten auch an dritten Orten. Diese Mobilität in Kombination mit einem gesellschaftlichen Wandel beschleunigen die Veränderungen der Arbeitswelten. Arbeitsorte wandeln sich zunehmend hin zu sozialen Orten an denen Interaktion und sozialer Austausch statt findet. Die Flexibilisierung der Arbeitszeitmodelle geht dabei überwiegend von jüngeren Arbeitnehmern aus.

Der aktuelle Anteil der Generation Y am Arbeitsmarkt beträgt knapp 21% und steigt in den nächsten Jahren weiter an.⁶ 2020 macht die Generation Y (auch: Millennials) 50 % der Arbeitskräfte aus. Zwischen 1980 und 2000 geboren, gehört die Generation Y zur ersten Generation der sogenannten „Digital Natives“. Diese Generation sucht neben einer ausgeglichenen Work-Life-Integration, eine sinnstiftende Tätigkeit, Flexibilität und Mobilität.

Organisationen haben begonnen, neben flexiblen Arbeitszeiten, Work-Life-Blending und einer leistungsorientierten Entlohnung neue Formen der Büroorganisation zu etablieren, um sich auf die Anforderungen der neuen Generationen im Arbeitsmarkt einzustellen.⁷

Diese Generation sucht neben einer ausgeglichenen Work-Life-Integration, eine sinnstiftende Tätigkeit, Flexibilität und Mobilität.



⁶ Statistisches Bundesamt (2018).

⁷ Scholz (2018).

Dieser organisatorische Wandel wird durch die heutigen Anforderungen an Wissensarbeit beschleunigt. Arbeit findet vermehrt in Teams statt, Kreativität, Interdisziplinarität und Kollaboration sind wichtige Fähigkeiten in einer zunehmenden wirtschaftlichen Dynamik mit erhöhtem Wettbewerbsdruck.⁸ Firmen sehen sich zudem immer kürzeren Reaktionszeiten am Markt ausgesetzt, um ihre Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten.⁹ Weiterhin geben Firmen an, dass offene Innovationen und unternehmensübergreifende Projektarbeit einen wichtigen, entscheidenden Faktor für zukünftige Unternehmensleistungen darstellt.¹⁰

Im Wettbewerb um junge Talente nimmt die Arbeitsumgebung einen wichtigen Stellenwert für Unternehmen ein. Diese Treiber beeinflussen den Wandel der Arbeit, verändern die Flächennachfrage von Unternehmen und wirken damit direkt auf den Anstieg an Coworking Spaces. Abbildung 2 veranschaulicht die Wirkungsmechanismen, die für das Entstehen der Coworking Spaces maßgeblich verantwortlich sind.

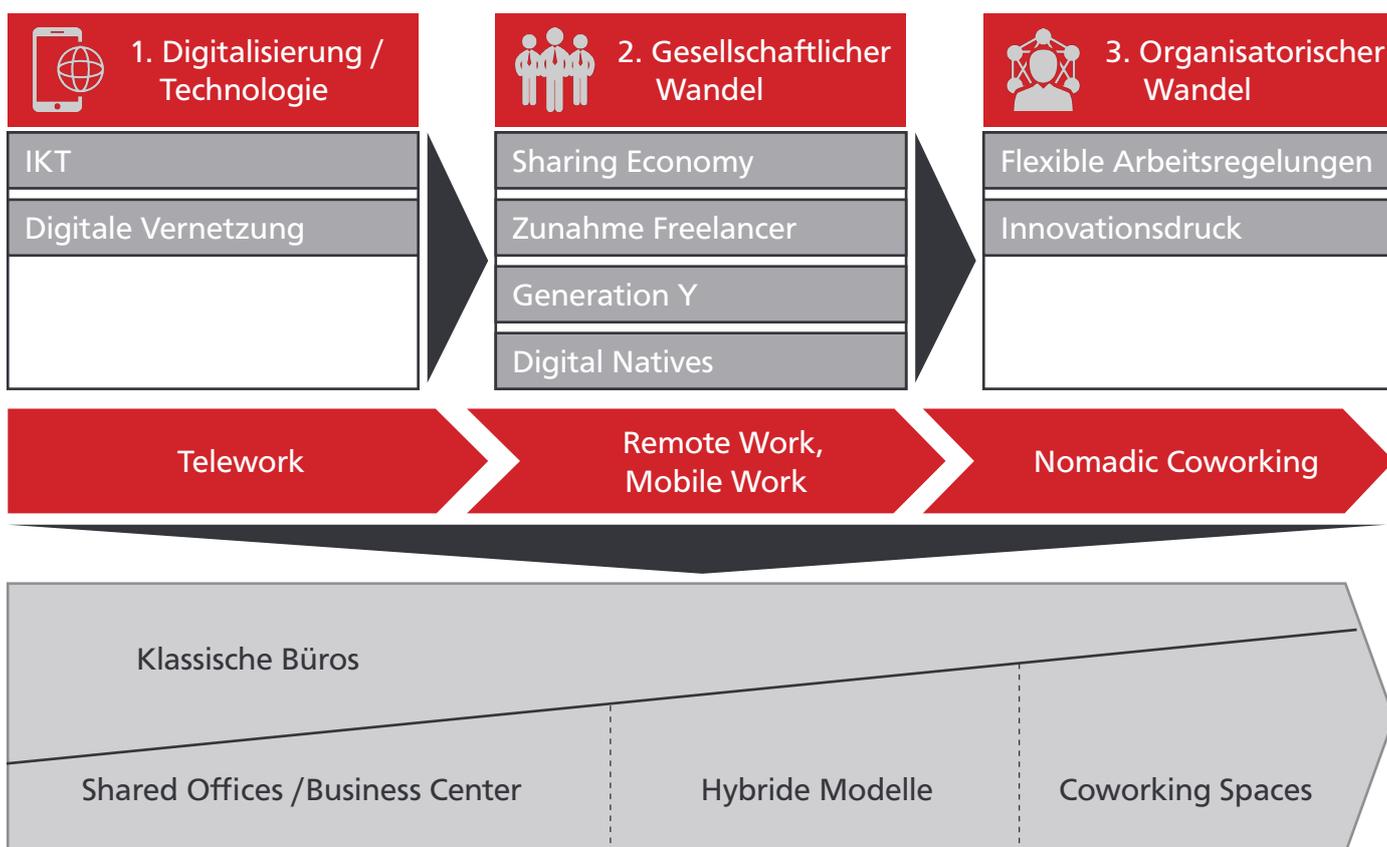


Abbildung 2: Maßgebliche Treiber für die Entstehung flexibler Arbeitsflächen¹¹

Diese Veränderungen der Arbeit erfordern eine Arbeitsumgebung, die sich flexibel an den Nutzer anpasst. Ein attraktive Arbeitsumgebung kann für die Motivation des Nutzers entscheidend sein und ist Teil der Arbeits- und zunehmend Lebenskultur. Der Zusammenhang zwischen individueller Zufriedenheit und dem Arbeitsumfeld wird bereits seit den 60er Jahren erforscht.¹² Da Individuen einen wesentlichen Teil ihres Lebens in ihrem Arbeitsumfeld verbringen, sollte ein hoher Fokus auf einer hohen Arbeitsplatzqualität und attraktiven Fläche liegen.¹³



⁸ Johns and Gratton (2013). ⁹ Gauger and Pfnür (2019). ¹⁰ Zentraler Immobilien Ausschuss ZIA e.V. (2019).

¹¹ Gauger and Pfnür (2019). ¹² Appel-Meulenbroek et al. (2018). ¹³ Hartog et al. (2018).

Empirische Umfrage unter Coworking Nutzern

Die im Frühjahr 2019 durchgeführte Studie basiert auf einem Onlinefragebogen, welcher von Flexible Office Space Nutzern (<https://www.flexibleoffice.com>) in deutschen A- und B-Städten eingesetzt wurde. Den Befragungsteilnehmer wurden neben persönlichen Angaben, Transportmittel zum Arbeitsort und Grund der Wahl des Coworking Spaces, verschiedene Ausgestaltungsformen von Coworking Space Attributen vorgestellt, aus denen sie die präferierten Eigenschaften auswählen mussten. Die Auswertung erfolgt über eine Choice-Based Conjointanalyse, welche Aufschluss über die Präferenzstrukturen der Nutzer gibt. Jeder Nutzer musste in neun Auswahl-situationen eine Alternative eines hypothetischen Coworking Spaces auswählen. Jede Auswahl-situation enthielt dabei eine Kombination aus den folgenden acht Attributen: Erreichbarkeit, Atmosphäre und Raumästhetik, Layout, Ausstattung, Empfang, Anzahl an Veranstaltungen, Diversität der Nutzer und Typ des Mietvertrages.

Eine Nettostichprobe von 97 Nutzern mit jeweils neun Auswahl-situationen ergab 873 Auswahlsets. Die Ergebnisse wurden mit einer multinomialen logistischen Regression analysiert, um darzustellen, welche Attribute für Nutzer am attraktivsten und relevantesten sind.

Abbildung 3 zeigt die Attribute und deren Ausprägungen. Die Attribute wurden zuvor über eine Literaturrecherche hergeleitet.¹⁴



¹⁴Weijts-Perrée et al. (2018).

Attribut	Ausprägung
Erreichbarkeit des Standortes	<ul style="list-style-type: none"> • mit dem Auto • mit dem Auto und öffentlichen Verkehrsmitteln • mit öffentlichen Verkehrsmitteln
Atmosphäre	<ul style="list-style-type: none"> • heimisch • industriell • modern
Raumaufteilung/ Layout	<ul style="list-style-type: none"> • Geschlossenes Layout: geschlossene und private Büros • Halboffenes Layout: Kombination aus Open Space, Teamflächen und privaten Büros • Offenes Layout: Open Space
Ausstattung	<ul style="list-style-type: none"> • Basic Coworking Space: Arbeitsplätze, Besprechungsräume und Küchenbereich • Standard Coworking Space: zusätzlich zum Basis Coworking Space Eventflächen, Aufenthalts- und Freizeitflächen • Premium Coworking Space: zusätzlich zum Standard Coworking Space Sportbereiche/Fitnessbereich, Bar/Café
Empfang	<ul style="list-style-type: none"> • Empfang, aber kein Community Manager • Empfang und Community Manager • Kein Empfang, kein Community Manager
Events	<ul style="list-style-type: none"> • Keine • Gelegentlich • Häufig
Diversität der Nutzer	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Diversität • Mäßige Diversität • Starke Diversität
Mietvertrag	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Vertrag • Kurzfristiger Vertrag: Tages-, Wochen- oder Monatsbasis • Langfristiger Vertrag: 1 Jahr oder länger

Abbildung 3: Attribute und deren Ausprägungen eines (hypothetischen) Coworking Spaces

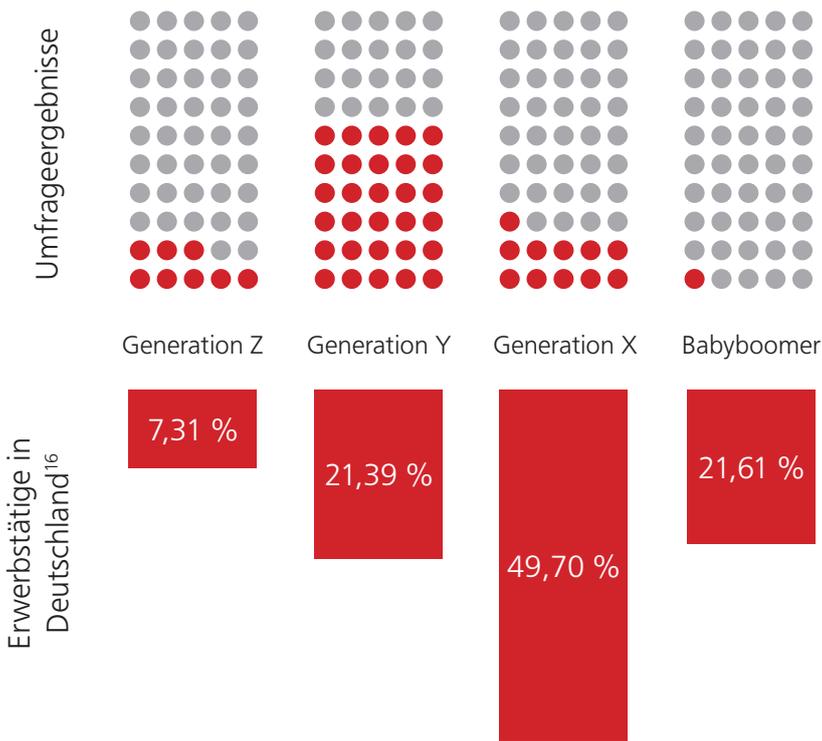
Struktur der Studienteilnehmer und deskriptive Ergebnisse

Im Folgenden werden die demographischen Eigenschaften der Befragungsteilnehmer dargestellt. An der Studie haben 57 männliche Teilnehmer (59 %) und 40 weibliche Teilnehmer (41 %) teilgenommen. Männer im Alter von 20 bis 64 Jahren sind

in Deutschland weiterhin mit einer höheren Quote (8 % höher) erwerbstätig als Frauen.¹⁵ Dies spiegelt sich auch in einem ähnlichen Verhältnis (9 %) in den erhobenen Daten wider.

¹⁵ Statistisches Bundesamt (2018).

Alter



Anhand der Altersverteilung wird deutlich, dass die befragten Teilnehmer in den Coworking Spaces überproportional den jüngeren Generationen angehören. Insbesondere die Generation der Babyboomer (über 55-Jährige) machen nur einen sehr geringen Anteil der Nutzer in Coworking Spaces aus. Es kann daher geschlossen werden, dass die Präferenzen von Coworking Spaces hauptsächlich die Interessen der jüngeren Generationen widerspiegeln.

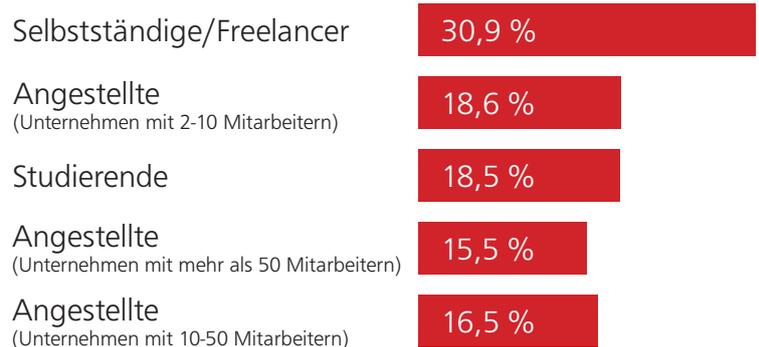
Bildungsabschluss

Mit 47 % hat der größte Anteil der Befragten einen Masterabschluss, 31 % arbeiten mit einem Bachelorabschluss und 4 % haben einen PhD. Etwas mehr als 9 % haben als höchsten Abschluss Abitur, der verbleibende Anteil Fachabitur oder eine Ausbildung. Diese Verteilung entspricht der der deutschen Start-up Szene, so ermittelt der Deutsche Start-up Monitor 2018 eine Akademikerquote von 81,1 % der Start-ups.¹⁷

Nutzergruppen und Branchenzugehörigkeit

Mit knapp 50,6 % stellen Angestellte den größten Anteil der Nutzer in Coworking Spaces dar. Hierbei wird unterschieden zwischen Angestellten in kleinen Unternehmen (2-10 Mitarbeiter), Angestellten in mittelgroßen Unternehmen (10-50 Mitarbeiter) und in großen Unternehmen (mehr als 50 Mitarbeiter). Die Zusammensetzung kann Abbildung 5 entnommen werden. 30,9 % sind Freelancer und 18,5% Studierende oder Nutzer, die sich in einer Ausbildung befinden. Der hohe Anteil an Studierenden könnte in Zusammenhang mit der Befragung von universitätsnahen Coworking Space stehen. Weiterhin bieten Coworking Spaces die Möglichkeit, studentischen Ausgründungen und Start-ups ihre Geschäftsidee in einem initialen Status erproben zu können, ohne einen großen Invest für Büroinfrastruktur tätigen zu müssen. Diese Möglichkeit bietet gerade in jungen Gründungsphasen Flexibilität und Kostenersparnis.

se.¹⁸ In einer Studie von Gauger et al. (2019b) wird beispielsweise für den deutschen Markt aufgezeigt, dass Regionen mit einem hohen Anteil an Flexible Office Space eine hohe Gründungsquote von Start-ups aufweisen. Da in Coworking Spaces so gut wie ausschließlich Wissensarbeit stattfindet, findet sich ein überproportional hoher Anteil an Akademikern wieder.



¹⁶ Statistisches Bundesamt (2018).

¹⁷ Kollmann et al. (2018).

¹⁸ Yu et al. (2019).



Das Spektrum der vertretenen Branchen ist breit verteilt. Erwartungsgemäß repräsentiert ein beachtlicher Teil der Befragten die IT, bzw. IT-nahe Branche (14,4% Consulting; 11,3 % IT). Weitere Branchen können der Abbildung 6 entnommen werden. Neben der Kreativbranche (Marketing und Design 13,4 %), entstammen die Teilnehmer u.a aus dem Projektmanagement oder Management (12,4 %), aus Forschung (9,3 %), dem Bildungswesen (8,2 %), oder anderen Branchen (31 %).

Consulting	14,4 %
IT	11,3 %
Forschung	9,3 %
Bildungswesen	8,2 %
Marketing	7,2 %
Design	6,2 %
Projektmanagement	7,2 %
Management	5,2%
Sonstige	31 %

Transportmittel

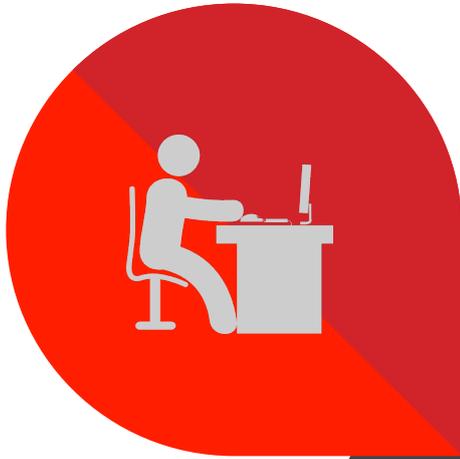
Besonders interessant im Zusammenhang mit der folgenden Analyse ist das genutzte Transportmittel der Befragten. Rund 17 % erreichen den Coworking Space in der Regel mit dem Auto, 35 % benutzen das Fahrrad oder gehen zu Fuß und der größte Anteil mit 48 % nutzt öffentliche Verkehrsmittel, um zu ihrem Arbeitsplatz im Coworking Space zu gelangen. Diese stark ÖPNV-lastige Verteilung zeigt sich später auch signifikant in der Analyse der wichtigsten Attribute für die Nutzer.



Gründe für die Arbeit in Coworking Spaces

Aus einer Auswahl von 10 Gründen, wählten die Befragungsteilnehmer ihre drei wichtigsten Motive für die Arbeit im Coworking Space.

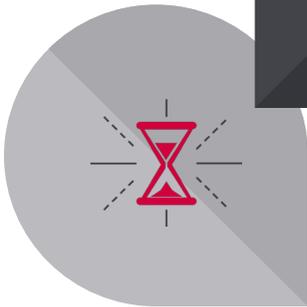
Die wichtigsten Motivationsgründe mit absteigender Wichtigkeit sind:



1. Ein Arbeitsplatz weg von zuhause



2. Eine kreative Atmosphäre



3. Flexibilität

Arbeit und Privatleben sollen getrennt werden, ein Faktor der sich besonders durch den hohen Anteil an Freelancern erklären lässt. So ermittelte Spinuzzi (2012), dass häufig Freelancer dritte Arbeitsorte wie Coworking Spaces aufsuchen, um aus der Isolation in den eigenen vier Wänden zu flüchten.¹⁹ Außerdem ist die kreative Atmosphäre ein wichtiger Faktor für viele Nutzer. Flexibilität ist für die Befragungsteilnehmer der drittwichtigste Grund für die Arbeit im Coworking Space. Weiterhin nennenswert ist der Faktor, Teil einer Gemeinschaft zu sein. Die Ergebnisse decken sich nur bedingt mit den Erkenntnissen der aktuellen Literatur.²⁰ Hier wäre von Interesse, wie sich das Verhalten des einzelnen Teilnehmers von denen der Entscheidungsträger von Unternehmensabteilungen unterscheidet. Es ist zunehmend beobachtbar,

dass immer mehr größere Unternehmen von den flexiblen Arbeitsorten Gebrauch machen und ihre Mitarbeiter in die flexiblen Büroflächen entsenden.²¹ Hier trifft nicht der Mitarbeiter selbst, sondern in der Regel die Corporate Real Estate Management (CREM) Abteilung die Entscheidung, Coworking Spaces als Arbeitsorte anzumieten. Diese Entscheidungsmechanismen unterliegen anderen Kriterien. So ermitteln Wagner et al. (2020) die Kriterien aus einer CREM Perspektive für die Wahl von Coworking Spaces und zeigen auf, dass aus Unternehmensperspektive Kriterien wie Employer Branding und Corporate Identity eine wichtige Rolle in der Wahl des Arbeitsortes darstellen, welche jedoch durch Coworking Spaces nur bedingt adressiert werden können.

¹⁹ Spinuzzi (2012).

²⁰ So ermitteln z.B. Gauger and Pfnür (2019) in einer Metaanalyse die Gemeinschaft und Kollaboration als wichtigsten Grund für die Arbeit in Coworking Spaces.

²¹ Gauger et al. (2019b).

Auswertung der bevorzugten Coworking Charakteristika

Im Folgenden werden die Nutzerpräferenzen der Befragungsteilnehmer ausgewertet und dargestellt, welche Aufschluss über die wichtigsten Charakteristika von Coworking Spaces geben. Abbildung 7 gibt einen Überblick über die Häufigkeiten der gewählten Ausprägungen der acht Attribute.



In Abbildung 7 lässt sich erkennen, dass die Attribute Erreichbarkeit des Standortes und Layout die meistgewählten Attributlevel enthalten. Hierauf folgt die Diversität der Nutzer und der Empfang. Das am häufigsten gewählte Attributlevel ist Erreichbarkeit mit Auto und ÖPNV (320 mal), was darauf schließen lässt, dass dieses Attribut für die Nutzer den höchsten Nutzen darstellt. Das zweithäufigst gewählte Attribut ist ein halboffenes Layout, welches Open Spaces in Verbindung mit geschlossenen Büros und Konzentrationsmöglichkeiten darstellt. Häufig wird

darunter auch das sogenannte Activity-Based Working verstanden, bei dem der Nutzer die Wahl hat, ob er sich gerade in einem Open Space oder für konzentrierte Arbeit an einem Rückzugsort aufhalten möchte. Anhand dieser Häufigkeit lassen sich bereits erste Präferenzen erkennen. Gleichzeitig variieren die einzelnen Attribute Atmosphäre, Ausstattung, Events und Empfang so unerheblich, dass diese bei der Wahl des präferierten Coworking Spaces kaum betrachtet wurden.

Verteilung der gewählten Attributlevel

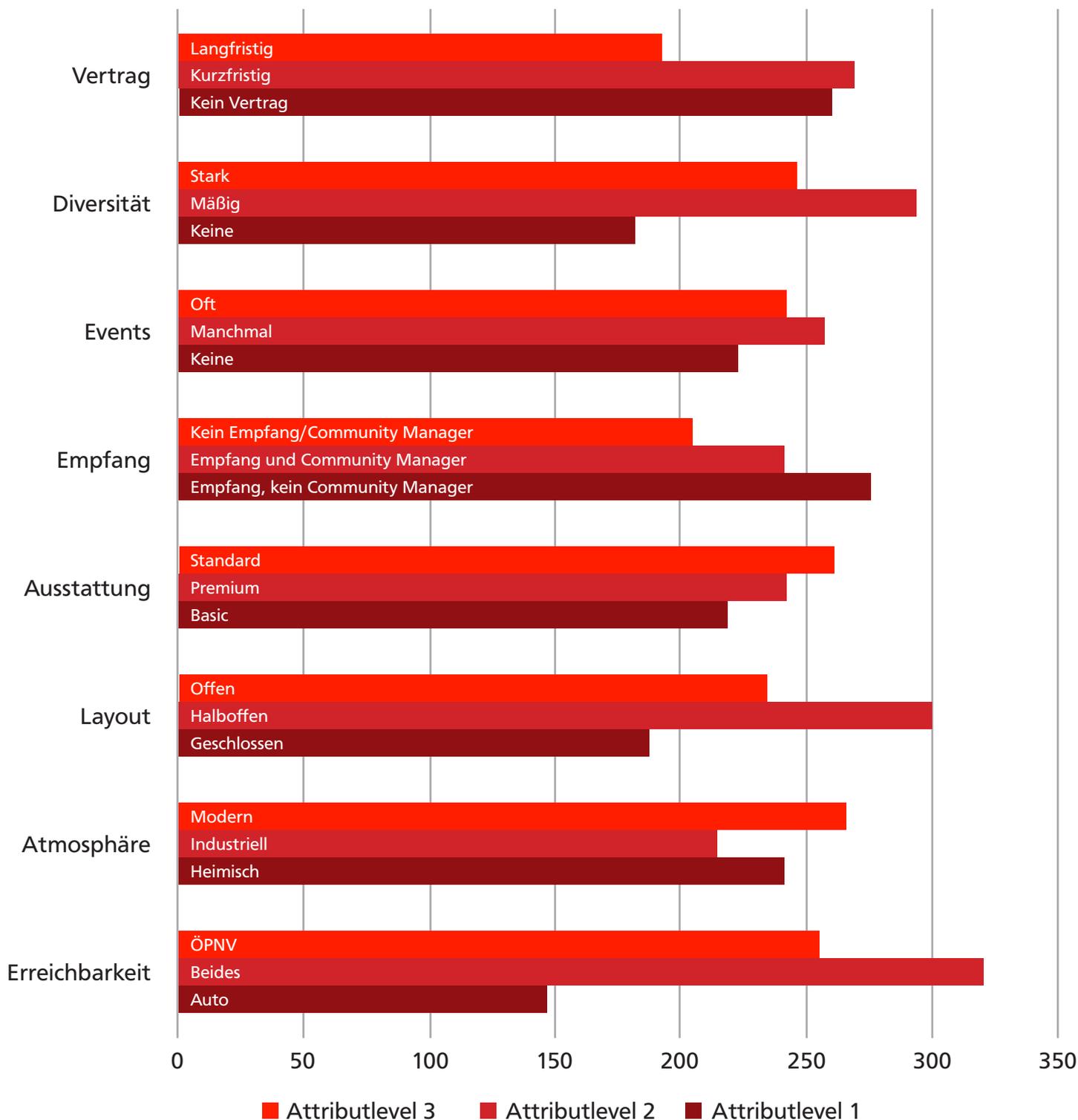


Abbildung 7: Gewählte Attribute

Gründe für die Arbeit in Coworking Spaces

Im Folgenden werden anhand einer multinominalen (MNL) Regression die Einflüsse der einzelnen Ausprägungen dargestellt. Die Koeffizienten der Regression geben darüber Aufschluss, wie stark die Wahl des Attributes und dessen Ausprägung die

Wahl des hypothetischen Coworking Spaces beeinflusst. So steht ein positiver Koeffizient für eine positive Beeinflussung, ein negativer Koeffizient für eine negative Beeinflussung.

Attribut	Ausprägung	Koeffizient
Erreichbarkeit	Mit Auto und ÖPNV	1,2733*** (0,1460)
	Mit ÖPNV	0,8969*** (0,1386)
Atmosphäre	Industriell	-0,3047*** (0,1489)
	Modern	-0,0478 (0,142)
Layout des Spaces	Open Space	0,5012*** (0,1491)
	Open Space und private Arbeitsplätze	0,8098*** (0,1371)
Diversität	Geringe Diversität	0,4802*** (0,1366)
	Starke Diversität	0,3066* (0,1309)
Empfang und Host	Kein Empfang, kein Community Manager	-0,3178* (0,1445)
	Nur Empfang, kein Community Manager	0,1056 (0,1251)
Events	Gelegentlich	0,31257* (0,1231)
	Häufig	-0,005 (0,1347)
Vertragslaufzeit	Langer Vertrag	-0,5976*** (0,1345)
	Kein Vertrag	0,0210 (0,1476)
Ausstattung	Premium	0,2523* (0,1348)
	Standard	0,2131 (0,1522)

McFadden $r^2 = 0,12$; Signifikanzniveaus: 0,1 % = ***; 1 % = **; 5 % = *

Die Höhe des Koeffizienten gibt Aufschluss über die Stärke des Einflusses. Den stärksten Einfluss hat das Attribut Erreichbarkeit des Coworking Spaces. Ist die Erreichbarkeit, sowohl mit dem PKW als auch mit Öffentlichem Nahverkehr gegeben, so ist dies das stärkste Entscheidungskriterium für den Arbeitsplatz. Aber auch der Anschluss an den Öffentlichen Nahverkehr ist signifikant positiv. Einen erheblichen Einfluss hat außerdem das Layout des Spaces. So bevorzugen Nutzer ein halb-offenes Design, das aus Open Spaces besteht, welche für die Gemeinschaft und Kommunikation wichtig sind, aber auch Rückzugsmöglichkeiten in private Einzelarbeitsplätze bietet. Diese Ausprägung wird gegenüber einem Layout mit rein geschlossenen Einzelbüros bevorzugt, wie sie beispielsweise in klassischen Business Center vorzugsweise vorzufinden sind. Eine industrielle Atmosphäre wird von den Nutzern als negativ bewertet. Hinsichtlich der Diversität kann keine eindeutige

Aussage getroffen werden. Die Befragungsteilnehmer bevorzugen eine starke oder geringe Diversität. Können Nutzer in einem Coworking Space nur langfristige Mietverträge (über 1 Jahr Vertragslaufzeit) abschließen, so wirkt sich dieses Attribut signifikant negativ auf die Wahl aus. Gelegentliche Events fördern die Wahl des Coworking Spaces und wirken sich positiv aus.

Der ideale Coworking Space

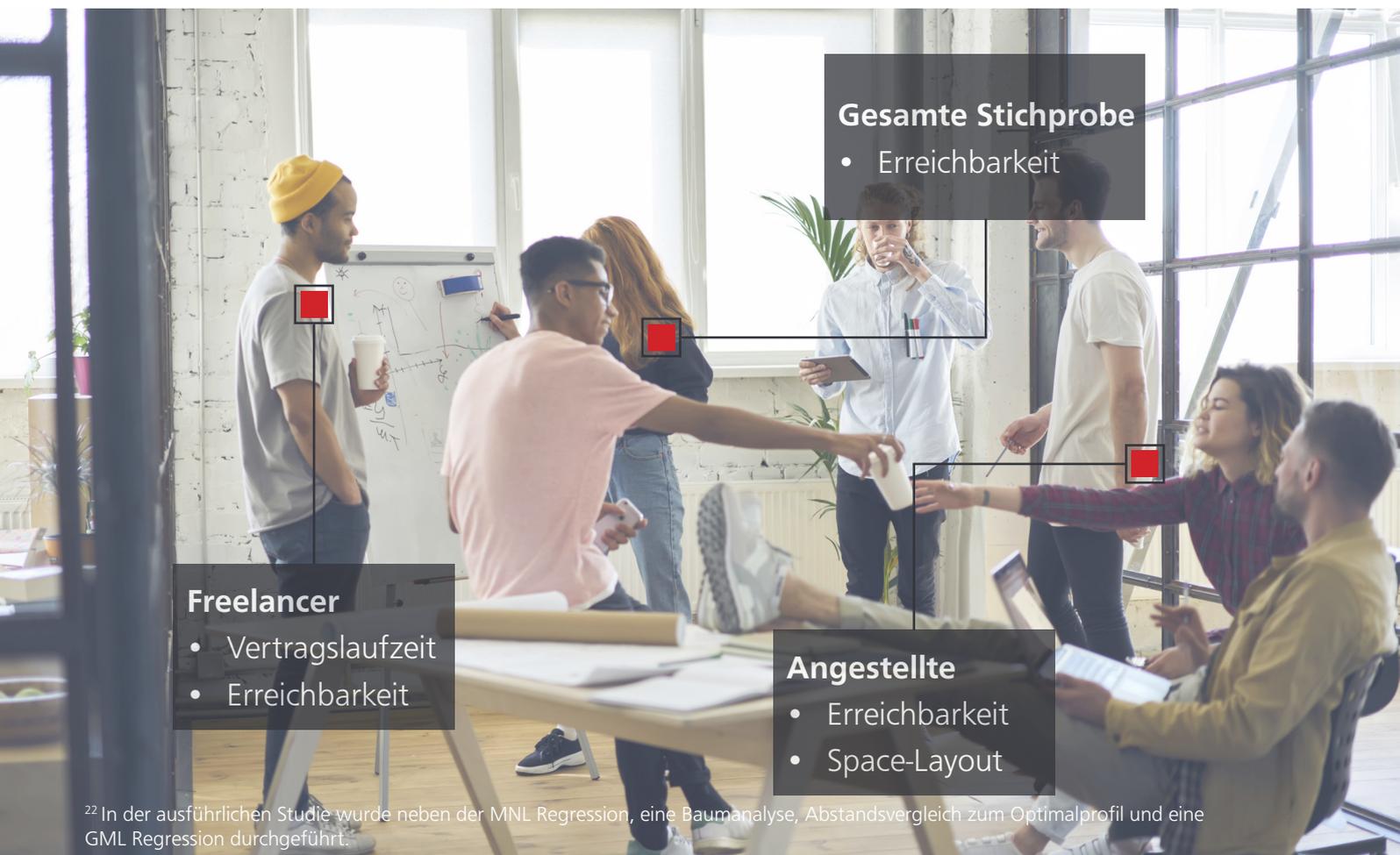
Anhand der gewählten Attribute und deren Signifikanzen lassen sich für Betreiber von Coworking Spaces die folgende ideale Ausgestaltung eines Coworking Spaces ableiten. Die Ergebnisse beruhen auf der MNL Regression und durchgeführten Robustheitschecks.²²

In erster Linie ist die Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes mit dem PKW und mit öffentlichen Personennahverkehr das wichtigste Auswahlkriterium für Nutzer von Coworking Spaces. Weiterhin wird auf eine heimische Atmosphäre mit einem halboffenen Layout Wert gelegt. Damit hat die richtige Kombination aus Gemeinschaftsflächen zum Austausch und privaten Arbeitsplätzen als Rückzugsort eine hohe Bedeutung. Ein Empfang wird als ausreichend bewertet, ein Community Manager ist nicht zwangsläufig notwendig. Gelegentliche Veranstaltungen und eine leichte Diversität der Nutzer tragen zur idealen Wohlfühl-Arbeitsplatz bei. Außerdem ist es für die Nutzer essentiell, keinen langfristigen Vertrag abzuschließen. Weiterhin bevorzugen die Nutzer einen Coworking Space mit einer Premiumausstattung: Neben den Arbeitsflächen soll der Arbeitsort idealerweise einen Barbereich, Sportmöglichkeiten und Freizeitflächen beinhalten.

Die Ergebnisse unterscheiden sich für Nutzergruppen: Für Freelancer ist die Vertragslaufzeit das wichtigste Auswahlkriterium

Über eine Baumanalyse kann die Gesamtstichprobe nach Nutzertypen unterteilt werden. Während für die gesamte Stichprobe das erste Auswahlkriterium die Erreichbarkeit des Arbeitsortes darstellt, verändert sich dieses Kriterium für Freelancer. Betrachtet man ausschließlich das Antwortverhalten von Freelancern, so ist das Auswahlkriterium mit der höchsten Wichtigkeit die Vertragslaufzeit. Sie legen Wert

auf eine kurze Laufzeit (Vertragslaufzeit auf Tages-, Wochen- oder Monatsbasis). Erst im zweiten Schritt zählt die Erreichbarkeit des Coworking Spaces als Kriterium. Die Nutzergruppe der Angestellten legt, wie erwartet, einen geringen Wert auf die Vertragslaufzeit. Ihnen ist die Erreichbarkeit mit PKW und ÖPNV am wichtigsten. Anschließend wird anhand des Layouts des Spaces entschieden.



Gesamte Stichprobe

- Erreichbarkeit

Freelancer

- Vertragslaufzeit
- Erreichbarkeit

Angestellte

- Erreichbarkeit
- Space-Layout

²² In der ausführlichen Studie wurde neben der MNL Regression, eine Baumanalyse, Abstandsvergleich zum Optimalprofil und eine GML Regression durchgeführt.

Immobilienbranche 2.0: Implikationen für Betreiber und Investoren von Flexible Office Space

Die Ausrichtung des Arbeitsplatzes an den Anforderungen des Nutzers stellt das Erfolgskriterium für Betreiber und Investoren von Flexible Office Space dar. Harte Faktoren wie der Standort sind für Projektentwickler und Investoren entscheidend. Eine gute Erreichbarkeit mit dem PKW und der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr, sowie das räumliche Layout des Spaces entscheiden darüber, ob ein Coworking Space in der Immobilie angenommen werden. Wagner et al. (2020) ermitteln in ihrer empirischen Analyse einen grundsätzlichen Bedarf an „atmenden Immobilien“, welche über einen gewissen Anteil an Flexible Office Space ihren Nutzern Möglichkeiten für flexible Anmietungen von Bürofläche zur Verfügung stellen.

Über das Layout, welches durch den Projektentwickler, aber auch durch den Betreiber beeinflusst werden kann, kann eine kreative und kollaborative Atmosphäre initiiert und gefördert werden. Durch vermehrte Projektarbeit, der Arbeit in Teams und kreativeren Arbeitsweisen spielt dieser Aspekt eine immer wichtigere Rolle, welche von Unternehmen in Form von Flexible Office Space nachgefragt wird. Bestehende Coworking Space Betreiber können die Präferenzen der Befragungsteilnehmer nutzen, um sich beispielsweise auf bestimmte Nutzergruppen zu fokussieren. Attribute wie Vertragslaufzeit, Diversi-

tät, Anzahl an Events, und Ausstattung des Spaces liegen hauptsächlich im Betrieb und können durch den Betreiber ausgestaltet und gesteuert werden. Kurze Vertragslaufzeiten erhöhen die von Nutzern geforderte Flexibilität.

In Summe wird vom Nutzer neben einem voll ausgestatteten Arbeitsplatz Dienstleistungen rund um die Bürofläche erwartet. Dieser Convenience Aspekt stellt einen wichtigen Faktor in der Zukunft der Arbeit dar. In Verbindung mit der Flexibilität in der Anmietung der Fläche fordert der Nutzer damit „Space as a Service“.

Die Befragung unterliegt unterschiedlichen Limitationen. Da Nutzer in bestehenden Coworking Spaces befragt wurden, können deren Präferenzen von zukünftigen Nutzern abweichen, da diese bereits durch ihren Arbeitsplatz in der hypothetischen Wahl beeinflusst werden. Gegebenenfalls können nicht alle Attribute der Alternativen gleichermaßen verglichen werden können und die Position der Attribute in der Befragung hat einen Einfluss auf das Entscheidungsverhalten. Die Ergebnisse spiegeln hauptsächlich das Antwortverhalten der Nutzer von kleineren und mittleren Betreiber von Coworking Spaces wieder.

Zusammenfassung und Implikationen

- Lange Vertragsbindungen und festgelegte Bürogrößen passen nicht mehr zu den aktuellen Anforderungen von Büronutzern und Unternehmen
- Flexibilität und eine effiziente Ressourcenauslastung gehören zu den Vorteilen der Nutzung von Flexible Office Space.
- Nutzer der Coworking Spaces sind zunehmend größere Unternehmen, die neben Freelancern und Start-ups in den Arbeitsflächen arbeiten. Sie entstammen hauptsächlich aus dem Consulting und IT-nahen Branchen.
- Betreiber profitieren von einer guten Erreichbarkeit und können über variable Vertragslaufzeiten, sowie der Ausgestaltung von halboffenen Layouts den Erfolg ihrer Spaces steuern.
- Investoren können über eine Beimischung von Flexible Office Space in ihrer Immobilie (sogenannte „atmende Immobilien“) über die Vermietung des Flexible Office Spaces hinaus einen Mehrwert für die gesamte Immobilie generieren.
- Flexible Office Space wird auch in Zukunft von Unternehmen nachgefragt werden und bildet eine weitere Bereitstellungsform von Bürofläche und Arbeitsplätzen.

References

- Appel-Meulenbroek R, Clippard M, Pfnür A (2018) The effectiveness of physical office environments for employee outcomes. *Journal of Corp Real Estate* 20:56–80. doi: 10.1108/JCRE-04-2017-0012
- Gauger F, Pfnür A (2019) Coworking Spaces - Arbeitsräume zur Initiierung von Netzwerken. *Zeitschrift Führung + Organisation (zfo)* 88. Jg.:9–15
- Gauger F, Pfnür A, Wagner B (2019a) Neue Arbeitswelten als Herausforderungen für die Dienstleister. *Facility Management* 6:24–27
- Gauger F, Strych J-O, Pfnür A (2019b) The link between coworking space demand and venture capital financing: Empirical evidence from European office market. 26th Annual European Real Estate Society Conference. ERES: Conference, Cergy, France
- Hartog L, Weijs-Perrée M, Appel-Meulenbroek R (2018) The influence of personality on user satisfaction: multi-tenant offices. *Building Research & Information* 46:402–416. doi: 10.1080/09613218.2017.1307015
- Johns T, Gratton L (2013) The third wave of virtual work. *Harvard Business Review*
- Kollmann T, Dürnichen T, Sternberg M, Hirschfeld A, Wolter P (2018) Deutscher Startup Monitor 2018: Neue Signale, klare Ziele. Bundesverband Deutsche Startups e.V.
- Scholz C (2018) Generation Y plus Generation Z. *Human Resources Manager* 27.08.2018
- Spinuzzi C (2012) Working Alone Together: Coworking as Emergent Collaborative Activity. *Journal of Business and Technical Communication* 26:399–441. doi: 10.1177/1050651912444070
- Statistisches Bundesamt (2018) Bevölkerung, Erwerbstätige, Erwerbslose, Erwerbspersonen, Nichterwerbspersonen: Deutschland, Jahre, Altersgruppen. <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?sequenz=tabelleErgebnis&selectionname=12211-0002>
Accessed 10 March 2020
- Wagner B, Gauger F, Pfnür A (2020) How Shared Spaces transform the real estate industry – An analysis of the flexible office space operating model in Germany. *Betriebswirtschaftliche Forschung und Praxis*
- Weijs-Perrée M, van de Koeving J, Appel-Meulenbroek R, Arentze T (2018) Analysing user preferences for co-working space characteristics. *Building Research & Information* 15:1–15. doi: 10.1080/09613218.2018.1463750
- Yu R, Burke M, Raad N (2019) Exploring impact of future flexible working model evolution on urban environment, economy and planning. *Journal of Urban Management*. doi: 10.1016/j.jum.2019.05.002
- Zentraler Immobilien Ausschuss ZIA e.V. (2019) Die Zukunft der Arbeit: Konsolidierte Research-Ergebnisse und empirische Beobachtungen von CBRE | Deloitte | JLL. <https://zia-cloud.de/data/public/4ce794>. Accessed 25 November 2019

Danksagung

Diese Studie ist im Rahmen einer internationalen Vergleichsstudie in Kooperation mit der Eindhoven University of Technology und University of Economics in Prague entstanden.

Weitere Informationen unter:

Eindhoven University of Technology, Ansprechpartner Rianne Appel-Meulenbroek: <https://www.tue.nl/en/research/research-groups/real-estate-management-and-development/> und

University of Economics, Prague Ansprechpartner: Marko Orel: <https://kpo.vse.cz>



Felix Gauger

Wissenschaftlicher Mitarbeiter
Fachgebiet Immobilienwirtschaft
und Baubetriebswirtschaftslehre

www.real-estate-research.org



Prof. Dr. Andreas Pfnür FRICS

Leiter des Fachgebiets
Immobilienwirtschaft und
Baubetriebswirtschaftslehre



Jan Skarabi

Fachgebiet
Immobilienwirtschaft und
Baubetriebswirtschaftslehre

Weitere Arbeitspapiere und Forschungsberichte

Bisher erschienene Arbeitspapiere und Forschungsberichte des Forschungsscenter Betriebliche Immobilienwirtschaft finden Sie unter: <https://bit.ly/38cv4Vi>



Anne Dörr, Andreas Pfnür (2019): Auswahlprozess für eine Abwicklungsform bei Neubauten durch Non-Property Companies Eine empirische Studie zu den Entscheidungskriterien und deren Gewichtung bei deutschen Unternehmen

In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 38.



Andreas Pfnür, Benjamin Wagner (2018): Transformation der Immobilienwirtschaft – Eine empirische Studie deutscher immobilienwirtschaftlicher Akteure

In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 37.



Andreas Pfnür, Wenke Bengtsson (2018): Unrealistic optimism in the financing of large infrastructure projects in Europe – Results of a survey among private investors, public investors, and lenders

In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 36.



Andreas Pfnür, Julian Seger (2017): Produktionsnahe Immobilien – Whitepaper – Herausforderungen und Entwicklungsperspektiven aus Sicht von Corporates, Investoren und Dienstleistern.

In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 35.



Nikolas D. Müller, Andreas Pfnür (2017): Konzeptionelle Ansätze zur Umsetzung der Energiewende im Gebäudesektor – Systematisierung und Diskussion alternativer Steuerungsindikatoren für die Energie- und Klimapolitik im Gebäudesektor.

In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 34.



Andreas Pfnür, Bernadetta Winiewska, Bettina Mailach, Bert Oschatz (2016): Dezentrale vs. zentrale Wärmeversorgung im deutschen Wärmemarkt – Vergleichende Studie aus energetischer und ökonomischer Sicht.

In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 33.



Nikolas D. Müller, Andreas Pfnür (2016): Wirtschaftlichkeitsberechnungen bei verschärften energetischen Standards für Wohnungsneubauten aus den Perspektiven von Eigentümern und Mietern – Methodisches Vorgehen und Fallbeispiel.

In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 32.



Tobias Just, Andreas Pfnür, Christian Braun (2016): Aurelis-Praxisstudie: Wie Corporates die Märkte und das Management für produktionsnahe Immobilien einschätzen.

In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 31.



Kevin Meyer, Andreas Pfnür (2015): Kognitiv verzerrte Entscheidungen als Ursache für Ineffizienzen in der Immobilienprojektentwicklung. Managementorientierte Fassung der Ergebnisse einer empirischen Studie.

In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 30.



Sigrun Lüttringhaus (2014): Outsourcing des Propertymanagements als Professional Service

In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 29.



Andreas Pfnür und Nikolas Müller (2013): Energetische Gebäudesanierung in Deutschland, Studie Teil II: Prognose der Kosten alternativer Sanierungsfahrpläne und Analyse der finanziellen Belastungen für Eigentümer und Mieter bis 2050.

In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 28.



Stephanie Heitel, Annette Kämpf-Dern, Andreas Pfnür (2012): Nachhaltiges Management von Stakeholderbeziehungen kommunaler Wohnungsunternehmen. Eine empirische Untersuchung am Beispiel der bauverein AG Darmstadt.

In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 27.