MY

#CO WORKING

HIDDEN SECRETS

BUSE.DE

#Coworking

BUSE.DE

Inhalt

EINLEITUNG 6

01 Coworking und Flexible Workspaces 13

02 Coworking aus Eigentümersicht 16

03 Coworking aus Betreibersicht 23

04 Coworking aus Nutzersicht 28

05 Rechtliche Herausforderungen für Betreiber und Nutzer 33

Datenschutz 33

Arbeitsrecht und Arbeitsschutz 36

AUSBLICK 42

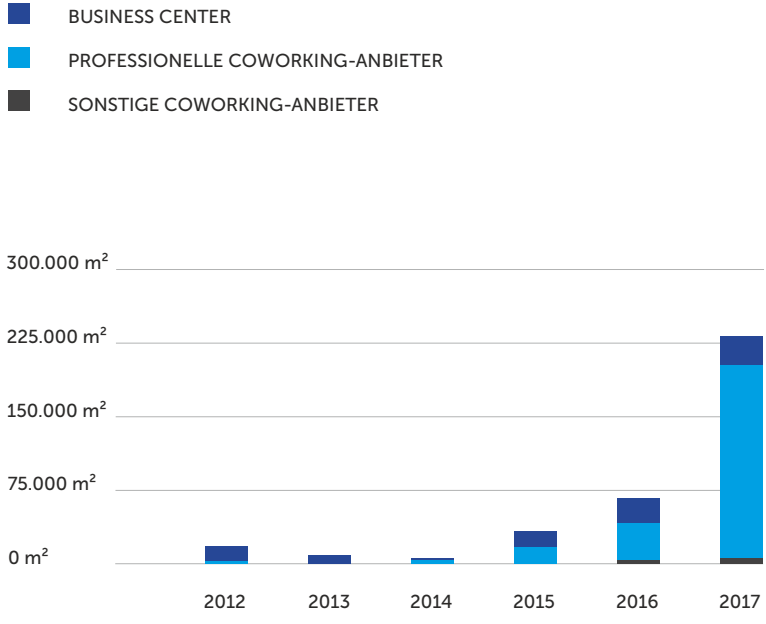
BUSE.DE

Einleitung

Aktuell ist auf dem Immobilienmarkt – sowohl in Deutschland als auch weltweit – das schnelle Wachstum von Flexible Workspaces (unter anderem Coworking- und Business-Centern) zu beobachten. Eine aktuelle Studie von Collier International Deutschland (Stand: Juni 2018) zeigt: Der Bedarf an Flexible Workspaces wird in den kommenden zwei bis fünf Jahren weiter ansteigen.

7

Quelle: Collier International Deutschland



BUSE.DE

DER BOOM HAT GERADE ERST BEGONNEN

Gerade in den sieben größten deutschen Städten – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Stuttgart und München – ist ein starkes Wachstum an Flexible Workspaces zu verzeichnen. Allein von 2017 bis heute wurden rund 200.000 m² gewerblicher Mietfläche beziehungsweise rund fünf Prozent des Marktvolumens gewerblicher Mietfläche an Coworking-Betreiber vermietet. Das entspricht fünfmal so viel Fläche wie im Vorjahr.

200.000 m² 200.000 m² 200.000 m² 200.0

000 m²

200.000 m²

200.000 m²

200.000 m²

NICHT NUR FÜR FREIBERUFLER UND START-UPS

Dabei ist die Nachfrage nach Flexible Workspaces nicht nur bei Freiberuflern und Start-ups hoch. Zunehmend greifen auch etablierte Unternehmen auf das flexible Mietmodell der Coworking-Center zurück. Unternehmen wie Microsoft, BMW, Siemens oder IBM nutzen die Flexibilität und das innovative Potential solcher Objekte. Die hohe Nachfrage nach Flexible Workspaces lässt sich auch auf die mangelnde Verfügbarkeit moderner, zentral gelegener Büroflächen zurückführen. Flexible Workspaces verschaffen Unternehmen zudem größere Freiheiten hinsichtlich Mietdauer und Flächenbedarf. Laut einer Studie von JLL (Stand: Oktober 2017) ist der Aufwand eines Gewerbemieters im ersten Jahr Mietzeit für ein eigenes Büro um circa 30 Prozent höher als bei Anmietung einer Coworking-Fläche. Nach etwa drei Jahren Mietdauer gleicht sich der Aufwand an; nach etwa fünf Jahren Mietdauer übersteigen die Kosten im Coworking den Aufwand für ein eigenes Büro um etwa 11 Prozent.

Hamburg Köln Stuttgart München

COWORKING ALS INVESTMENT

Durch die rasante Ausbreitung von und die hohe Nachfrage nach Flexible Workspaces ist auch das Interesse bei Eigentümern, Entwicklern und Investoren gestiegen.

In Zukunft werden sich Coworking-Immobilien als Investmentprodukt etablieren, denn für die Eigentümer geeigneter Assets bieten sich neue Möglichkeiten wie zum Beispiel die Entwicklung eines eigenen Coworking-Konzeptes.

Auf welche Besonderheiten Eigentümer, Betreiber und Nutzer achten sollten, wird nachfolgend dargestellt.

01
Coworking und Flexible Workspaces

Coworking ist keine neue Erfindung. Schon seit mehreren Jahren finden sich klassische Coworking- und Business-Center auf dem Markt. Neu ist jedoch die Kombination aus beiden Konzepten. Der Markt spricht von Hybridmodellen.
Hybridmodelle bieten wie Business-Center auch eine flexible Anmietung kleiner oder großer Privatbüros an und kombinieren sie mit den Elementen des Coworkings wie zum Beispiel einem Open Space und Gemeinschaftsflächen. Gepaart mit einem trendigen Design, einer Wohlfühlatmosphäre und der Vernetzung der Mitglieder in einer eigenen Community entsteht so eine attraktive Arbeits-Location.
Die entscheidenden Merkmale von Flexible Workspaces sind die Nähe zu den anderen Mietern und folgende zentralen Kriterien:

01 ___ FLEXIBILITÄT
02 ___ MOBILITÄT
03 ___ NETWORKING
04 ___ KOMMUNIKATION
05 ___ KOLLABORATION

BUSE.DE

DEFINITION

von Coworking (nach JLL)

Flexibilität in der Anmietung und Kündigung von Arbeitsplätzen

Raumstruktur durch offene Arbeits- und Kommunikationsbereiche

Möglichkeit zum Wissensaustausch unter den Nutzern sowie Aufbau eines Netzwerks

Angebot von Infrastruktur und verschiedenen Dienstleistungen durch den Betreiber

Angebot von Events/Weiterbildungen durch den Betreiber

LAGE LAGE LAGE

Zudem zeichnen sich die Coworking-Center durch eine gute Adresslage und eine gute Erreichbarkeit aus. Laut einer Studie von Savills (Stand: März 2018) befinden sich derzeit fast 90 Prozent aller Hybridmodelle in den sieben A-Städten.

COWORKING WEITERGEDACHT

Coworking zeichnet sich besonders durch die Entwicklung einer Community aus, einer Gruppe also, die sich verbunden fühlt. Dieser Gedanke geht weit über die Arbeitswelt hinaus und kreiert eine Verbundenheit, die sich direkt auf das Leben aller Beteiligten auswirkt.

Weitere Entwicklungen gibt es bereits im Bereich des Wohnens – mit Ansätzen des Co-Livings. Marktführer WeWork hat in New York bereits das Konzept WeLive gestartet und betritt mit »WeWork Wellness« nun auch die Freizeitwelt.

Die Idee dahinter ist die Harmonisierung einer gemeinsamen Arbeits-, Lebens- und Freizeitgestaltung in zum Beispiel einem Stadtteilzentrum.

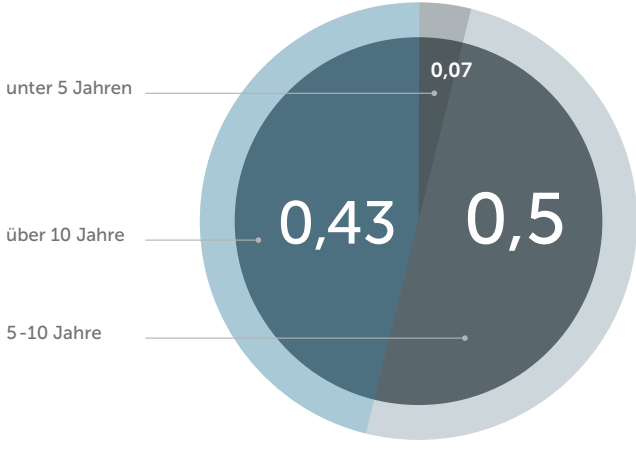
02
Coworking aus Eigentümersicht

Eigentümer sehen sich durch die rasante Ausbreitung von Coworking-Centern neuen Herausforderungen gegenübergestellt. Die Gestaltung der Mietflächen und der passenden Mietverträge müssen dem Wandel der neuen Arbeitswelt und dem Spirit der »Coworking-Generation« gerecht werden. Dies erfordert mitunter kreative und maßgeschneiderte Lösungen, die weitab von Standard-Verträgen sind.

CHANCE AUF HÖHERE MIETEINNAHMEN

Der Einsatz dürfte sich auszahlen. Die monatlich erzielbaren Mieten liegen durchschnittlich 10 bis 12 Prozent – in Innenstadtlage sogar bis zu 18 Prozent – über dem üblichen Marktpreis (Studie JLL Stand: Okt. 2017). Auch deshalb, weil Coworking-Betreibern nur wenige geeignete Büroflächen zur Verfügung stehen und sie deutlich mehr Arbeitsplätze auf den angemieteten Flächen unterbringen als bei einer »klassischen« Büronutzung durch Gewerbemieter. Die Flächeneffizienz wird so deutlich gesteigert. Sind die begehrten Flächen erst einmal gefunden, erfolgt die Anmietung meist auf längere Zeit. Anmietungsdauern von fünf bis zehn Jahren und

auch darüber hinaus sind die Regel. Sind Eigentümer selbst als Coworking-Betreiber tätig (wie zum Beispiel Alstria office REIT mit beehive), kann so die Flächenrendite eventuell erheblich gesteigert werden.



Durchschnittliche Anmietungsdauer von Coworking-Betreibern gemäß Studie Collier International Deutschland (Juni 2018)

VERTRAGLICHE SPIELRÄUME NUTZEN

Coworking-Center zeichnen sich größtenteils durch trendige und hochwertig ausgebaute Büroflächen aus. Für die Ausbauten gewährt der Eigentümer seinem Mieter – dem Coworking-Betreiber – mitunter erhebliche Baukostenzuschüsse und/oder längere mietfreie Zeiten. Bei passender, vertraglicher Vereinbarung können die Mieterausbauten dafür nach Mietende kostenfrei beim Eigentümer verbleiben. Dieser könnte dann, falls er das plant, selbst die Möglichkeit zur Entwicklung eines eigenen Coworking-Konzepts nutzen.

Auch wenn Coworking auf dem Markt noch relativ neu ist, brauchen sich Eigentümer nicht von möglicherweise kurzen Kredithistorien der Coworking-Betreiber abschrecken lassen. Das Risiko, einen langen Räumungsrechtsstreit gegen zahlungsunwillige Mieter zu führen, kann bereits mietvertraglich durch die Vereinbarung einer notariellen Zwangsvollstreckungsunterwerfungs-Klausel stark minimiert werden. Eine solche, im Gewerbemietrecht zulässige Vereinbarung spart im Streitfall Zeit und Geld.

MIETERPFLICHTEN UMFASSEND DEFINIEREN

Ein besonderes Augenmerk gilt den Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten. Da Coworking-Flächen einer Vielzahl von Nutzern ausgesetzt sind, sollten die Erhaltungspflichten umfassend und eindeutig geregelt werden. Die komplette Abwälzung auf den Mieter in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen ist laut Rechtsprechung unzulässig und dürfte auch individualvertraglich nur in sehr engen Grenzen möglich sein (zum Beispiel durch einen Triple-Net-Mietvertrag).

Zusammengefasst bieten Coworking-Spaces für den Eigentümer folgende Chancen und Risiken:

BUSE.DE

CHANCEN

lange Vertragsbindungen:
meist über zehn Jahre

höhere Mieten:
durchschnittlich ca. 10 bis 12 % –
in Innenstadtlage sogar bis zu 18 % –
über dem üblichen Marktpreis

Mieterausbauten können bei Vertragsende nach Vereinbarung in den Räumen kostenfrei verbleiben, wodurch dem Eigentümer die Möglichkeit zur Entwicklung eines eigenen Coworking-Konzepts eröffnet wird

Coworking wird sich am Büroimmobilienmarkt weiter etablieren

RISIKEN

lange mietfreie Zeiten,
in der Praxis bis zu zwölf Monate

hohe Kosten bei Mieterausbauten mit regelmäßiger Eigentümerbeteiligung: aufgrund der individuellen und hochwertigen Ausstattung meist teurer als bei regulären Büromietern

kurze Kredithistorie neuer Coworking-Betreiber: vertragliche Absicherung notwendig

Vielzahl verschiedener und wechselnder Nutzer: hoher Aufwand für Reinigung und Instandhaltung sowie Instandsetzung

CHECKLISTE

WORAUF SOLLTE MAN ALS EIGENTÜMER BEI DER VERMIETUNG AN COWORKING-BETREIBER ACHTEN?

Kredithistorie des Coworking-Betreibers einholen; bei kritischer oder kurzer Kredithistorie gegebenenfalls eine Zwangsvollstreckungsunterwerfungs-Klausel vereinbaren ☐

mietvertragliche Regelung zu Mieterausbauten; Beteiligung an den Kosten durch Baukostenzuschüsse/mietfreie Zeit ☐

Gestaltung der Miete; Indexmiete/Staffelmiete/Investmiete ☐

umfassende Regelung zu Erhaltungspflichten der Mieträume ☐

vertragliche Vereinbarung hinsichtlich des Verbleibs der Mietausbauten in den Räumen bei Mietende ☐

BUSE.DE

Unser Service

vollumfängliche mietvertragliche Beratung

umfassende strategische und investmentrechtliche Beratung zum Investment in Coworking-Betreiber bzw. die Gründung eines eigenen Coworking-Bereiches/-unternehmens (siehe Coworking aus Betreibersicht sowie Coworking aus Nutzersicht)

zusammenhängende Datenschutz- und Arbeitsschutzregelungen

03
Coworking aus Betreibersicht

Gemeinsam mehr erreichen – so oder so ähnlich könnte der Slogan von Coworking-Betreibern lauten. Die gemeinschaftlich nutzbaren Open-Space-Bereiche eignen sich ideal zum Netzwerken und für einen offenen Gedankenaustausch. Wer etwas mehr Privatsphäre wünscht, kann auch ein privates Büro anmieten.

EXZELLENTE ARBEITSBEDINGUNGEN

Ausschlaggebend und damit Grundlage für ein funktionierendes Coworking ist das Schaffen exzellenter, den Bedürfnissen der Nutzer angepasster Arbeitsbedingungen. Gerade große Unternehmen wie zum Beispiel Google, Deutsche Bahn oder vergleichbare legen großen Wert darauf, dass ihre Mitarbeiter in Coworking-Centern bestens untergebracht sind. Schließlich haben sie als Arbeitgeber trotzdem eine Fürsorgepflicht zu erfüllen.
Um die Nutzer von Coworking-Centern längerfristig an sich zu binden und nicht an die stetig wachsende Konkurrenz zu verlieren, muss ein Coworking-Konzept perfekt auf seine Nutzer zugeschnitten sein. Neben hippen Möbeln, schnellem Internet und immer frischem Kaffee aus

modernen Maschinen mit Auswahl werden auch zahlreiche Extradienstleistungen angeboten – zum Beispiel IT-Support, Post- und Empfangsservice, Kinderbetreuung und sogar Fitnessräume. Diese Extraleistungen, die hohe Ausstattungsqualität und eine gute Lage rechtfertigen letztlich auch die höheren Mietpreise.

Hieraus ergeben sich für den Coworking-Betreiber insbesondere folgende Chancen und Risiken:

CHANCEN

stetig wachsende Community

Nutzung von Coworking durch Großunternehmen wie zum Beispiel Google, Deutsche Bahn etc. mit hohem, dauerhaftem Bedarf an Räumen

gute Verkehrsanbindung, da meist in Innenstadtlage

voraussichtlich dauerhafte Etablierung des Coworking-Modells

hohe Ausstattungsqualität des Mieterausbaus, für die Vermieter in der Regel hohe Incentives in Form von Baukostenzuschüssen und/oder Gewähr langer mietfreier Zeiten

hohe erzielbare Mieten pro Arbeitsplatz

RISIKEN

wenige geeignete Büroflächen, dadurch höhere Mietzinsen

Kurzmietverträge mit Nutzern führen zu weniger Planungssicherheit

Anzahl der Coworking-Anbieter steigt: Gefahr, dass Nutzer zur Konkurrenz wechseln

hohe laufende Kosten durch inkludierte Dienstleistungen wie zum Beispiel Veranstaltungen, freie Getränke etc.

BUSE.DE

CHECKLISTE

WORAUF SOLLTE MAN ALS COWORKING-BETREIBER ACHTEN?

- *Anmietung von Büroflächen in A-Lage (Innenstadt); gute Verkehrsanbindung* ☐
- *mietvertragliche Vereinbarung hinsichtlich der Kostenbeteiligung des Vermieters am Mieterausbau (Baukostenzuschüsse/mietfreie Zeit)* ☐
- *Mieträume sollten nicht nur hipp, sondern auch baulich den arbeitsrechtlichen Vorgaben zur Gestaltung von Arbeitsstätten entsprechen (siehe rechtliche Anforderungen)* ☐
- *Herstellung datenschutzrechtlicher Infrastruktur sowie datenschutzrelevanter Maßnahmen wie zum Beispiel IT-Sicherheit, Sichtschutzfolien, abschließbare Schränke (siehe rechtliche Anforderungen)* ☐
- *zusätzliche Dienstleistungen: freie Getränke, Events, Kinderbetreuung, Fitnessstudio etc.* ☐

Unser Service

Entwurf von Coworking-Mietverträgen

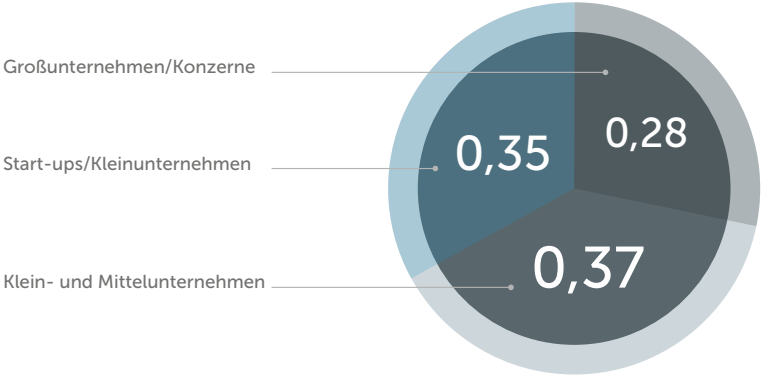
Erstellen von Community-Guidelines

Erstellen eines Leitfadens zum Datenschutz und der Datenschutzerklärung

Gestaltung arbeitsrechtlicher Anforderungen

04
Coworking aus Nutzersicht

Laut einer Studie von Collier International Deutschland (Stand: Juni 2018) herrscht bei der Nutzung von Flexible Workspaces bereits eine Gleichverteilung zwischen Start-up/Kleinunternehmen mit unter zehn Mitarbeitern, kleinen und mittelgroßen Unternehmen bis 250 Mitarbeitern sowie Großunternehmen. Mittelgroße und Großunternehmen nutzen die flexib-



Quelle: Collier International Deutschland

len Mietlaufzeiten der Coworking-Center insbesondere dafür, Personen oder einzelne Abteilungen (wie zum Beispiel temporäre Projektteams) schnell und kostengünstig auszulagern.

COWORKING VERSUS EIGENES BÜRO

Aber auch Kleinunternehmen profitieren von der kostengünstigen Alternative von Coworking-Centern, da eine eigene Anmietung von vergleichbaren Büroräumen weitaus kostenintensiver wäre.

NUTZER ALS ARBEITGEBER

Darüber hinaus nutzen Unternehmen das vielseitige Angebot von Coworking-Centern (zum Beispiel Fitnesscenter, Kindergarten, Catering und Networking-Veranstaltungen), um ihre Mitarbeiter zu motivieren.
Durch die Kommunikation untereinander sowie auch durch die vom Coworking-Betreiber angebotenen Events – zum Beispiel gemeinsame Kochabende oder Schulungen – wird ein Mehrwert für die Mitarbeiter und den Arbeitgeber geschaffen.
Sofern Unternehmen/Arbeitgeber sich entscheiden, ihre Arbeitnehmer in einem Coworking-Center zu beschäftigen oder einzelne Abteilungen auszulagern, ist zu beachten, dass besondere datenschutz- und arbeitsrechtliche Themen einzuhalten sind (siehe rechtliche Anforderungen).

BUSE.DE

CHECKLISTE

FÜR UNTERNEHMER

Erkundigung über die für den ausgeübten Beruf einzuhaltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen:

- *Abschirmen vom Bildschirmen*
- *gegebenenfalls Glaswände und -türen mit Sichtschutzfolie abkleben*
- *bei gemeinschaftlich genutzten Druckern die PIN-Methode wählen*

Datenschutzbeauftragte rechtzeitig informieren und einbeziehen

CHECKLISTE

FÜR UNTERNEHMER UND ARBEITGEBER

Regelung mit dem Arbeitnehmer zur Einhaltung der Arbeitszeit und der Ruhepausen

Prüfung, ob die im Coworking eingerichteten Plätze der Arbeitsstättenverordnung entsprechen:

- *Einrichtung des Bildschirms*
- *Größe und Höhe des Schreibtisches*
- *Anforderungen an den Bürostuhl*
- *Licht und Lampen*

Einholung der Zustimmung des Betriebsrates und Vereinbarung einer Betriebsvereinbarung

BUSE.DE

Unser Service

Prüfung der Nutzungsverträge mit Betreibern

Beratung zu datenschutzrechtlichen Anforderungen

Entwurf von Vereinbarungen zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer

Beratung zu den arbeitsrechtlichen Anforderungen

Begleitung bei Verhandlungen mit dem Betriebsrat

05

Rechtliche Herausforderungen für Betreiber und Nutzer

DATENSCHUTZ

Die Betreiber von Flexible Workspaces kennen ihre Kunden (Nutzer) und deren Nutzerverhalten häufig besser als die meisten Gewerbeimmobilienvermieter. Ihr Vorteil: Sie werten die Nutzerdaten digital und konsequent aus und kennen so die Vorlieben und Wünsche der Kunden – manchmal besser als diese selbst. Das entsteht auch durch das Betreiben von Nutzer-Communities. Dabei gilt es, einige wichtige Regeln zu beachten.

Durch das Aufeinandertreffen verschiedener Nutzer und der gemeinsamen Verwendung von Ressourcen, wie zum Beispiel Netzwerk-Druckern, gemeinsamer Räumlichkeiten etc., haben Betreiber und Nutzer geeignete Maßnahmen zum Schutz personenbezogener und vertraulicher Daten vor unbefugtem Zugriff und unberechtigter Kenntnisnahme Dritter zu treffen – so etwa durch PIN-geschützte Drucker, bauliche Gegebenheiten gemeinsam genutzter Räumlichkeiten, Clean-Desk-Policys, Aktenvernichter, abschließbarer Schränke, Sichtschutzfolien usw.

Soweit vom Betreiber zudem personenbezogene Daten erhoben werden, also alle Daten, die sich einer bestimmten oder bestimmbaren natürlichen Person zuordnen lassen, wie zum Beispiel die IP-Adresse oder andere personenbezogene Daten, die mittels Sensortechnik erhoben werden – sofern die Erhebung nicht von vornherein anonym erfolgt –, hat der Betreiber außerdem die besonderen Anforderungen der seit dem 25. Mai 2018 geltenden Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) nebst denen des novellierten Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) zu beachten. Hierunter fallen zum Beispiel gesonderte technische und organisatorische Maßnahmen. Datenschutz-Compliance ist daher für den Erfolg von Flexible Workspaces unabdingbar.

Welche Daten der Betreiber letztendlich sammelt, hängt von der Verwendungsabsicht im Einzelfall und der rechtlichen Zulässigkeit ab. Es dürfen daher nur solche personenbezogenen Daten erhoben werden, für die es einen Erlaubnistatbestand gibt. Parallel gilt der Grundsatz der Datenminimierung und -sparsamkeit. Die Verarbeitung personenbezogener Daten muss daher auf das für die verfolgten Zwecke notwendige Maß begrenzt sein.

Die Rechtmäßigkeit der Datenverarbeitung bestimmt sich unter anderem nach Art. 6 DSGVO. Danach ist eine Verarbeitung personenbezogener Daten unter anderem zulässig, wenn

- die betroffene Person in die Verarbeitung einwilligt (vgl. Art. 6 Abs. 1 lit. a DSGVO) oder
- die Verarbeitung zur Erfüllung des Vertrags, dessen Vertragspartei die betroffene Person ist, erforderlich ist (vgl. Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO) oder
- die Verarbeitung zur Wahrung des berechtigten Interesses des Betreibers erforderlich ist, wenn nicht die Interessen der betroffenen Person überwiegen (vgl. Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO).

Die DSGVO gilt jedoch nur für die Verarbeitung personenbezogener Daten. Bei einer anonymisierten Datenverarbeitung, bei der die Personenbeziehbarkeit unumkehrbar ausgeschlossen ist, hat der Betreiber daher einen größeren Spielraum, da er gerade nicht den strengen Anforderungen der DSGVO unterliegt. Ob die vom Betreiber beabsichtigte Verarbeitung am Ende auch den Voraussetzungen eines Erlaubnistatbestandes gerecht wird, muss im Einzelfall anhand der beabsichtigten Verarbeitung (zum Beispiel Verarbeitung von Bewegungsdaten innerhalb einer Coworking-Fläche oder Daten über die Aufenthaltsdauer in Konferenzräumen) geprüft werden.
Aufgrund der komplexen Materie könnte die Benennung eines Datenschutzbeauftragten und/oder eine rechtliche Schulung des Betreibers hilfreich oder – je nach Anzahl der mit der Verarbeitung von Daten

betrauten Personen im Unternehmen – erforderlich sein. Am Ende obliegt es neben den Nutzern – zum Beispiel in der Funktion als Arbeitgeber – insbesondere dem Betreiber, die innerbetriebliche Organisation datenschutzkonform zu gestalten.

Sofern Nutzer einen Datenschutzbeauftragten bestellt haben, sollte dieser – vor der Nutzung von Flexible Workspaces – in die Ausgestaltung miteinbezogen werden, um unter anderem die Einhaltung datenschutzrechtlicher Aspekte im Arbeitsverhältnis vorab prüfen zu können.

ARBEITSRECHT UND ARBEITSSCHUTZ

Nach den Regelungen des Arbeitsschutzgesetzes (ArbSchG) und der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) muss der Arbeitgeber und damit der potentielle Nutzer des Coworking-Betreibers dafür Sorge tragen, dass Arbeitsstätten so eingerichtet und betrieben werden, dass Gefährdungen für die Sicherheit und die Gesundheit der Beschäftigten möglichst vermieden und verbleibende Gefährdungen möglichst gering gehalten werden.

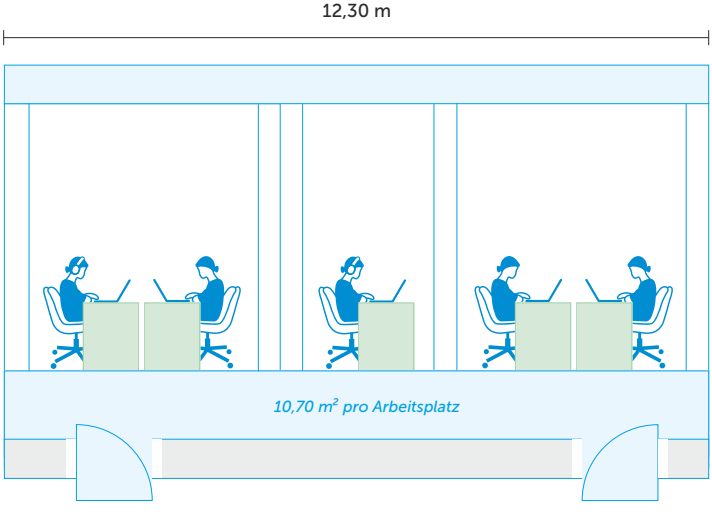
Welche Vorgaben der Arbeitgeber hierfür einhalten muss, ergibt sich aus den »Technischen Regeln für Arbeitsstätten« (ASR). Diese geben den Stand der Technik, Arbeitsmedizin und Hygiene sowie sonstige gesicherte arbeitswissenschaftliche Erkenntnisse für das Einrichten und Betreiben von Arbeitsstätten wieder.

Die einzelnen ASR konkretisieren im Rahmen des Anwendungsbereichs die Anforderungen der Verordnung über Arbeitsstätten. Sie haben den Zweck, den Arbeitgebern praktische Regeln an die Hand zu geben, mit deren Hilfe sie die Regeln der Arbeitsstättenverordnung besser umsetzen können.

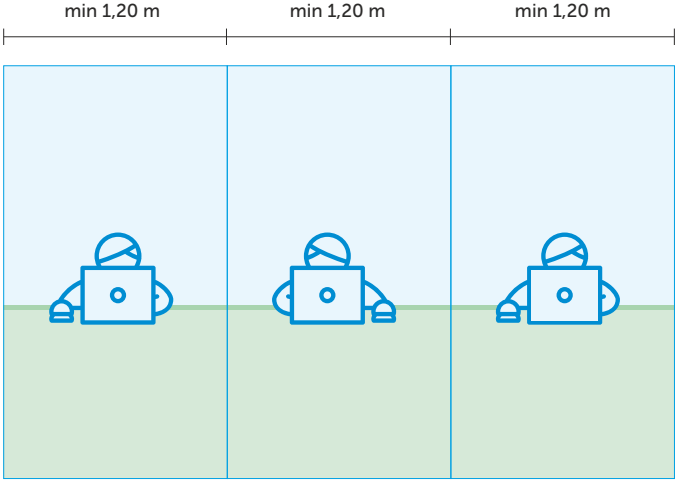
So bestimmt zum Beispiel die ASR A1.2, dass nur Räume als Arbeitsräume genutzt werden dürfen, deren Grundflächen mindestens 8 m^2 für einen Arbeitsplatz zuzüglich mindestens 6 m^2 für jeden weiteren Arbeitsplatz betragen.

Für Büro- und Bildschirmarbeitsplätze ergibt sich bei der Einrichtung von Zellenbüros (Einzel- oder Mehrpersonenbüros in der Regel entlang der Fassade angeordnet und über einen gemeinsamen Flur zugänglich) als Richtwert ein Flächenbedarf von 8 bis 10 m^2 je Arbeitsplatz einschließlich Möblierung und anteiliger Verkehrsflächen im Raum.

BUSE.DE



Einzel- oder Mehrpersonenbüros in der Regel entlang der Fassade angeordnet und über einen gemeinsamen Flur zugänglich. Flächenbedarf pro Arbeitsplatz: 10,70 m² (Quelle: VBG Hamburg [www.vbg.de])



Breite der Bewegungsfläche für nebeneinander angeordnete Arbeitsplätze mit sitzender oder stehender Körperhaltung (Quelle: VBG Hamburg [www.vbg.de])

In der ASR A1.2 ist unter anderem weiter geregelt, dass bei unmittelbar nebeneinander angeordneten Sitzplätzen die Bewegungsfläche pro Arbeitsplatz mindestens 1,20 m Breite betragen muss.

Neben diversen weiteren Gestaltungsmöglichkeiten des Arbeitsplatzes, die in der ASR A1.2 erwähnt werden, ergeben sich weitere Vorgaben wie zum Beispiel die zur notwendigen Beleuchtung, Temperatur, Belüftung etc. aus den übrigen technischen Regeln für Arbeitsstätten.

Bei Einhaltung der technischen Regeln kann der Nutzer als Arbeitgeber insoweit davon ausgehen, dass die entsprechenden Anforderungen der Verordnung erfüllt sind. Wählt der Arbeitgeber eine andere Lösung, muss er damit mindestens die gleiche Sicherheit und den gleichen Gesundheitsschutz für die Beschäftigten erreichen.

Sofern Menschen mit entsprechenden Behinderungen beschäftigt werden, muss auch die barrierefreie Gestaltung von Arbeitsplätzen bestehen. Die Arbeitsumgebung muss so gestaltet sein, dass auch ihre Sicherheit gewahrt bleibt.

Für den Nutzer mit einem Betriebsrat gilt zudem: Die Verlegung der Arbeitsplätze in einen Coworking-Space kann eine Interessenausgleich- und Sozialplanpflicht auslösen. Die Einhaltung von Gesundheitsvorschriften (zum Beispiel Arbeitsstättenverordnung) kann ebenfalls die Notwendigkeit der Einbindung des Betriebsrates bedingen. Je nach Gestaltung

kann der Abschluss einer Betriebsvereinbarung notwendig und sinnvoll sein – zum Beispiel auch bei Regelungen der Nutzung –, aber auch die Realisierung verlangsamen. Hier sollten alle Argumente und Gesichtspunkte abgewogen werden.

BUSE.DE

Ausblick

Flexible Workspaces are here to stay: Sowohl für Eigentümer, Vermieter, Betreiber als auch für Nutzer eröffnen sie höhere Flexibilität bei der Flächennutzung – und machen damit die Gewerbeimmobilie als »unbewegliche« Sache ein wenig »beweglicher«. Das passt zu einer digitalen Wirtschaftswelt in einer neuen Gründerzeit während eines »War for talents«, die den Marktteilnehmern hohe Flexibilität abverlangt.

Dabei zeichnen die erfolgreichen Flexible Workspaces die konsequente Kundenorientierung und Datenauswertung aus – wie bei erfolgreichen digitalen Geschäftsmodellen (zum Beispiel Amazon, Apple, Facebook, Airbnb). Mit Flexible Workspaces kommt die Digitalisierung daher direkt in der Immobilienwirtschaft an. Eigentümer, Investoren und Projektentwickler werden sich daher künftig stärker an ihren Kunden – und nicht nur an der gewünschten Eigenrendite – orientieren müssen. Sofern sie dies rechtzeitig und konsequent tun, werden sie ihr Geschäftsmodell erfolgreich digitalisieren können.

Gerne begleiten wir Sie dabei.

Ihre Ansprechpartner im Bereich Coworking

Sollten Sie hierzu Fragen haben, wenden Sie sich gerne an:

HAMBURG
Rechtsanwalt und Mediator
Fachanwalt für
Bau- und Architektenrecht
Markus Ruhmann
Telefon: +49 40 41999-263
Telefax: +49 40 41999-169
ruhmann@buse.de

Assistentin:
Roumina Madadiparsa
Telefon: +49 40 41999-263
Telefax: +49 40 41999-169
parsa@buse.de

Empfehlungen

Legal 500 Deutschland 2016/2017

»Buse Heberer Fromm ist eine der führenden Kanzleien für den Mittelstand. Die besondere Branchennähe und die hervorragende, interdisziplinäre Vernetzung führen dazu, dass die Anwälte und Steuerberater der Kanzlei für Mandanten auch jenseits juristischer Themen wichtige Ansprechpartner sind. Bei der Beratung legt Buse Heberer Fromm zudem großen Wert auf Kontinuität der Mandatsbeziehungen. Auf diese Weise ist gewährleistet, dass die Berufsträger mit allen Besonderheiten des Geschäftsbetriebs ihrer Mandanten vertraut sind und deshalb maßgeschneiderte Lösungen erstellen können.«

Buse Heberer Fromm

»Buse Heberer Fromm ist Ihr Partner in allen Fragen des nationalen und internationalen Wirtschafts- und Steuerrechts. Unsere Full-Service-Kanzlei steht Ihnen bei allen Projekten und Transaktionen wie auch in der täglichen Beratung mit über 100 spezialisierten Berufsträger/-innen zur Seite.
Lassen Sie sich kompetent beraten, so umfassend und individuell, wie Sie es wünschen. Sie finden uns an sieben deutschen und acht internationalen Standorten.«

Empfohlen im 2018•2019 kanzleimonitor.de Empfehlung ist die beste Referenz

TOP WIRTSCHAFTS-KANZLEI 2017 ARBEITSRECHT FOCUS DEUTSCHLANDS GROSSE KANZLEIENLISTE

RANKED IN EUROPE CHAMBERS AND PARTNERS 2016 BUSE HEBERER FROMM

The LEGAL 500 DEUTSCHLAND FÜHRENDE KANZLEI 2016

The LEGAL 500 DEUTSCHLAND FÜHRENDE KANZLEI 2017

www.buse.de

Berlin
Düsseldorf
Essen
Frankfurt am Main
Hamburg
München
Stuttgart

www.buseinternational.com

Brüssel
London
Mailand
New York
Palma de Mallorca
Paris
Sydney
Zürich

1. Ed. September 2018

V.i.S.d.P.: Ernst Brückner
Buse Heberer Fromm Rechtsanwälte · Steuerberater PartG mbB
Harvestehuder Weg 23, 20149 Hamburg

Bildnachweise:

S. 6: shutterstock.com/© OPOLJA
S. 9: istockphoto.com/© Portra