Bundesverband Coworking Spaces e. V.

zukunft coworking

Coworking in Spain.

Markt, Entwicklungen und Erkenntnisse.
Market, Developments and Learnings.
Eduardo Salsamendi

KLAMMER workspaces

ACW ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE COWORKING

EWA European Workspaces Association

PERSPECTIVES

One industry. *Three perspectives.*

02

01

KLAMMER workspaces

Operator perspective / Betreiberperspektive. Pamplona, Spain.

02

ACW ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE COWORKING

National industry voice / Nationale Branchenstimme. ~200 spaces.

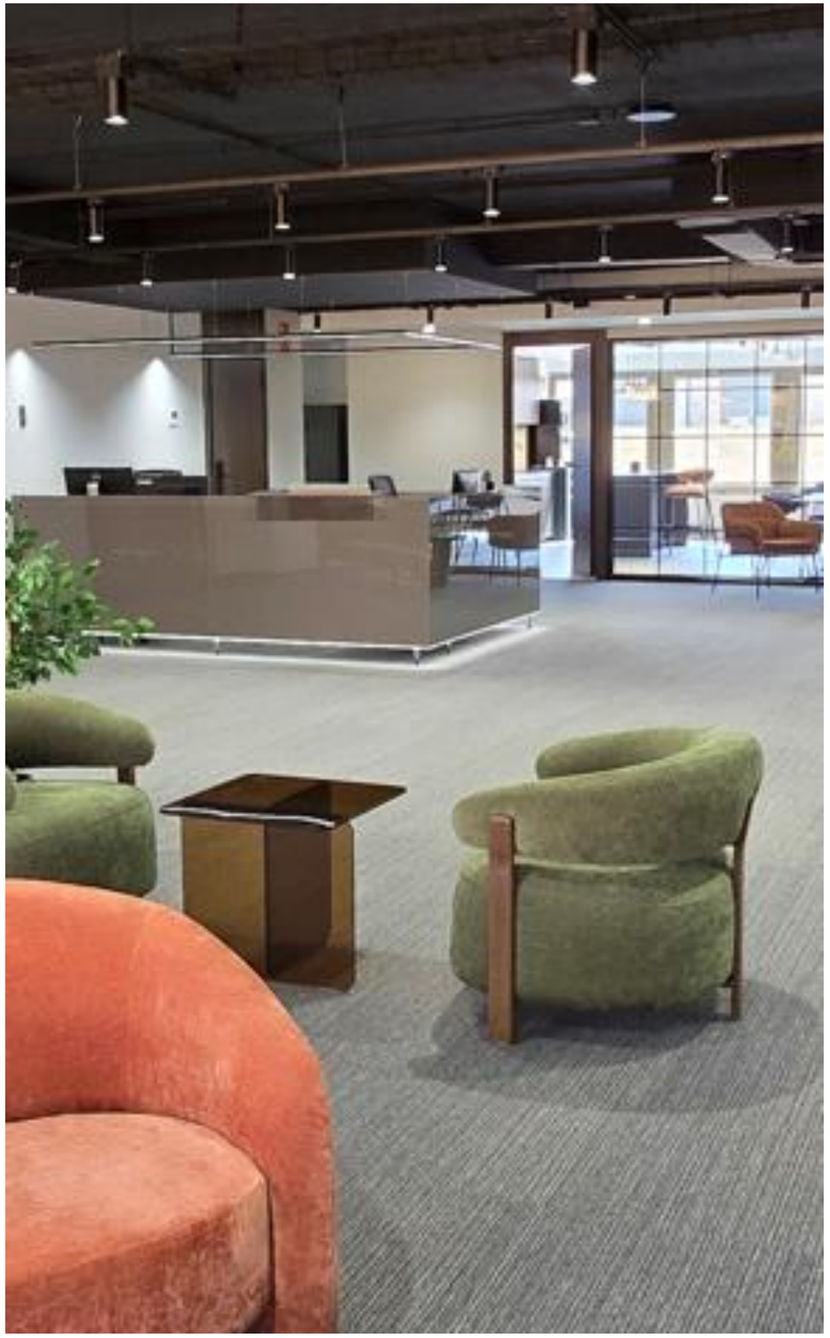
03

EWA European Workspaces Association

European sector representation / Europäische Interessenvertretung.

Bundesverband Coworking Spaces e. V.

zukunft coworking



KLAMMER / PAMPLONA

KLAMMER workspaces

03

Making the numbers *work every month.*

I also talk as someone who has to make the numbers work every month. Ich spreche auch als jemand, bei dem die Zahlen jeden Monat stimmen müssen. Klammer Workspaces operates in Pamplona — a city of 214,000 with a metropolitan area of 375,000.

1990	2	3,400	~50%
EXPERIENCE	LOCATIONS	SQM TOTAL	SHARED AREAS

VERBAND / ACW

Unser Verband hat sich verändert, *weil sich unsere Branche verändert hat.*

04

1993

ACN
Asociación Española de Centros de Negocios

Spanish Business Centers Association gegründet. Erste organisierte Stimme der Branche in Spanien.

2016

ProWorkSpaces

Umbenennung zu ProWorkSpaces. Die Branche wächst – coworking tritt in den Vordergrund.

2025

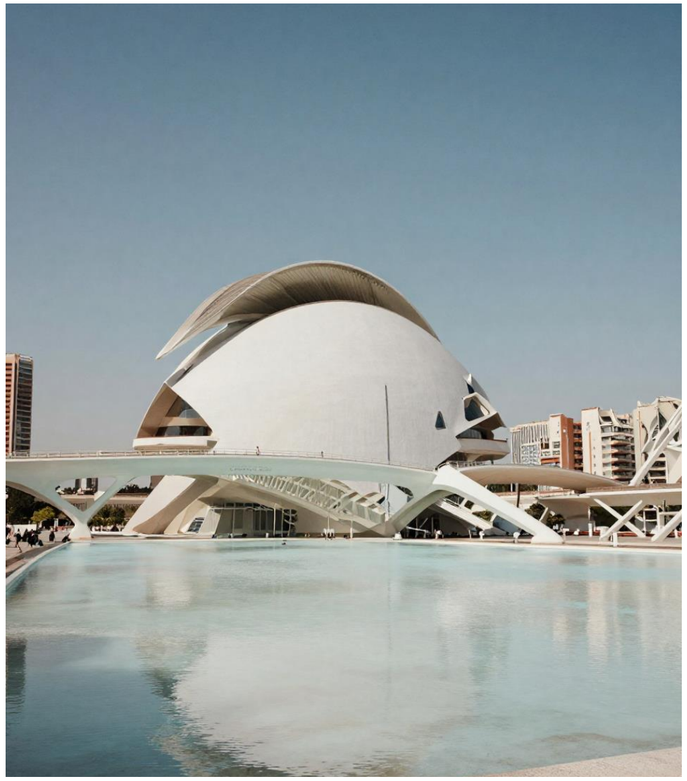
ACW
ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE
COWORKING

Spanish Coworking Association (ACW). Ca. 200 Spaces. Wie nennen wir unsere Branche? / What do we call our industry?

Spanien

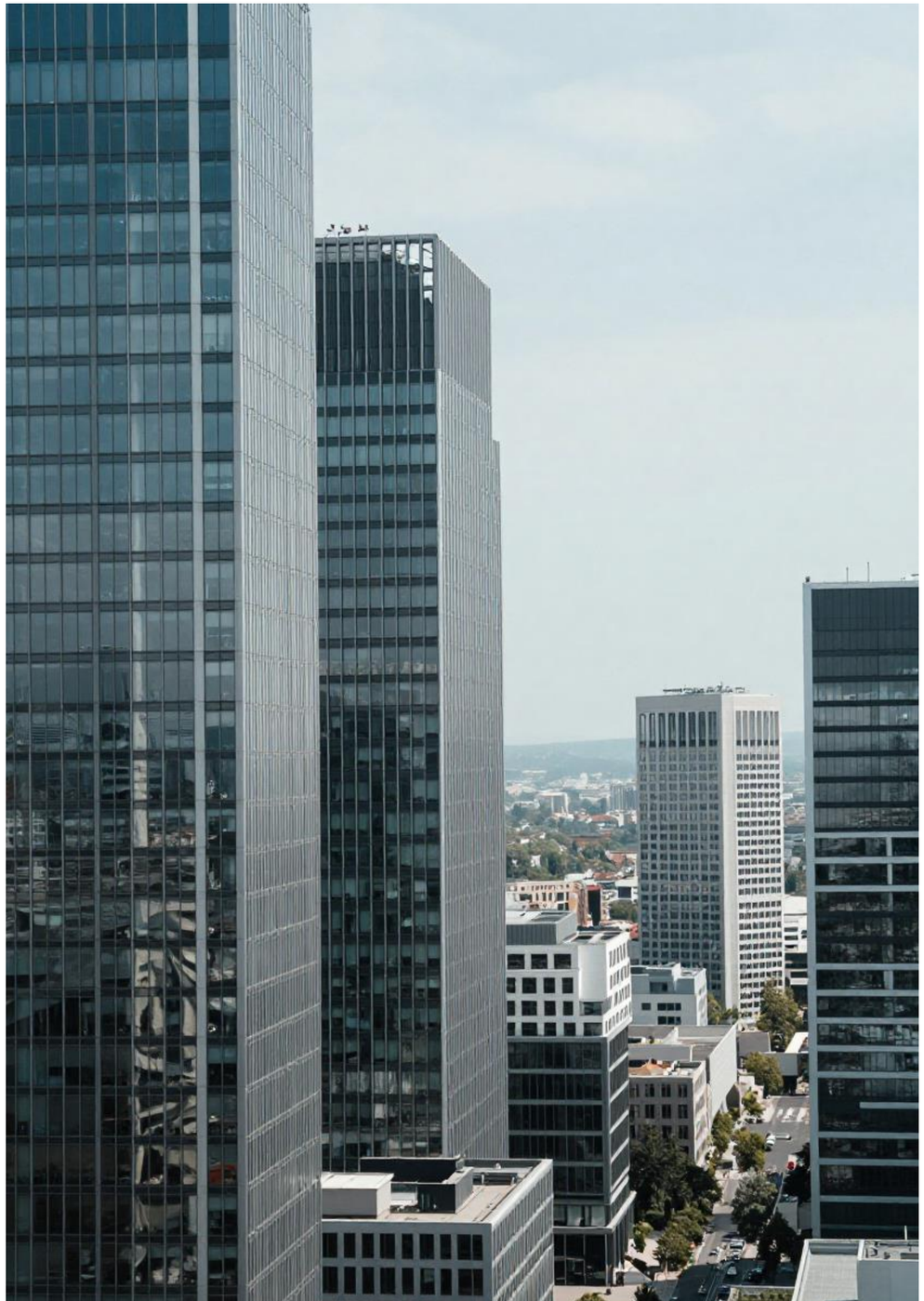
STARKES WACHSTUM IN TIER-2-STÄDTEN /
STRONG EXPANSION IN TIER 2

Tier 1 — Madrid & Barcelona
Dominant flex markets · 623k sqm combined



Tier 2 — Valencia · Málaga · Sevilla
Alicante · Palma · Bilbao · Zaragoza

Tier 3 — Pamplona & Similar
Emerging regional markets



DER SPANISCHE FLEX-OFFICE-MARKT

06

The Spanish *Flex Market.*

Madrid 327.628 m² Flex / Belegung 84% — Barcelona 295.355 m² / Belegung 81%. Kombiniert ~623.000 m². Flex-Penetration ~2,0% / ~3,5%. Erwartetes Umsatzwachstum 2026: +15,8%. Growth is real. But quality matters as much as square metres. / Das Wachstum ist real. Aber Qualität zählt ebenso wie Quadratmeter.

~623k
SQM GESAMT

84%
BELEGUNG MAD

+15,8%
WACHSTUM 2026

Concentration is Accelerating

01

14 Large Operators

14 Betreiber kontrollieren den Markt — gemessen an der Anzahl der Standorte eine Minderheit.

02

22.5% of Spaces

Gemessen an der Standortanzahl: weniger als ein Viertel aller Anbieter.

03

57.5% of sqm

Gemessen an der Fläche: mehr als die Hälfte des gesamten Marktes.

04

Utopicus ↠ Colonial

Flex-Operator übernommen von Immobilienkonzern Colonial. Konvergenz von Betreiber und Eigentümer.

05

LOOM ↠ MERLIN

LOOM integriert in MERLIN Properties. Landlords werden zu Flex-Betreibern — der Markt konsolidiert sich.

06

Quelle / Source

JLL Flex Market Report + Spanish Coworking Association (ACW), 2024–2025.

Bundesverband Coworking Spaces e. V.

zukunft coworking

Is the species doingwell?

Geht es der Spezies gut?

INDUSTRY GROWTH ≠ SUCCESS OF EVERY OPERATOR.
BRANCHENWACHSTUM ≠ ERFOLG JEDES EINZELNEN BETREIBERS.
INSPIRED BY YUVAL NOAH HARARI, SAPIENS.

ACW
ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE
COWORKING

Der Markt polarisiert sich.

01

Large Operators

Große Betreiber — 14 operators control 57.5% of sqm. Scale, management agreements, institutional capital.

02

Independent Professional

Unabhängige professionelle Betreiber — Quality-driven, service-led. Competing on experience, not price.

03

Community Coworkings

Kleine Community-Coworkings — Mission and community first. Niche, local identity, not volume.

→

Growing through consolidation

Utopicus → Colonial. LOOM → MERLIN. Institutional capital is reshaping the top tier at scale.

!

THhe Middle is under pressure

DIE MITTE STEHT UNTER DRUCK. Operators without clear identity face competition from both ends.

←

Thriving through authenticity

Small, community-driven spaces serve niches the large operators cannot replicate or acquire.

THE PRODUCT IS CHANGING / DAS PRODUKT VERÄNDERT SICH

The sector we *still call coworking.*

Private offices now represent 54% of total space and up to 75% of revenue for large operators. Hot-desking availability fell from 87% to 53% between 2023 and 2025; occupancy dropped from 65% to 50%. Source: JLL + ACW.

54%
OF SPACE

75%
REVENUE

87↛53%
HOT DESKING

KONVERGENZ

Wer ist heute *der Betreiber?*

11

WHO IS THE OPERATOR NOW?

01

Eigentümer / Landlords

Flexible Mietverträge, erweiterte Services und Flex-Flächen als neue Kernstrategie.

02

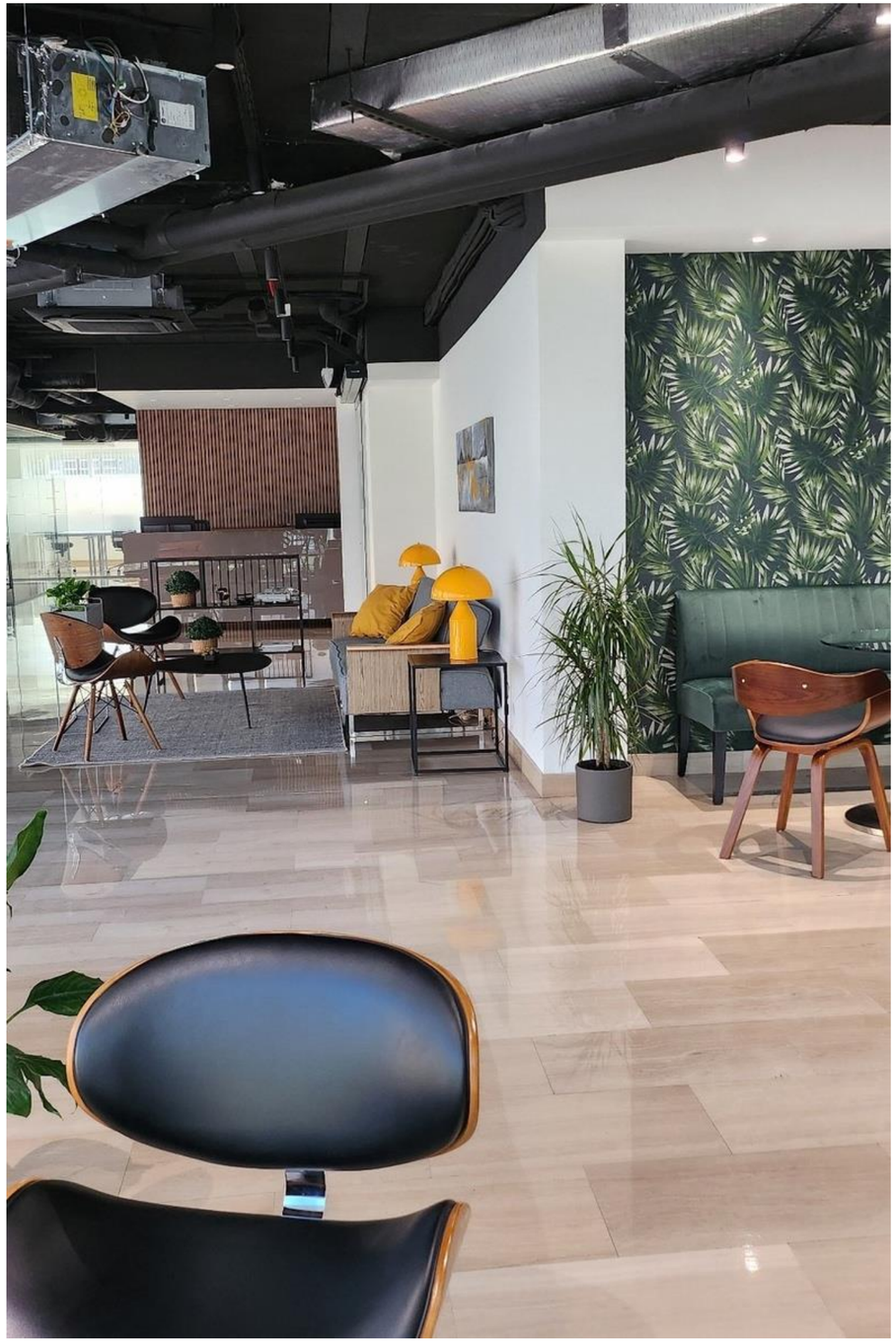
Verschwimmende Grenzen

Blurring Borders — Flexibilität war unser Wettbewerbsvorteil. Heute ist sie es nicht mehr. / Flexibility is no longer a unique advantage.

03

Betreiber / Operators

Management-Agreements, Revenue Share und Asset Performance rücken in den Fokus.



WIR SIND HOSPITALITY

We are *Hospitality.*

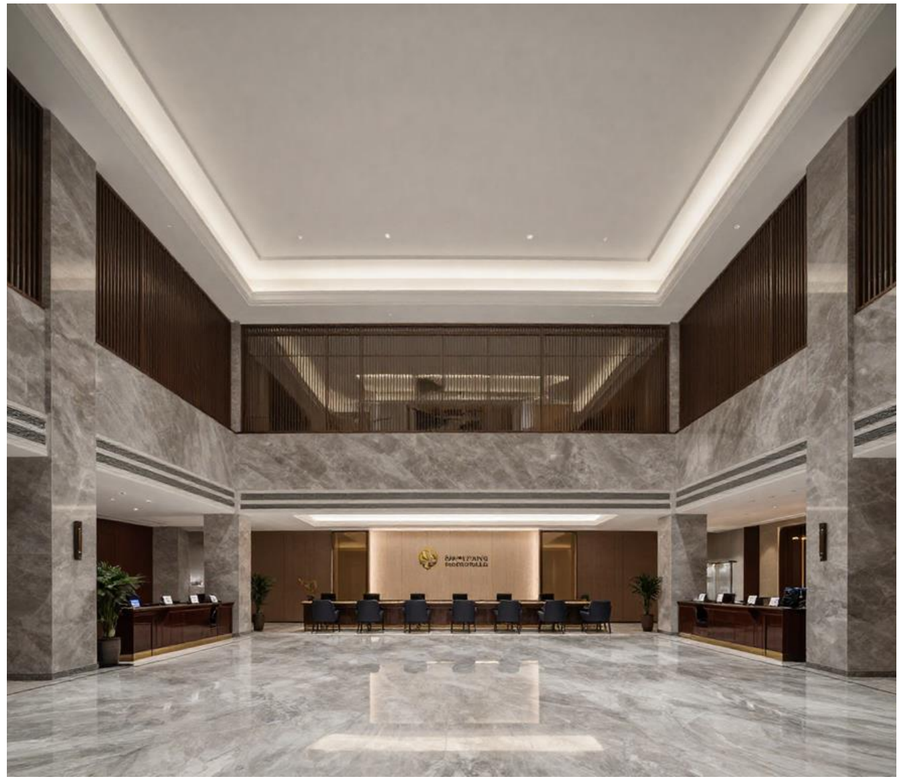
A beautiful office can be copied. A flexible lease can be copied. Operating culture and service experience are much harder to copy. / Ein schönes Büro lässt sich kopieren. Ein flexibler Mietvertrag lässt sich kopieren. Betriebskultur und Service-Erlebnis sind weit schwieriger zu imitieren.

SPACE + SERVICE + PEOPLE = EXPERIENCE

**13 — DIFFERENT BUSINESSES. ONE INDUSTRY. /
UNTERSCHIEDLICHE GESCHÄFTSMODELLE. EINE BRANCHE.**

The Hotel Analogy

A FAMILIAR FRAMEWORK FOR UNDERSTANDING OUR SECTOR / EIN VERTRAUTER RAHMEN ZUM VERSTÄNDNIS UNSERER BRANCHE



Global Hotel Chain
→ Large Flex Operator
Große Hotelkette → Großer Flex-Betreiber

Boutique Hotel
→ Independent Professional Operator
Boutiquehotel → Unabhängiger Betreiber

Small Independent Hotel
→ Community Coworking
Kleines Hotel → Community-Coworking

Unterschiedliche Geschäftsmodelle. Eine Branche.

01

Anerkennung / Recognition

Formale Anerkennung des Flex-Office-Sektors durch Institutionen und Politik.

02

Verlässliche Daten / Reliable Data

Gemeinsame Marktdaten und Benchmarks für alle Betreibermodelle.

03

Regulierung / Regulation

Einheitliche Standards bei AML/KYC, Mietrecht und EU-Vorgaben.

04

Professionelle Standards / Professional Standards

Qualitätskriterien und Zertifizierungen, die Vertrauen bei Kunden schaffen.

05

Weiterbildung / Education

Betreiber-Know-how stärken: Operations, Hospitality, Community, Finance.

06

Interessenvertretung / Representation

Eine Stimme gegenüber Politik, Investoren und europäischen Verbänden.

Some Challenges Are European

MANCHE HERAUSFORDERUNGEN SIND EUROPÄISCH

EU Regulation & AML/KYC
EU-Regulierung & AML/KYC

Cross-Border Clients
Grenzüberschreitende Kunden

Common Industry Representation
Gemeinsame Branchenvertretung

Different businesses.
One industry.
Let's build it together.

Unterschiedliche
Geschäftsmodelle.
Eine Branche.
Gestalten wir sie gemeinsam.

EWA
European Workspaces Association

Eduardo Salsamendi
esalsamendi@klammer.es

ACW
ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE COWORKING

Bundesverband Coworking Spaces e. V.

#zukunft coworking