

**ONE  
COWORKING**

# **Vom Mieter zum Gast**

Warum das Büro der Zukunft ein Betriebsmodell braucht - nicht nur schönes Design

*Es geht nicht um Trends, sondern um Umsetzung: Betrieb, Verantwortung, Risiko.*

# Return to Office ist kein Design Problem



Anwesenheit ist freiwillig geworden



Flexibilität ist Erwartung, nicht Benefit



Gebäude konkurrieren um Nutzung - nicht nur Unternehmen um Talente

# "Hotel-Feeling" reicht nicht

Viele übernehmen Hospitality-Ästhetik, aber nicht deren Logik.

- ✗ Lounge ohne Betrieb
- ✗ Community ohne Community-Management
- ✗ Service ohne klare Verantwortung

# **Flex Space / Coworking ist Hospitality mit Geschäftsmodell**

-  Alle Mitarbeiter sind aligned darauf Gäste zufrieden zu machen
-  Auslastung ist KPI (nicht "nice to have")
-  Nutzung ist dynamisch anpassbar auf Bedürfnisse, nicht starr
-  Betrieb ist Kernkompetenz

# **Flex Space für Gebäude Performance**

**ONE  
COWORKING**

# Was Flex Space einem Gebäude wirklich bringt



## Einfacher Einstiegspunkt

Lead- und Testfläche für neue Mieter



## Flexibilität

Anpassung an Marktbedürfnisse



## Aktivierung

Schwer vermietbare Flächen nutzbar machen



## Resilienz

Diversifizierte Mieterstruktur, stabile Einnahmen

# Drei Wege, Flex ins Gebäude zu bringen

1

**Eigener Betrieb**

Landlord-operated

2

**Coworking als Mieter**

Klassischer Lease

3

**Management-/ Hybrid Modell**

Revenue Share / Management Fee

Orientierung - keine Bewertung

# **Flex Space für Unternehmen**

**ONE  
COWORKING**

# Was Flex Space Unternehmen bringt

*Es ist keine Entweder-oder-Frage. Coworking & Flex Space gibt Werkzeuge für Mitarbeiterzufriedenheit, Innovation, Produktivität und wirtschaftliche Optimierung.*

## Für Projekt Teams

Temporäre Flächen, projektweise

## Für Remote Workers

Distributed Workspace Network

## Für CFOs

Reduzierung von Capex und Laufzeiten

## Für Junge Firmen

Skalierung und erste Mitarbeiter

## Für Expansion

Schnelle Team Hubs in neuen Märkten

## Für Standort Wachstum

Heute 20, morgen 200 Workstations

# Best Practices: Nutzung des Gesamten Toolsets

- ✓ HQ / Company Hub mit Coworking-Betriebsmodell
- ✓ Portfoliooptimierung mit externen Flex Anbietern
- ✓ Remote Workers nutzen On-Demand Angebote (Hotdesking / Meetingräume)
- ✓ Gesamtes Portofolio wird wie interner Flexanbieter behandelt

# Fokus "Coworking-ready"-Gebäude

*Was das für Planung & Design bedeutet*

-  Klarer Übergang öffentlich -> privat
-  Empfang & Service als Funktion (nicht Moebel)
-  Meetingraum als shared Infrastruktur
-  Akustik, Telefonie, Rückzug konsequent mitdenken
-  Technik & Flaechen fuer schnelle Umnutzung

# **Das Unternehmens Büro ist kein Raum - es ist ein Produkt**

*Experience braucht Owner, Betrieb und KPIs (wie im Coworking)*

## **Mitarbeitende sind "Gäste"**

Nutzung ist tägliche Entscheidung

## **Das Büro konkurriert**

Mit Home und Third Places

## **Hospitality ohne Betrieb scheitert**

Niemand "owned" Qualität & Service

## **Coworking zeigt das Modell**

Rollen, Prozesse, Budgets, Messgrößen

*Wenn das Büro Hospitality sein soll, muss das Unternehmen Operator werden - oder einen einkaufen.*

# Hospitality braucht einen Betreiber

Auch im Corporate Office

## Owner

CRE/CFO - Budget, Flächen Strategie, Risiko

## Operator

Workplace/FM - Service, Qualität, Tagesbetrieb

## Produkt-Team

People/HR + IT - Experience, Tools, Policies

## Gäste

Teams & Mitarbeitende - Nutzung, Feedback

Ohne klaren Operator wird Hospitality zur Deko: keine Verantwortung, keine Standards, keine Iteration.

Tipp: Office Manager und Head of Workplace aus dem Coworking-Sektor rekrutieren.

**ONE  
COWORKING**

# **Hospitality ist kein Stil - sondern ein Betrieb**

Coworking zeigt nicht, wie Büros aussehen sollen - sondern wie sie funktionieren müssen.

*Wer übernimmt Operator-Rolle, Risiko und KPIs - im Gebäude und im Unternehmen?*

# **Wir beraten beim Einsatz von Flex Space**



Globales Netzwerk



Lokale Expertise



Benchmarking & Best Practices



Betreiber-Vermittlung & Umsetzung