

Office LAB AG

Coworking Space
Managed Building Services

More than an office

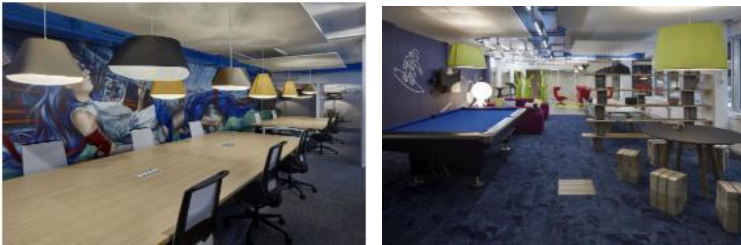
31. Januar 2019
Roger Krieg



Office LAB: 2017 – NOW – FUTURE 2022



2017



Opening the first space in Zürich

88 members

3 employees

710 square meters

end 2018



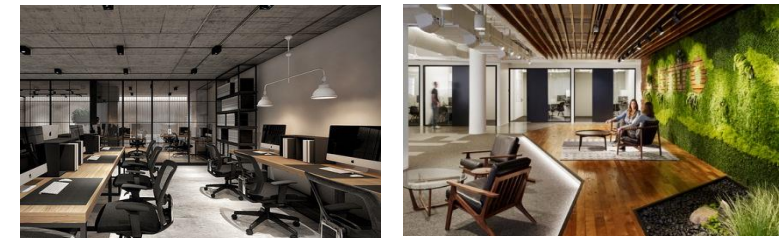
6 spaces in Zürich, Zug and Baden

200 members

6 employees

3'100 square meters

plan 2022



25 spaces in German Part CH

1500 members

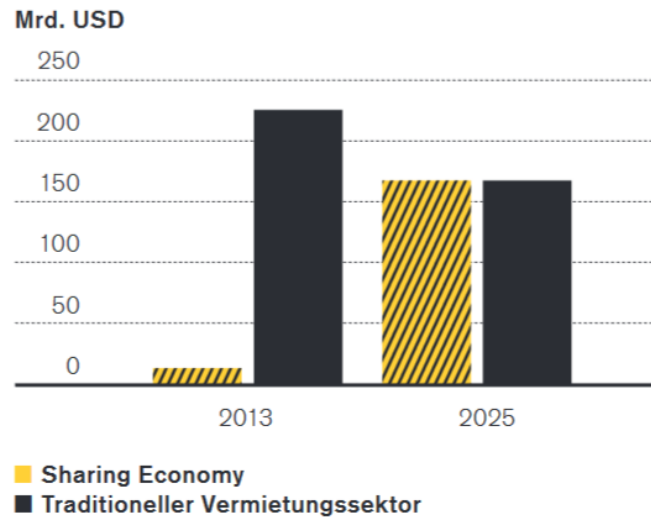
30 employees

20'000 square meters

Generation y

01_Traditioneller Vermietungssektor hat das Nachsehen

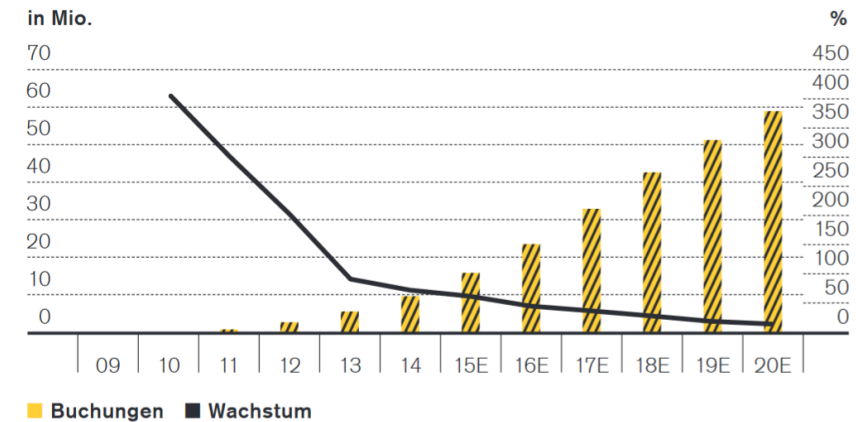
Die Sharing Economy dürfte in verschiedenen Bereichen auf Kosten des traditionellen Vermietungssektors (Ausrüstungsgüter, Hotels, Bücher, Autos und DVDs) expandieren. **Quelle: PwC, Credit Suisse**



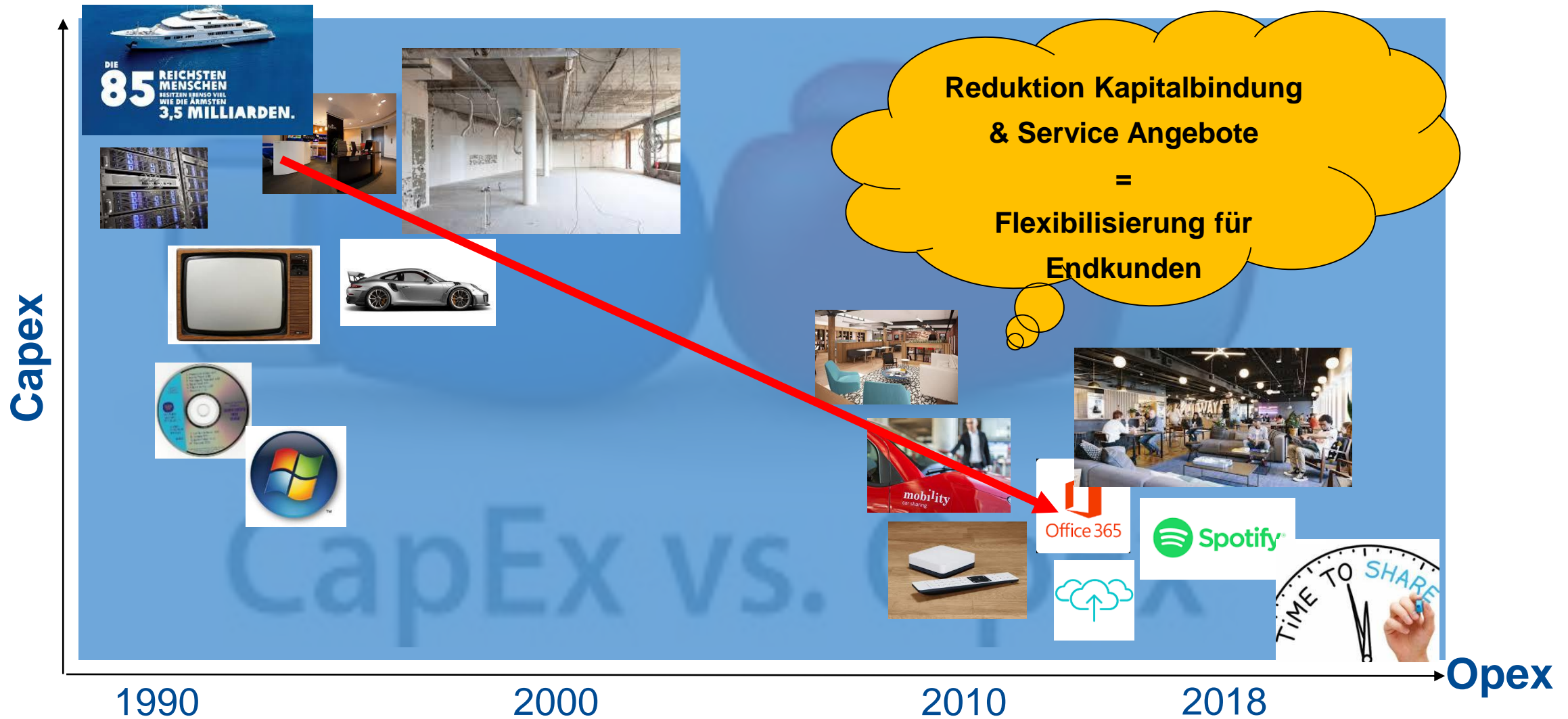
01_Wachstum der Buchungen über Airbnb

Die Zahl der Buchungen via Airbnb dürfte von heute 10 Millionen auf fast 60 Millionen im Jahr 2020 steigen.

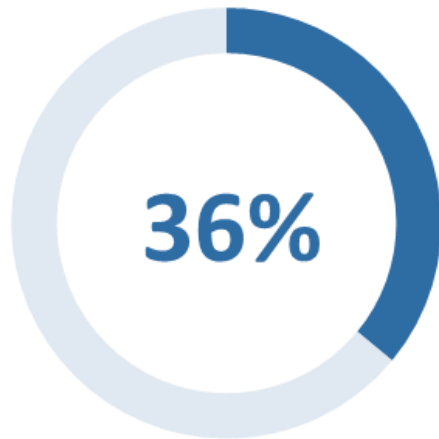
Quelle: Unternehmensangaben, Schätzungen Credit Suisse



Die Gesellschaft bewegt sich zu Abokunden

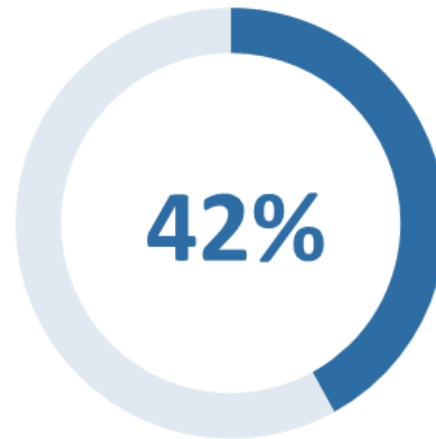


«Pay per use» Generation

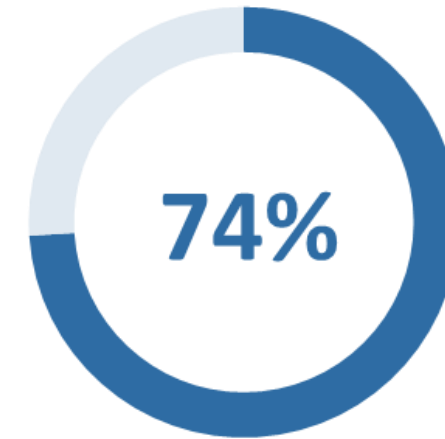


Das Wachstum der Coworking Spaces in den letzten 12 Monaten betrug 36%.

Weltweit gibt es rund 10'000 Coworking Spaces.



In der Schweiz gibt es rund 80 Coworking Spaces. 42% von möchten ihr Angebot innerhalb den nächsten 24 Monaten ausbauen.

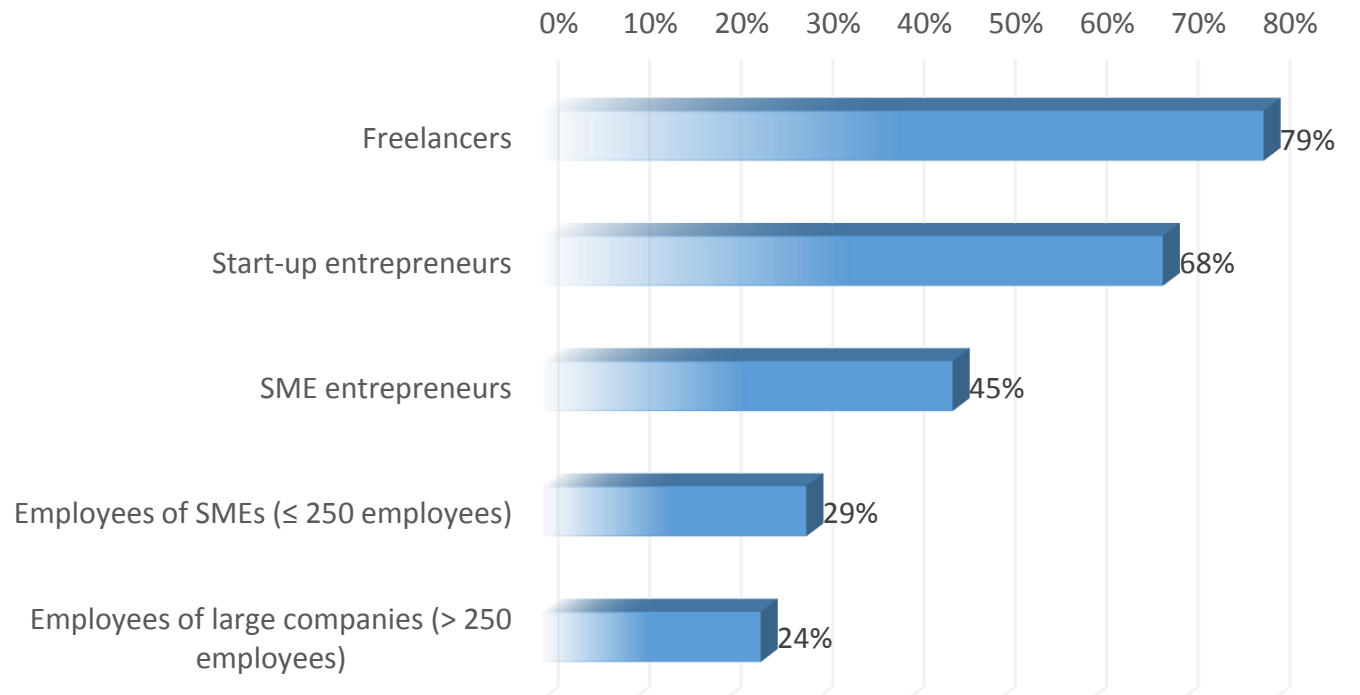


Die Nachfrage nach flexiblen Arbeitsplätzen und Coworking Spaces wird in den nächsten 12 Monaten um 74% steigen.

Quelle: Global Coworking Survey 2015/16, 2016 Coworking Forecast, Deloitte Research 2016

Freiheit und Flexibilität

«Coworking stösst besonders bei Freelancern und Angestellten immer mehr auf Zuspruch, da diese weniger pendeln müssen, eine Alternative zum Home Office haben und in eine Gemeinschaft aufgenommen werden, in der der soziale Austausch und das Netzwerk gefördert werden»



Quelle: Deloitte Research 2016

Paradigmawechsel in der Real Estate Branche

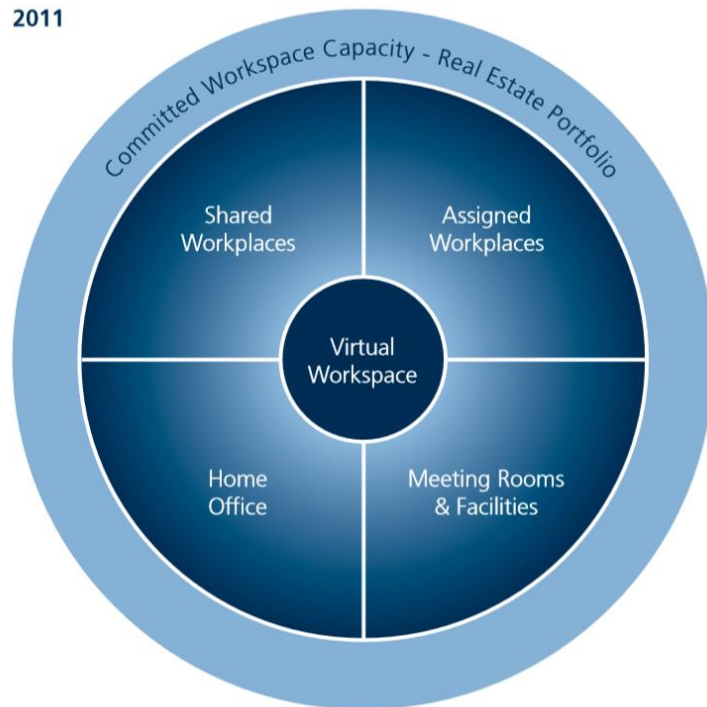
Klassische Angebote beinhalten ein Flächenangebot worin der Mieter seine Arbeitsplätze einrichten kann.

Künftige Anforderungen seitens Mitarbeiter, sind flexible Arbeitsplätze, zu jeder Tätigkeit die richtige Infrastruktur. Zudem ist der Austausch mit anderen Personen wichtig und eine Bereicherung.

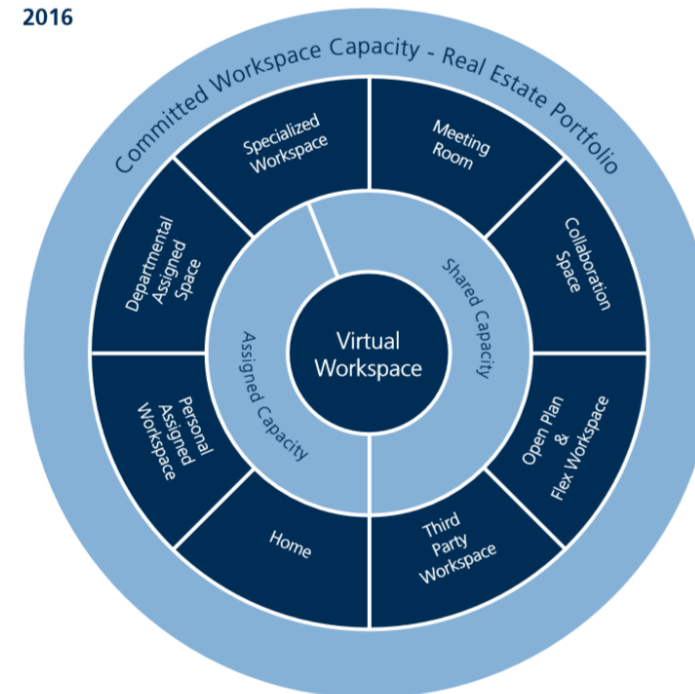
Die Fläche als Vermarktungsinhalt

Das Leistungsangebot als Vermarktungsinhalt

2011



2016

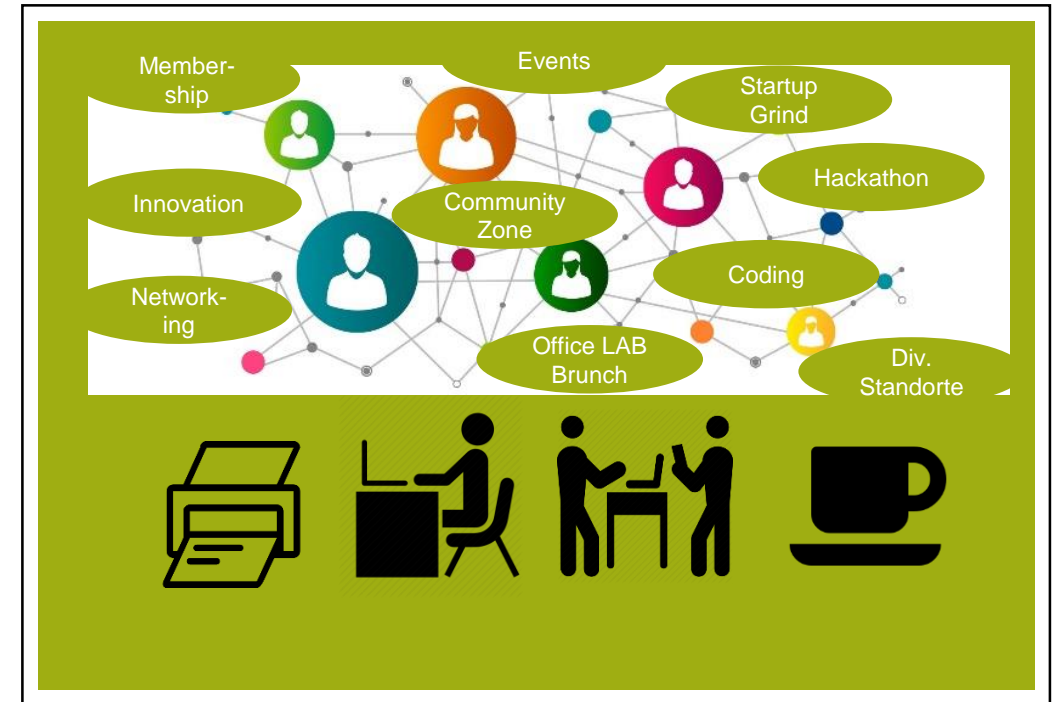
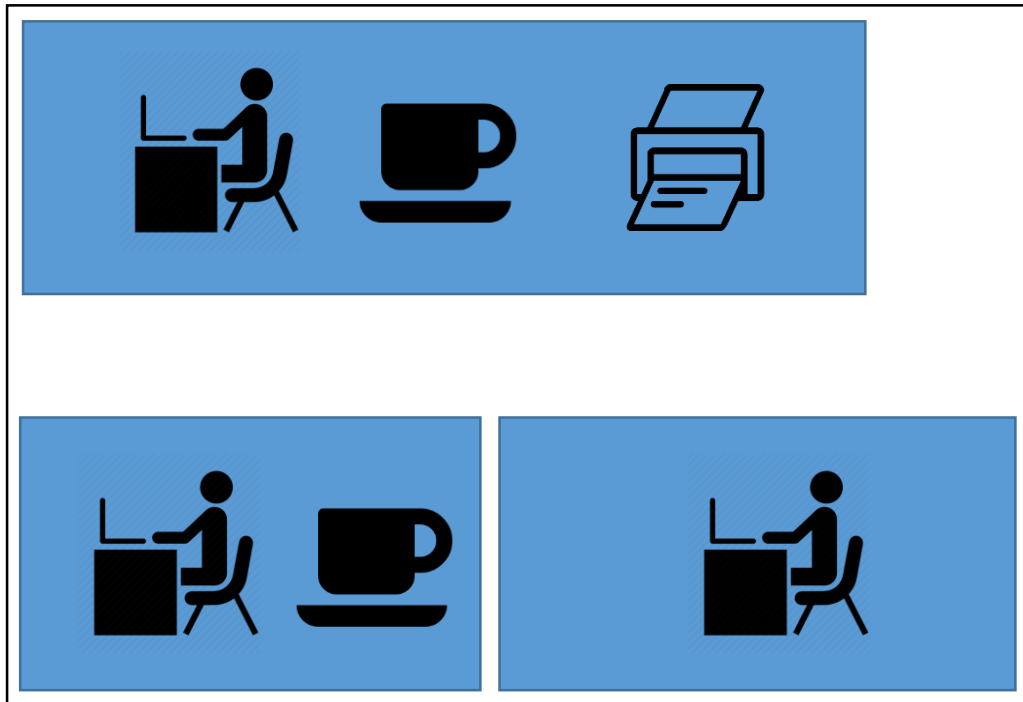


Paradigmawechsel in der Real Estate Branche

Vom Einzelbüro

zur
➔

Coworking Space



Darum Office LAB

Workplaces für Startups, Freelancer, Kreative, Innovation- und Projektteams, KMUs, Grossunternehmungen

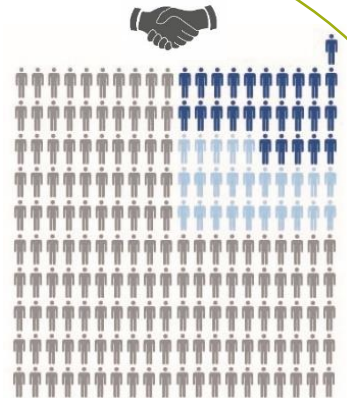


Netzwerk



Exklusiver Zugang:

- ✓ Community Plattform
- ✓ Networking Events
- ✓ Mitgliederverzeichnis
- ✓ Erfahrungsaustausch
- ✓ Partnerschaften bilden



Real Estate

2018 in Betrieb



1000 m²

Fintech



2000 m²

Blockchain



3000 m²

PropTech



5000 m²

Themenparks:

- ✓ Segmentierung von Standorten
- ✓ The place to be (Pull Marketing)
- ✓ Dynamisches Angebot auf effektiver Bedarf
- ✓ Impact auf Revenue bei tiefen Kosten



Office LAB 2018 (Auszug)

Baslerpark, Zürich



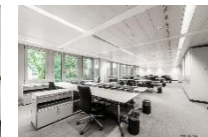
Postplatz, Zug



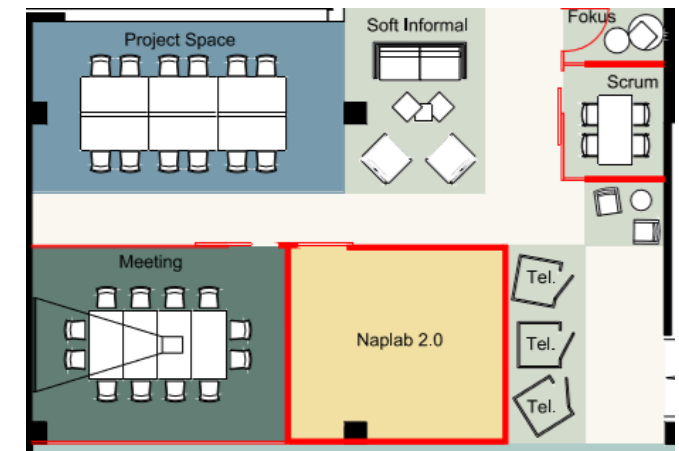
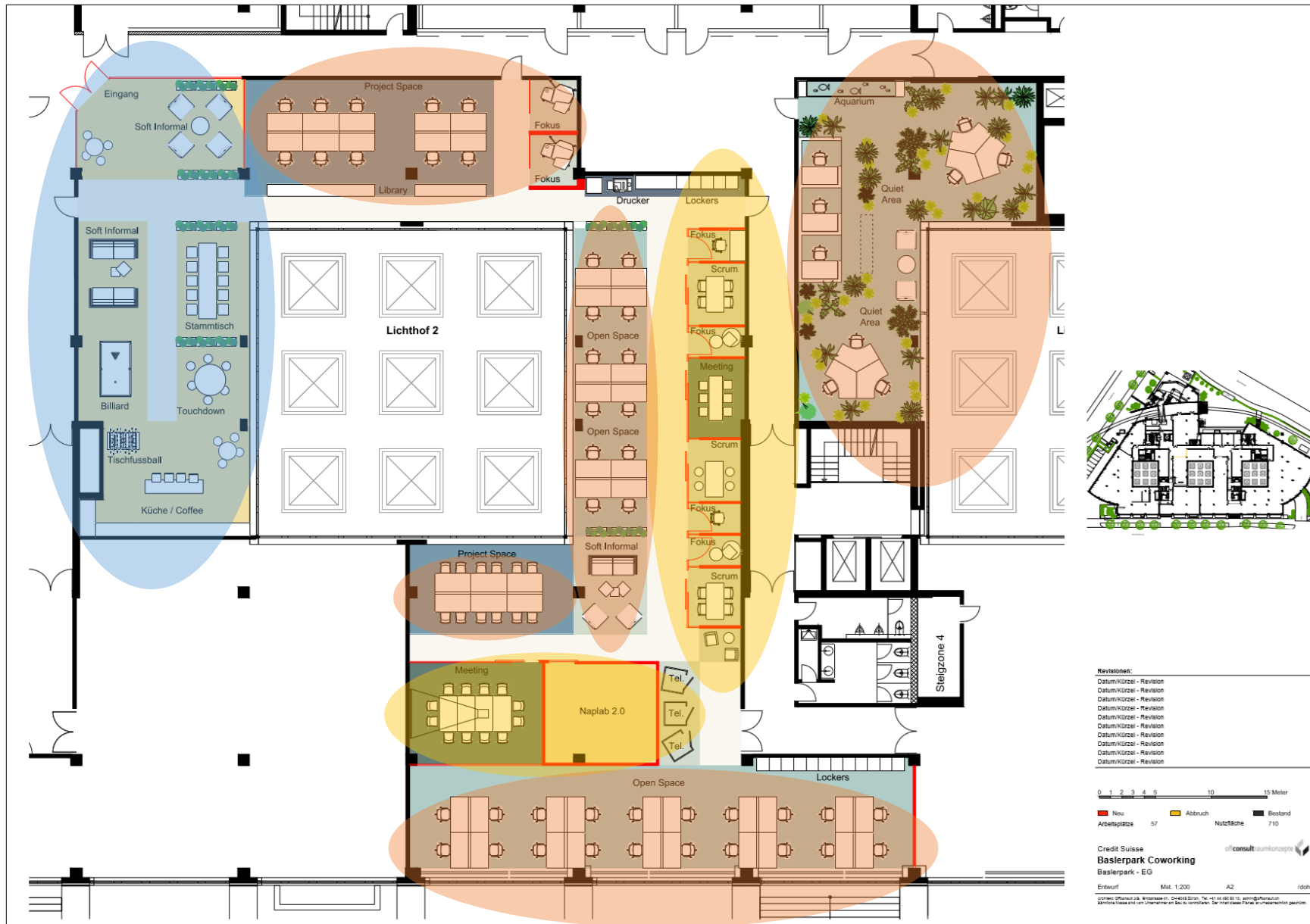
Wollishofen, Zürich



Mythenschloss, Zürich



Raumkonzept am Beispiel Baslerpark



Ausschnitt

- Community Area
- Arbeitsplätze frei & fix
- Meetingräume

Angebote für Immobilien mit Coworking

Leistungen für die Coworker

Property Management



Arbeitsplatz / Fläche
Flex, Fix, Private Desk,
Meeting, Konferenz, Ruhezone



Community Management
Vernetzung, come together,
Events, meet-ups, Benefits



Kaffee / Verpflegung
Getränke, Verpflegung, Teeküche,
Kühlschrank, Snacks, Lieferservice



Concierge
Dienstleistung für Nutzer und Mieter
Assist Services, Anlaufstelle,
Empfang



Memberservices
Zutritt, Reservationen, Bezahlung,
Memberverzeichnis, Aktivitäten
Druckerservice, Administration



Sharing Economy
Car Sharing, Ressourcen,
Infrastruktur, Netzwerk; Projekte

Leistungen rund um die Immobilie

Property Management



Planung & Steuerung
Planung und Steuerung der
Dienstleistungen, Überprüfung der
Qualität.



Operatives Property Management
Die Funktionen für An- und Vermietung
werden wahrgenommen, Verrechnungen
veranlasst.



Projekte
Projekte zur Erneuerung von Anlagen und
Gebäuden werden initialisiert und
ausgeführt.

Objektmanagement



Objektbetreuung
Die Objekte werden betrieben,
gebäuderelevante Informationen gepflegt
und dokumentiert.



Instandhaltung
Servicearbeiten an Gebäude und
Haustechnik werden geplant und
ausgeführt.



EHS
Erlassen von Vorgaben und
Sicherstellung des immobilien-spezifischen
sowie organisatorischen Arbeitsschutzes.

Infrastrukturelle Leistungen



Security
Empfangsleistung, Gebäude- und
Aussensicherung, Alarmierungen und
Intervention



Ver- / Entsorgung
Sicherstellung der Primärenergien sowie
der Entsorgung der Location.



Reinigung & Pflege
Reinigung innen und aussen, Winterdienst
und Pflanzenpflege.

Dienste



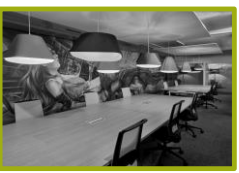
Umzug
Layoutplanung, Mobiliarmangement
sowie Planung und Durchführung von
Umzügen



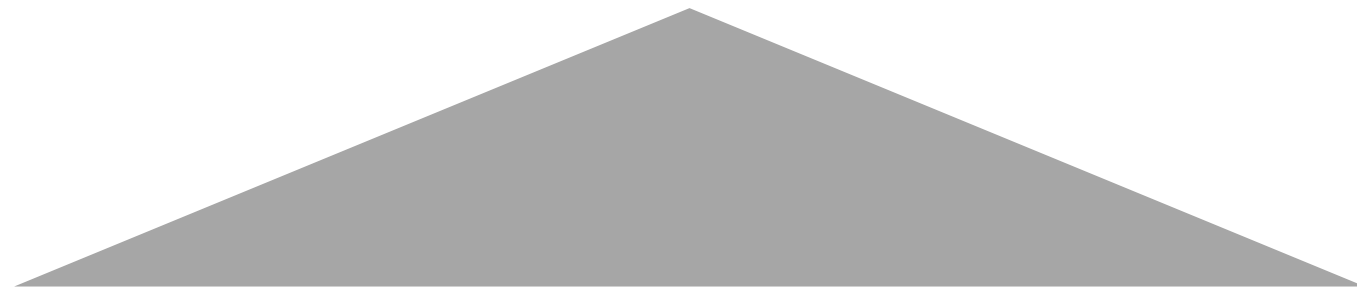
Dienste
,Postdienste, Handyman,
Kleinaufträge, Transportleistungen



Zusatzdienste
Deckung von individuellen
objektspezifischen Zusatzleistungen



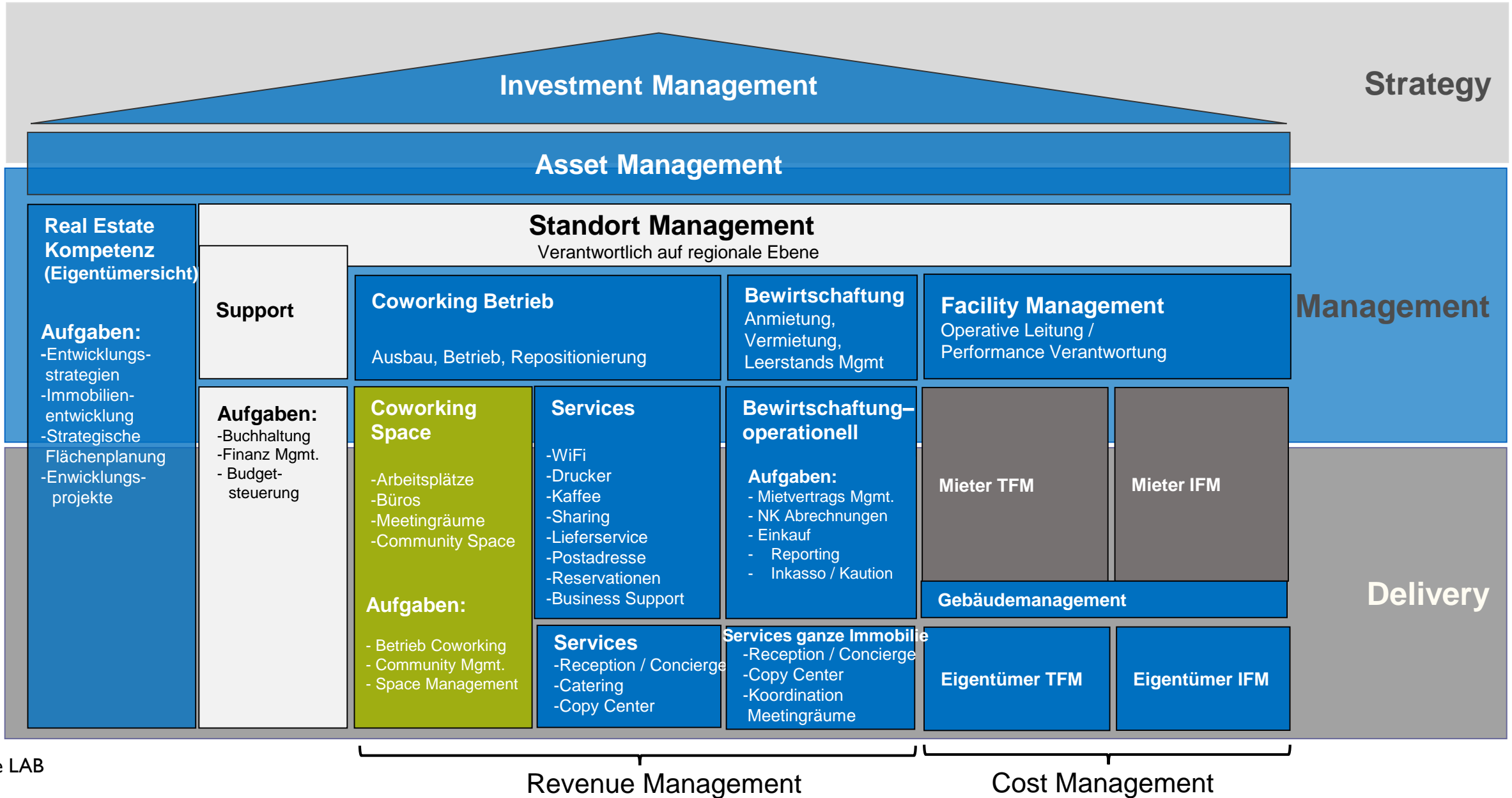
Coworking Betrieb & Vermietung



Bewirtschaftung durch:

-  Firma xy
-  Office LAB

1 Office LAB Coworking Mietvertrag

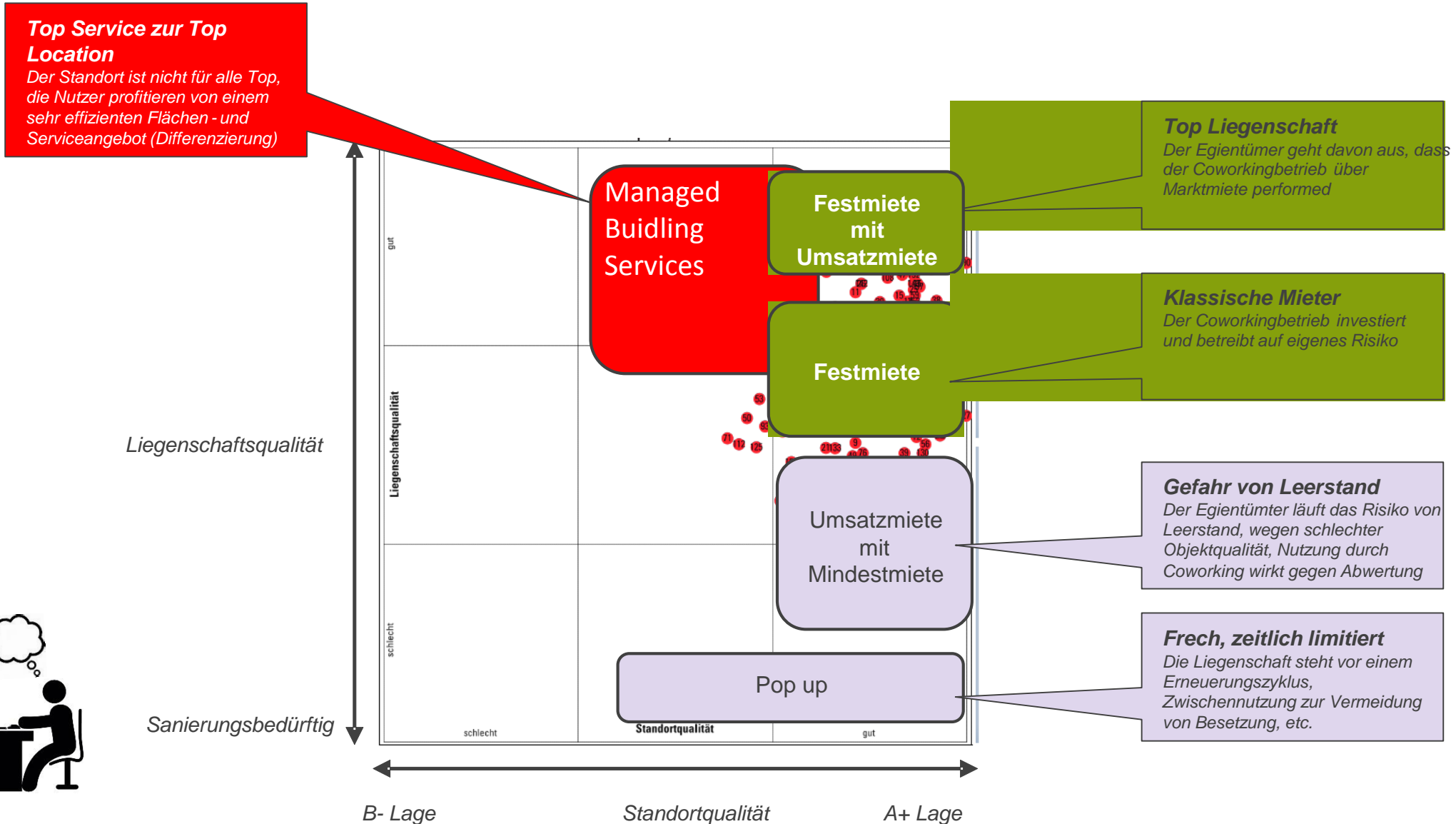


Shared Office Spektrum

Entwicklungsstufen und Ausblick

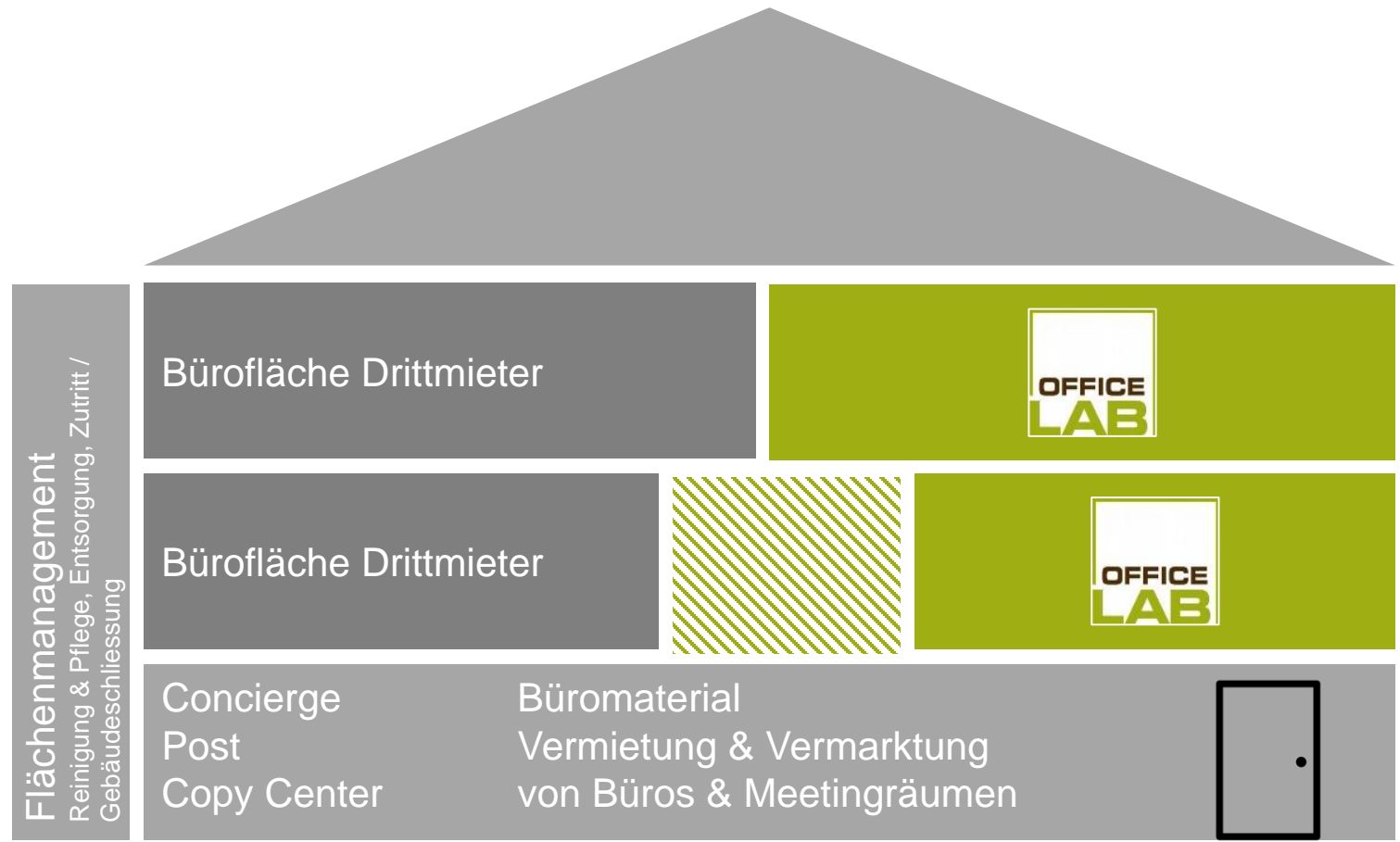
Office 1.0	Office 2.0	Office 3.0	Office 4.0
Serviced Offices	Coworking	Serviced Office + Coworking	Office-as-a-Service
Arbeitsplätze	Arbeitsplätze	Arbeitsplätze	Arbeitsplätze
Sitzungszimmer	Sitzungszimmer	Sitzungszimmer	Sitzungszimmer
	offene Community	offene/geschlossene Community	offene/geschlossene Community
		Design	Design Resources
			Online platform

Positionierung Coworking Modelle





Betreiber Management Modell

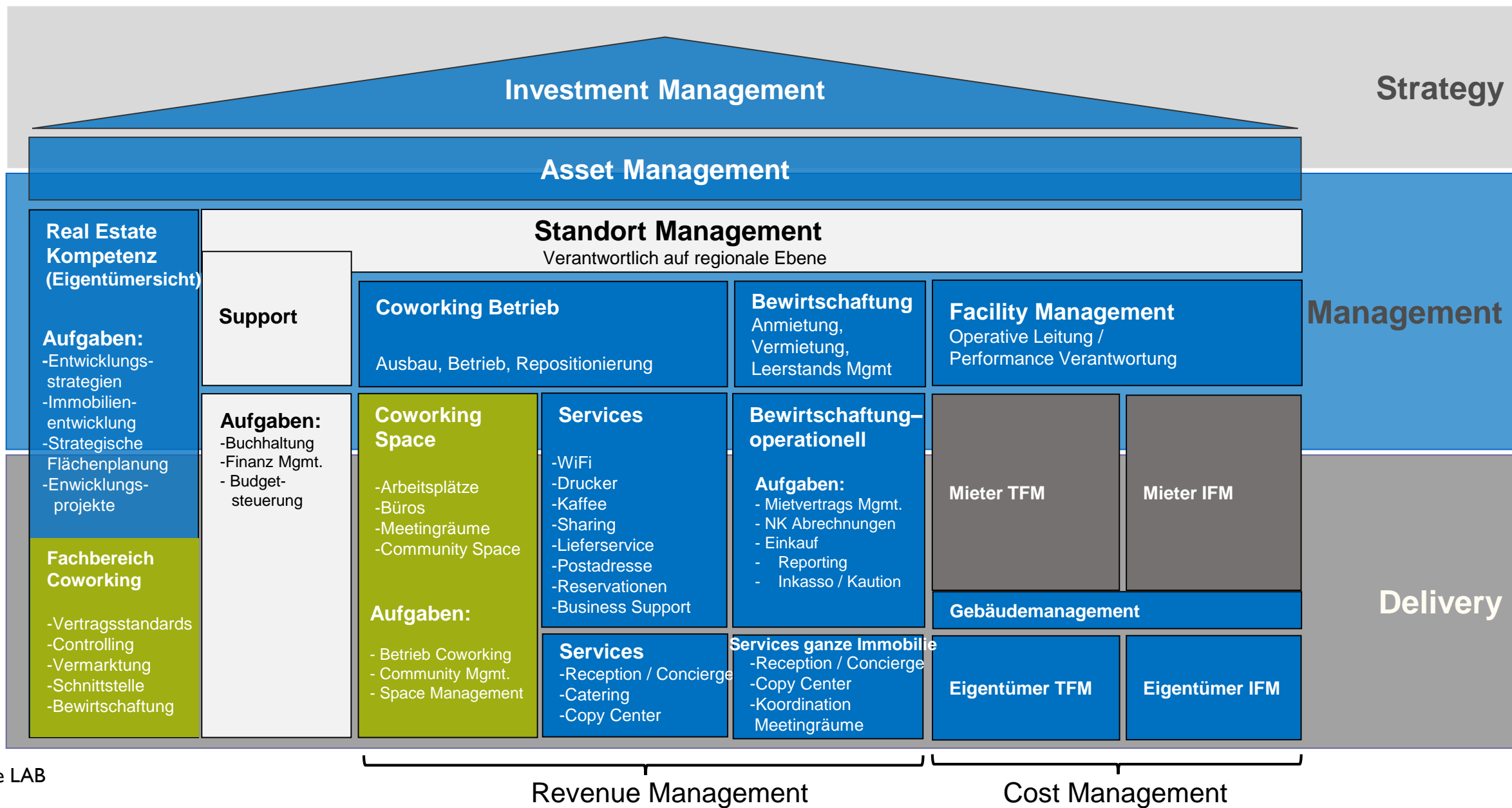


Bewirtschaftung durch:

 Firma xy

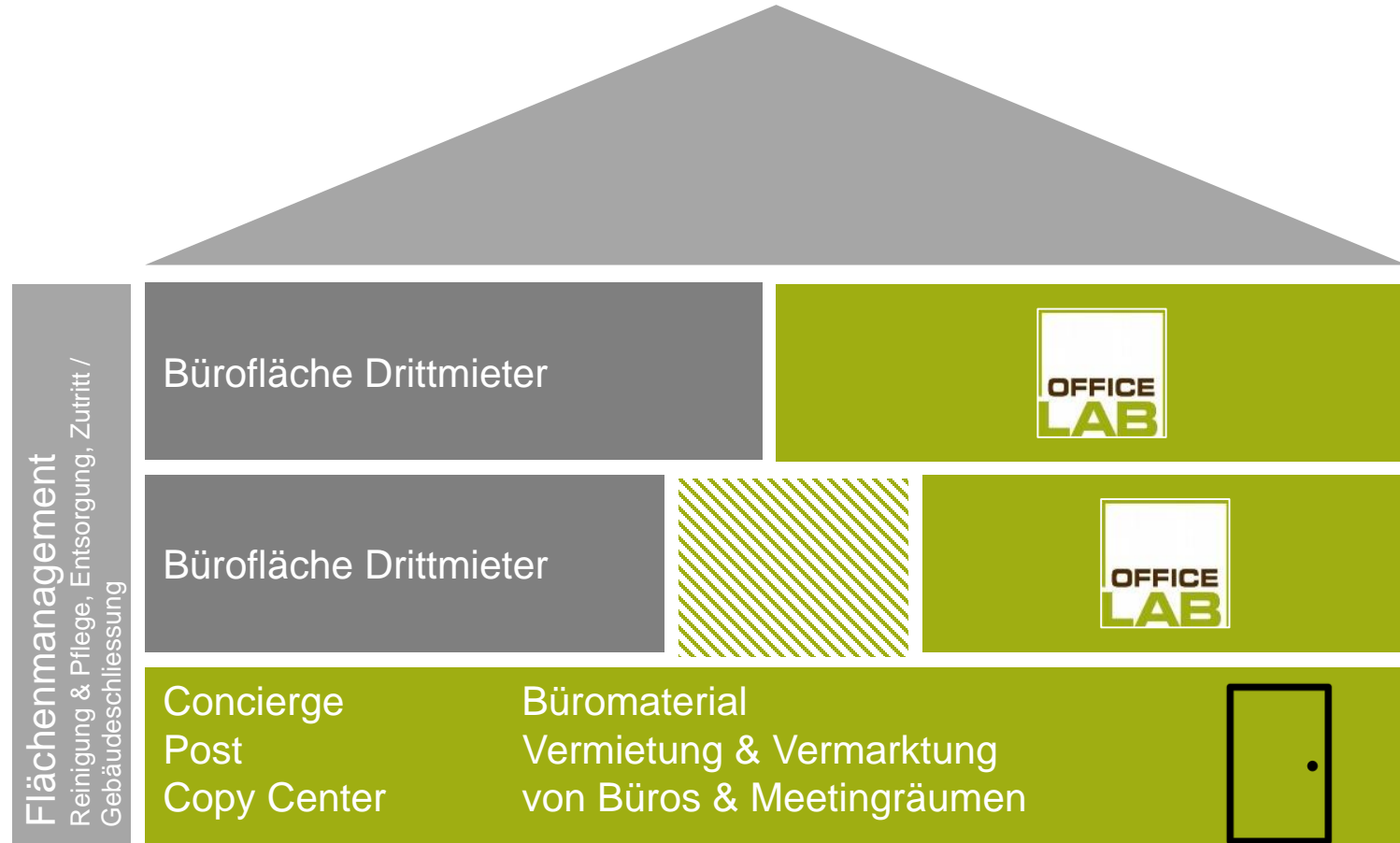
 Office LAB

 Nutzung durch Firma xy & Office LAB






Sharing Services



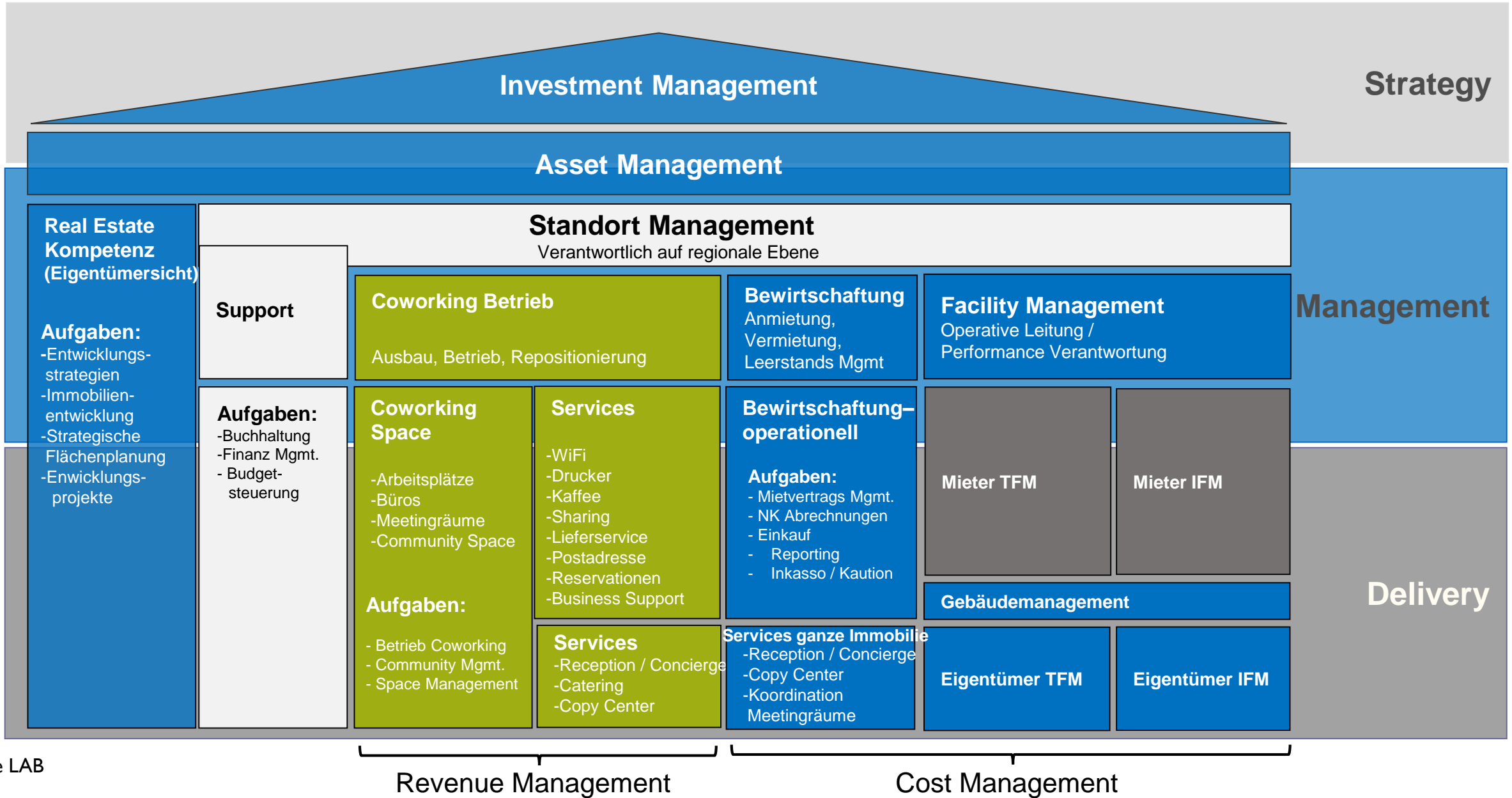
Bewirtschaftung durch:

 Firma xy

 Office LAB

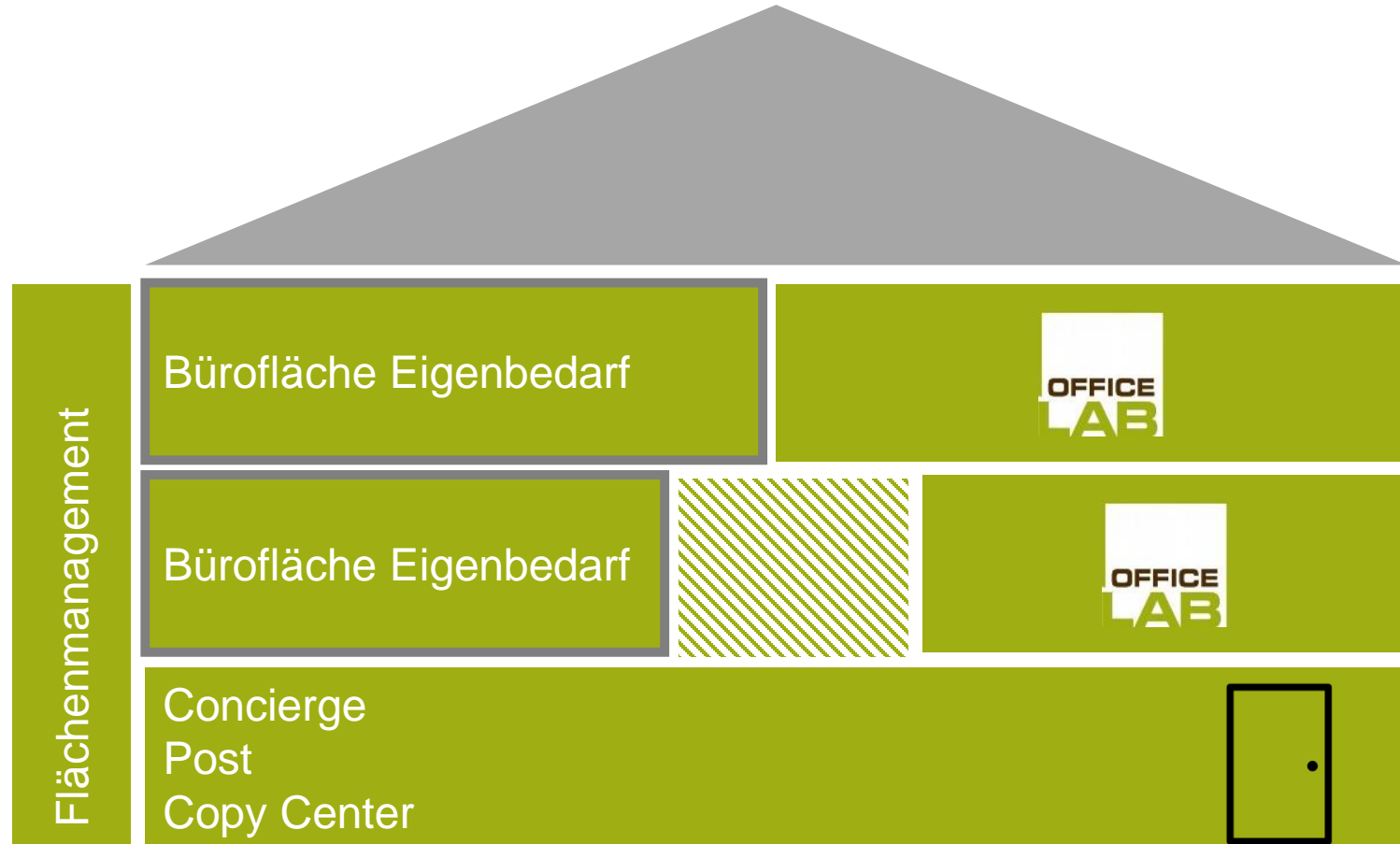
 Nutzung durch Firma xy & Office LAB

3 Office LAB Sharing Service





Managed Building Services



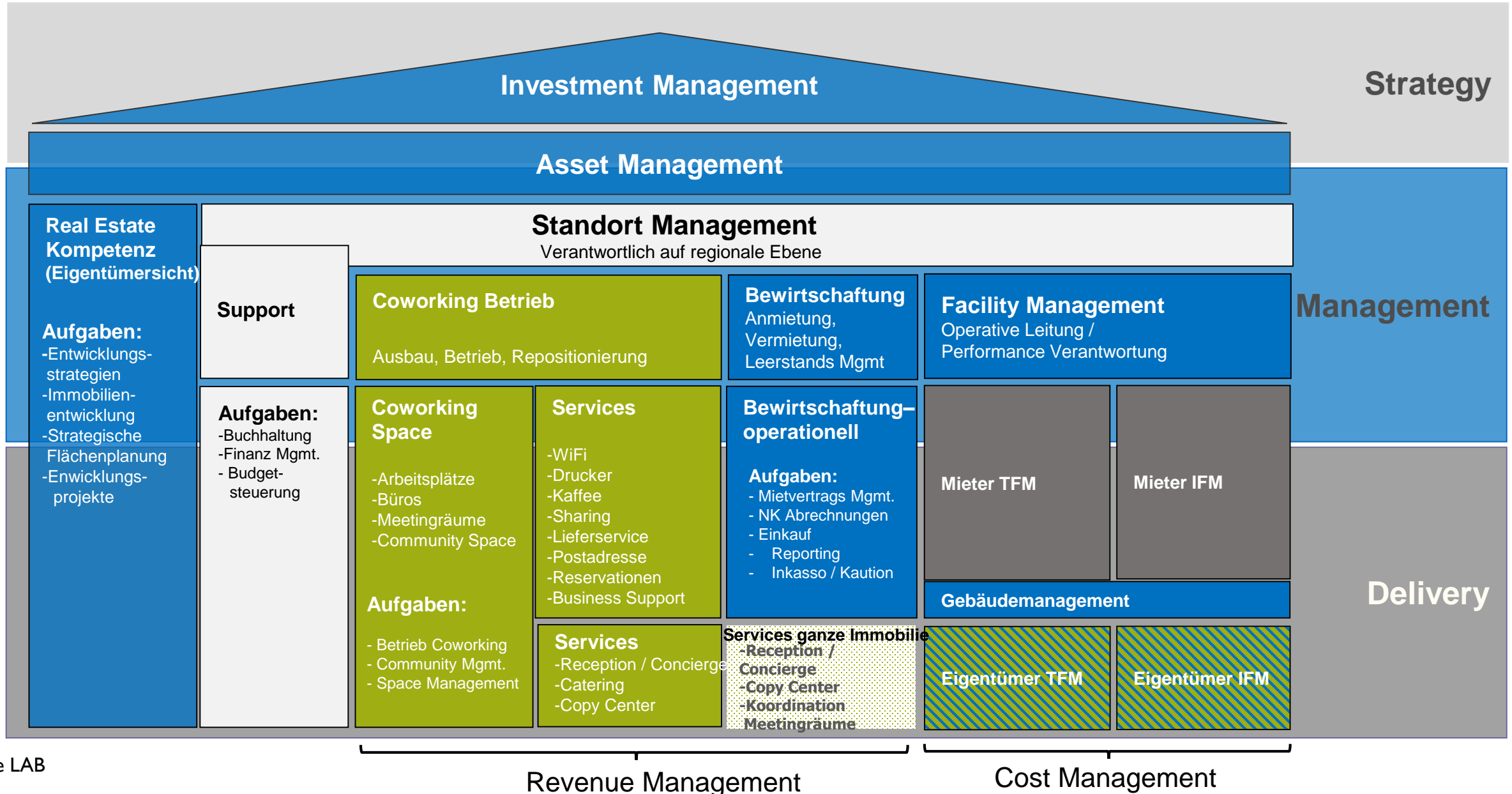
Bewirtschaftung durch:

 Firma xy

 Office LAB

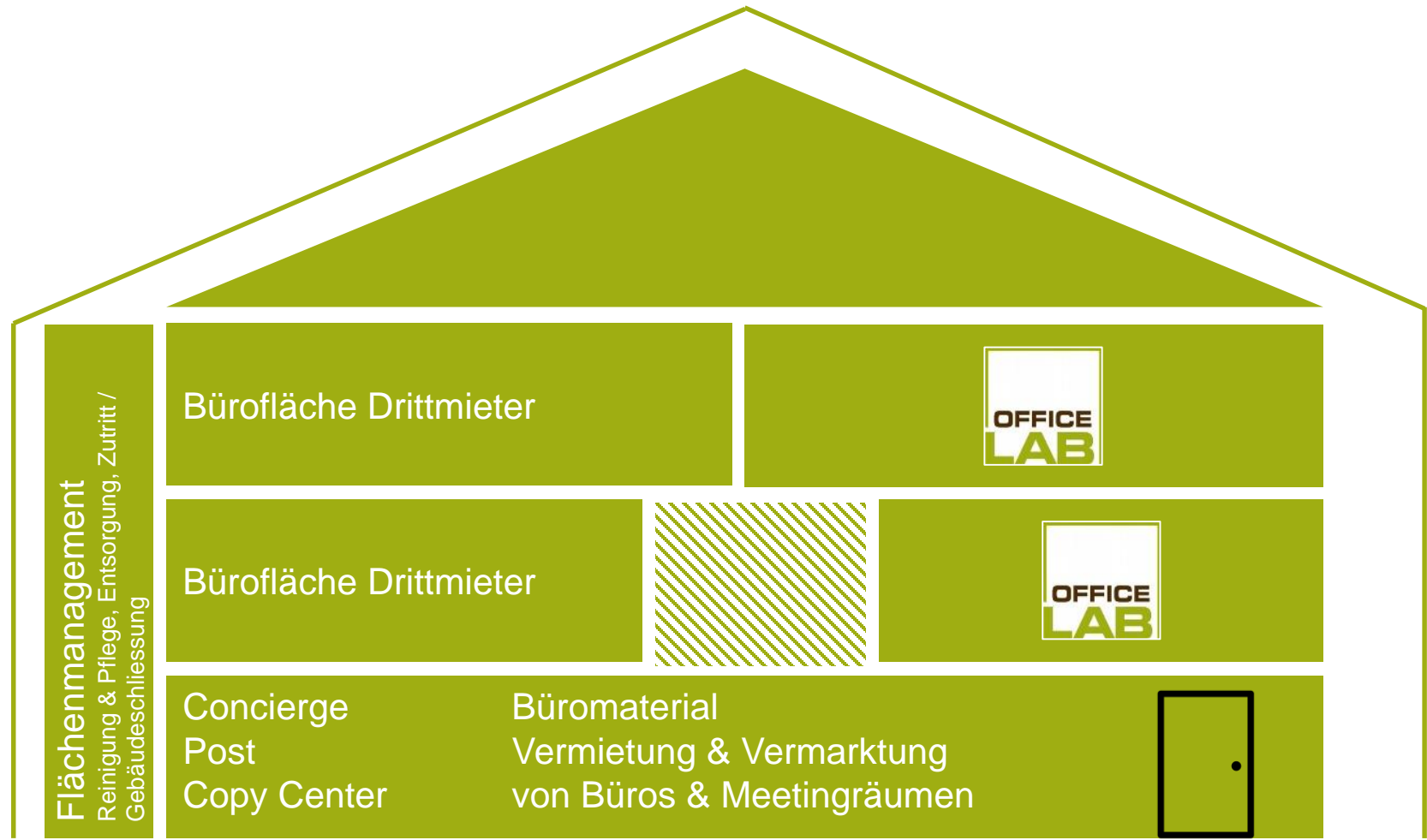
 Nutzung durch Firma xy & Office LAB

4 Office LAB Managed Building Services





Corporate SpaceLAB



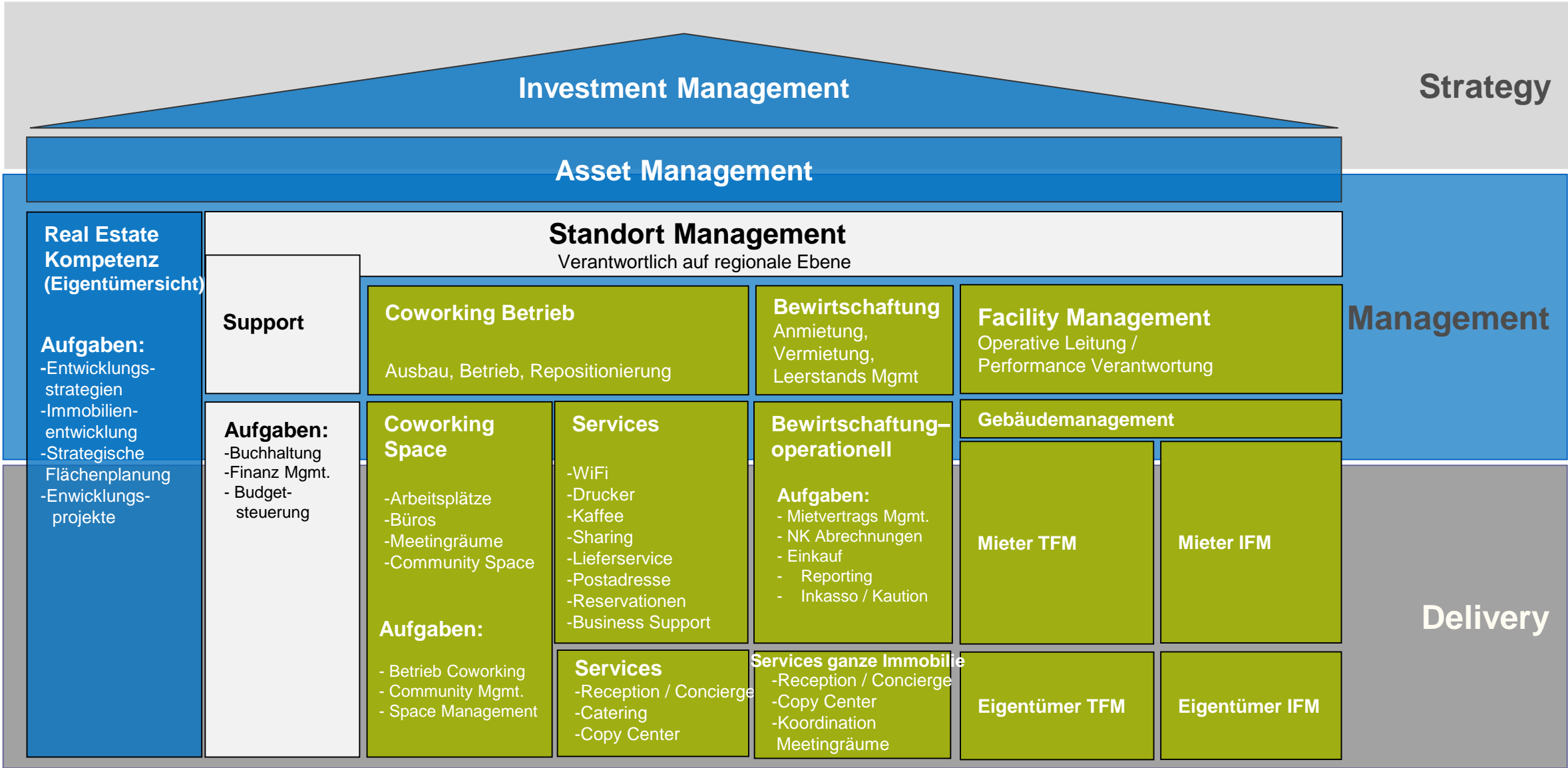
Bewirtschaftung durch:

 Firma xy

 Office LAB

 Nutzung durch Firma xy & Office LAB

5 Office LAB Corporate SpaceLAB



Vorteile für Corporates

Plug & Work

- ✓ Mit dem Business wachsen und schrumpfen
- ✓ Keine Kapitalbindung, Investition ins Kerngeschäft
- ✓ Kein Aufbau von FM Management
- ✓ Moderne Büros, activity based Working möglich
- ✓ Rascher Kulturwandel
- ✓ Keine langfristige Bindung, notwendige Flexibilität
- ✓ Tiefere Kosten als eigenes Büro
- ✓ Keine teuren, interne Leerstandsflächen
- ✓ Repräsentative Lokalitäten
- ✓ Innerhalb von Office LAB Netzwerk, überall Büros nutzbar

Flexibel mit Office LAB

Büroräumlichkeit Firma xy



Belegte Fläche

Leerstandsfläche

Büroräumlichkeit Firma xy mit Coworking Space



Belegte Fläche

Flex Zone

Problem: Die Büroräumlichkeiten sind nur zu 50% belegt, die Leerstandsfläche verursacht hohe Kosten

Lösung: Die Firma hat die Möglichkeit die Bürofläche flexibel an die Bedürfnisse anzupassen, indem sie eine Partnerschaft mit Office LAB eingeht

Die Flex Zone wird durch Office LAB verwaltet und dient als Pufferzone

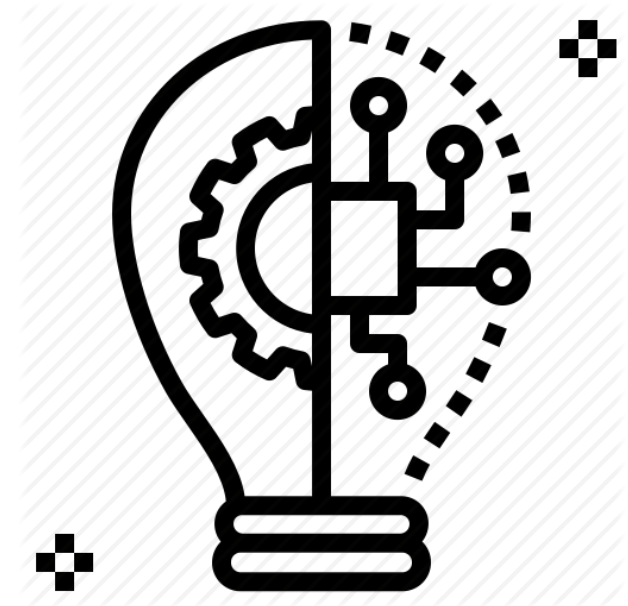
Fallbeispiel: Nutzungskonzept – Mischnutzung

Innovation durch Interaktion und Mobilität

Büro: Vermietung als Ganzes oder stockwerkweise an zwei Mieter. Mieter mit Tätigkeiten im technischen, innovationsnahen Umfeld

Co-Working: Vermietung der Flächen an einen Co-Working Betreiber, welcher Büroarbeitsplätze und Infrastruktur für Start-Up's, Freelancer und Kreative zur Verfügung stellt

Weiterbildung / Schule: Nutzung der Flächen für Unterricht und Weiterbildung. Idealerweise Ausrichtung im technischen, innovationsnahen Umfeld



Positionierung als Innovationsstandort

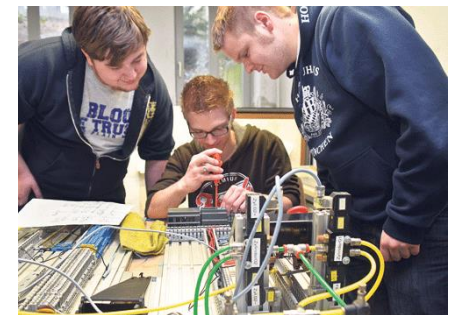
Fallbeispiel: Nutzungskonzept – Mischnutzung

Büronutzung

Geschossweise Vermietung an Büronutzer in einem innovationsnahen Arbeitsgebiet (Technik, Informatik o.ä.). Flächengrösse und Steuerbelastung machen die Flächen vor allem für eine Filiale oder Zweitstandort interessant

Spitzenauslastung der Büroflächen können über den Co-Working Space abgedeckt werden

Talente und Ideen entstehen im Haus, im Austausch mit den anderen Mietern



Idealmieter

PHONAK

 **NOSER ENGINEERING**
WE KNOW HOW



Leistungen rund um die Immobilie



Coworking

Arbeitsplätze, Community, Verpflegung, Arbeitsplätze



Property Mgmt

Planung & Steuerung, Qualitätsprüfung, Projekte



Objekt Mgmt

Objektbetreuung, Instandhaltung, EHS (Environment, Health and Safety)



Infrastrukturelle Leistungen

Security, Ver- / Entsorgung, Reinigung & Pflege



Mieterleistungen

Umzug, Dienste (Post, Kleinaufträge), Zusatzdienste

- 1 Mietvertrag Coworking
- 2 Betreiber-Managementmodell
- 3 Sharing Services
- 4 Managed Building Services
- 5 Corporate SpaceLAB

OFFICE LAB				
OFFICE LAB		OFFICE LAB		
OFFICE LAB		OFFICE LAB		
OFFICE LAB	OFFICE LAB	OFFICE LAB	OFFICE LAB	
OFFICE LAB	OFFICE LAB	OFFICE LAB	OFFICE LAB	OFFICE LAB

Vertragsstruktur

RAHMENVERTRAG (Coworking Services)

- Art der Zusammenarbeit
- Dienstleistungen
- Rollenverständnis
- Laufzeiten der Zusammenarbeit
- Vertragsmodelle
- Vergütungsmodelle
- Unterhalt / Erneuerung
- Kommunikation
- Kautionsfond
- Controlling / Reporting
- Steuerungsstruktur
- Rechtliche Grundsätze



Coworking Betrieb

Betriebsplanung, Konzeption,
Umsetzung und Betrieb Coworkingspace

- Standort / Mietvertrag
- Betreiber- und Vergütungsmodell
- Nutzungs- und Layoutkonzept
- Investitionsplan
- Laufzeiten
- Vermarktung
- Wirtschaftliche Ziele (Business Case)

designed by
Offconsult

Managed Building Services

(Objekt- und Event Management)

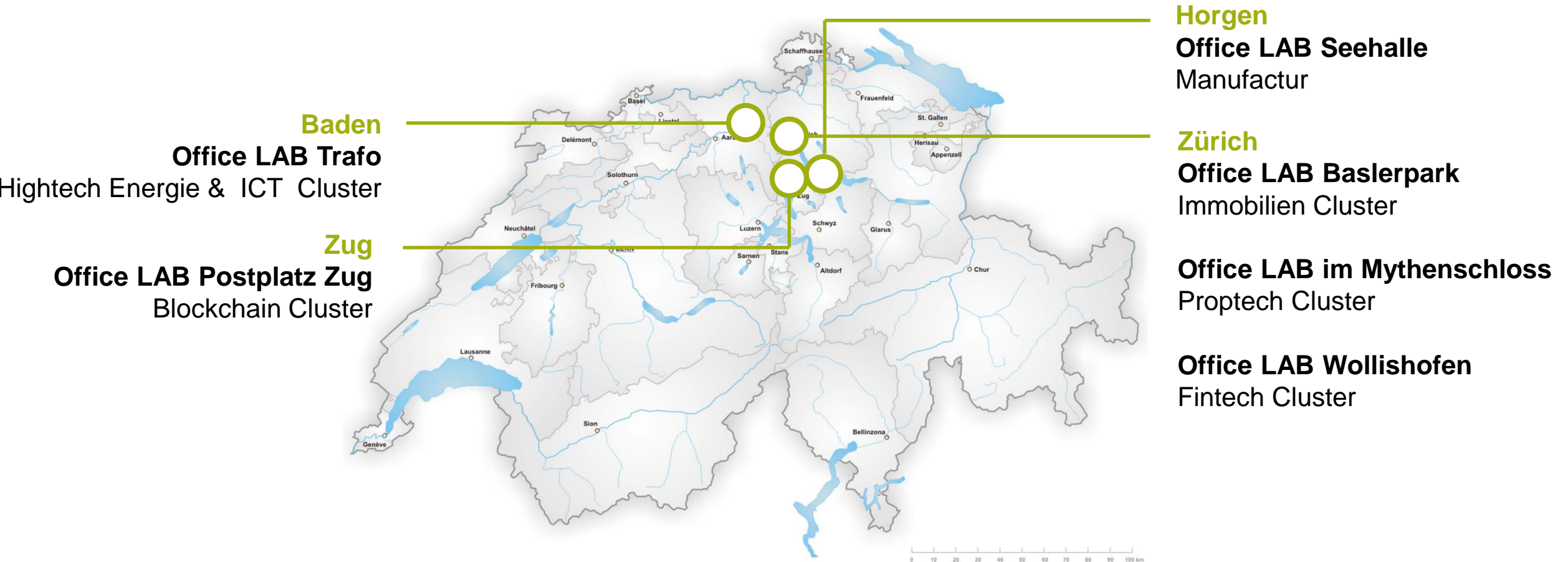
- Kaufmännische Leistungen
- Technische Leistungen
- Infrastrukturelle Leistungen
- Projektmanagement
- Nutzerservices
- Vermarktung
- Leerstandsmanagement
- Event Management

Corporate SpaceLAB

Dienste

- Betrieb Shared Spaces
- Support in Events und Veranstaltungen
- FM Management
- Projektmanagement
- Mieterbetreuung (taktisch)
- Bedarfsplanung und Abstimmung
- Tenant Rep

Office LAB Cluster (2019)



Office LAB as a part of RESO Group AG

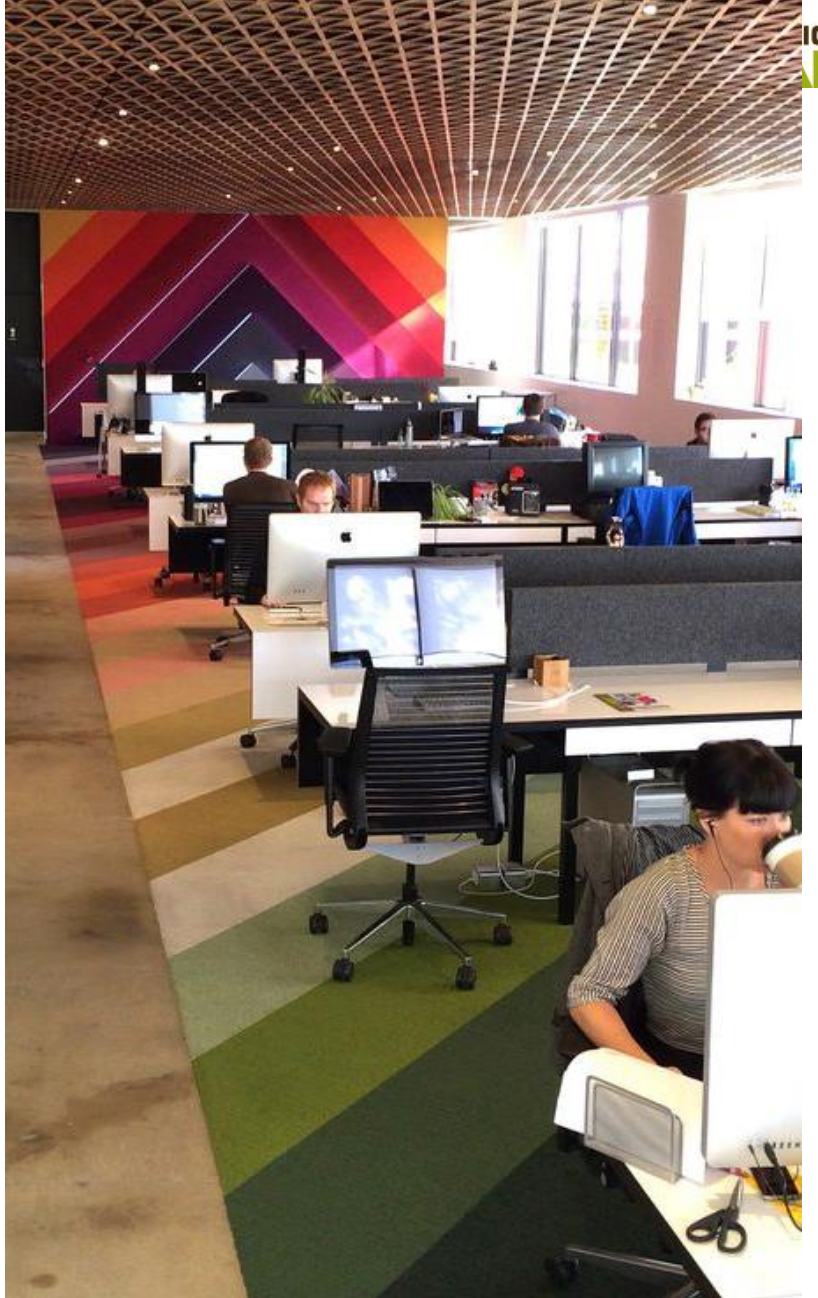


	Eigentümer	Roger Krieg
	Gesellschaftsform	Aktiengesellschaft
	Gründungsjahr	2008
	Standorte	6
	Anzahl Mitarbeiter	35
	Umsatz in Mio. CHF	5

BUSINESS INTELLIGENCE SYSTEM

WORKPLACE DESIGN

WORKPLACE TRENDS



Office LAB



More than an Office

Office LAB AG | Baslerstrasse 60 | 8048 Zürich | +41 43 960 97 40 | www.officelab.ch

Die in dieser Präsentation erarbeiteten Gedanken und Ideen, sind Eigentum von Office LAB AG und unterliegen den geltenden Urhebergesetzen. Die ganze oder teilweise Vervielfältigung, jede Wiedergabe an Dritte, jede Art der Bearbeitung und/oder Veröffentlichung ist nur mit schriftlicher Zustimmung von Office LAB AG erlaubt.