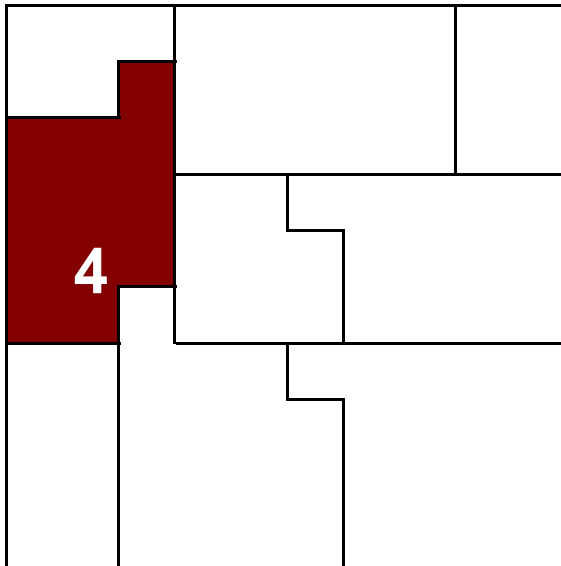


# Segment 4: Back Offices

Nachfragersegmente im Büromarkt

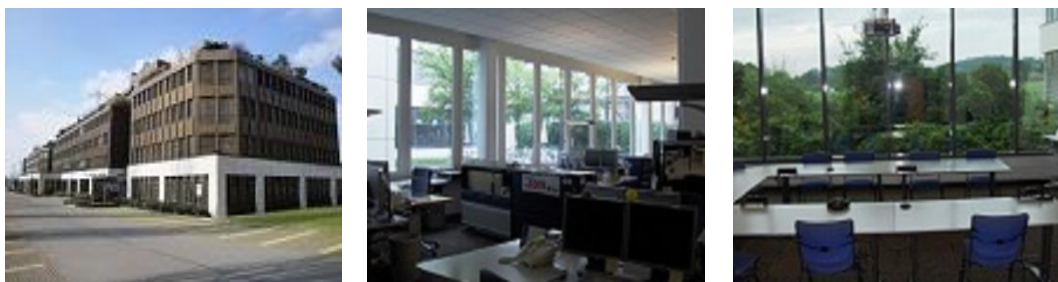
---



---

#### 4.1 Back Offices: Einleitung

Das Segment Back Offices besteht aus den Backoffice-Betrieben der Großunternehmen aus den Branchen Finanzdienstleistungen, Versicherungen, Telekommunikation und zum Teil Konzernverwaltungszentralen mit wenig Repräsentationsanspruch. Großunternehmen lagern ihre innerbetrieblichen, unterstützenden Dienstleistungen aus, indem sie Front- und Back Office Funktionen räumlich trennen. Die mehrheitlich überdurchschnittlich wertschöpfungsstarken Großunternehmen konzentrieren ihre Back Office Mitarbeiter an gut erschossenen Standorten im 1. und 2. Agglomerationsgürtel von Grosszentren. Die (zunehmende) Konzentration der Arbeitsplätze verlangt moderne, mit technischer Ausrüstung versehene Büroflächen.



Die Innengestaltung der Büroräumlichkeiten muss flexibel sein, der Ausbau funktional. Das Sicherheitssystem im Gebäude ist ein wichtiges Thema. Mit verschiedenen Zusatzdienstleistungen wie firmeninterne Restaurants, Kinderkrippen oder Fitnessräumen soll die Zufriedenheit und Arbeitsproduktivität gefördert werden. Die Bürostrukturen werden meist in flächeneffizienten Großraumbüros oder immer häufiger in Business Clubs organisiert. Die Zahlungsbereitschaft für Ökologie ist hoch. Während die Erreichbarkeit und Nähe zu städtischen Dienstleistungen für die Mitarbeiter wichtig ist, benötigt die Adresse keine große Reputation, da die Kundenkontakthäufigkeit gering ist. Die Visibilität und die Mikrolage generell sind sekundär, wichtiger ist die Makrolage. Die Backoffices mieten Büros in Single Tenant Gebäuden mit langjährigen Mietverträgen oder sie sind zum Teil selbst Eigentümer der Liegenschaften. Die Standortentscheide werden oft durch eine betriebsinterne Immobilienabteilung vorbereitet, dann allerdings von der Konzernleitung getroffen. Wichtige Kriterien sind betriebsinterne Abläufe, Kosten und Flexibilität für allfällig spätere Anpassungen.

---

#### 4.2 Back Offices: Beispiele fiktiver Betriebe

Die nachfolgenden Beispieltexthe sollen einen schnellen Zugang zu den beschriebenen Nachfragersegmenten ermöglichen. Sie sind stark überzeichnet, klischeehaft und basieren nicht auf einer wissenschaftlichen Grundlage.

##### **Backoffice einer Investmentbank**

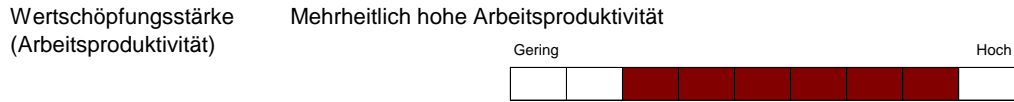
Das Backoffice einer international tätigen Investmentbank liegt am mit dem öffentlichen Verkehr hervorragend erschlossenen Stadtrand. Auf über 5000 m<sup>2</sup> wurden die Backoffice Dienstleistungen zusammengezogen. Die Büroflächen sind technologisch hochstehend ausgerüstet. Aus Kostengründen und um den kommunikativen Austausch zu fördern, wird ein Open Space Arbeitsplatzkonzept verwendet. Für die Mitarbeiter stehen zahlreiche Zusatzdienstleistungen wie Fitnessraum und Kantine zur Verfügung. Die Büroimmobilie verfügt über ein eigenes Parkhaus.

##### **Telekommunikationsanbieter Connect**

Der Telekommunikationsanbieter Connect konzentriert seine administrativen Bereiche auf 8000 m<sup>2</sup> als alleiniger Mieter in einem Businessgebäude. Die Liegenschaft befindet sich 15 Minuten außerhalb des Stadtzentrums. Das Gebiet ist tagsüber und insbesondere während den Stoßzeiten stark belebt, am Abend und am Wochenende aber ruhig. Mit Ausnahme der firmenintern sensiblen Bereiche (u.a. HR), welche über eigene, abgetrennte Räume verfügen, sind die gesamten Geschossflächen offen. Die Einrichtung und der Ausbaustandard sind überdurchschnittlich. Die Mitarbeiter gelangen über den Haupteingang, welcher zwar großzügig aber eher karg ist, mittels Badge und Drehkreuzen an ihre Arbeitsplätze.

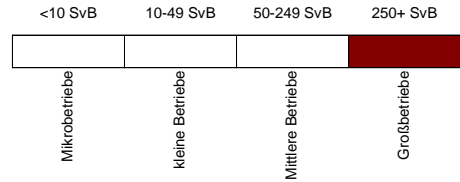
### 4.3 Wer sind die Back Offices?

Charakteristikum	Typische Ausprägung
------------------	---------------------

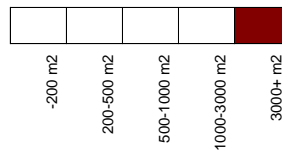


typische Betriebe      Back Office einer Bank, einer Versicherung, eines Telekommunikationsunternehmens, eines Reisedienstleisters

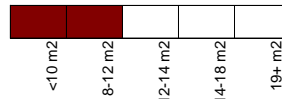
Betriebsgröße      Großunternehmen



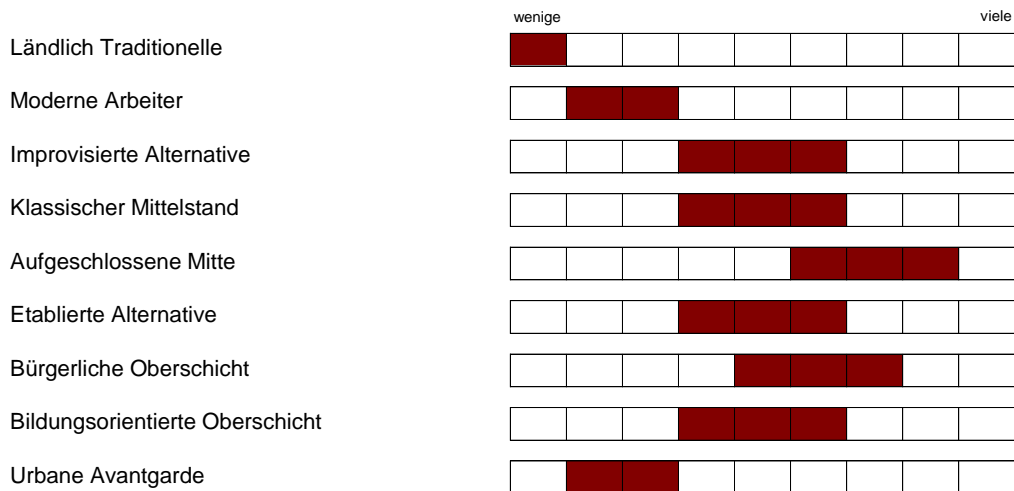
Flächenbedarf      Groß



Flächenbedarf (Mietfläche) pro Beschäftigten (m2)      Gering

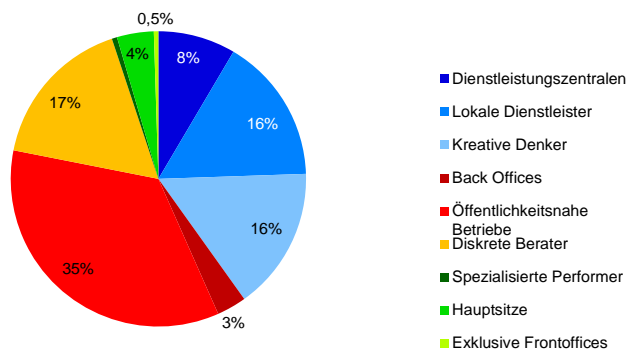


Welche Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt arbeiten bei den Back Offices?



#### 4.4 Back Offices: Verteilung

Verteilung der deutschen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) im Büromarkt (2021)



#### 4.5 Wie arbeiten die Back Offices?

Charakteristikum	Typische Ausprägung
Bürostandort	Stadtrand, Agglomeration, suburban
Arbeitsumfeld	Verdichtet, dezentral aber städtisch, tagsüber belebt und abends ruhig
Umzugsneigung	Mittel
	Gering <span style="display: inline-block; width: 100px; border-bottom: 1px solid black; margin: 0 10px;"></span> Hoch
Preissensitivität	Eher gering
	Gering <span style="display: inline-block; width: 100px; border-bottom: 1px solid black; margin: 0 10px;"></span> Hoch
Architektur	Modern
Büroorganisationsform	Gruppenbüro    Zellenbüro    Kombibüro    Großraumbüro    Business Club    branchenspezifisch
Neigung	<span style="display: inline-block; width: 100px; border-bottom: 1px solid black; margin: 0 10px;"></span>
Ausstattungsstandard	Hoch
	Gering <span style="display: inline-block; width: 100px; border-bottom: 1px solid black; margin: 0 10px;"></span> Hoch
Anforderungen an technische Ausrüstung	Hoch
	Gering <span style="display: inline-block; width: 100px; border-bottom: 1px solid black; margin: 0 10px;"></span> Hoch
Zahlungsbereitschaft für Ökologie	Eher hoch
	Gering <span style="display: inline-block; width: 100px; border-bottom: 1px solid black; margin: 0 10px;"></span> Hoch
Anforderungen an Büroimmobilie	Hohe Flächeneffizienz, hohe Flächenproduktivität, Sicherheit, Flexibilität der Innengestaltung wichtig, funktionaler Ausbau, Zusatzflächen für Zusatzdienstleistungen, Single Tenant Gebäude

#### 4.6 Back Offices: Arbeitsumfeld

Der Prozess der Bürosuche ist durch Präferenzen und Restriktionen geprägt, die auf die Nachfrager einwirken. Die folgenden Angaben beziehen sich auf das Endergebnis der dabei spielenden Prozesse.

Charakteristikum	Typische Ausprägung																			
Präferenz für Urbanität Zentralitätspräferenz	Mittel	<table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td></td> <td>Peripherie</td> <td>Ortszentrum</td> <td>Agglo. und Stadttrand</td> <td>Stadt 1B Lage</td> <td>Stadt 1A Lage</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gering</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Hoch</td> </tr> </table>		Peripherie	Ortszentrum	Agglo. und Stadttrand	Stadt 1B Lage	Stadt 1A Lage		Gering	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hoch			
	Peripherie	Ortszentrum	Agglo. und Stadttrand	Stadt 1B Lage	Stadt 1A Lage															
Gering	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hoch													
Interkommunale Erreichbarkeit																				
bzgl. Straßenanbindung	Mittel	<table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td></td> <td colspan="4">Weniger wichtig</td> <td colspan="4">wichtig</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		Weniger wichtig				wichtig				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Weniger wichtig				wichtig															
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>												
bzgl. ÖV	Wichtig	<table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>									
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>												
Parkplätze	Eher wichtig	<table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td></td> <td colspan="4">Weniger wichtig</td> <td colspan="4">wichtig</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		Weniger wichtig				wichtig				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Weniger wichtig				wichtig															
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>												
Einkaufs- und Verpflegungseinrichtungen in Fußdistanz	Mittel	<table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td></td> <td colspan="4">Weniger wichtig</td> <td colspan="4">wichtig</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		Weniger wichtig				wichtig				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Weniger wichtig				wichtig															
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>												
Nähe zur Kundschaft	Sekundär	<table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td></td> <td colspan="4">Weniger wichtig</td> <td colspan="4">wichtig</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		Weniger wichtig				wichtig				<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Weniger wichtig				wichtig															
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>												
Nähe zu Unternehmensdienst- leistungen	Sekundär	<table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td></td> <td colspan="4">Weniger wichtig</td> <td colspan="4">wichtig</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		Weniger wichtig				wichtig				<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Weniger wichtig				wichtig															
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>												
Reputation des Quartiers	Eher weniger wichtig	<table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td></td> <td colspan="4">Weniger wichtig</td> <td colspan="4">wichtig</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		Weniger wichtig				wichtig				<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Weniger wichtig				wichtig															
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>												