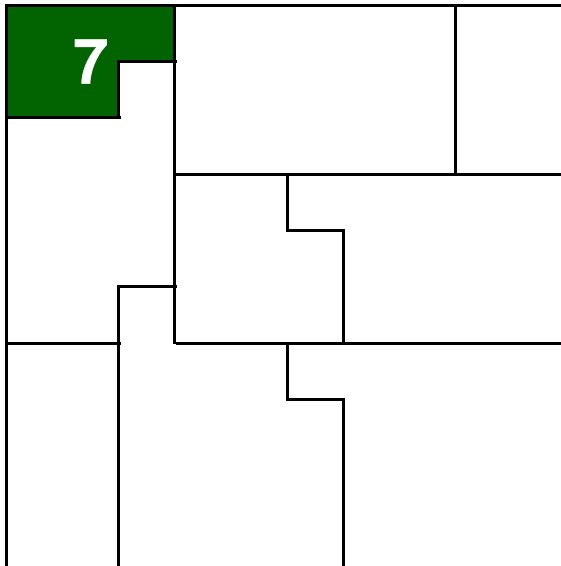


Segment 7: Spezialisierte Performer

Nachfragersegmente im Büromarkt



7.1 Spezialisierte Performer: Einleitung

Die Spezialisierten Performer sind international ausgerichtete Betriebe der Hedgefonds- sowie Investmentbranche sowie des Effekten- und Warenhandels. Sie haben eine sehr hohe Wertschöpfung. Neben einigen Großunternehmen handelt es sich mehrheitlich um kleinere Betriebe, welche in Mittelzentren oder im äußeren Geschäftsgebiet von Großzentren ansässig sind. Die Spezialisierten Performer legen Wert auf eine diskrete Umgebung, die für ihre Mitarbeiter gut erschlossen ist. Da sie keinen direkten Kundenkontakt haben, sind sie in Quartieren mit einer durchschnittlichen Reputation gelegen.



Eine schnelle Verbindung zum nächsten Flughafen ist für ihre Geschäftstätigkeit wichtig. Ihre Büroräumlichkeiten sind mit hohem Standard ausgestattet und modern. Sicherheit und Flexibilität haben Priorität. Aufgrund ihres internationalen Geschäftsgebietes sind ihnen tendenziell Makrostandortfaktoren (wie politische Rahmenbedingungen, Steuern oder das Arbeitskräftepotenzial) wichtiger als Mikrostandortfaktoren. Sie mieten sowohl in Single als auch in Multi Tenant Gebäuden. Aufgrund des hochwertigen und individuellen Innenausbaus besteht nach Tätigkeit dieser Auslagen eine Verbundenheit mit dem Standort, solange die Rahmenbedingungen attraktiv sind. Für die Standortwahl entscheidend sind die mit der Makrolage verbundenen Gegebenheiten. Die Entscheide werden nicht selten von im Ausland ansässigen Personen und/oder Abteilungen getroffen, welche schwierig zu erreichen sind.

7.2 Spezialisierte Performer: 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.

Investmentgesellschaft

Eine mittelgroße Investmentgesellschaft hat ihren Bürostandort in einer Gemeinde im Agglomerationsgürtel einer Großstadt. Von größter Bedeutung für den Standort ist die tiefe Steuerbelastung. Die 300 Mitarbeiter sind hauptsächlich auf einen PKW angewiesen, da die Arbeitszeiten durch das globale Handelsgeschäft sehr stark variieren können. Daher ist die Tiefgarage unabdingbar und das danebenliegende Restaurant willkommen. Der Betrieb ließ sich vor 15 Jahren einen maßgeschneiderten Neubau errichten. Der Komfort der Büros ist hoch. Der Innenbereich ist modern ausgestattet und wird den neusten technologischen Geräten gerecht. Die Arbeitsplätze sind in Großraumbüro nach einem einheitlichen Schema angeordnet.

7.3 Wer sind die Spezialisierten Performer?

Charakteristikum	Typische Ausprägung
Wertschöpfungsstärke (Arbeitsproduktivität)	Sehr hohe Arbeitsproduktivität
	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> Gering Hoch </div>

typische Betriebe Hedgefonds, Investmentgesellschaften, Private Equity, Rohstoffhändler

Betriebsgröße	Mehrheitlich Kleinbetriebe
	<div style="display: flex; justify-content: space-around; text-align: center;"> <div style="width: 20%;"><small><10 SvB</small></div> <div style="width: 20%;"><small>10-49 SvB</small></div> <div style="width: 20%;"><small>50-249 SvB</small></div> <div style="width: 20%;"><small>250+ SvB</small></div> </div>

Flächenbedarf	Klein/Groß

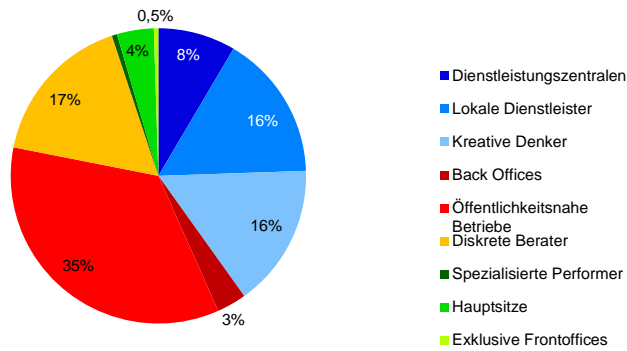
Flächenbedarf (Mietfläche) pro Beschäftigten (m2)	Eher gering

Welche Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt arbeiten bei den Spezialisierten Performern?

	wenige	viele
Ländlich Traditionelle		
Moderne Arbeiter		
Improvisierte Alternative		
Klassischer Mittelstand		
Aufgeschlossene Mitte		
Etablierte Alternative		
Bürgerliche Oberschicht		
Bildungsorientierte Oberschicht		
Urbane Avantgarde		

7.4 Spezialisierte Performer: Verteilung

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



7.5 Wie arbeiten die Spezialisierten Performer?

Charakteristikum	Typische Ausprägung
Bürostandort	Agglomeration, Stadtrand, gut erreichbar auf globaler Ebene
Arbeitsumfeld	Städtisch geprägt, diskret, seriös, international
Umzugsneigung	Mittel
	Gering Hoch
Preissensitivität	Eher gering
	Gering Hoch
Architektur	Modern
Büroorganisationsform	Gruppenbüro Zellenbüro Kombibüro Großraumbüro Business Club branchenspezifisch
Neigung	
Ausstattungsstandard	Hoch
	Gering Hoch
Anforderungen an technische Ausrüstung	Hoch
	Gering Hoch
Zahlungsbereitschaft für Ökologie	Mittel
	Gering Hoch
Anforderungen an Büroimmobilie	Sicherheit, gesicherte Zugänge, Flexibilität, hohe Ansprüche an Innenausbau, Visibilität weniger wichtig

7.6 Spezialisierte Performer: 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	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> Gering <table border="1" style="border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> </tr> </table> Hoch </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 5px; font-size: small;"> Peripherie Ortszentrum Agglo. und Stadttrand Stadt 1B Lage Stadt 1A Lage </div>										
Interkommunale Erreichbarkeit												
bzgl. Straßenanbindung	Mittel	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> Weniger wichtig <table border="1" style="border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> </tr> </table> wichtig </div>										
bzgl. ÖV	Mittel	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> Weniger wichtig <table border="1" style="border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> </tr> </table> wichtig </div>										
Parkplätze												
Parkplätze	Eher wichtig	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> Weniger wichtig <table border="1" style="border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> </tr> </table> wichtig </div>										
Einkaufs- und Verpflegungseinrichtungen in Fußdistanz												
Einkaufs- und Verpflegungseinrichtungen in Fußdistanz	Sekundär	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> Weniger wichtig <table border="1" style="border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 15px; height: 15px; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> </tr> </table> wichtig </div>										
Nähe zur Kundschaft												
Nähe zur Kundschaft	Sekundär	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> Weniger wichtig <table border="1" style="border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 15px; height: 15px; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> </tr> </table> wichtig </div>										
Nähe zu Unternehmensdienstleistungen												
Nähe zu Unternehmensdienstleistungen	Sekundär	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> Weniger wichtig <table border="1" style="border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 15px; height: 15px; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> </tr> </table> wichtig </div>										
Reputation des Quartiers												
Reputation des Quartiers	Eher weniger wichtig	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> Weniger wichtig <table border="1" style="border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="width: 15px; height: 15px;"></td> </tr> </table> wichtig </div>										