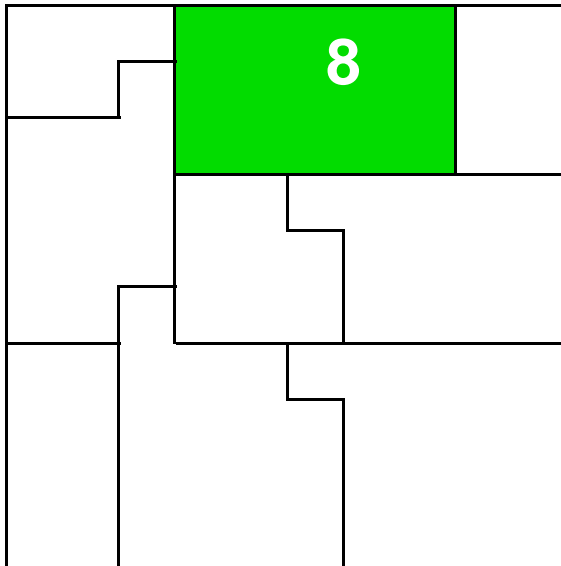


# Segment 8: Hauptsitze

Nachfragersegmente im Büromarkt

---



---

## 8.1 Hauptsitze: Einleitung

Beim Segment Hauptsitze handelt es sich um die Hauptverwaltungssitze von Mehrbetriebsunternehmen bzw. Gesellschaften aus den Branchen Finanzdienstleistungen, Versicherungen, Telekommunikation und Pharma. Die zentralen Unternehmensdienstleistungen der Hauptverwaltung benötigen einen sehr repräsentativen Standort in den zentralen Geschäftsgebieten der Großstädte, in Single Tenant Gebäuden mit eigenem Eingangs- und Empfangsbereich für den Kundenempfang. Dabei ist die äußere Erscheinung und Visibilität des Gebäudes von großer Bedeutung. Gesucht sind moderne oder architektonisch wertvolle Gebäude mit Wiedererkennungswert. Die Hauptsitze legen Wert auf eine sehr gut erschlossene Lage ihres Standortes.



Sie fragen eine hohe Standortqualität sowohl der Mikro- als auch der Makrolage nach. Ein urbanes Umfeld wird sowohl von der mehrheitlich international ausgerichteten Geschäftstätigkeit, als auch von den Mitarbeiterpräferenzen gefordert. Zum Teil befinden sich die Gebäude im Eigentum. Verschiedene Zusatzdienstleistungen wie firmeninterne Restaurants, Kinderkrippen oder Fitnessräume erhöhen die Zufriedenheit und Arbeitsproduktivität und unterstützen die Rekrutierung der gewünschten Arbeitskräfte. Eine effiziente Nutzung der Fläche wird angestrebt, indem die Büros für betriebsinterne Abläufe optimiert werden. Open Space und Desk Sharing sind häufig angewandte Büroraumkonzepte. Eine flexible und eigene Innengestaltung hat einen hohen Stellenwert, daher werden vornehmlich Räumlichkeiten im Rohbau oder Edellohnbau bevorzugt. Der Standortentscheid wird auf höchster Stufe gefällt, zuvor aber von einem fachkundigen Projektteam vorbereitet. Wichtige Kriterien sind die mit der Architektur verbundene Repräsentativität. Deshalb wird ein solcher Entscheid nicht ausschließlich an den Initialkosten gemessen, sondern auch an den daraus folgenden Betriebsaufwänden.

---


## 8.2 Hauptsitze: Beispiele fiktiver Betriebe

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

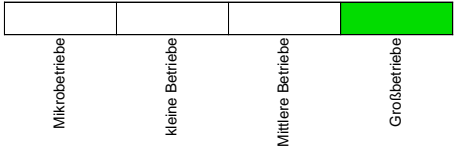
### Telekommunikationsunternehmen Just Call


Die Hauptzentrale des Telekommunikations-Unternehmen «Just Call» befindet sich in einem neuen Hochhaus, welches Teil eines aufstrebenden Dienstleistungsquartiers angrenzend zum zentralen Geschäftsgebiet (CBD) ist. Das Glas-Hochhaus strahlt durch seine markante und auffällige Architektur Status aus und erreicht einen gewissen Bekanntheitsgrad. Dadurch ist eine Corporate Architecture von Gebäude und Unternehmen entstanden, d.h. das Gebäude und die Unternehmensmarke verschmelzen in «Just Call Tower». Die Eingangshalle ist überhoch, der Boden besteht aus Marmorplatten.


### 8.3 Wer sind die Hauptsitze?

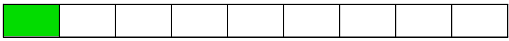
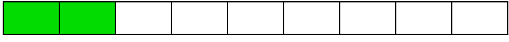
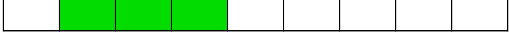
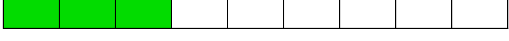




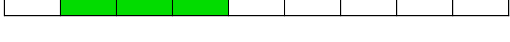
Charakteristikum	Typische Ausprägung
Wertschöpfungsstärke (Arbeitsproduktivität)	Hohe Arbeitsproduktivität <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <span>Gering</span> <span>Hoch</span> </div> 

typische Betriebe	Hauptsitz einer Bank, einer Versicherung, eines Telekommunikationsunternehmens, eines Pharmaunternehmens, eines IT Unternehmens
-------------------	---

Betriebsgröße	Großunternehmen <div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%; margin-top: 10px;"> <span>&lt;10 SvB</span> <span>10-49 SvB</span> <span>50-249 SvB</span> <span>250+ SvB</span> </div>  <div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%; margin-top: 5px;"> <span>Mikrobetriebe</span> <span>kleine Betriebe</span> <span>Mittlere Betriebe</span> <span>Großbetriebe</span> </div>
---------------	--

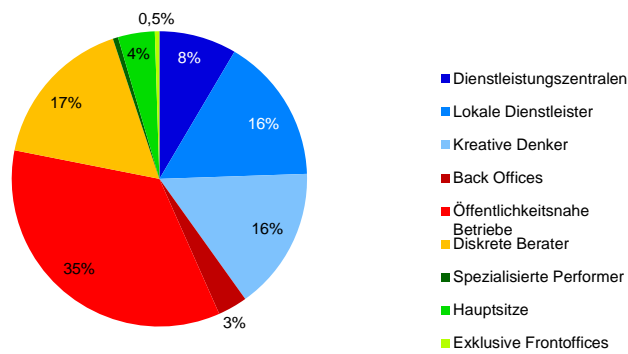
Flächenbedarf	Groß  <div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%; margin-top: 5px;"> <span>-200 m2</span> <span>200-500 m2</span> <span>500-1000 m2</span> <span>1000-3000 m2</span> <span>3000+ m2</span> </div>
---------------	---

Flächenbedarf (Mietfläche) pro Beschäftigten (m2)	Eher gering  <div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%; margin-top: 5px;"> <span>&lt;10 m2</span> <span>8-12 m2</span> <span>12-14 m2</span> <span>14-18 m2</span> <span>19+ m2</span> </div>
---	--

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

## 8.4 Hauptsitze: Verteilung

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



## 8.5 Wie arbeiten die Hauptsitze?

Charakteristikum	Typische Ausprägung
Bürostandort	Großzentren, urban, zentral
Arbeitsumfeld	Business District, Branchenumfeld, urban, gehoben, international
Umzugsneigung	Gering
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span>Gering</span> <span>Hoch</span> </div>
Preissensitivität	Eher gering
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span>Gering</span> <span>Hoch</span> </div>
Architektur	Modern, repräsentativ, klassisch, architektonisch wertvoll, markant
Büroorganisationsform	<div style="display: flex; justify-content: space-around; font-size: small;"> <span>Gruppenbüro</span> <span>Zellenbüro</span> <span>Kombibüro</span> <span>Großraum- büro</span> <span>Business Club</span> <span>branchen- spezifisch</span> </div>
Neigung	
Ausstattungsstandard	Hoch
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span>Gering</span> <span>Hoch</span> </div>
Anforderungen an technische Ausrüstung	Hoch
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span>Gering</span> <span>Hoch</span> </div>
Zahlungsbereitschaft für Ökologie	Eher hoch
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span>Gering</span> <span>Hoch</span> </div>
Anforderungen an Büroimmobilie	Hohe Flächeneffizienz, hohe Flächenproduktivität, Sicherheit, Flexibilität, Präferenz für Rohausbau/Edelrohbau, firmeneigene Ausbauten und Zusatzflächen für Zusatzdienstleistungen, Visibilität und eigener Eingang wichtig, Single Tenant Gebäude

## 8.6 Hauptsitze: 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	Hoch	Peripherie   Ortszentrum   Agglo. und Stadtrand   Stadt 1B Lage   Stadt 1A Lage
		Gering <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 checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Hoch
Interkommunale Erreichbarkeit		
bzgl. Straßenanbindung	Mittel	Weniger 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"/> wichtig
		Wichtig <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	Wichtig	Weniger wichtig <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"/> wichtig
		Wichtig <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"/>
Einkaufs- und Verpflegungseinrichtungen in Fußdistanz	Wichtig	Weniger wichtig <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"/> wichtig
		Wichtig <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"/>
Nähe zur Kundschaft	Mittel	Weniger 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"/> wichtig
		Wichtig <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"/>
Nähe zu Unternehmensdienst- leistungen	Wichtig	Weniger wichtig <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"/> wichtig
		Wichtig <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"/>
Reputation des Quartiers	Wichtig	Weniger wichtig <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"/> wichtig
		Wichtig <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"/>