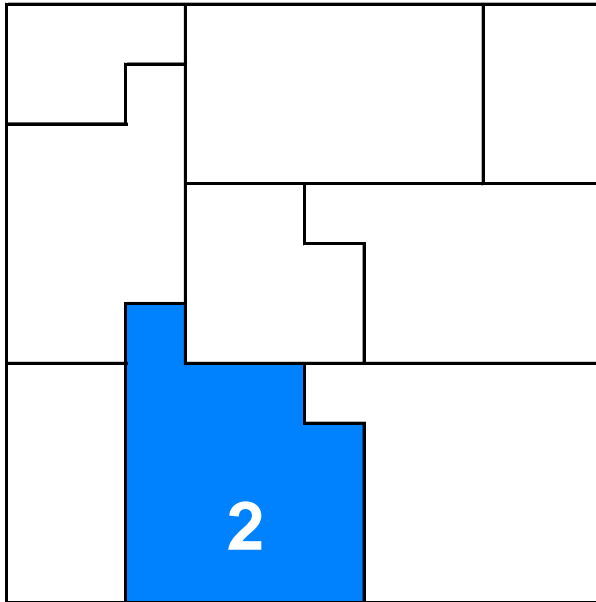


# Segment 2: Lokale Dienstleister

Nachfragersegmente im Büromarkt

---



## 2.1 Lokale Dienstleister: Einleitung

Die Lokalen Dienstleister finden sich an zentralen Lagen aller Ortschaften in der Schweiz. Die meisten Betriebe sind Mikrounternehmen mit weniger als 10 Beschäftigten. Die kleinbetrieblich strukturierten Lokalen Dienstleister sind Betriebe aus den Branchen Informatikdienste, Sportdienstleistungen, Gesundheits- und Sozialwesen, allgemeine und berufliche Weiterbildung sowie sonstigen Dienstleistungen für Unternehmen und Private. Dieses Segment charakterisiert sich durch die gesuchte Kundennähe, wobei entweder der Kunde am eigenen Betriebsitz empfangen wird oder man selbst zum Kundensitz hingeeht. Die Erstgenannten arbeiten vornehmlich an preiswerten Passantenlagen, Letztere positionieren sich hingegen an allen Lagen.



Dieses Segment ist eher wertschöpfungsschwach und preissensitiv. Zu diesem Segment gehören auch viele Start-up Firmen, infolgedessen ist die Umzugsneigung eher hoch und die Dauer der Mietverträge eher kurz. Das Arbeitsumfeld und die Architektur sind sekundär, bevorzugt werden Büros im Grundausbau. Zentral sind die Kosten. Die Büroorganisationsform ist oft branchenspezifisch, der Ausstattungsstandard eher einfach und die Flächeneffizienz ist gering. Der Innenausbau ist kostenbedingt pragmatisch. Die verkehrstechnische Erreichbarkeit sowie Parkplätze sind wichtig. Oft werden kleinflächige Räumlichkeiten in Multi Tenant Gebäuden gemietet - auch in gemischt genutzten Objekten. Der Standortentscheid wird meist vom Geschäftsführer oder Firmeninhaber, welcher nicht selten ein und dieselbe Person ist, getroffen. Zentrale Kriterien dabei sind tiefe Kosten und die Nähe zum Kunden.

## 2.2 Lokale Dienstleister: 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.

### Weiterbildungsschule Expert

Die Weiterbildungsschule Expert hat ihre Ausbildungsräume an einem zentral gelegenen Ort, der über eine gute ÖV- Anbindung verfügt. Die Schule hat rund 1'000 m<sup>2</sup> Bürofläche in einem Neubau von 2007 gemietet. Die gute Erschliessung für die Kursteilnehmer/Schüler war oberste Priorität bei der Suche von geeigneten Flächen. Um die Flächen umfassend zu nutzen, bietet die Schule auch Abendkurse an. Die Räume sind gemacht für Klassengrössen von 10 bis 30 Studierenden. Zusätzlich zu den Schulräumen sind ein Sekretariat mit drei Arbeitsplätzen sowie das Büro des Geschäftsführers vorhanden. Die Flächen verfügen über einen einfach Grundausbau, auf Komfort wurde aus Kostengründen verzichtet.

### Hans Muster GmbH, Steuerberatung

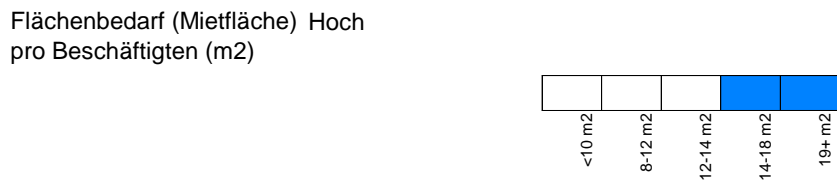
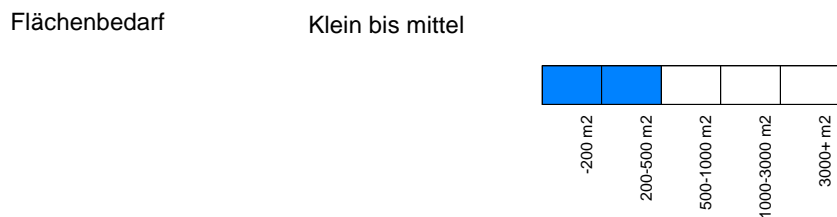
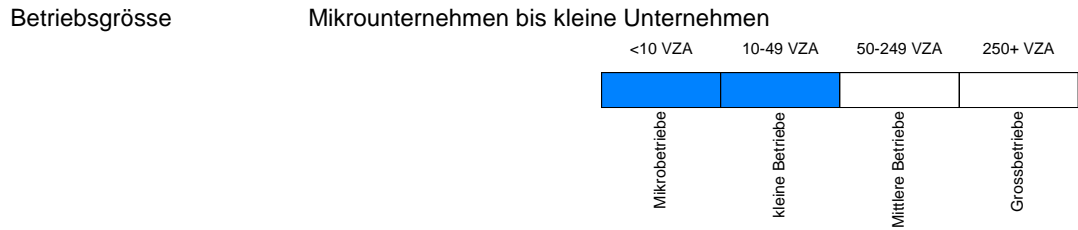
Die Hans Muster GmbH ist im alleinigen Besitz des Gründers und beschäftigt total 8 Mitarbeiter, wobei zwei Frauen sich eine Stelle/einen Arbeitsplatz teilen. Die Firma macht Steuerberatungen für juristische und natürliche Personen im näheren Umfeld, bewirtschaftet ein kleines Immobilienportfolio von Privatpersonen und macht die Finanzbuchhaltung für KMUs. Der Betrieb hat dazu 120 m<sup>2</sup> Büroflächen im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses in einer Querstrasse zur örtlichen Hauptverkehrsstrasse gemietet. Der Firmeninhaber sitzt in einem Einzelbüro. Mit Ausnahme des Sitzungszimmers, welches Raum für 4 Personen bietet, ist die Nutzfläche ohne Trennwände. Die Arbeitsplätze sind durch erhöhte Aktenschränke voneinander isoliert.

### 2.3 Wer sind die Lokalen Dienstleister?

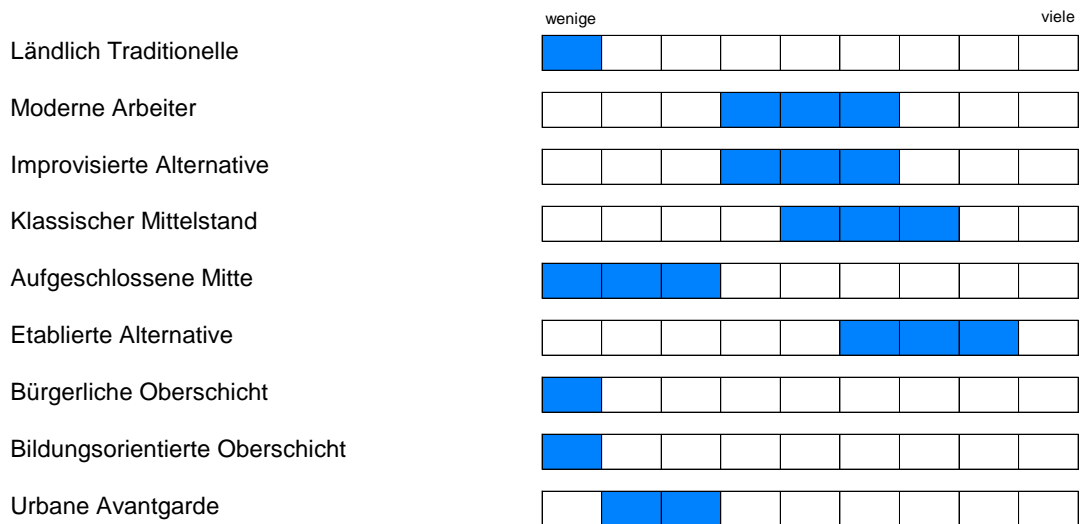
Charakteristikum	Typische Ausprägung
Wertschöpfungsstärke (Arbeitsproduktivität)	Tiefe Arbeitsproduktivität

Gering Hoch

typische Betriebe IT Supporter/Programmierer, Fitnesscenter, Physiotherapeut, privater Weiterbildungsbetrieb, Dolmetscher, Sicherheitsdienst

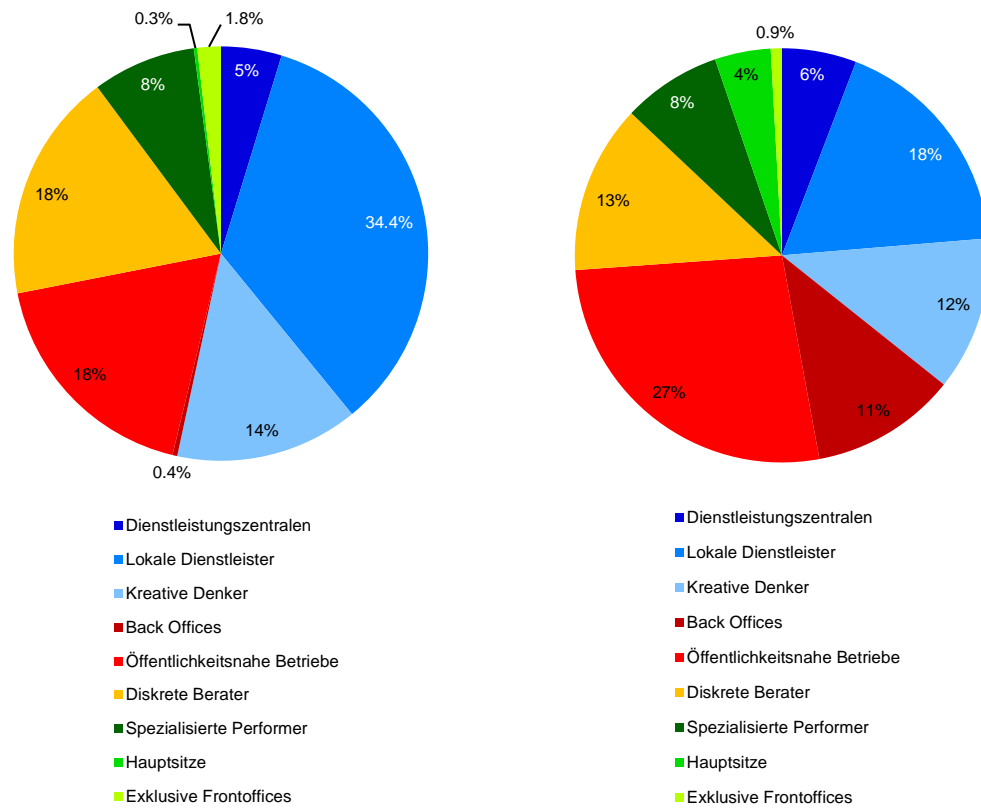


Welche Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt arbeiten bei den Lokalen Dienstleistern?



## 2.4 Lokale Dienstleister :Verteilung

Verteilung der Schweizer Betriebe (links) und Vollzeitstellen (rechts) im Büromarkt (2015)



## 2.4 Wie arbeiten die Lokalen Dienstleister?

Charakteristikum	Typische Ausprägung
Bürostandort	Passantenlage, alle Lagen, in allen Gemeinden
Arbeitsumfeld	Wohnquartier, Quartier mit gemischten Nutzungen, belebt
Umzugsneigung	Eher hoch <div style="text-align: center;"> <p>Gering <span style="float: right;">Hoch</span></p> </div>
Preissensitivität	Mittel bis hoch <div style="text-align: center;"> <p>Gering <span style="float: right;">Hoch</span></p> </div>
Architektur	Keine besonderen Ansprüche
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	Einfach <div style="text-align: center;"> <p>Gering <span style="float: right;">Hoch</span></p> </div>
Anforderungen an technische Ausrüstung	Gering bis mittel <div style="text-align: center;"> <p>Gering <span style="float: right;">Hoch</span></p> </div>
Zahlungsbereitschaft für Ökologie	Gering bis mittel <div style="text-align: center;"> <p>Gering <span style="float: right;">Hoch</span></p> </div>
Anforderungen an Büroimmobilie	Kostengünstiger Innenausbau, Präferenz für Grundausbau, eigener Zugang sekundär, eher Multi Tenant Gebäude

## 2.5 Lokale Dienstleister: 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;"> <span>Gering</span> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100px; height: 15px; border: 1px solid black; background-color: white;"></div> <div style="width: 100px; height: 15px; border: 1px solid black; background-color: white;"></div> <div style="width: 100px; height: 15px; border: 1px solid black; background-color: blue;"></div> <div style="width: 100px; height: 15px; border: 1px solid black; background-color: blue;"></div> <div style="width: 100px; height: 15px; border: 1px solid black; background-color: blue;"></div> <div style="width: 100px; height: 15px; border: 1px solid black; background-color: blue;"></div> <div style="width: 100px; height: 15px; border: 1px solid black; background-color: blue;"></div> <div style="width: 100px; height: 15px; border: 1px solid black; background-color: white;"></div> <div style="width: 100px; height: 15px; border: 1px solid black; background-color: white;"></div> </div> <span>Hoch</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 5px;"> <span>Peripherie</span> <span>Ortszentrum</span> <span>Agglo. und Stadttrand</span> <span>Stadt 1B Lage</span> <span>Stadt 1A Lage</span> </div>
Interkommunale Erreichbarkeit bzgl. Strassenanbindung	Wichtig	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span>Weniger wichtig</span> <div style="width: 100%; height: 15px; border: 1px solid black; background-color: white;"></div> <span>wichtig</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center; margin-top: 5px;"> <span>Weniger wichtig</span> <div style="width: 100%; height: 15px; border: 1px solid black; background-color: white;"></div> <span>wichtig</span> </div>
Interkommunale Erreichbarkeit bzgl. ÖV	Sehr wichtig	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span>Weniger wichtig</span> <div style="width: 100%; height: 15px; border: 1px solid black; background-color: white;"></div> <span>wichtig</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center; margin-top: 5px;"> <span>Weniger wichtig</span> <div style="width: 100%; height: 15px; border: 1px solid black; background-color: white;"></div> <span>wichtig</span> </div>
Parkplätze	Eher wichtig	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span>Weniger wichtig</span> <div style="width: 100%; height: 15px; border: 1px solid black; background-color: white;"></div> <span>wichtig</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center; margin-top: 5px;"> <span>Weniger wichtig</span> <div style="width: 100%; height: 15px; border: 1px solid black; background-color: white;"></div> <span>wichtig</span> </div>
Einkaufs- und Verpflegungseinrichtungen in Fussdistanz	Mittel	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span>Weniger wichtig</span> <div style="width: 100%; height: 15px; border: 1px solid black; background-color: white;"></div> <span>wichtig</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center; margin-top: 5px;"> <span>Weniger wichtig</span> <div style="width: 100%; height: 15px; border: 1px solid black; background-color: white;"></div> <span>wichtig</span> </div>
Nähe zur Kundschaft	Eher wichtig	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span>Weniger wichtig</span> <div style="width: 100%; height: 15px; border: 1px solid black; background-color: white;"></div> <span>wichtig</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center; margin-top: 5px;"> <span>Weniger wichtig</span> <div style="width: 100%; height: 15px; border: 1px solid black; background-color: white;"></div> <span>wichtig</span> </div>
Nähe zu Unternehmensdienst- leistungen	Mittel	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span>Weniger wichtig</span> <div style="width: 100%; height: 15px; border: 1px solid black; background-color: white;"></div> <span>wichtig</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center; margin-top: 5px;"> <span>Weniger wichtig</span> <div style="width: 100%; height: 15px; border: 1px solid black; background-color: white;"></div> <span>wichtig</span> </div>
Reputation des Quartiers	Eher weniger wichtig	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span>Weniger wichtig</span> <div style="width: 100%; height: 15px; border: 1px solid black; background-color: white;"></div> <span>wichtig</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center; margin-top: 5px;"> <span>Weniger wichtig</span> <div style="width: 100%; height: 15px; border: 1px solid black; background-color: white;"></div> <span>wichtig</span> </div>