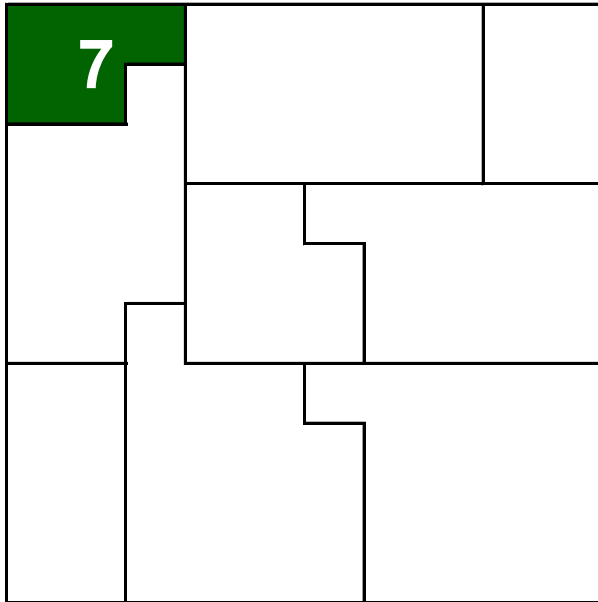


Segment 7: Spezialisierte Performer

Nachfragersegmente im Büromarkt



**FP
RE**

Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

+41 44 466 70 00
info@fpre.ch
www.fpre.ch

Fabrikstrasse 20A
3012 Bern

+41 31 348 70 00
bern@fpre.ch
www.fpre.ch

CSL  **IMMOBILIEN**

7.1 Spezialisierte Performer: Einleitung

Die Spezialisierten Performer sind international ausgerichtete Betriebe aus dem Rohstoffhandel und der Hedgefonds- sowie Investmentbranche. 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 Innenausbau 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.

Rohstoffhandelsunternehmen

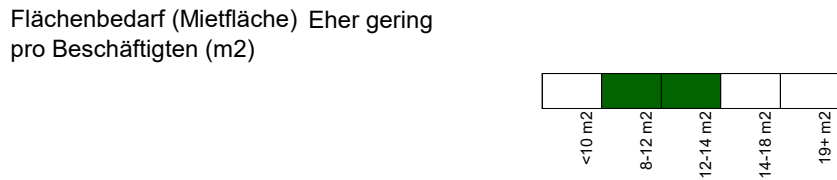
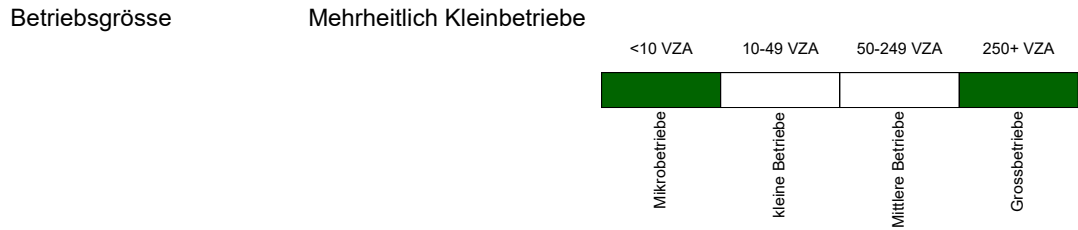
Ein Rohstoffhandel-Unternehmen hat seinen Bürostandort in einer Gemeinde im Agglomerationsgürtel einer Grossstadt. Von grösster Bedeutung für den Standort ist die tiefe Steuerbelastung. Die 300 Mitarbeiter sind hauptsächlich auf einen PKW angewiesen, da die Arbeitszeiten durch das globale Handelsgeschäft 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?

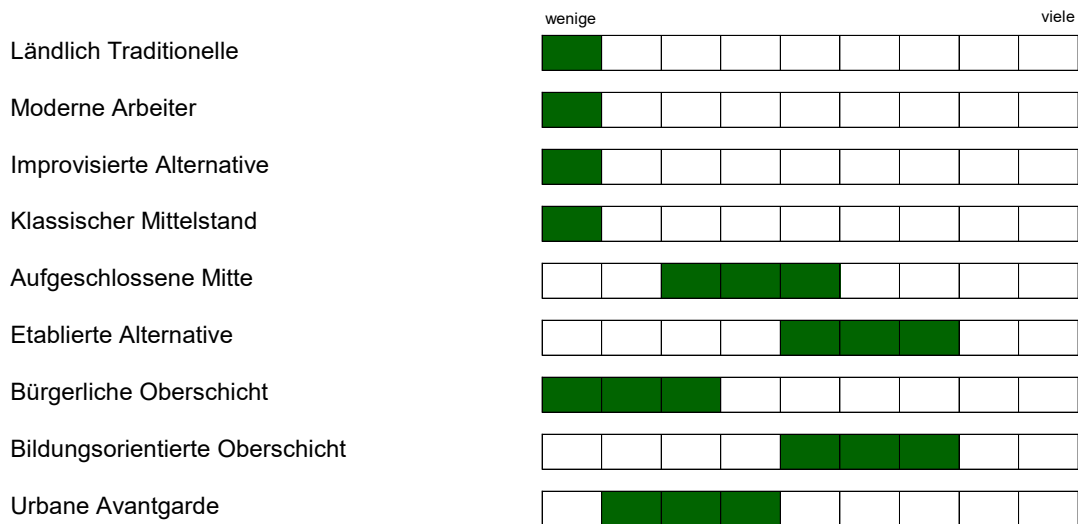
Charakteristikum	Typische Ausprägung
Wertschöpfungsstärke (Arbeitsproduktivität)	Sehr hohe Arbeitsproduktivität

Gering Hoch

typische Betriebe Rohstoffhändler, Hedgefonds, Investmentgesellschaft, Private Equity

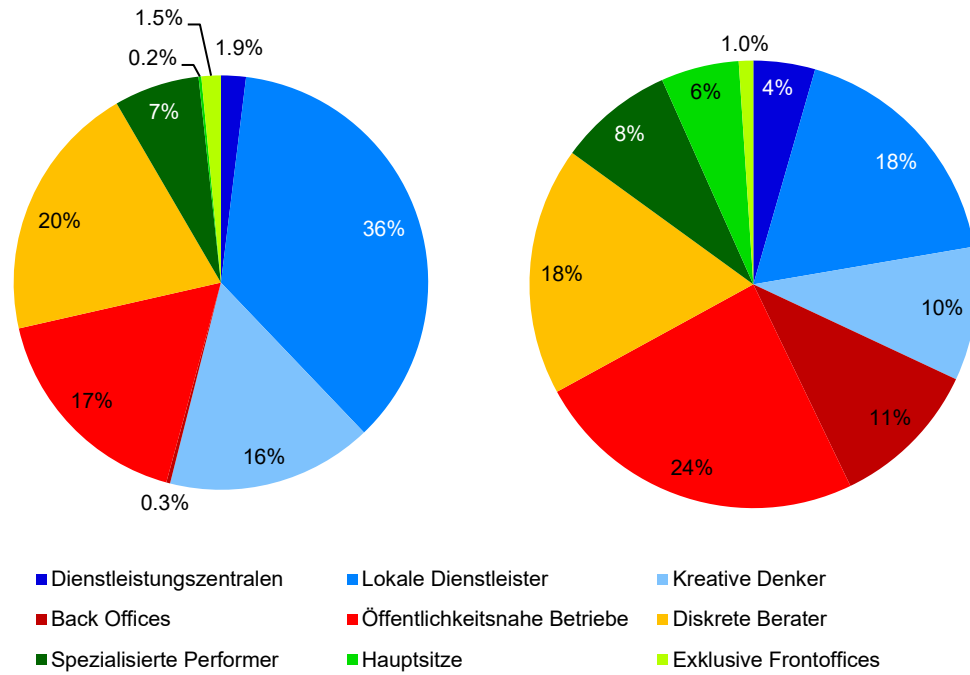


Welche Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt arbeiten bei den Spezialisierten Performern?

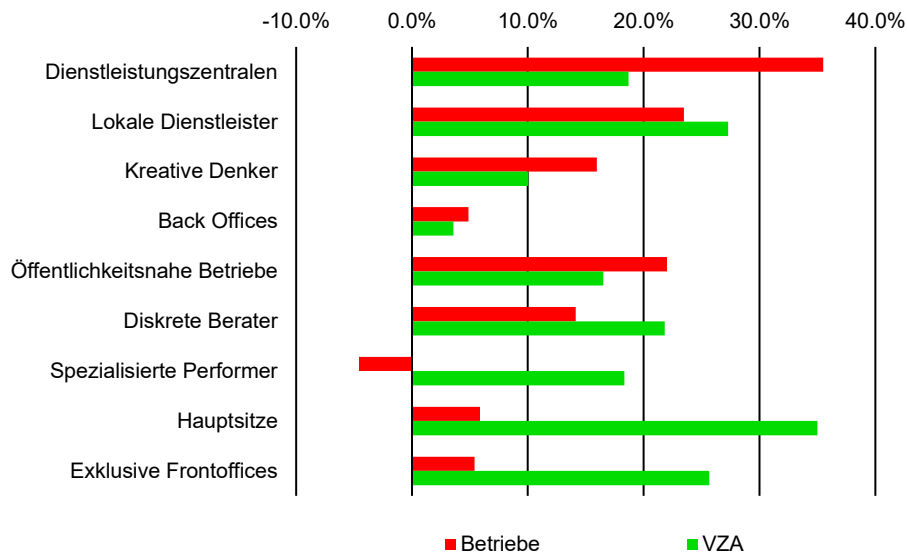


7.4 Spezialisierte Performer: Verteilung und Entwicklung




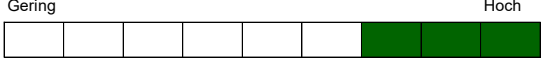
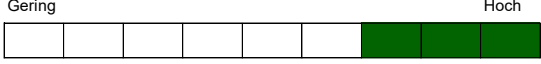

Verteilung der Schweizer Betriebe (links) und Vollzeitstellen (rechts) im Büromarkt (2023)



Entwicklung der Anzahl Betriebe und VZA nach Nachfragersegmenten 2015-2023



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 						
Preissensitivität	Eher gering 						
Architektur	Modern						
Büroorganisationsform	<table border="1"> <tr> <td>Gruppenbüro</td> <td>Zellenbüro</td> <td>Kombibüro</td> <td>Grossraum-büro</td> <td>Business Club</td> <td>branchenspezifisch</td> </tr> </table>	Gruppenbüro	Zellenbüro	Kombibüro	Grossraum-büro	Business Club	branchenspezifisch
Gruppenbüro	Zellenbüro	Kombibüro	Grossraum-büro	Business Club	branchenspezifisch		
Neigung							
Ausstattungsstandard	Hoch 						
Anforderungen an technische Ausrüstung	Hoch 						
Zahlungsbereitschaft für Ökologie	Mittel 						
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	Peripherie Ortszentrum Agglo. und Stadtrand Stadt 1B Lage Stadt 1A Lage										
		Gering <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px; background-color: #008000;"></td><td style="width: 20px; height: 20px; background-color: #008000;"></td><td style="width: 20px; height: 20px; background-color: #008000;"></td><td style="width: 20px; height: 20px; background-color: #008000;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td></tr></table> Hoch										
Interkommunale Erreichbarkeit												
bzgl. Strassenanbindung	Mittel	Weniger wichtig <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px; background-color: #008000;"></td><td style="width: 20px; height: 20px; background-color: #008000;"></td><td style="width: 20px; height: 20px; background-color: #008000;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td></tr></table> wichtig										
bzgl. ÖV	Mittel <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px; background-color: #008000;"></td><td style="width: 20px; height: 20px; background-color: #008000;"></td><td style="width: 20px; height: 20px; background-color: #008000;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td></tr></table>											
Parkplätze												
Parkplätze	Eher wichtig	Weniger wichtig <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px; background-color: #008000;"></td><td style="width: 20px; height: 20px; background-color: #008000;"></td><td style="width: 20px; height: 20px; background-color: #008000;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td></tr></table> wichtig										
Einkaufs- und Verpflegungseinrichtungen in Fussdistanz	Sekundär <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td style="width: 20px; height: 20px; background-color: #008000;"></td><td style="width: 20px; height: 20px; background-color: #008000;"></td><td style="width: 20px; height: 20px; background-color: #008000;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td></tr></table>											
Nähe zur Kundschaft												
Nähe zur Kundschaft	Sekundär	Weniger wichtig <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td style="width: 20px; height: 20px; background-color: #008000;"></td><td style="width: 20px; height: 20px; background-color: #008000;"></td><td style="width: 20px; height: 20px; background-color: #008000;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td></tr></table> wichtig										
Nähe zu Unternehmensdienst- leistungen	Sekundär <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td style="width: 20px; height: 20px; background-color: #008000;"></td><td style="width: 20px; height: 20px; background-color: #008000;"></td><td style="width: 20px; height: 20px; background-color: #008000;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td></tr></table>											
Reputation des Quartiers												
Reputation des Quartiers	Eher weniger wichtig	Weniger wichtig <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px; background-color: #008000;"></td><td style="width: 20px; height: 20px; background-color: #008000;"></td><td style="width: 20px; height: 20px; background-color: #008000;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td></tr></table> wichtig										