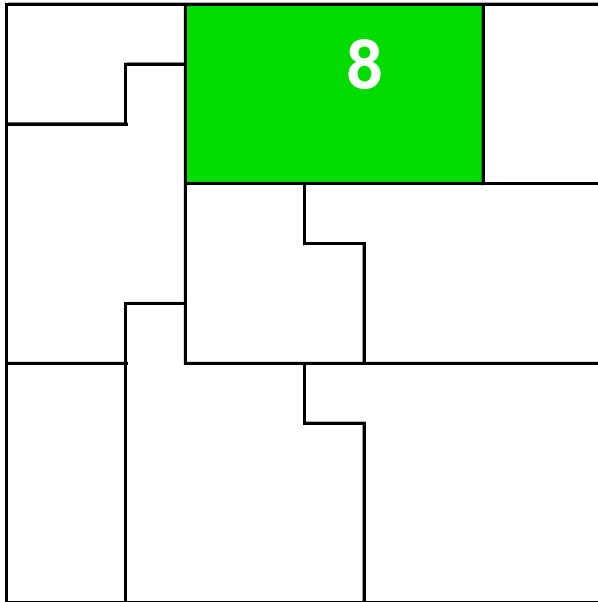


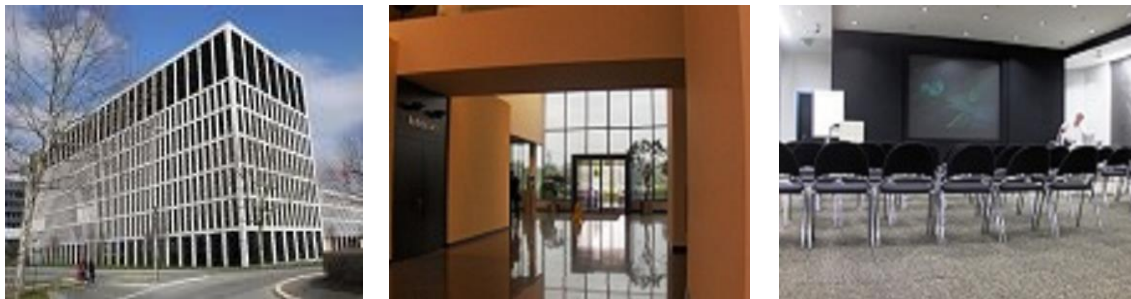
Segment 8: Hauptsitze

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 Edelrohbau 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-Unternehmens «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

Gering Hoch

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

Betriebsgrösse	Grossunternehmen
----------------	------------------

<10 VZA 10-49 VZA 50-249 VZA 250+ VZA

Flächenbedarf	Gross
---------------	-------

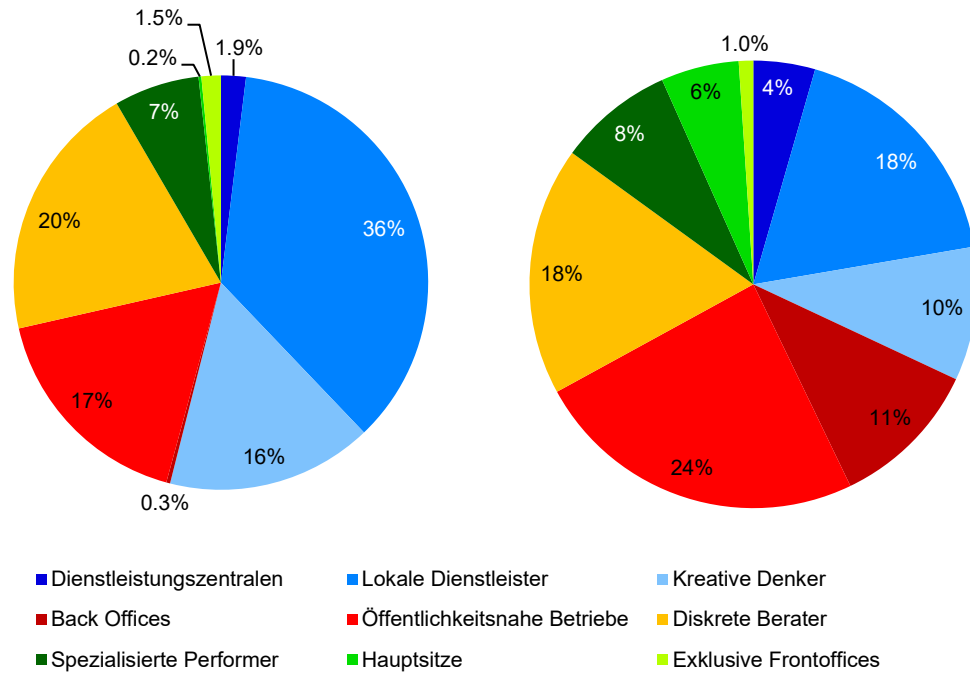
Flächenbedarf (Mietfläche) pro Beschäftigten (m2)	Eher gering
---	-------------

Welche Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt arbeiten bei den Hauptsitzen?

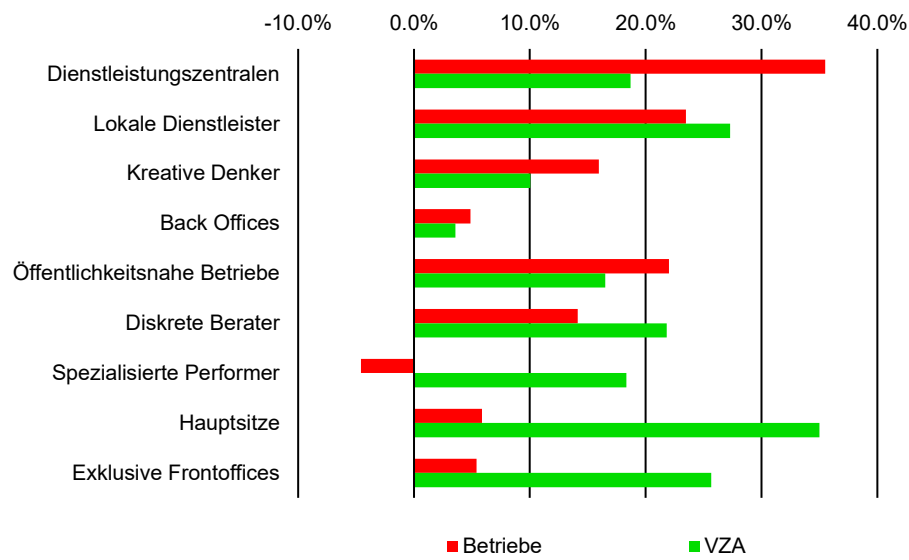
	wenige											viele
Ländlich Traditionelle												
Moderne Arbeiter												
Improvisierte Alternative												
Klassischer Mittelstand												
Aufgeschlossene Mitte												
Etablierte Alternative												
Bürgerliche Oberschicht												
Bildungsorientierte Oberschicht			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

8.4 Hauptsitze: Verteilung und Entwicklung

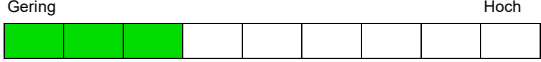
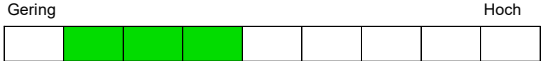


Verteilung der Schweizer Betriebe (links) und Vollzeitstellen (rechts) im Büromarkt (2023)



Entwicklung der Anzahl Betriebe und VZA nach Nachfragersegmenten 2015-2023



8.5 Wie arbeiten die Hauptsitze?

Charakteristikum	Typische Ausprägung	
Bürostandort	Grosszentren, urban, zentral	
Arbeitsumfeld	Business District, Branchenumfeld, urban, gehoben, international	
Umzugsneigung	Gering	
Preissensitivität	Eher gering	
Architektur	Modern, repräsentativ, klassisch, architektonisch wertvoll, markant	
Büroorganisationsform	Gruppenbüro Zellenbüro Kombibüro Grossraum- büro Business Club branchen- spezifisch	
Neigung		
Ausstattungsstandard	Hoch	
Anforderungen an technische Ausrüstung	Hoch	
Zahlungsbereitschaft für Ökologie	Eher hoch	
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	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> Peripherie Ortszentrum Agglo. und Stadtrand Stadt 1B Lage Stadt 1A Lage </div>
		<div style="display: flex; align-items: center;"> Gering <div style="display: flex; border: 1px solid black; width: 100%; height: 20px;"> <div style="width: 20%;"></div> <div style="width: 20%;"></div> <div style="width: 20%;"></div> <div style="width: 20%; background-color: #00ff00;"></div> <div style="width: 20%; background-color: #00ff00;"></div> </div> Hoch </div>
Interkommunale Erreichbarkeit		
bzgl. Strassenanbindung	Mittel	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> Weniger wichtig wichtig </div>
		<div style="display: flex; border: 1px solid black; width: 100%; height: 20px;"> <div style="width: 30%;"></div> <div style="width: 30%; background-color: #00ff00;"></div> <div style="width: 30%;"></div> </div>
bzgl. ÖV	Wichtig	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> Weniger wichtig wichtig </div>
		<div style="display: flex; border: 1px solid black; width: 100%; height: 20px;"> <div style="width: 70%;"></div> <div style="width: 30%; background-color: #00ff00;"></div> </div>
Parkplätze		
Parkplätze	Wichtig	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> Weniger wichtig wichtig </div>
		<div style="display: flex; border: 1px solid black; width: 100%; height: 20px;"> <div style="width: 70%;"></div> <div style="width: 30%; background-color: #00ff00;"></div> </div>
Einkaufs- und Verpflegungseinrichtungen in Fussdistanz		
Einkaufs- und Verpflegungseinrichtungen in Fussdistanz	Wichtig	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> Weniger wichtig wichtig </div>
		<div style="display: flex; border: 1px solid black; width: 100%; height: 20px;"> <div style="width: 70%;"></div> <div style="width: 30%; background-color: #00ff00;"></div> </div>
Nähe zur Kundschaft		
Nähe zur Kundschaft	Mittel	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> Weniger wichtig wichtig </div>
		<div style="display: flex; border: 1px solid black; width: 100%; height: 20px;"> <div style="width: 30%;"></div> <div style="width: 30%; background-color: #00ff00;"></div> <div style="width: 30%;"></div> </div>
Nähe zu Unternehmensdienstleistungen		
Nähe zu Unternehmensdienstleistungen	Wichtig	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> Weniger wichtig wichtig </div>
		<div style="display: flex; border: 1px solid black; width: 100%; height: 20px;"> <div style="width: 70%;"></div> <div style="width: 30%; background-color: #00ff00;"></div> </div>
Reputation des Quartiers		
Reputation des Quartiers	Wichtig	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> Weniger wichtig wichtig </div>
		<div style="display: flex; border: 1px solid black; width: 100%; height: 20px;"> <div style="width: 70%;"></div> <div style="width: 30%; background-color: #00ff00;"></div> </div>