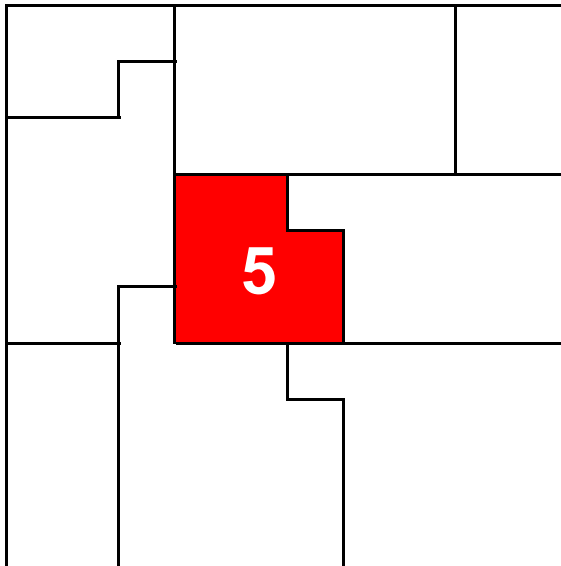


# Segment 5: Öffentlichkeitsnahe Betriebe

Nachfragersegmente im Büromarkt

---



---

## 5.1 Öffentlichkeitsnahe Betriebe: Einleitung

Die Öffentlichkeitsnahen Betriebe sind Arbeitsstätten aus den Bereichen Immobilienwesen, öffentliche Verwaltung, Verbände, Verlagswesen, Rundfunkveranstalter, Bildungswesen und Ingenieurwesen. Sie weisen mehrheitlich eine mittlere Betriebsgröße auf und befinden sich häufig an diskreten, etablierten Standorten aller Lagen und Ortschaften in Deutschland. Sowohl die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr als auch mit dem motorisierten Individualverkehr ist von mittlerer Bedeutung. Insgesamt sind die Standortfaktoren der Mikrolage und die Visibilität von außen wichtig, haben aber nicht erste Priorität.



Die Flächeneffizienz und die technische Ausrüstung sind eher durchschnittlich. Die Büroräume werden oft in Einzel- oder Gruppenbüros organisiert. Eigene Eingangsbereiche werden üblicherweise bevorzugt. Bei größeren Betrieben werden verstärkt Single Tenant Gebäude nachgefragt. Langjährige Mietverträge sind bei diesem Segment verbreitet. Standortentscheidungen werden nach aufwändigen Verfahren getroffen und sind je nachdem Teil eines politischen Prozesses. Ein relevantes Kriterium dabei ist die Nähe zu betriebsnotwendig naheliegenden anderen Institutionen.

---

## 5.2 Öffentlichkeitsnahe Betriebe: 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.

### STU Sportverband

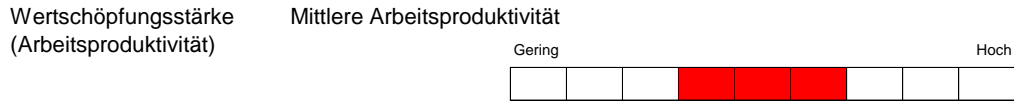
Der STU Sportverband beschäftigt 40 Mitarbeiter am Rande des Agglomerationszentrum. Der Verband koordiniert von dort aus den Spielbetrieb, organisiert Aus- und Weiterbildungen für Funktionäre und Trainer und vertreibt die Vermarktungsrechte. Das Sitzungszimmer und der Eingangsbereich erfüllen repräsentative Ansprüche, da Hauptsponsoren und internationale Funktionäre zu den regelmäßigen Besuchern zählen. Für die Mitarbeiter sind hingegen die guten Verkehrsanbindungen mit S-Bahn und nahem Autobahnanschluss wertvoll.

### Kantonales Amt für Bewilligungen

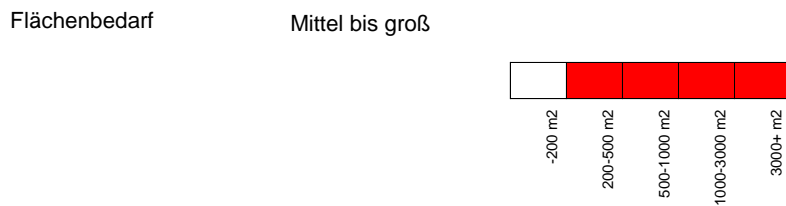
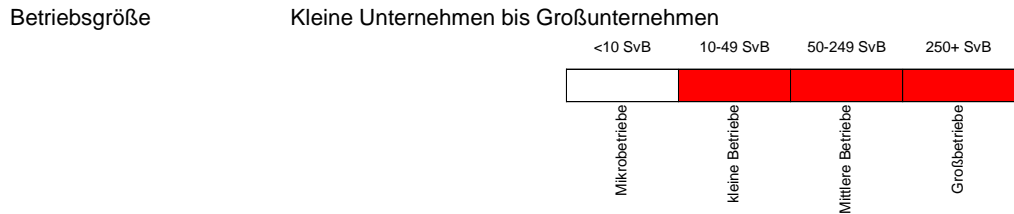
Das kantonale Amt für Bewilligungen liegt vier Tramhaltestellen vom Zentralbahnhof entfernt in einem urbanen, gemischtgenutzten Quartier. Die Nähe zu anderen Amtsstellen ist wichtig. Die 150 Angestellten verteilen sich im 40-jährigen, aber kürzlich sanierten Dienstleistungsgebäude auf 3000 m<sup>2</sup>. Der Eingangsbereich ist eher dunkel und besteht aus mehreren Schaltern, wo die Antragstellenden warten. Einen Sitzbereich gibt es nicht. Im ersten Obergeschoss sind vier Sitzungszimmer in verschiedenen Größen vorhanden, die Amtsleitung befindet sich im obersten Stockwerk. Die Büroorganisationsform ist den Tätigkeiten und Bedürfnissen der Mitarbeitenden bestmöglich angepasst, sofern dies die Gebäudestruktur zulässt.

### 5.3 Wer sind die Öffentlichkeitsnahen Betriebe?

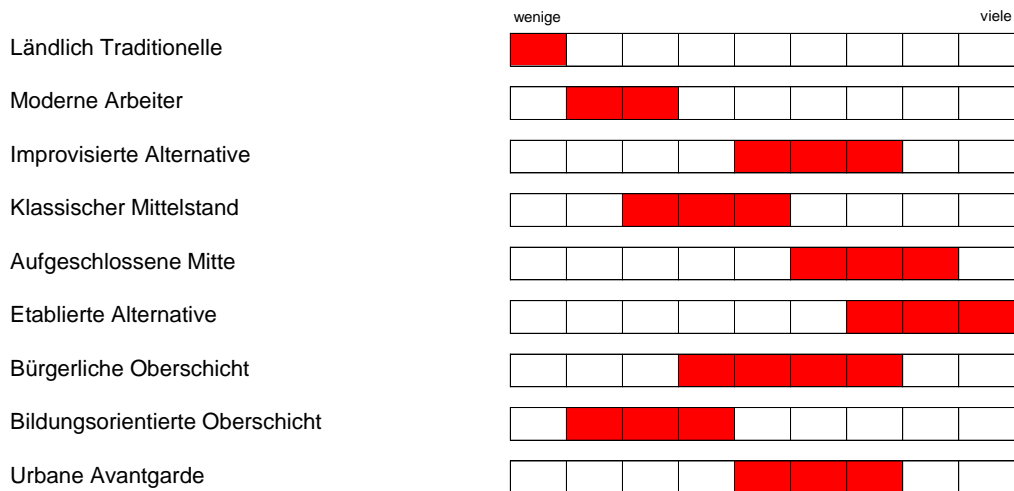
Charakteristikum	Typische Ausprägung
------------------	---------------------



typische Betriebe: Immobilienverwaltung, -vermietung und -handel, Öffentliche Verwaltung, Verband, Verlagswesen, öffentliche Schule, Rundfunkveranstalter, Ingenieurbüro, Sozialversicherungsbetrieb, Pensionskasse

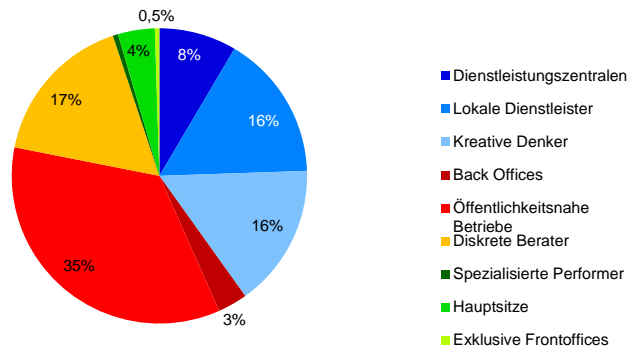


#### Welche Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt arbeiten bei den Öffentlichkeitsnahen Betrieben?



## 5.4 Öffentlichkeitsnahe Betriebe: Verteilung

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



## 5.5 Wie arbeiten die Öffentlichkeitsnahen Betriebe?

Charakteristikum	Typische Ausprägung
Bürostandort	Alle Lagen mit Hang zu Zentralität
Arbeitsumfeld	Seriös, etabliert, bodenständig
Umzugsneigung	Gering bis mittel
	Gering <span style="float: right;">Hoch</span>
	<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"/>
Preissensitivität	Mittel
	Gering <span style="float: right;">Hoch</span>
	<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"/>
Architektur	Mainstream, unauffällig
Büroorganisationsform	Gruppenbüro    Zellenbüro    Kombibüro    Großraum- büro    Business Club    branchen- spezifisch
Neigung	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Ausstattungsstandard	Eher hoch
	Gering <span style="float: right;">Hoch</span>
	<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"/>
Anforderungen an technische Ausrüstung	Mittel
	Gering <span style="float: right;">Hoch</span>
	<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"/>
Zahlungsbereitschaft für Ökologie	Mittel
	Gering <span style="float: right;">Hoch</span>
	<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"/>
Anforderungen an Büroimmobilie	Flächeneffizienz sekundär, Visibilität durchschnittlich, Präferenz für eigenen Eingang, Präferenz für Single Tenant Gebäude

## 5.6 Öffentlichkeitsnahe Betriebe: 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; width: 100%;"> <span>Peripherie</span> <span>Ortszentrum</span> <span>Agglo. und Stadtrand</span> <span>Stadt 1B Lage</span> <span>Stadt 1A Lage</span> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 5px;"> <span style="margin-right: 5px;">Gering</span> <div style="display: flex; border: 1px solid black; width: 100%; height: 15px;"> <div style="width: 20%;"></div> <div style="width: 20%;"></div> <div style="width: 20%; background-color: red;"></div> <div style="width: 20%; background-color: red;"></div> <div style="width: 20%; background-color: red;"></div> <div style="width: 20%;"></div> <div style="width: 20%;"></div> </div> <span style="margin-left: 5px;">Hoch</span> </div>
<b>Interkommunale Erreichbarkeit</b>		
bzgl. Straßenanbindung	Mittel	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <span>Weniger wichtig</span> <span>wichtig</span> </div> <div style="display: flex; border: 1px solid black; width: 100%; height: 15px; margin-top: 5px;"> <div style="width: 25%;"></div> <div style="width: 25%; background-color: red;"></div> <div style="width: 25%;"></div> <div style="width: 25%;"></div> </div>
bzgl. ÖV	Eher wichtig	<div style="display: flex; border: 1px solid black; width: 100%; height: 15px; margin-top: 5px;"> <div style="width: 25%;"></div> <div style="width: 25%;"></div> <div style="width: 25%; background-color: red;"></div> <div style="width: 25%;"></div> </div>
Parkplätze	Mittel	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <span>Weniger wichtig</span> <span>wichtig</span> </div> <div style="display: flex; border: 1px solid black; width: 100%; height: 15px; margin-top: 5px;"> <div style="width: 25%;"></div> <div style="width: 25%; background-color: red;"></div> <div style="width: 25%;"></div> <div style="width: 25%;"></div> </div>
Einkaufs- und Verpflegungseinrichtungen in Fußdistanz	Mittel bis wichtig	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <span>Weniger wichtig</span> <span>wichtig</span> </div> <div style="display: flex; border: 1px solid black; width: 100%; height: 15px; margin-top: 5px;"> <div style="width: 25%;"></div> <div style="width: 25%;"></div> <div style="width: 25%; background-color: red;"></div> <div style="width: 25%;"></div> </div>
Nähe zur Kundschaft	Mittel	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <span>Weniger wichtig</span> <span>wichtig</span> </div> <div style="display: flex; border: 1px solid black; width: 100%; height: 15px; margin-top: 5px;"> <div style="width: 25%;"></div> <div style="width: 25%; background-color: red;"></div> <div style="width: 25%;"></div> <div style="width: 25%;"></div> </div>
Nähe zu Unternehmensdienst- leistungen	Eher wichtig	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <span>Weniger wichtig</span> <span>wichtig</span> </div> <div style="display: flex; border: 1px solid black; width: 100%; height: 15px; margin-top: 5px;"> <div style="width: 25%;"></div> <div style="width: 25%;"></div> <div style="width: 25%; background-color: red;"></div> <div style="width: 25%;"></div> </div>
Reputation des Quartiers	Eher wichtig	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <span>Weniger wichtig</span> <span>wichtig</span> </div> <div style="display: flex; border: 1px solid black; width: 100%; height: 15px; margin-top: 5px;"> <div style="width: 25%;"></div> <div style="width: 25%;"></div> <div style="width: 25%; background-color: red;"></div> <div style="width: 25%;"></div> </div>