



Kampf um Hamburgs Büroflächen: Welcher Einsatz ist gefordert?

Hamburgs Vermieter leben in rosigen Zeiten. Ihre Büroflächen sind begehrt denn je. Und wer die Wahl hat, wird wählerisch. Gerade an Standorten wie der Innenstadt oder der HafenCity kommen auf ein freies Büro nicht selten gleich mehrere Interessenten – ein Bild, das man bislang eher von der Wohnungssuche kennt. Selbst Unternehmen mit einer guten Bonität bekommen das zu spüren und müssen sich Sätze wie „Ich weiß gar nicht, ob ich an Sie vermieten möchte.“ gefallen lassen.



Sami Steinbach

Vorstandsvorsitzender
der Angermann Real
Estate Advisory AG

Durch das knappe Angebot an attraktiven Büroräumen in Hamburg geben schnelle Entscheidungen und ein hohes Maß an Flexibilität hinsichtlich Ausstattung und Miete den Ausschlag für den Erfolg der Bürosuche. Für wochenlange Planungen und Abstimmungen in den eigenen Gremien haben Vermieter kein Verständnis und geben anderen Interessenten den Vorzug. „Wir haben es jetzt schon häufiger erlebt, dass in dem Moment, in dem sich der Mieter endlich entschieden hatte, die gewünschte Bürofläche bereits anderweitig vergeben war. Auf die Enttäuschung folgt die bittere Erkenntnis, dass eine gleichwertige Alternative gar nicht, deutlich teurer oder erst sehr viel später zu bekommen ist“, sagt Sami Steinbach, Vorstandsvorsitzender der Angermann Real Estate Advisory AG.

Kreative Verhandlungsansätze auf dem Weg zum neuen Büro

Etwas überspitzt gesagt: Bei der Suche nach einer attraktiven Bürofläche in Hamburg müssen Firmen die Vermieter von sich überzeugen – für viele Mieter eine neue und ungewohnte Erfahrung. Hierfür sind bislang ungewöhnliche Wege nötig: zum Beispiel auf eigene Rechnung eine Mieterplanung zu beauftragen und/oder die Kosten für die Differenz zwischen Ausbauwünschen und angebotenen Ausbau selbst zu übernehmen.

„Wir arbeiten seit geraumer Zeit eng mit Planern und Ausbauunternehmen zusammen. Auf diese Dienstleistungen können Mieter zurückgreifen, um

sich ein technisches Anforderungsprofil und/oder eine Mieterplanung erstellen zu lassen. Sie beauftragen gewünschte Umbaumaßnahmen und verkürzen für sich Zeit und Wege wesentlich. Der zeitliche Ablauf sowie die Qualität des Ausbaus werden selbstbestimmt gesteuert, und das entlastet den Vermieter“, erklärt Steinbach.

Gerade im Kampf um die besten Mitarbeiter spielen kurze Wege zum Mittagstisch, zum öffentlichen Nahverkehr und ein Umfeld mit hoher Aufenthaltsqualität eine wichtige Rolle. Die individuelle Gestaltung der Büroräume mit Rückzugsmöglichkeiten, „Wohnzimmeratmosphäre“ und Begegnungsflächen macht das Büro zum zweiten Zuhause. Insofern sollte Büromietern bewusst sein, welchen Wert ein „Wohlfühlbüro“ in bester zentraler Lage für das eigene Unternehmen hat. Angesichts rasant steigender Büromieten in Hamburger Toplagen ist eine realistische Budgetierung im Vorfeld nicht immer leicht. Wer im Wettbewerb dennoch die Nase vorn haben will, muss in seinen Entscheidungen schnell und mit seinen Budgets flexibel sein.

Kontakt:

Sami Steinbach
040-3 49 14-220
sami.steinbach@angermann.de

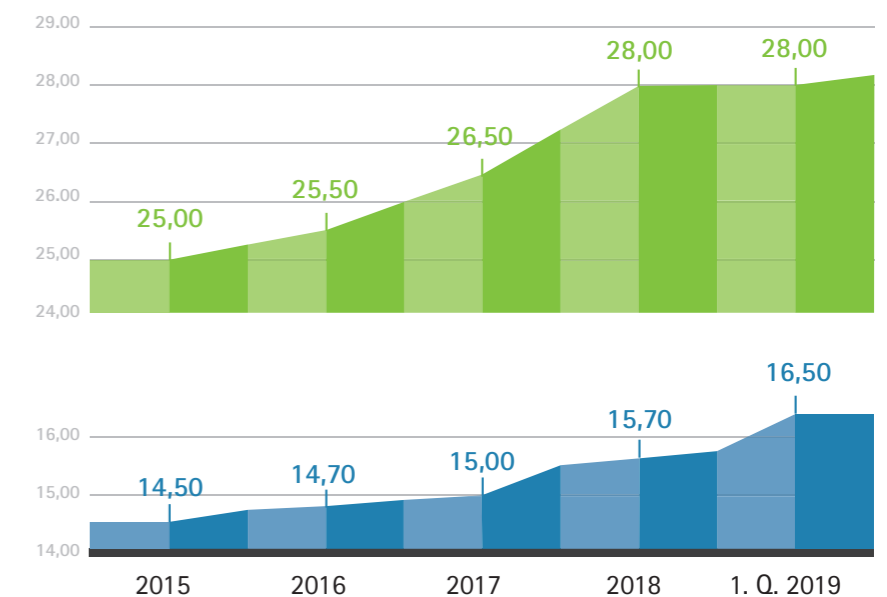
www.bürosuche.de

www.angermann-realestate.de

Entwicklung der Büromieten in Hamburg

in €/m² ■ Spitzenmiete ■ Durchschnittsmiete

Quelle: Angermann



Leerstand von Büroflächen in Hamburg

Entwicklung 2015 bis 1. Quartal 2019 in 1.000 m², Leerstandsquote in %

Quelle: Angermann

