

Drastische Büroflächenknappheit macht Immobilienmakler wichtiger denn je

Muss ein Makler wirklich sein? Viele Büromieter unterschätzen trotz Büroflächenknappheit und steigender Mieten die Vorteile, die sich aus einer professionellen Beratung ergeben. Sie verzichten so freiwillig auf die Möglichkeit, die für sie bestmögliche Bürofläche zu bekommen. Dabei ist der gute Rat noch nicht mal teuer.

Leerstandsquote unterschreitet 5% Marke

Die Nachfrage nach Büroflächen ist groß, das Angebot hingegen schrumpft zusehends. Alle Top-Büromärkte in Deutschland stehen aktuell vor dem Problem, dass der Leerstand immer weiter abnimmt. Für den Büromieter mag ein Leerstand von 230.000 m² wie in Stuttgart viel erscheinen. Aber ein funktionierender Markt braucht eine Leerstandsquote von mindestens 5%. In vielen der Top-Büromärkte wird dieser Wert inzwischen unterschritten. Besonders gravierend ist die Situation in Berlin mit einer Leerstandsquote von 2,7% und in Stuttgart mit 2,9%. Auch in Hamburg hat der Leerstand die Marke zum Jahresbeginn 2017 unterschritten und beläuft sich auf 4,9%. „Die Büromärkte werden schon jetzt spürbar ausgebremst. Es hätten in den vergangenen Monaten deutlich mehr Büroflächen vermietet werden können, wenn denn ein entsprechendes Angebot vorhanden wäre“, beschreibt Sami Steinbach, Vorstandsvorsitzender der Angermann-Bürovermietung, die Situation am [Standort Hamburg](#).

Konkrete Wünsche der Büromieter kurzfristig nur noch schwer realisierbar

Den meisten Büromietern ist allerdings gar nicht bewusst, dass das Angebot immer knapper wird, ist es doch schwierig, über aktuelle Entwicklungen auf ihrem [Büromarkt](#) den Überblick zu behalten. Wer gerade nicht auf der Suche nach neuen Büroräumen ist, verfolgt die Entwicklung von Leerstand, Mieten oder Büroflächenumsatz eher selten. Warum auch, wenn sich die Frage nach einem Umzug gewöhnlich nur alle drei bis zehn Jahre stellt? „Gerade bei konkreten Gesuchswünschen hinsichtlich Mietpreis, Flächengröße und Lage ist die Suche nach Büroflächen mittlerweile überaus anspruchsvoll geworden und für den Mieter alleine kaum mehr zu bewältigen. Auch ist die rechtzeitige Umsetzung der Anmietungspläne aufgrund der

anhaltenden Verknappung immer wichtiger geworden. Für die Realisierung müssen dabei zunehmend kreative Lösungen entwickelt werden“, erklärt Maren Quoos, Leiterin Bürovermietung bei [Angermann in Stuttgart](#), die Situation. Guter Rat ist für den Bürosuchenden deshalb besonders jetzt wichtiger denn je. Anders als etwa bei einer Beratung in Steuerfragen wird aber die Beauftragung eines Immobilienberaters häufig nur als notwendiges Übel betrachtet. Dabei ist gerade in solchen Marktverhältnissen eine fundierte Beratung durch einen Experten mit bester Marktkennntnis und guten Kontakten zu den Eigentümern extrem hilfreich, bietet sie doch die größte Chance, das bestmögliche Anmietungsergebnis zu erzielen.

Kreative Lösungen gefragt wie nie

Durch die Beauftragung eines Immobilienmaklers, der nur im Erfolgsfall eine Entlohnung erhält, bekommt der Bürosuchende eine komplette Marktübersicht und kann auf das vollständige Angebot an freien Büroflächen zurückgreifen. Zwar kann sich der Kunde auch durch Internetplattformen wie bürosuche.de einen Überblick verschaffen, hat aber dort zum Beispiel keinen Zugriff auf Untermietflächen. Auch Büroräume, die nicht im Internet angeboten werden dürfen, sind dem Kunden dann nicht zugänglich. Hierbei kann es sich um geplante Neubauten handeln oder um Flächen, die nur über den Eigentümer vermarktet werden sollen. „Durch die Erfassung nahezu aller Mietverträge an unseren Standorten können wir nicht nur aktuell verfügbare Büroflächen anbieten, sondern auch solche, deren Mietverträge mittelfristig auslaufen. Wir begleiten die Mieter dann bei den Verhandlungen mit dem aktuellen Eigentümer, um den Mietvertrag kurzfristig zu verlängern. Gleichzeitig wird die Anmietung der neuen Flächen verhandelt“, erklärt Tibor Frommold, Vorstand der [Angermann-Bürovermietung in Berlin](#), den Prozess. Coworking-Spaces

können ebenso eine sinnvolle Interimslösung darstellen. „Durch die Betreuung der Coworking-Anbieter bei der Suche nach geeigneten Flächen haben wir einen guten Überblick, welche Coworking-Büros sich gegebenenfalls als Interimsfläche eignen, um einen Teil des Unternehmens vorübergehend auszulagern und so Flächenprobleme zu lösen, bis eine neue Bürofläche angemietet werden kann“, meint Artur Kraft, Direktor [Bürovermietung in Hamburg](#). „Aktuell sind Bürocenterbetreiber und Coworking-Anbieter an allen Standorten überaus aktiv und bauen ihre Angebote aus. Es ist absehbar, dass diese Branche in der Bürolandschaft immer mehr an Bedeutung gewinnen wird, da sie am besten auf die Flexibilitätsanforderungen der Unternehmen in puncto Laufzeit, Flächengröße, Nutzung etc. eingehen kann“, konstatiert Kraft.

Sind alle Lösungsansätze für Neuanmietungen ausgeschöpft, kann der Immobilienberater mit dem Mieter gemeinsam neue Raum- und Bürokonzepte erarbeiten, die den aktuellen Arbeitsanforderungen der Mitarbeiter besser entgegenkommen und die vorhandene Fläche effizienter nutzen.

Keine Änderung der Büromarktsituation in Sicht

Auch wenn einige Experten den Peak der Immobilienmärkte für 2017 erwarten, wird sich die Lage für die Büromieter in absehbarer Zeit nicht entspannen. Zum einen fehlen neue Projektentwicklungen, zum anderen gibt es Standorte wie Stuttgart, die nur wenige Entwicklungsflächen zur Verfügung haben. Als dritter Faktor kommt hinzu, dass verfügbare Grundstücke mit Wohnungen, Studentenwohnheimen oder Hotels bebaut werden. „Wir haben also im Bürobereich eine ähnliche Situation erreicht wie im Wohnungsbau. Mit einer zusätzlichen Verschärfung des Konkurrenzkampfes um die besten Büroflächen ist in Hamburg zudem ab 2019/2020 zu rechnen. Aufgrund fehlender oder zu teurer Baugrundstücke gibt es nach jetzigem Stand nur eine verschwindend geringe Anzahl an Neubauprojekten, die nach 2019 realisiert werden. Erst wenn die Mieten in der Hansestadt signifikant steigen, wird sich der Bau eines Bürogebäudes für Projektentwickler rechnen“, sagt Artur Kraft.

Kontakt:

Hamburg: area-hamburg@angermann.de

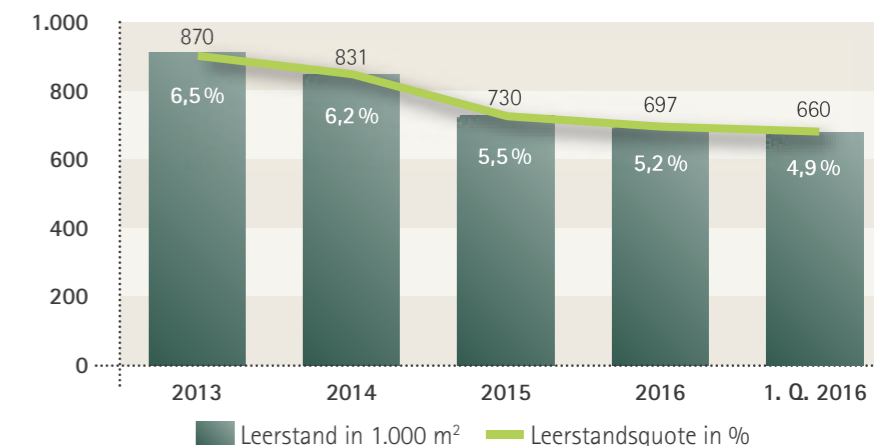
Berlin: area-berlin@angermann.de

Stuttgart: area-stuttgart@angermann.de

www.bürosuche.de

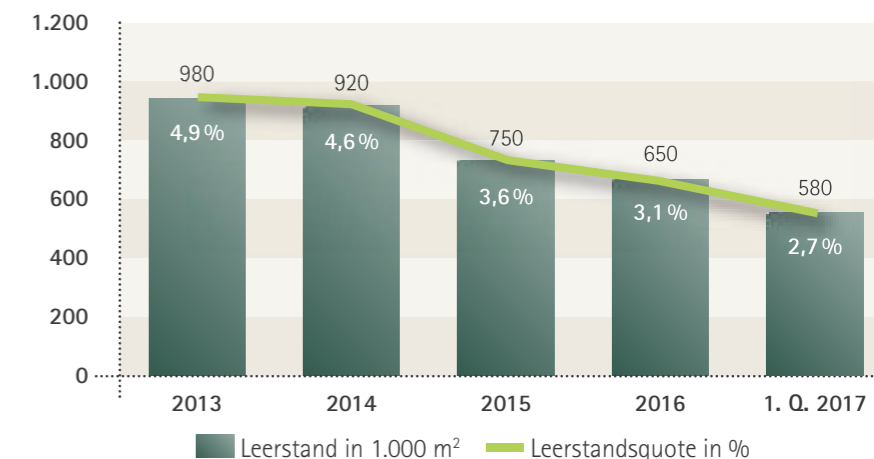
Büroflächenleerstand in Hamburg 2013 – 2017

Quelle: Angermann



Büroflächenleerstand in Berlin 2013 – 2017

Quelle: Angermann



Büroflächenleerstand in Stuttgart 2013 – 2017

Quelle: Angermann

