

Wussten Sie schon...

... dass der m² Preis einer Büroimmobilie im Exposé (z. B. Nettokaltmiete € 13,50/m² mtl. vs. Nettokaltmiete € 16,00/m²) noch nichts über das tatsächlich beste wirtschaftliche Ergebnis Ihrer zukünftigen Bürofläche aussagt? Das Objekt mit dem günstigeren m² Preis kann sich auch als das wirtschaftlich schlechtere Gesamtergebnis für Sie präsentieren.

Unser HIT Tipp

Vergleichen Sie nicht Äpfel mit Birnen – sondern Äpfel mit Äpfeln und Birnen mit Birnen!

Wenn Sie Vermietungsangebote richtig miteinander vergleichen, werden Sie feststellen, dass das „günstigste“ Angebot nicht immer auch das „Beste“ ist. Die zentralen Fragen, die sich in diesem Zusammenhang ergeben, sind z. B.:

- Wie ist die Flächeneffizienz? Über wie viel Geschosse werden die Flächen angemietet? Ist alles auf einer Ebene darstellbar (schnelle Wege) oder muss die Fläche auf drei Ebenen angemietet werden (Kommunikationsnachteile, Hemmschwelle, doppelte Verkehrsflächen, mehr Mietfläche im Gesamtpaket geht automatisch einher mit einer höheren Gesamtmiete). Erwähnen möchten wir jedoch, dass es auch Unternehmensstrukturen gibt, für die eine mehrgeschossige Nutzung die Ideallösung sein kann.
- Wie sieht die Gebäudestruktur aus? Gebäudetiefe, Raumtiefe, Achsmaß – denn z. B. kann ein Bürogebäude mit Übertiefen (z. B. 16 m) perfekt für einen kommunikativen Nutzer wie z. B. eine Werbeagentur und auch ein IT-Unternehmen oder auch ein Callcenter sein, die meist in offenen Strukturen arbeiten, hingegen z. B. Steuerberater und Wirtschaftsprüfer genau das Gegenteil (z. B. 13,50 m) im Idealfall benötigen.
- Wie hoch sind die tatsächlichen Nebenkosten? Handelt es sich um ein energieoptimiertes Gebäude, handelt es sich um ein Green Building (DGNB, LEED zertifiziert) oder um ein vollklimatisiertes Gebäude, das in der Regel mit hohen Nebenkosten einhergeht und schnell bei einer Nebenkostenzahlung von € 5,00/m² liegen kann. Wussten Sie, dass die Nebenkosten im Durchschnitt in Hamburg bei ca. € 3,20/m² liegen?
- Gibt es Flächenoptimierungsmöglichkeiten? Eine Analyse der Betriebsabläufe und Organisationsstrukturen zeigt Ihnen hier schnell mögliche Potenziale auf. Auch hier sind wir Ihnen sehr gern behilflich!
- Wie ist die heutige Kommunikation der Mitarbeiter untereinander? Gibt es z. B. offene Meeting Points als Begegnungsstätten? Z. B. in Form von offen gestalteten Teeküchen? Oder befindet sich auf jedem Geschoss zwar eine Küche, die jedoch maximal zum Wasser kochen genutzt wird und keine weitere produktive Nutzung erfährt. Meeting Points könnte wiederum Einsparungspotenzial von internen Meeting Räumen sein und zugleich das Miteinander im Unternehmen fördern und somit die eigene Produktivität erhöhen.

- Wie sieht die Standardmieterbaubeschreibung des Vermieters aus? Wird das neue Büro schlüsselfertig ausgebaut an den Mieter mit den üblichen Ausbaustandards übergeben? Ist der Mieter selbst z. B. für die BAP (Bildschirmarbeitsplatzgerechte) Beleuchtung zuständig? Ist die EDV-Verkabelung noch vom Vormieter in der Fläche und kompatibel für die eigene Nutzung bzw. liefert der Vermieter eine neue Kat7 Verkabelung als Standard mit oder ist der Mieter selbst dafür verantwortlich? Wird der gewünschte innenliegende Blendenschutz Eigentümerseits bereitgestellt oder steht der Mieter in der Verantwortung für die Anschaffung. Alles das könnten zusätzliche Kostentreiber sein, die es wert sind, eine Detailanalyse erarbeiten zu lassen. Auch das übernehmen wir für Sie!

Gerne können Sie uns unverbindlich kontaktieren, um weitere Informationen zu diesem oder auch anderen Themen zu erhalten.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Ihr Hamburger Immobilien Team