

Pressemitteilung

Neuer Benchmark für Büroimmobilien - Beispiel Leipzig

Mit dem stetig wachsenden und an Facettenreichtum zunehmenden Büroflächenangebot, stellt sich für viele Eigentümer die Frage, wie sie sich heute im verstärkten Wettbewerb um Mieter/Nutzer mit ihrem Objektprofil durch Qualitätskriterien in Ergänzung zu den monetären Konditionen positionieren können. Diese Fragestellung hat die **GRAF SOLMS • INVESTVERMITTLUNG, Gewerbeimmobilien Consulting Leipzig (GS • I)** in den Mittelpunkt ihrer Vermarktungsaktivitäten gerückt. Sie hat ihr hausinternes Bewertungsverfahren aus dem Jahr 1998 im Rahmen einer Entwicklungsarbeit des Analyse & Researchbereichs (Team Andreas Ziegner, Maximilian Graf Solms in Begleitung von Professor **Hennig Balck** von der Hochschule Mittweida) weiter entwickelt und optimiert.

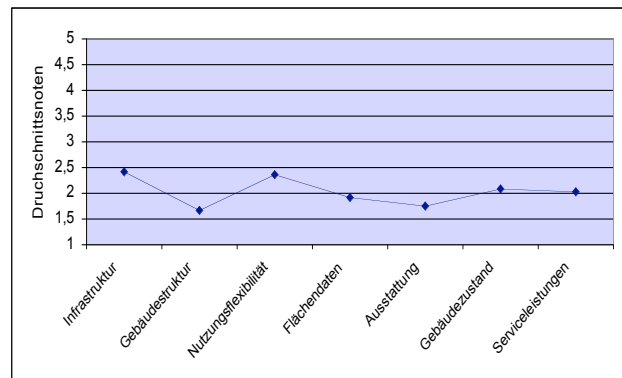
Auf der Untersuchungsbasis des aktuellen Forschungsstandes der Immobilienbewertung und den gängigen Analyseverfahren, wurde ein auf Normen, Richtlinien und Praxis-Standards basierendes **Bewertungsverfahren entwickelt, das es ermöglicht, nachfragerelevante Leistungen von Büroimmobilien zu bewerten.** Hierzu wurden nichtmonetäre Gebäudemerkmale ermittelt, die das Leistungspotential der Immobilie aus Sicht der Mieter/Nutzer darstellen. Die entsprechenden Kriterien wurden spezifiziert und in das eigens für diese Thematik entwickelte EDV gestützte Analysesystem eingebunden. Das neue Verfahren wurde für Büroimmobilien entwickelt und erfolgreich an ca. 22 Prozent des Leipziger Marktes getestet.

Wie Ihre Immobilie in Leipzig im Gebäude-Leistungsvergleich steht: Besonders in Leipzig ist das Büroflächenangebot groß und vielfältig. Immer neue Vermarktungsvarianten kommen hier auf den Markt. Es ist deswegen oft schwierig, ohne geeignete Analyseinstrumente kundengerechte Lösungen herauszufinden.

Hierzu hat die GS • I aktuell ca. 800.000 qm Büromietfläche (BGF) in Leipzig untersucht. Die Analyse bestätigt den durchschnittlich hohen GebäudeLeistungsstandard mit einem guten Objektresultat und kleinen aber teilweise markanten Unterschieden.

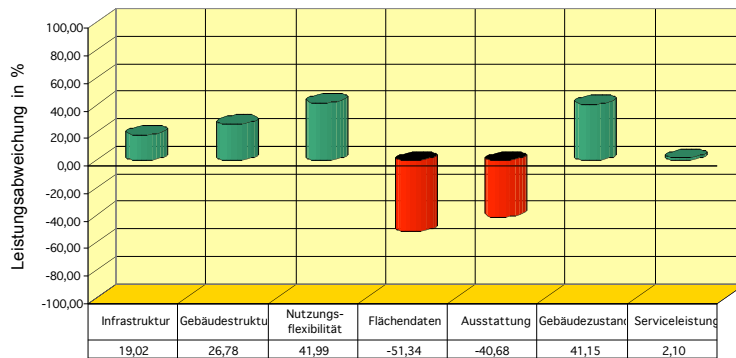
Fast 5 % der Objekte haben voll- und 29 % teilklimatisierte Büroräume, ca. 39 % einen permanenten, ca. 47 % einen zeitweisen Objektschutz und ca. 95 % verfügen über DSL- oder Breitband-Internet-Anschluss.

Als Defizit wurde u.a. festgestellt, dass sich die Mietflächenberechnung nach **gif MF-B** (Richtlinie der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung) **bisher in Leipzig nur zu etwa 25 % durchgesetzt hat.** **Interessant** ist auch das Ergebnis, dass nur ca. 20 % der Büromietflächen über ein optimales bzw. nur ca. 55 % über ein günstiges Fensterachsmaß (effiziente Flächennutzung) verfügen.



GRAF SOLMS • INVESTVERMITTLUNG

Gewerbeimmobilien Consulting Leipzig / www.grafsolmsinvest.de



Die Beispielauswertung zeigt, dass in Leipzig jetzt gezielt jede Liegenschaft im Marktvergleich dargestellt werden kann. Hierzu wurde das Gebäudegrundprofil in 58 Eckfaktoren innerhalb von 7 Hauptgruppen aufgenommen. Aus der Grafik und den dargestellten Hauptgruppen (in Abweichung

zum Marktstandard) kann jetzt leicht der Marktvorteil und -nachteil abgelesen werden.

Als unabhängiges Unternehmen beurteilt das Team der GS • I vertriebsorientiert Liegenschaften aus Sicht des Nutzers bzw. Mieters. In der weiterführenden Feinanalyse werden den Bestandhaltern der Liegenschaft punktuell (in der Abweichung zum Marktstandard), gezielt die Stärken und Schwächen Ihrer Liegenschaft aufgezeigt. Aus den Detailanalysen, Auswertungen und Diagrammen der Liegenschaft können die Objekteigentümer Ihren Marktvorteil bzw. -nachteil unter verschiedenen Blickwinkeln erkennen. Aus dieser facettierten Objektanalyse und Objektpräsentation ergeben sich zusätzlich konkrete Verbesserungsvorschläge für die Eigentümer. Sie erfahren u.a. mit welchen Einzelpositionen Sie einem potenziellen Mieter/Käufer gegenüber punkten können oder das bisherige Verkaufsargument lieber weglassen sollten.