

## Wettbewerbsvorsprung durch Markttransparenz

### Gebäude-Leistungs-Benchmark, Auswertung Leipzig

Die Graf Solms Investvermittlung, Gewerbeimmobilien Consulting Leipzig hat ein Verfahren entwickelt, um den Marktstandard für Gebäude-Leistungsmerkmale für Bürogebäude festzustellen, den Gebäude-Leistungs-Benchmark. Das Besondere daran ist, dass Leistungsmerkmale, wie sie den Normen von modernen Bürogebäuden entsprechen sollten, (Hard-Facts) und subjektive vermarktungsrelevante Eindrücke von Gebäudemerkmalen, z. B. eine ansprechende Atmosphäre, Verständnis für Ästhetik und Wohlempfinden, (Soft Facts) systematisch untersucht werden. Aus der Analyse von Hard-Facts und Soft-Facts hat die Graf Solms Investvermittlung den Markt-Standard der Bürogebäude in Leipzig erhoben. So kann die Graf Solms Investvermittlung dem Kunden schnell mitteilen, wo ein Gebäude seine Stärken und seine Schwächen hat.

#### Zu den Einzelheiten des Verfahrens:

Da eine große Auswahl von Büroflächen in Leipzig zur Vermietung frei steht, hat die GRAF SOLMS • INVESTVERMITTLUNG Gewerbeimmobilien Consulting Leipzig ein neues Bewertungsverfahren entwickelt. Es stellt Leistungen der Immobilie, wie sie den Wünschen, Bedürfnissen und Erfordernissen der Kunden entsprechen (nachfragerrelevante Leistungen) in den Mittelpunkt. Ausgehend von der Perspektive der Mieter bzw. Nutzer einer Büroimmobilie identifiziert der Gebäude-Leistungs-Benchmark die Stärken und Schwächen jedes Objektes in Leipzig im Vergleich zum Marktstandard. Der Immobilienprofi bringt mit diesem Instrument bisher nicht genutzte Marktvor- und -nachteile seiner Liegenschaft auf den Punkt. Er gewinnt Markttransparenz, Argumente gegenüber der internen Revision und extern stichhaltige Vermarktungsargumente gegenüber potenziellen Mietern/Käufern. Auf der Grundlage der umfassenden Objektanalyse werden weitergehende Entwicklungspotenziale aufgedeckt und fundierte Vorschläge zur Verbesserung gegeben. Der Gebäude-Leistungs-Benchmark ist flexibel und effektiv während des gesamten Immobilienmanagementzyklusses einsetzbar. Das Analysetool gibt konkrete Anhaltspunkte zur Strategieverbesserung während der Ankaufs-, Projektentwicklungs-, Nutzungs-, Revitalisierungs- oder Vermarktungsphase.

#### Datengrundlage

Grundlage des Gebäude-Leistungs-Benchmarks ist die umfangreiche Untersuchung des Büroimmobiliensektors in Leipzig. Fast ein Viertel aller Büroflächen, ca. 3,664 Mio. qm Bruttogrundfläche (BGF), wurde im Rahmen dieser Marktanalyse untersucht und bewertet. Diese Ergebnisse spiegeln den Marktstandard und bilden den Vergleichsdatenpool für weitere Gebäudeanalysen.

Leipzig	ca. 3.664.000 qm BGF	<p>78% 22%</p> <p>■ untersucht □ nicht untersucht</p>
untersuchte Objekte	größer 1.000 qm BGF	
Untersuchungsumfang	ca. 805.327 qm BGF	

#### Datenerhebung und -verarbeitung

Anhand von 131 Bewertungsfaktoren innerhalb von zehn Hauptgruppen wurde der Gebäude-Leistungsstandard in Leipzig aufgenommen. Vorhandene Planunterlagen wurden ausgewertet, Objektmanager befragt und die Objekte besichtigt. Die erhobenen Merkmale wurden im nächsten Schritt mittels eines speziell entwickelten EDV-Systems erfasst, strukturiert und aus dem Blickwinkel des Mieters bzw. Nutzers ausgewertet. Bei der Gebäudeanalyse weiterer Liegenschaften wird ähnlich vorgegangen. Das entstandene Gebäudeprofil wird mit dem Marktstandard verglichen, und es werden so die Stärken und Schwächen identifiziert.

#### Analysebereiche

Das Besondere am Gebäude-Leistungs-Benchmark ist, dass Leistungsmerkmale, wie sie den Normen von modernen Bürogebäuden heute entsprechen sollten, (Hard-Facts) und subjektive vermarktungsrelevante Eindrücke von Gebäudemerkmalen, z. B. eine ansprechende Atmosphäre, Verständnis für Ästhetik und Wohlempfinden, (SoftFacts) systematisch untersucht und in die Analyse einbezogen werden. Beide Analysebereiche unterschei-

Analyse-Betrachtungsbereich	Leistungsbewertung Marktstandard
<b>HardFacts</b>	
Infrastruktur	↙
Gebäudestruktur	↙
Nutzungsflexibilität	→
Flächendaten	→
Ausstattung	↙
Gebäudezustand	↙
Serviceleistungen	↙
<b>SoftFacts</b>	
Liegenschaft außen	↙
Stellplätze Mieter	↙
Stellplätze Besucher	↙
Innen - Gebäudeeingang	↙
Innen - Treppenhaus	↙
Innen - Aufzug	→
Innen - Büroeingang	↙
Legende: ↙ optimal    → Standard    ↘ unzureichend	

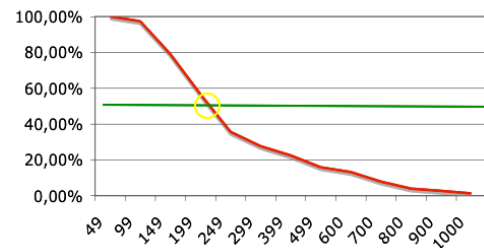
den sich durch ihren Betrachtungs- und Bewertungsgegenstand sowie in den Bewertungsgrundlagen. Hard- und SoftFacts werden gleichermaßen aus Mieter- bzw. Nutzersicht analysiert.

### HardFact-Analyse

Auf der Basis von Normwerten (DIN-Normen und andere Richtlinien) werden in der HardFact-Analyse nachfrage- und vermarktungsrelevante Leistungsmerkmale von Büroimmobilien untersucht und beurteilt. Innerhalb von sieben Hauptgruppen anhand von 21 Eckfaktoren und 65 Detailauswertungen wird jedes Gebäudeprofil detailliert analysiert. So werden zum Beispiel bei der Gebäudeausstattung Aussagen über Sonnenschutz, Klimatisierung, Werbemöglichkeiten u.ä. getroffen.

Das nebenstehende Diagramm zeigt den Marktstandard (grüne Linie) und das Ø Angebot selbständig vermietbarer Einheiten in Leipzig. Innerhalb der einzelnen Untersuchungsbereiche kann jetzt abgelesen werden, wie das konkrete Objekt vom Marktstandard abweicht. Mit Hilfe von Feinalysen, bei denen alle Merkmale innerhalb der Hauptgruppen berücksichtigt sind, werden gezielt Stärken-Schwächen-Profile entwickelt.

Auswertungsbeispiel – HardFact-Analyse  
Selbständig vermietbare Einheiten Ø in qm

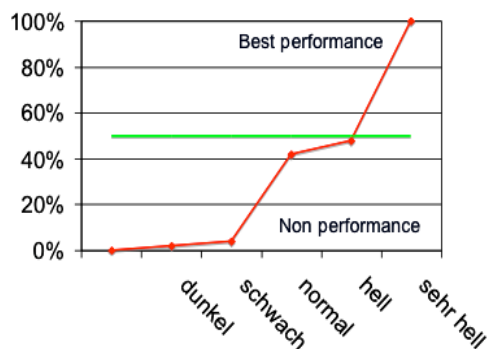


Die Untersuchungsergebnisse des Gebäude-Leistungs-Benchmarks auf dem Leipziger Büroimmobiliensektor bestätigen den durchschnittlich hohen Gebäude-Leistungsstandard. Beispielsweise verfügen ca. 94 % der Büroimmobilien über DSL- bzw. Breitband-Internet-Anschlüsse. Weitere interessante Erkenntnisse aus der Marktanalyse sind, dass sich in fast 5 % der Objekte vollklimatisierte und in weiteren 28 % teilklimatisierte Büroräume befinden. Ca. 39 % werden permanent und 47 % zeitweise von einem Objektschutz überwacht. Die Ergebnisse deckten aber auch ein Defizit bezüglich der am Markt existierenden Mietflächenberechnungsarten (Untersuchungsbereich Flächendaten) auf. Die in der Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche von der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung empfohlene Methode nach GIF MF-B hat sich in Leipzig bisher nur zu ≈ 25 % durchgesetzt.

### SoftFact-Analyse

Inhalt der SoftFact-Analyse ist das systematische Untersuchen subjektiver Eindrücke von Gebäude-Leistungsmerkmalen und deren Bewertung aus Mieter bzw. Nutzersicht. Diese eher emotionalen Faktoren, z.B. das Gestalten der Außenanlagen, die Lichtverhältnisse in verschiedenen Objektbereichen und die Beschaffenheit der Fahrzeugstellplätze, tragen in der Summe wesentlich zum Leistungsstand einer Büroimmobilie bei und können im Wettbewerb entscheidende Vorteile darstellen. Außerdem sind sie gegenüber objektiven Merkmalen mit vergleichsweise geringem Aufwand zu beeinflussen.

Auswertungsbeispiel – SoftFact-Analyse  
Ø Belichtung



Innerhalb von drei Hauptgruppen werden insgesamt acht Eckfaktoren und 66 Detailauswertungen aufgenommen. Diese werden mit Hilfe eines 3-Säulen-Modells bewertet. Als erste Säule werden zu allen Objektmerkmalen Einzelbewertungen identifiziert, die auf einer 5-stufigen Skala abgebildet sind. In der zweiten Säule sind die Leistungsmerkmale verbal beschrieben und anschließend in der dritten Bewertungssäule zur eindeutigen Zuordnung mit Beispielen belegt. Das Diagramm zeigt den festgestellten Marktstandard (grüne Linie) und die Ø Belichtung der Gebäudeeingänge mit natürlichem Licht in Leipzig.

Die Analyse des Leipziger Marktes ergab beispielsweise, dass 30 % der Grünanlagen von Büroimmobilien einen sehr gepflegten Eindruck vermitteln. 58 % der Materialien, die im Gebäudeeingang verwendet werden, sind augenscheinlich exklusiv und weitere 14 % hochwertig.

### Summary

Die HardFact- und SoftFact-Analyse belegt einen hohen Gebäude-Leistungsstandard Leipziger Büroflächen. Der Benchmark ist fundiert, extern, unabhängig und vermarktungsorientiert. Er erhöht die Markttransparenz, informiert über den Marktstandard und belegt die Marktposition jeder einzelnen Immobilie. Zur strategischen Marktpositionierung und -ausrichtung werden die Stärken & Schwächen identifiziert, was letztlich zur Image-, Ertrags- und Nutzwertsteigerung bzw. zum Vermarktungsvorteil führt. Es handelt sich um ein erfolgreich getestetes und angewendetes Verfahren mit positiver Resonanz von Seiten der Immobilienakteure. Weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter <http://www.grafsolmsinvest.de> oder in einem persönlichen Gespräch mit uns.