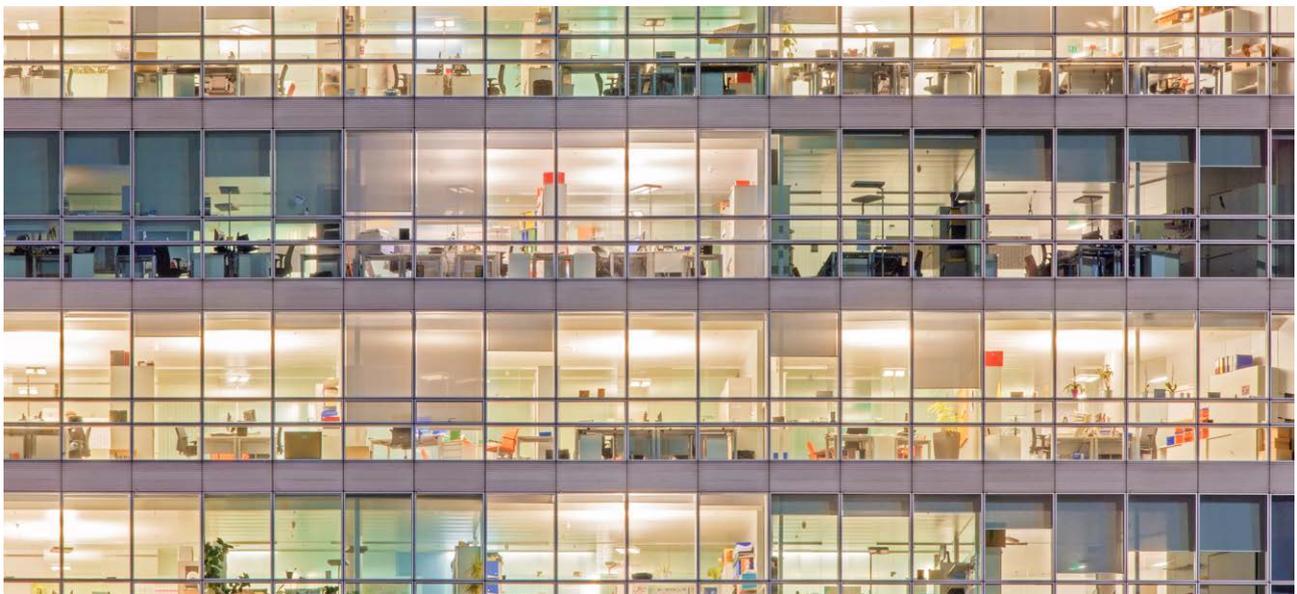


# Worauf bei der Bewertung von Büroimmobilien zu achten ist

Wie bonitätsstark ist der Mieter, wie nachhaltig sind die Mieterträge? Und hält die Büroimmobilie den Anforderungen der EU-Taxonomie stand? Isabella Reinberg von Reinberg & Partner erklärt in ihrem Gastbeitrag, worauf es bei der Bewertung von Büroimmobilien ankommt.



Bei der Bewertung von Büro- und Gewerbeimmobilien spielt die Bestandnehmersituation eine wesentliche Rolle. Dabei ist nicht nur die Rechtsform der Bestandnehmer von großer Bedeutung (ob es sich um eine juristische Person oder um eine natürliche Person handelt), sondern auch alles rund um die Mietvertragskonditionen, die maßgeblich die Rentabilität der Immobilie bestimmen. Der Einfluss von Overrent- und Underrent-Situationen hat erhebliche Bedeutung und darf bei der Bewertung nicht außer Acht gelassen werden. Es gilt zu prüfen, ob die zum Bewertungsstichtag bereits indextierten Mieten auch tatsächlich nachhaltig erzielbar sind und ob das Mietverhältnis nach Beendigung des Kündigungsverzichtes verlängert wird.

Es ist ratsam, die Firmenstruktur der Mieter zu prüfen, um die Bonität der Mieterin und somit die Nachhaltig-

keit der Mieterträge zu bewerten. Zur Gewährleistung der Nachhaltigkeit der Erträge wird das Thema der Taxonomie mittlerweile so unerlässlich wie die „Lage, Lage, Lage“. Die Taxonomiefähigkeit der Immobilie hat für Investoren einen zentralen Aspekt der Due Diligence. Bauliche und technische Defizite können den Wert einer Immobilie stark mindern. Sie beeinflussen nicht nur maßgeblich die zu erwartenden Kosten für Instandhaltung und -setzung, sondern bestimmen auch das

tatsächliche Modernisierungspotenzial des Objekts. Auf der anderen Seite der Geschäftsbeziehung hat der Bereich rund um Environmental Social Governance (ESG) für die Bestandnehmerseite große Bedeutung.

Viele Unternehmen sind dazu verpflichtet, ihren Umgang mit Nachhaltigkeit zu dokumentieren und nachzuweisen, womit nicht nur die Bestandsituation in wirtschaftlicher Hinsicht, sondern vielmehr die Bestandseinheit in Hinblick ihrer Taxonomieeigenschaft primär von Bedeutung wird. Wie wirkt sich das nun auf die nachhaltige Wertbeständigkeit der Büro- oder Gewerbeimmobilie aus? Unter Bezugnahme des Green Deals wird es die Eigentümer von Gewerbeimmobilien zu notwendigen Handlungen quasi zwingen, um die Bestandsituation ihrer Immobilie nachhaltig zu gewährleisten.



**Isabella Reinberg**

Geschäftsführerin,  
Reinberg & Partner