

Immobilien in der Krise

Daniel Lühmann
Dr. Christopher Kranz
Boris Strauch-Rötting

14. Dezember 2023

Immobilien in der Krise

Unsere Speaker heute



Daniel Lühmann, LL.M.

Partner | Regulatory

T +49 69 907454 25

E daniel.luehmann@simmons-simmons.com



Dr. Christopher Kranz, LL.M.

Partner | Restructuring & Insolvency

T +49 69 907454 27

E christopher.kranz@simmons-simmons.com



Boris Strauch-Rötting

Partner | Real Estate

T +49 69 907454 40

E boris.strauch@simmons-simmons.com



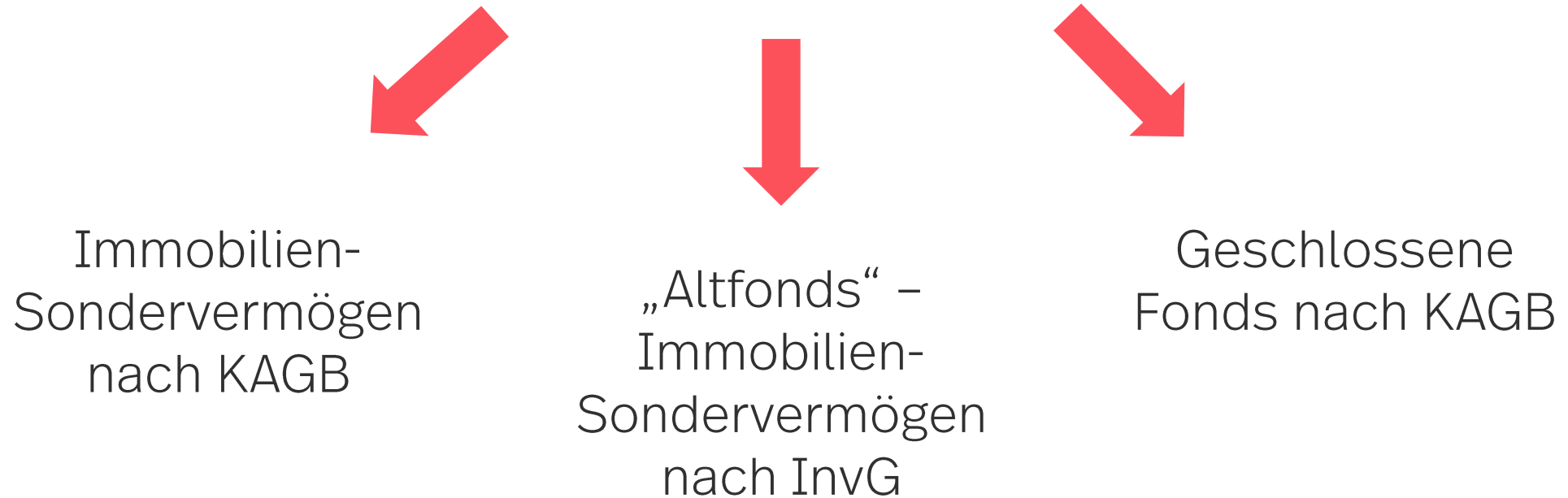
KRISEN UND INSOLVENZEN

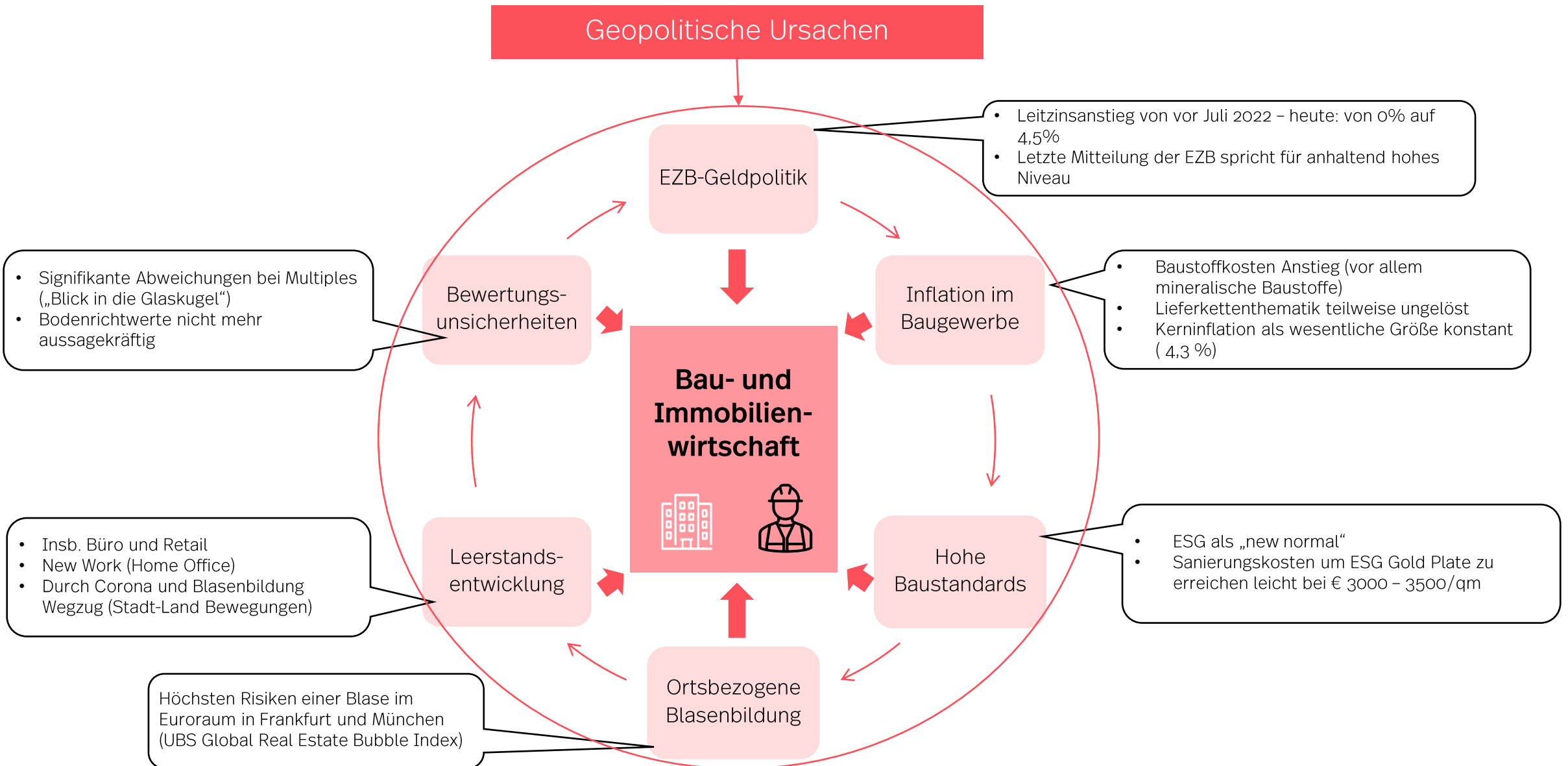
Schlechte Zeiten für Immobilienfonds

VON DYRK SCHERFF – AKTUALISIERT AM 23.11.2023 – 13:57



Real Estate-Fonds





Marktüberblick nach Assetklassen



Marktüberblick



Kritische Assetklassen



Projektentwicklungen



Non Food Retail, High Street Retail,
Shopping Center



Büro (insb. B-Städte, B-Lagen
in A-Städten)



Assetklassen unter Beobachtung



Restaurant/Hotellerie



Gesundheitszentren



Fachmärkte



Büro (A-Städte, A-Lagen)



(Noch) Solide Assetklassen



Logistik



Datencenter



Wohngebäude /
Sozialwohnungen
(ohne Sanierungsstau)

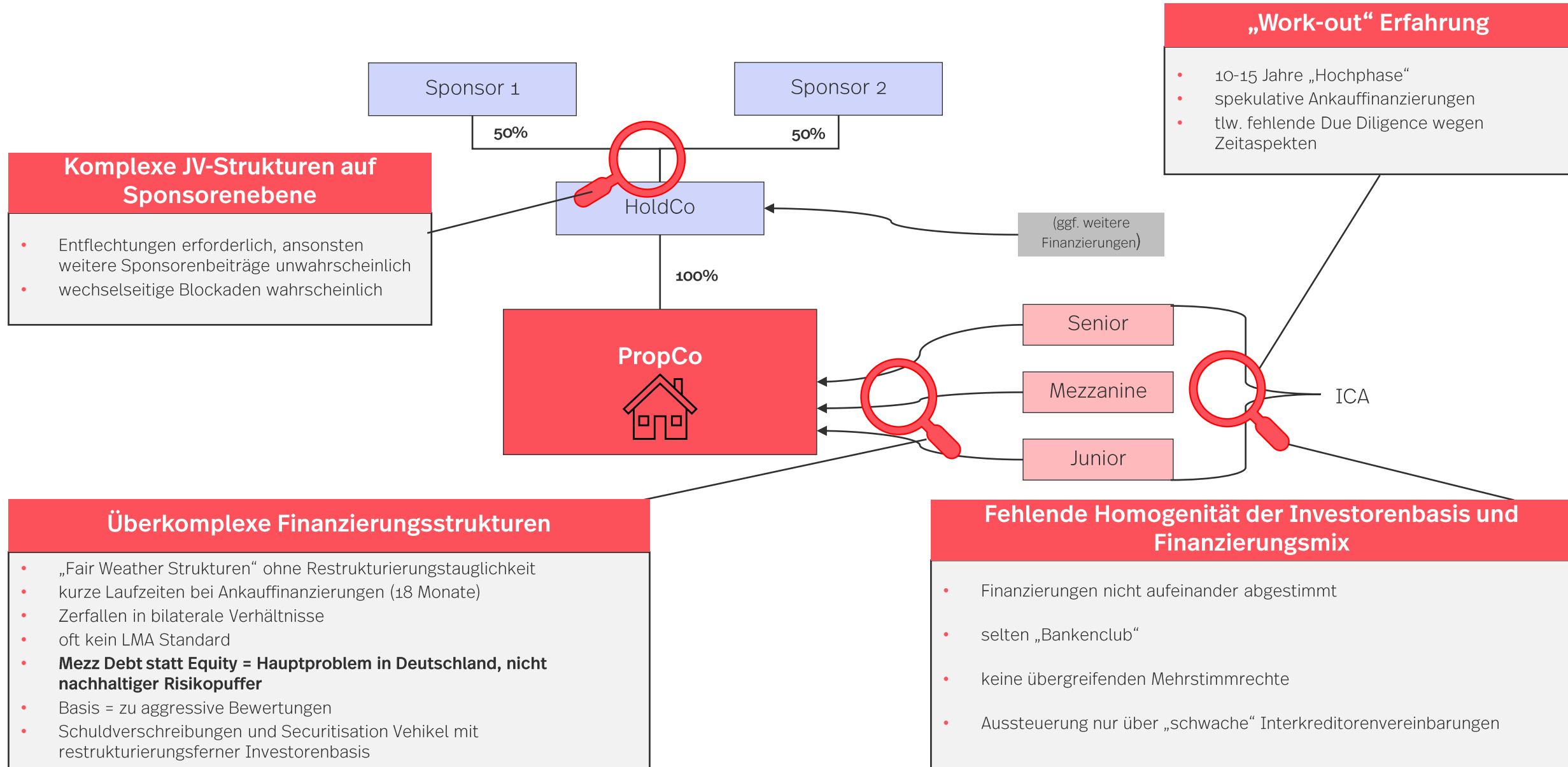


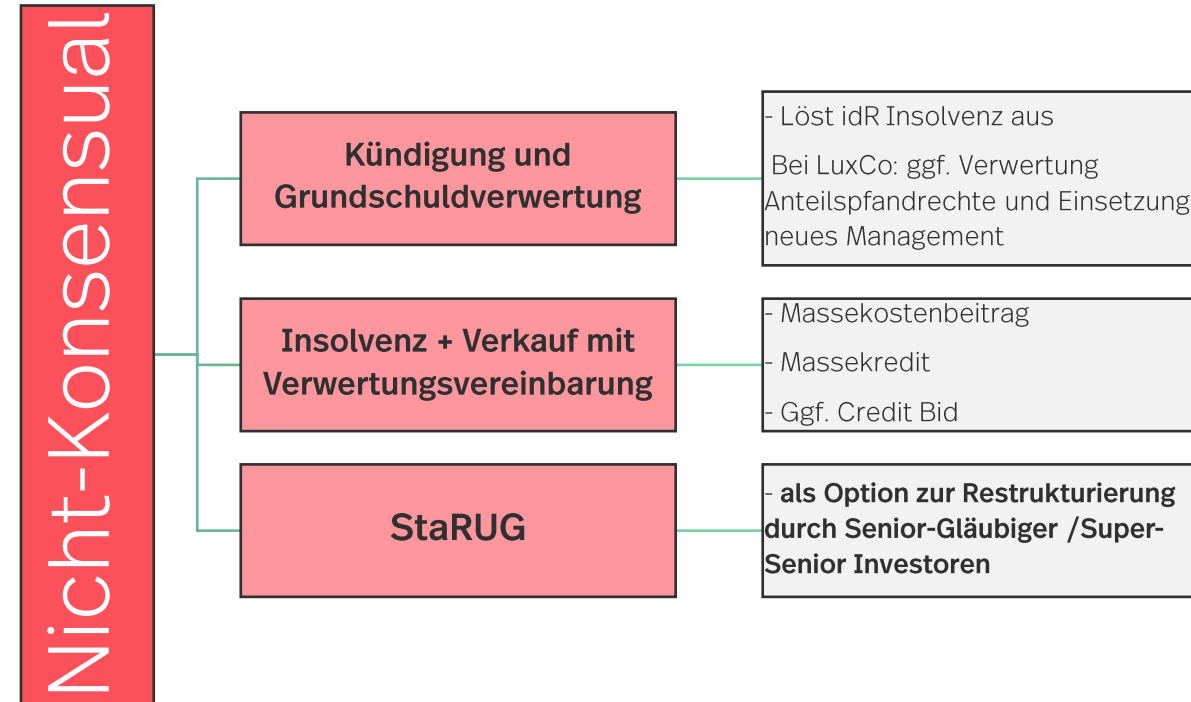
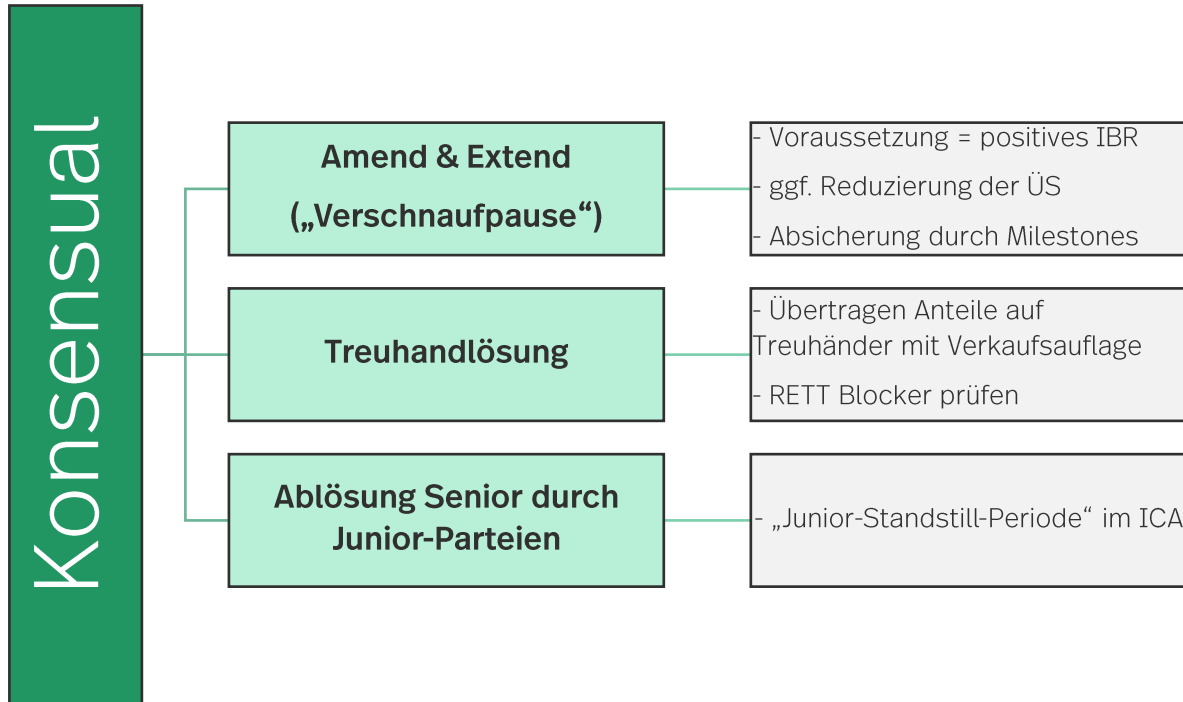
Einzelhandel Food

Strukturelle Krisenursachen



Krisenursachen

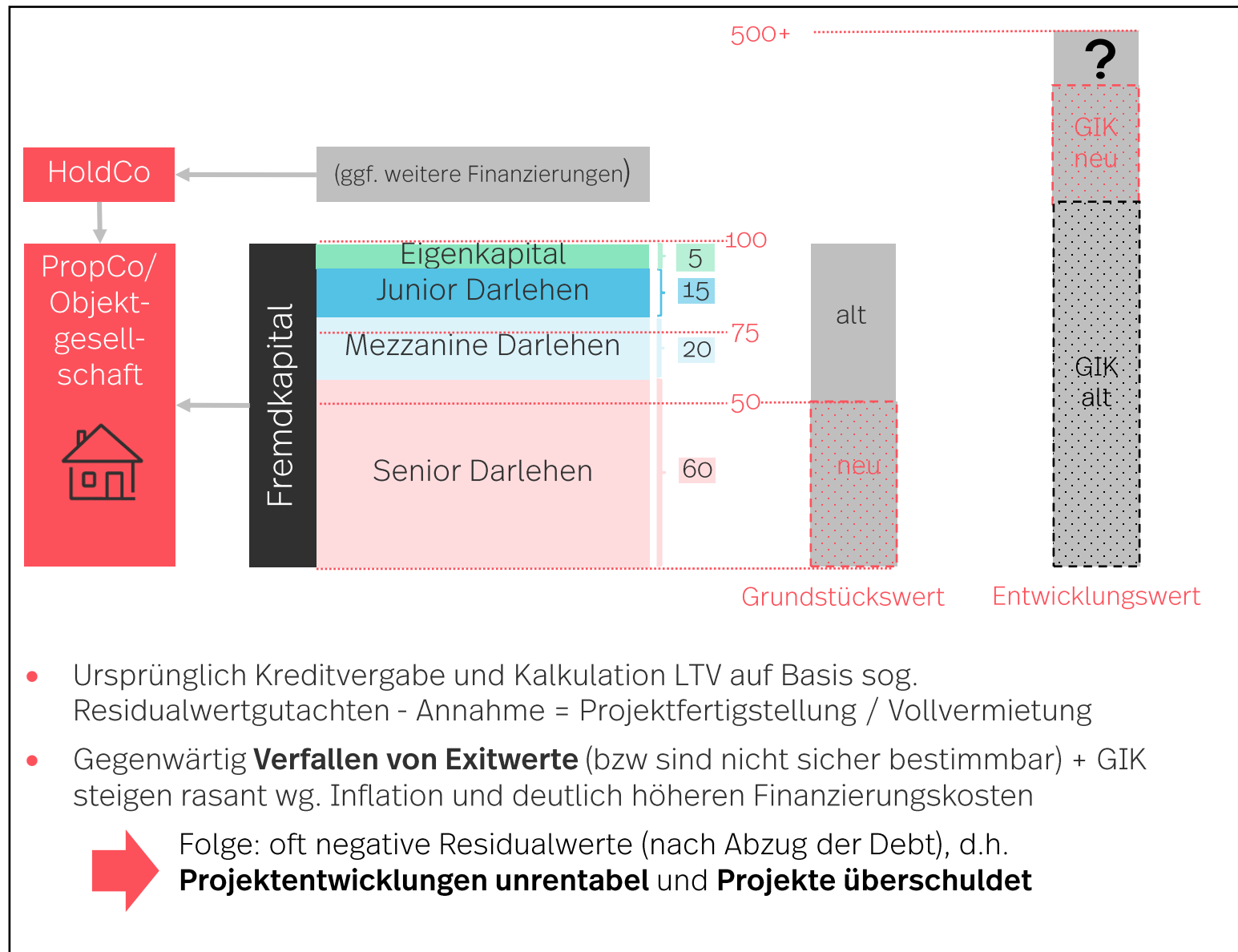




Nicht tragfähigen Finanzierungsstrukturen



Bsp. Projektentwickler



➤ In Restrukturierungsfällen Fertigstellung unter getroffenen Annahmen oft nicht realistisch; **bisherige Bewertungsgutachten daher oft nicht aussagekräftig**; insb. für Feststellung der ÜS nach § 19 InsO keine Relevanz, da losgelöst von der bilanziellen Realität

➤ **Empfehlung: IBR statt Wertgutachten** in Auftrag geben, da hierdurch auch die Wahrscheinlichkeit des Eintritts verschiedener Szenarien kritisch geprüft wird (Hintergrund: 19 InsO); zusätzlich den Marktwert der Liegenschaft im Verwertungsszenario feststellen lassen

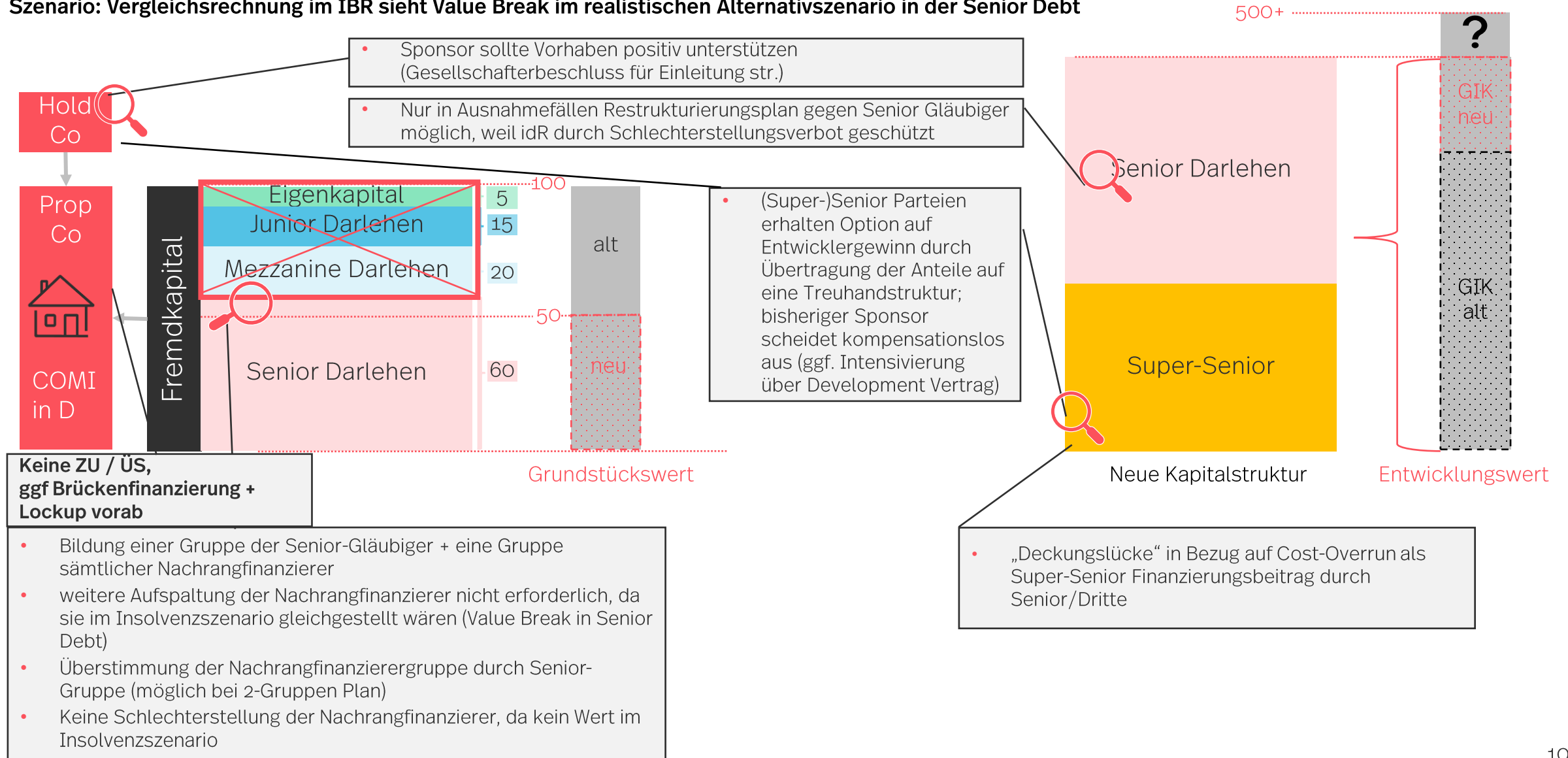
➤ Nur so **realistische Ermittlung der Wertdeckungsgrenze („Value Break“)** im Restrukturierungskontext; Value Break als zentraler Ausgangsparameter für Restrukturierungsgespräche

Handlungsoptionen: StaRUG aus Sicht des Senior-Finanzierer



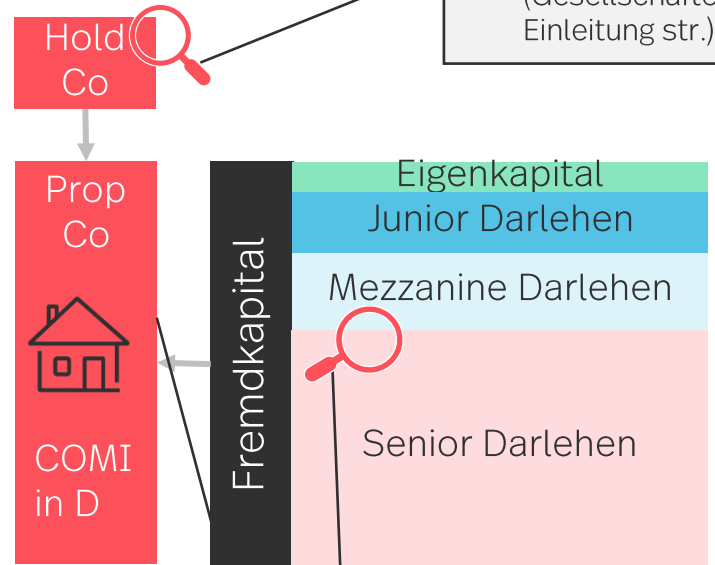
StaRUG - Senior

Szenario: Vergleichsrechnung im IBR sieht Value Break im realistischen Alternativszenario in der Senior Debt



Handlungsoptionen: StaRUG Ausnahmsweise als „Extend-Lösung“

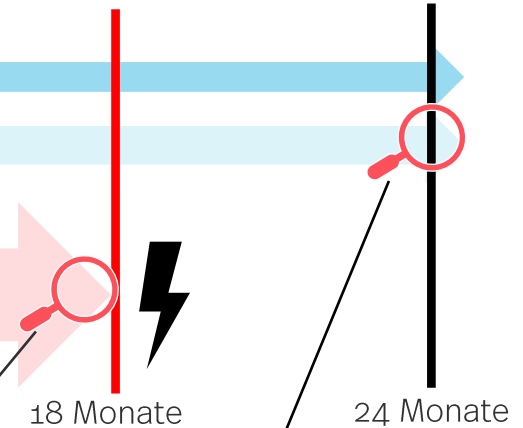
- Sponsor sollte Vorhaben positiv unterstützen (Gesellschafterbeschluss für Einleitung str.)



Keine ZU / ÜS,
ggf Brückenfinanzierung +
Lockup vorab

- Bildung einer Gruppe der Senior-Gläubiger + eine oder mehrere Gruppen sämtlicher Nachrangfinanzierer + eine Gruppe von nicht nachrangigen Restrukturierungsforderungen
- Überstimmung des Seniors nicht ausschließlich durch nachrangige Gruppen möglich
- Ausnahmsweise keine Schlechterstellung der Senior-Gläubiger, da Fälligkeit um nicht mehr als 18 Monate verschoben

Fälligkeiten mit StaRUG:



- Verschiebung allein der Fälligkeit um nicht mehr als 18 Monate stellt keine Schlechterstellung dar
- Aber keine sonstigen Vertragsanpassungen zulasten des Seniors möglich (nur „Extend“ kein „Amend“)
- Bestandsfähigkeitsklärung muss aufzeigen, dass drohende ZU (24 Monate) beseitigt ist, d.h. **es muss überwiegend wahrscheinlich sein, dass Senior nach 18 Monaten zurückgeführt wird** (Verkauf, Refinanzierung etc.)
- Zur Vermeidung der drohenden ZU: Verschiebung von Junior & Mezzanine über 24 Monate hinaus ratsam, sofern nicht überwiegend wahrscheinlich, dass diese innerhalb von 24 Monaten zurückgeführt werden können

Vielen Dank für Ihr Interesse!



Daniel Lühmann, LL.M. (University of Edinburgh)
Partner | Regulatory

T +49 69 907454 27
E daniel.luehmann@simmons-simmons.com



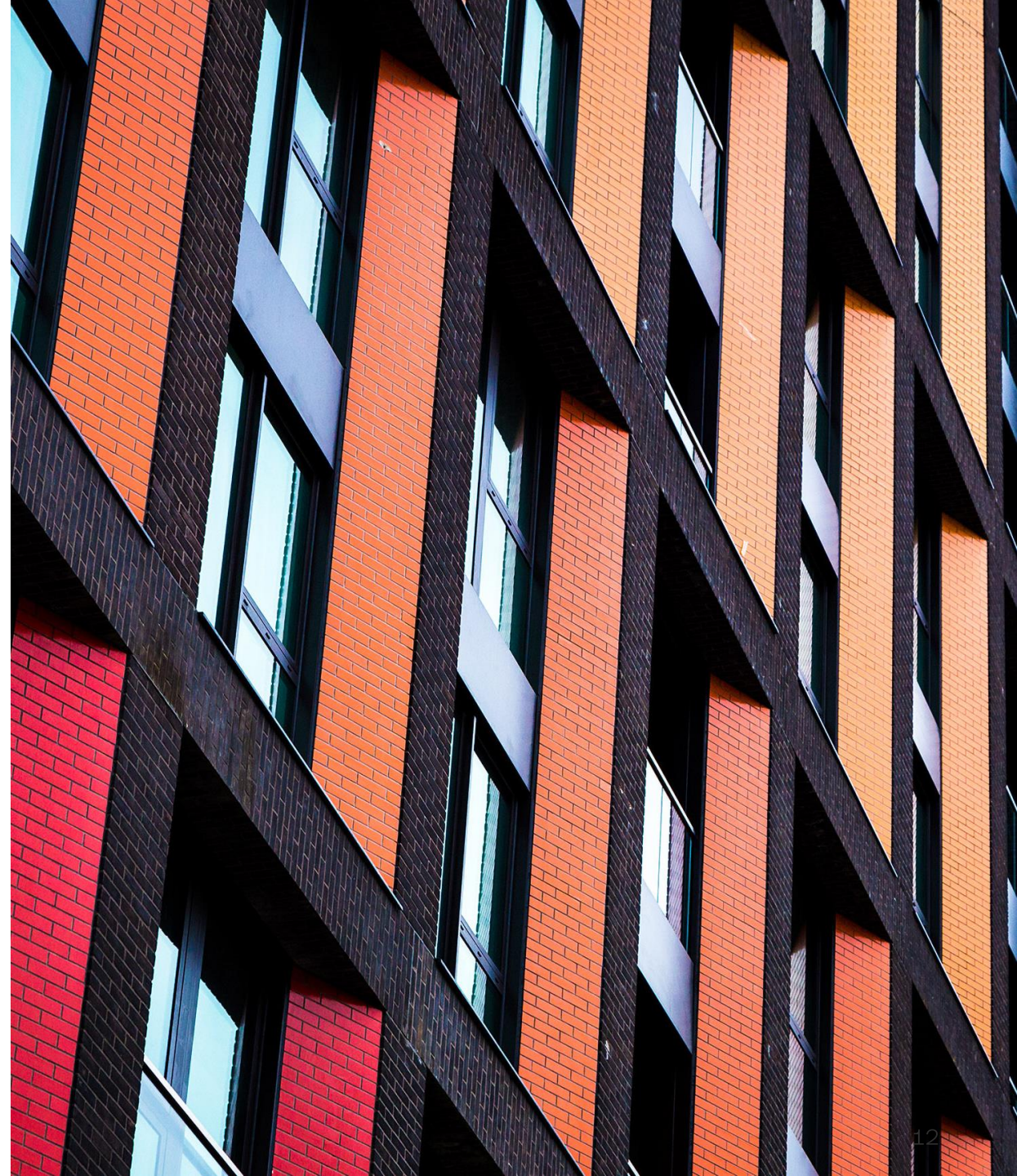
Dr. Christopher Kranz, LL.M. (University of Edinburgh)
Partner | Restructuring & Insolvency

T +49 69 907454 27
E christopher.kranz@simmons-simmons.com



Boris Strauch-Rötting
Partner | Real Estate

T +49 69 907454 27
E boris.strauch@simmons-simmons.com



simmons-simmons.com

Streng Vertraulich

© Simmons & Simmons LLP and its licensors. All rights asserted and reserved. This document is for general guidance only. It does not contain definitive advice. Simmons & Simmons LLP mit Sitz in London, registriert im Companies House von England und Wales unter OC352713, Zweigniederlassung Frankfurt. Eine Liste der Partner kann in jedem Büro eingesehen werden.