

Case Study

Restrukturierung Bürogebäude Bestandsfinanzierung



Das Objekt

Asset:	Bürogebäude - Neubau
Standort, Lage:	Top 7 Stadt, CBD
Vermietung:	Single Tenant (AAA-Bonität)
Mietfläche:	20.000 qm (100% Vermietung)
WALT:	> 15 Jahre

Die Finanzierung

Kreditvolumen:	80 Mio. EUR
Kreditnehmer:	SPV (Immobilien-Leasing)
Struktur:	Non Recourse Finanzierung
Leverage:	ca. 98% FK, ca. 2% EK

Status bei Beauftragung

- 🔴 Baumängel (Fassade, Sonnenschutz, TGA)
- 🔴 Massive Überhitzung der Büros
- 🔴 Gerichtsverfahren Leasinggesellschaft vs. GU
- 🔴 Keine Beseitigung der Mängel (lfd. Verfahren)
- 🔴 Erhebliche Mietkürzungen durch den Mieter
- 🔴 Kapaldienst nicht mehr in voller Höhe bedienbar
- 🔴 Blockadeposition des Mieters (Ankaufsrecht)
- 🔴 Kein EK-Nachschuss durch Leasinggesellschaft
- 🔴 Festgefahrene Kommunikation zwischen allen Parteien

Unsere Leistung

- Moderation u. Verhandlung zwischen Mieter u. SPV (Wegfall Ankaufsrecht, Beseitigung der Mängel)
- Verhandlung eines Vergleiches zwischen Bankenkonsortium und Leasinggesellschaft
- Verhandlung außergerichtlicher Vergleich mit GU (Schadensersatzzahlung gegen Klage-Rücknahme)
- Diskrete Ansprache von Investoren (Off Market)
- Steuerung der Due Diligence
- Strukturierung der Transaktion (Asset Deal)
- Kaufvertragsverhandlung
- Kaufvertragsabwicklung bis zum Closing und Rückführung der Finanzierung

Das Ergebnis

- ➡ Schlichtung sämtlicher Streitigkeiten und Gerichtsverfahren
- ➡ Befriedung des Mietverhältnisses
- ➡ Verkauf an Investor
- ➡ Mängelbeseitigung (Zahlung GU u. CAPEX Käufer)
- ➡ Vollständige Rückzahlung des Eigenkapitals

- ➡ **Vollständige Rückführung der Bankdarlehen**