

Case Study

Restrukturierung Shopping Center Projektfinanzierung



Das Objekt

Asset:	Innerstädtisches Shopping Center Baujahr 1970
Standort, Lage:	C Stadt, 30.000 EW, Fußgängerzone
Vermietung:	40 Ladeneinheiten, 80 Wohnungen
Mietfläche:	16.000 qm Handel, 4.000 qm Wohnen
WALT:	Ø 3 Jahre

Die Finanzierung

Kreditvolumen:	30 Mio. EUR
Kreditnehmer:	SPV (ausländische Holding Struktur)
Struktur:	Non Recourse Finanzierung
Leverage:	ca. 85% FK, ca. 15% EK

Status bei Beauftragung

- 🔴 Baumängel (Brandschutz, Dach, Fassade, TGA)
- 🔴 25% der Wohnungen nicht bewohn- / vermietbar
- 🔴 25% Leerstand in den Handelsflächen
- 🔴 Mietkürzungen und Kündigungsandrohung der Ankermieter
- 🔴 Behördliche Verfahren anhängig (Untersagung der Nutzungsgenehmigung)
- 🔴 Überalterte Konzeption des Shopping Centers
- 🔴 Kapitaldienst nicht mehr in voller Höhe bedienbar
- 🔴 Kein EK-Nachschuss durch den Eigentümer

Unsere Leistung

- Umfassende Objekt-, Markt- und Risikoanalyse
- Erstellung eines Sanierungs- und Refurbishment-konzeptes
- Moderation zwischen Bank und Eigentümer
- Verhandlung eines Vergleichs zwischen Bank und Eigentümer (freihändiger Verkauf des Assets, Teilverzicht)
- Absicherung der Lieferfähigkeit des Assets durch Treuhandfunktion i.V.m. Eintragung Auflassungsvormerkung
- Lfd. Monitoring und Reporting
- Kontroll- und Zustimmungsrechte in der Vermietung
- Koordination und Qualitätssicherung Datenraum
- Strukturierung der Transaktion (Asset Deal)
- Ansprache von Investoren (Bieterverfahren)
- Steuerung der Due Diligence
- Kaufvertragsverhandlung und -abwicklung bis zum Closing

Das Ergebnis

- ➡ Verkauf an einen neuen Investor
- ➡ Ablösung der Finanzierung
- ➡ Entschuldung der SPV
- ➡ **Rückführung der Finanzierung in vereinbarter Höhe**