



**Kapellmann**  
Rechtsanwälte

# RESTRUCT

## Unser Service: Restrukturierung von Immobilien- und Bauprojekten

Die Immobilienwirtschaft steht vor besonderen Herausforderungen. Die steigende Zahl von Insolvenzen in der Baubranche, von denen auch große Unternehmen betroffen sind, führt zu einem besonderen Beratungsbedarf von Investoren, Eigentümern und Banken. Bestandsimmobilien müssen bewertet und restrukturiert werden, um sie für die Zukunft zu rüsten. Der Reinvestitionsbedarf ist enorm. Die energetische Anforderung, ein zunehmender Leerstand bei Büroimmobilien sowie fehlende Nachnutzungen für ehemals größere Kaufhausflächen konfrontieren die deutsche Immobilienwirtschaft mit einer gravierenden Wertvernichtung, die auch große Immobilien in Bestlagen umfasst. Am meisten aber sind Immobilienwerte in den Randlagen der Städte betroffen. Der hier in Rede stehende Abwertungsbedarf führt zu Handlungszwängen für Finanzierer. Nachrangige Darlehensgeber, insbesondere auf Basis von Schuldverschreibungen oder Mezzanin-Kreditgeber, fallen regelmäßig aus. Für die verbliebenen Banken besteht oftmals ein erheblicher Restrukturierungsbedarf, wenn nicht über eine Veräußerung gravierende Werteinbußen hingenommen werden sollen.

**Kapellmann** berät mit einem Team erfahrener Spezialisten zu allen rechtlichen Fragestellungen, die sich bei diesen Herausforderungen stellen, um das Asset „Immobilie“ zukunftsfähig zu machen. Das Beratungsspektrum umfasst insbesondere folgende Rechtsgebiete:

### **1 Insolvenzrecht**

Immobilien, die aus Insolvenzen stammen oder „insolvenzbefangen“ sind, sind eine besondere Herausforderung. Oftmals bestehen gesellschaftsrechtliche Strukturen, die den Direktzugriff der Banken auf Immobilien verhindern. Deshalb steht vielfach an erster Stelle eine insolvenzrechtliche Beratung unter Einschluss der maßgeblichen wirtschafts- und gesellschaftsrechtlichen Implikationen, um selbst bei einer Insolvenz im Projektentwicklungsbereich eine Fertigstellung des Bauprojekts zu ermöglichen.

### **2 Gesellschaftsrecht**

Assets von Bau- und Immobilienprojekten werden zumeist von Gesellschaften gehalten. Die im Falle einer Restrukturierung notwendigen gesellschaftsrechtlichen Anpassungen erfordern erfahrene Gesellschaftsrechtler/-innen.

### **3 Finanzierungsverträge**

Wir übernehmen die Anpassung und die Vorbereitung für den Neuabschluss von Finanzierungsverträgen sowie die Restrukturierung von Immobilienfinanzierungen. Ebenfalls umfasst ist die Analyse bestehender Finanzierungen von Immobilienunternehmen und -projekten, die Strukturierung von Finanzierungen für die Refinanzierung, die Bewertung von Darlehen und alternativen Instrumenten für die Finanzierung.

### **4 Mietverträge / Nachnutzung**

Nachverhandlungen von Mietverträgen, um für die Restrukturierung eine wirtschaftliche Grundlage zu schaffen, sind wesentlich und gehören mit zu einem der wesentlichen Beratungsschwerpunkte.

### **5 Öffentliches Baurecht**

Wir unterstützen bei der Schaffung von Baurecht und bei den Verhandlungen mit Behörden für die zukunftsgerechte Ausrichtung der Immobilie.

## 6 Steuerrecht

Bei steuerrechtlichen Fragestellungen klären Spezialisten aus unserem Hause, die auch über eine Qualifikation zum Steuerberater verfügen, die relevanten Punkte, um die Beratung abzurunden.

## 7 Nachhaltigkeit

Wir verfügen eigens über ein Kompetenzteam Green Contracts® und beschäftigen uns schon lange allgemein mit nachhaltigem Planen, Bauen und Betreiben von Immobilien – somit Themen rund um ESG in der Bau- und Immobilienbranche – und der rechtssicheren Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele in verschiedenen Verträgen. Ohne „Nachhaltigkeit“ kommt man heute bei der Restrukturierung von Immobilien nicht mehr aus.

## 8 IT/Digitalisierung/Datenschutz

Die Anwältinnen und Anwälte unserer Praxisgruppe IP, IT und Datenschutz setzen sich mit langjähriger Erfahrung ein – bei nationalen wie bei internationalen Rechtsfragen. Die Bandbreite reicht von der Vertragsgestaltung insbesondere bei Überschneidungen und wechselseitigen Beeinflussungen im IT-, Baurechts- und Immobilienbereich (Stichwörter: Smart Building, Smart Home Produkte, IT-lastige TGA) über die Begleitung im laufenden Betrieb, bspw. im Bereich Facility Management, hin zur Unterstützung beim Exit und dort wichtiger einzuhaltender Regelungen, bspw. Einhaltung der datenschutzrechtlichen Vorgaben einer Due Diligence.

## 9 Baurecht

Das Vertragsmanagement im klassischen Baurecht beherrschen wir mit unserer über 50jährigen Erfahrung an sieben Standorten deutschland- und EU-weit. Umfasst sind die Beratungen zu den Planer- und Unternehmereinsatzformen, die Vertragsgestaltung und Vertragsverhandlung der erforderlichen Verträge (insbesondere Projektsteuerung, Planungs- und Bauphase einschließlich IPA, Partnering etc.) und selbstverständlich die Begleitung während der gesamten Planungs- und Bauphase einschließlich Claim-Management und Anti-Claim-Management. Wir leisten die erforderliche just-in-time-Beratung zur Erstellung und Beantwortung der für die Rechtewahrung erforderlichen Maßnahmen. Soweit nötig, vertreten wir auch in streitigen Auseinandersetzungen, sei es gerichtlich oder im Wege von alternativen Streitbeilegungsmethoden.

**Kapellmann** stellt für diese Aufgaben interdisziplinäre Teams mit Anwälten aus den Bereichen Immobilienrecht, Bank- und Finanzierungsrecht, Corporate Finance und Steuerberatung zusammen. Mit unseren Standorten in Mönchengladbach, Düsseldorf, Berlin, Hamburg, Frankfurt a.M., München und Brüssel sind wir bundesweit vor Ort.

### Ihre Ansprechpartner



**Dr. Thomas Bunz**  
Düsseldorf  
Telefon: +49 211 600500-413  
thomas.bunz@kapellmann.de

**Gesellschaftsrecht**



**Dr. Stefan Matthies**  
Düsseldorf  
Telefon: +49 211 600500-423  
stefan.matthies@kapellmann.de

**Insolvenz- und Baurecht**

### Mitglieder des Teams

Dr. Dennis O. Vorsmann (Mietrecht, Immobilienwirtschaftsrecht)  
Sultan Bostan (Mietrecht, Nachhaltigkeit)  
Dr. Mathias Finke (Baurecht, Projektsteuerung)  
Dr. Kerstin Müller (Baurecht, Projektsteuerung)  
Dr. Johannes Grüner (öffentliches Baurecht)  
Dr. Henrik Kühl (Finanzierungsrecht)  
Dr. Patrick Mainka (Finanzierungsrecht, Baurecht)  
Dr. Michael Schlemmer (Baurecht)  
Dr. Marcel Krenzel (Steuerrecht)  
Dr. Harald Brock (Mietrecht, Baurecht)  
Dr. Anja Birkenkämper (Mietrecht, Baurecht)  
Dr. Neele Bockholdt (Baurecht)  
Dr. Jonas Weise (Gesellschaftsrecht)

Dr. Oliver Havers (Vertragsmanagement)  
Dr. Adam Polkowski (Baurecht)  
Prof. Dr. Kai-Uwe Hunger (Baurecht)  
Dr. Sebastian Zeyns (Insolvenzrecht)  
Dr. Philip Egle (Finanzierungsverträge, Mietrecht, Baurecht)  
Dr. Maximilian Schmidt (öffentliches Recht)  
Dr. Tobias Schneider (Baurecht)  
Prof. Dr. Christian Lührmann (Baurecht, Projektsteuerung)  
Dr. Marvin Schippers (Baurecht)  
Dr. Harald Pott (Baurecht, Projektsteuerung)  
Dr. Timo Dahlmann (öffentliches Baurecht)

Version: 01/2025