





Immobilien in der Krise

Anchor Management und Anchor Rechtsanwälte

Düsseldorf und München, 23. Februar 2024

Agenda



1.	Unser Verständnis der aktuellen Situation	3
2.	Mehrwert Anchor-Gruppe	7
3.	Unsere Expertise	13
4.	Team "Immobilien in der Krise"	23
5.	Anchor Kurzvorstellung	26

Die Lage am Immobilienmarkt ist weiterhin dramatisch angespannt.



WirtschaftsWoche

ELBTOWER-PROJEKTGESELLSCHAFT

Das Insolvenzdomino bei Signa und Galeria geht weiter

von Henryk Heilicher
20. Januar 2024

Finanzen

VERBAND

Preisverfall am Immobilienmarkt – kein Ende in Sicht

AMTIALICIDT 444 13 03 2024 00:00

Handelsblatt

Immobilienpreise rutschen über alle Segmente hinweg stark ab

Der neue Immobilienpreisindex der Pfandbriefbanken legt die Bewegungen am deutschen Markt im vierten Quartal 2023 offen. Vor allem eine Sparte ist der große Verlierer.

Carsten Herz
12.02.2024 - 16:30 Uhr

Markt für Gewerbeimmobilien in Turbulenzen

Stand: 12.02.2024 16:48 Uhr

Der Markt für Gewerbeimmobilien steckt in der Krise. Die Preise für viele Gebäude sind im freien Fall. Das weckt Erinnerungen an die Finanzkrise 2008/2009.



Von Claudia Wehrle, ARD-Finanzredaktion

SPiegel, Wirtschaft

Krise am Immobilienmarkt bedroht zunehmend auch Banken

Die Krise am Immobilienmarkt bereitet den Banken Sorgen. Nicht wenige, so die Befürchtung, könnten dadurch in ernsthafte Schwierigkeiten geraten.

12.02.2024, 10:39 Uhr

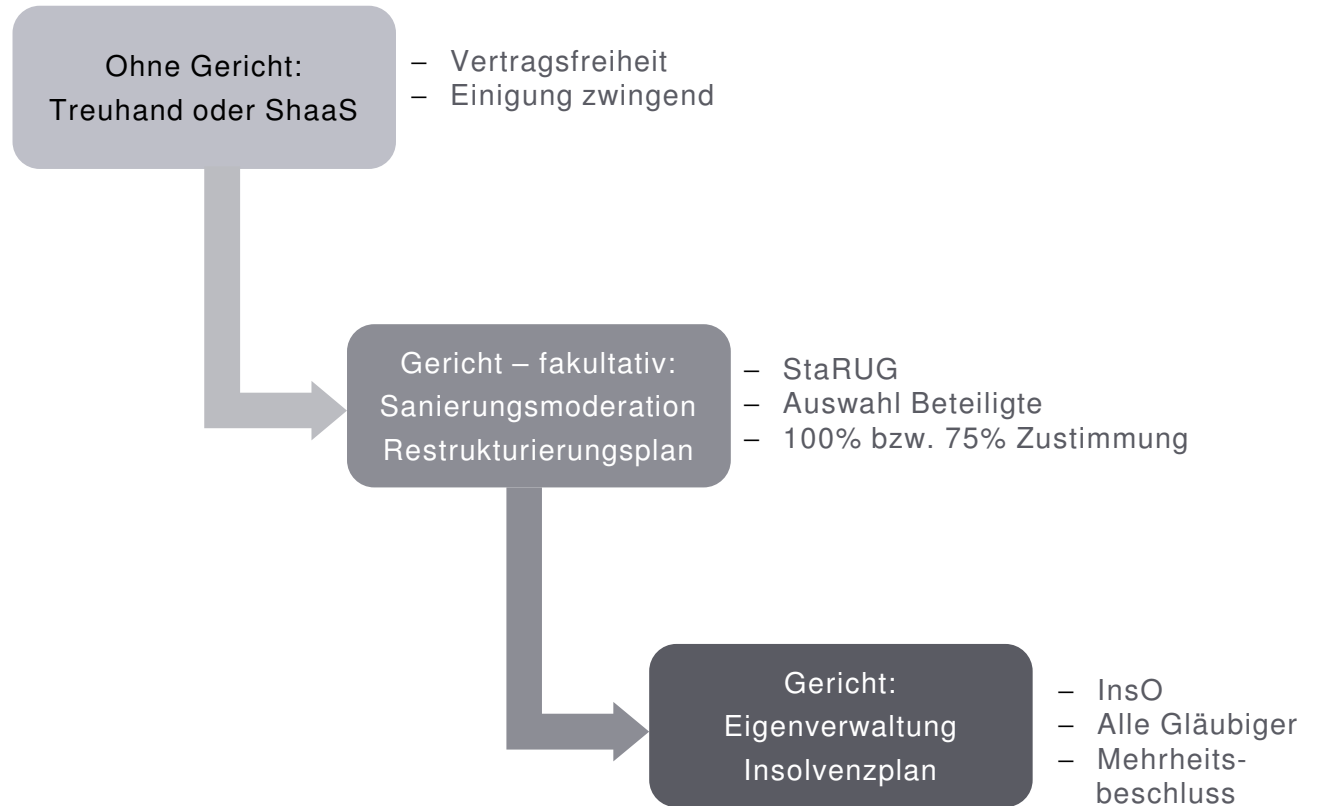
Immobilieninsolvenzen haben Ende 2023 substantiell zugenommen. Dabei ist die Insolvenz in Immobilienkrisen nur die allerletzte Wahl.



Insolvenzanmeldungen ab Ende 2021

Firma	Sektor	Zeitraum
Eyemaxx	Investor	Q4 2021
F+B	Beratung	Q1 2022
Terragon	Entwickler	Q2 2022
Harfid	Entwickler	Q3 2022
Realbest	Makler	Q3 2022
Comfort	Makler	Q3 2022
Fakt	Entwickler	Q4 2022
Koprian IQ	Centermanager	Q2 2022
Convivo	Investor/Betreiber	Q1 2023
Immo Schreiber	Makler/Verwalter	Q1 2023
Primus Concept	Entwickler	Q1 2023
Euroboden	Entwickler	Q3 2023
Development Partner	Entwickler	Q3 2023
Gerch	Entwickler	Q3 2023
DIM	Haus-/Fondsverwaltung	Q3 2023
KPW Immobilien	Makler	Q3 2023
Project	Entwickler/Fondsverwalter	Q3 2023
Centrum	Investor/Entwickler	Q3 2023
NB Grundbesitz	Entwickler	Q3 2023
Caleo Advisors	Makler	Q3 2023
Signa Holding	Investor/Verwalter	Q4 2023
Signa Real Estate Management	Makler/Verwalter	Q4 2023
Signa Prime Selection	Investor/Betreiber	Q4 2023
Signa Development Selection	Entwickler	Q4 2023

Alternativen



Agenda

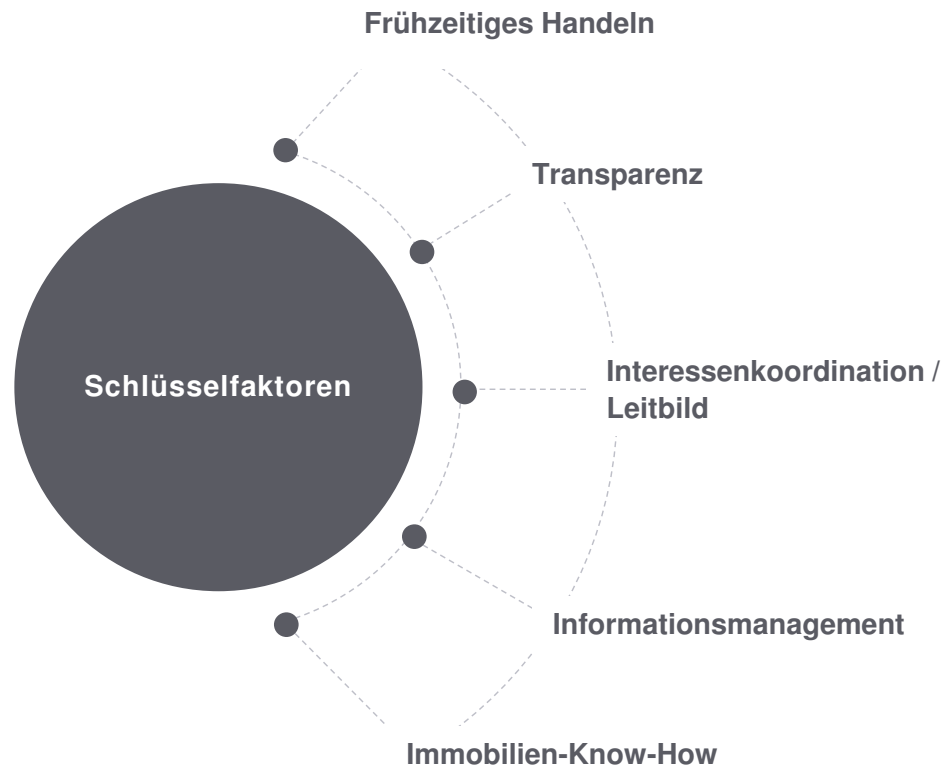


- | | | |
|----|---|----------|
| 1. | Unser Verständnis der aktuellen Situation | 3 |
| 2. | Mehrwert Anchor-Gruppe | 5 |
| 3. | Unsere Expertise | 7 |
| 4. | Team "Immobilien in der Krise" | 17 |
| 5. | Anchor Kurzvorstellung | 20 |

Als Hybrid aus Unternehmensberatung und Anwaltskanzlei analysieren wir gemeinsam mit Ihnen die aktuelle Situation und erarbeiten eine Strategie zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit.



Schlüsselfaktoren für erfolgreiche Restrukturierungen



Grundsätzliche Fragestellungen



Wo stehen wir? Welchen Handlungsspielraum haben wir (noch)?

- Wo steht der Bau, welches Projektstadium ist erreicht?
- Bestehen schon Insolvenzantragspflichten?
- Wie können diese abgewendet oder vermieden werden?
- Ist die vertragliche Mittelverwendung sicher gestellt?
- Welche akuten Maßnahmen müssen ergriffen werden?



Lösung:

- Transparenz und Übersicht schaffen in kurzer Zeit
- Konkrete Planung Baufort- und Projektschritte mit erforderlichem Immobilien-Know-How (Netzwerkpartner)



Was können wir noch erreichen?

- Welche Mittel werden im Projekt (noch) benötigt?
- Was können die Beteiligten für einen erfolgreichen Projektabschluss tun?
- Welcher Zeitplan ist realistisch?



Lösung: Entwicklung einer mittel- und langfristigen Strategie und deren Absicherung

Als Restrukturierungsexperten zeigen wir Ihnen die verschiedenen Handlungsmöglichkeiten auf und setzen gemeinsam mit Ihnen die bestmögliche Option um.



Lösungen aus einer Hand



Das Unternehmensstabilisierungs- und Restrukturierungsgesetz (StaRUG) bietet außerhalb eines Insolvenzverfahrens die Möglichkeit einer grundlegenden Restrukturierung der Passivseite.



Lösungsansatz Restrukturierungsplan nach StaRUG

Restrukturierungsplan

- Voraussetzungen:
 - Keine Zahlungsunfähigkeit
 - Vorliegen der Restrukturierungsfähigkeit und
 - Anzeige des Restrukturierungsvorhabens bei Gericht
- Möglichkeit zur Beantragung einer Vollstreckungs- und / oder Verwertungssperre bei Gericht
- Beschreibung und Festlegung geplanter Sanierungsmaßnahmen
- Flexibler Gläubigerkreis (kein Einbeziehen aller Gläubiger notwendig)
- Bildung von Gruppen und Abstimmung in Gruppen
- 75% Zustimmung pro Gruppe erforderlich
- Mit doppelnütziger Treuhand kombinierbar
- Eingriff in Gesellschafterrechte möglich
- Keine Vertragsbeendigung möglich
- Kein Insolvenzgeld
- Keine Eingriffe Arbeitnehmerrechte, betriebliche Altersvorsorge möglich
- Kann öffentlich oder nicht öffentlich durchgeführt werden
- Abstimmung außergerichtlich oder gerichtlich möglich

Mögliche Regelungen

- Forderungsverzicht (Schuldenschnitt)
- Stundungsvereinbarung
- Einvernehmliche Anpassung von Vertragsbedingungen
- Debt-to-Equity-Swap
- Gesellschaftsrechtliche Maßnahmen (konsensualer Gesellschafterwechsel)

Überwachung des Prozesses

- Bestellung eines Restrukturierungsbeauftragten durch das Restrukturierungsgericht in bestimmten Fällen zwingend
 - Prüfung und Überwachung der im Restrukturierungsplan getroffenen Regelungen
 - Umfang bestimmt das Restrukturierungsgericht
 - Vergütung i.d.R. nach Zeit- und Sachaufwand (bis zu 350 €/Std.)
- Einbindung eines weiteren Restrukturierungsbeauftragten möglich

Wir übernehmen die Vorbereitung und Durchführung eines Restrukturierungsplans mit dem Ziel Ihre Finanzverbindlichkeiten zu reduzieren.

Wir bereiten die passende Treuhandlösung in enger Abstimmung mit den Stakeholdern vor.



Mögliche Funktionen in einer Treuhandschaft

(starke) Sanierungstreuhand

Verkaufstreuhand

– Je nach Anforderung und Struktur können diese Formen der Treuhandschaft spezifisch gestaltet werden und auch stufenweise zur Anwendung kommen.

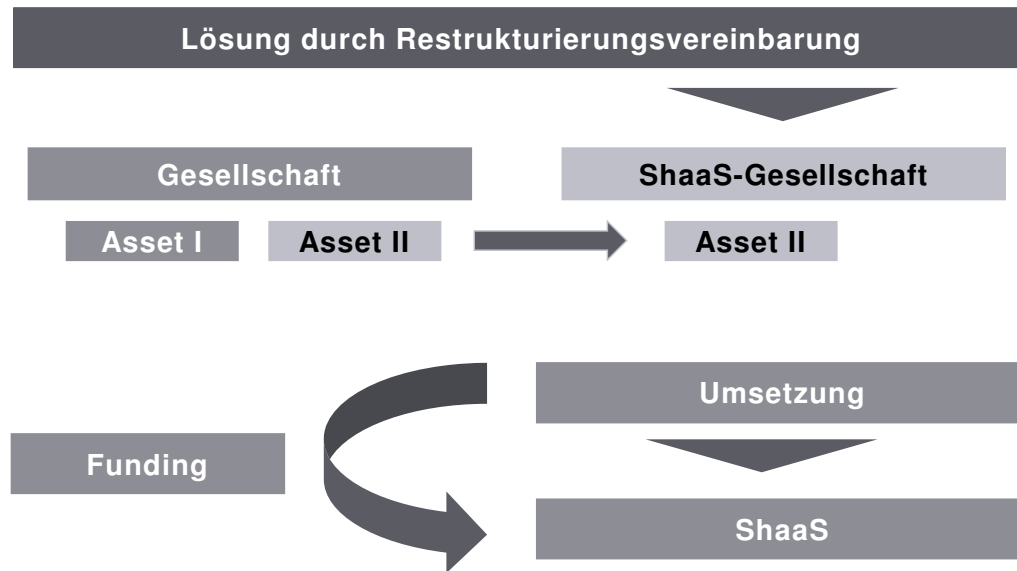
- Durch eine frühzeitige Vorbereitung und rechtzeitige Umsetzung
 - bleibt der Sanierungsmehrwert einer Treuhand für alle Stakeholder erhalten und
 - können Transaktionsmehrwerte gehoben werden, um einen „Fire Sale“ zu vermeiden.
- Weitere Vorteile:
 - kein Insolvenzvermerk im Grundbuch,
 - Finanzierungsmöglichkeit über Treuhänder (bestehende oder neue Finanzierer; ggf. in Kombi mit STARUG)
 - Mittelverwendungskontrolle und -Controlling

Unser Verständnis in einer Treuhandschaft

- Vorab: eine Treuhandschaft ist in Abgrenzung zum ShaaS immer dann sinnvoll, wenn der Gesellschafter weiter involviert sein möchte und eine Chance sieht, die Gesellschaft aus der Treuhand zurückzuholen.
- Bei Bedarf gestalten wir unsere Rolle als Treuhänder als aktiver starker Gesellschafter und bringen unser umfassendes betriebswirtschaftliches und rechtliches mit in das Tagesgeschäft ein.
- Durch unseren hybriden Ansatz sind wir in der Lage, schnell auf veränderte Rahmenbedingungen im Projektverlauf zu reagieren und Teams aus Juristen und Betriebswirten mit unterschiedlichen Fachrichtungen flexibel zusammenzustellen und operativ einzugreifen.
- Mit unserer Expertise aus der Sanierung von Unternehmen und Projektgeschäften sowie unserer Erfahrung in der Koordination aller Beteiligten entwickeln wir rechtliche und wirtschaftliche Lösungen, um die Interessen der Stakeholder in komplexen Restrukturierungskonstellationen um- und durchzusetzen.
- Die Koordination und Führung komplexer Sanierungskonstellationen in Konzernstrukturen, auch mit öffentlichen Gesellschaftern, sind uns aus Konzerninsolvenzverfahren vertraut (centrotherm Gruppe, KNV Gruppe, Klier Gruppe, Gehring Gruppe, Adler Mode, Flughafen Friedrichshafen etc.).

Wir begleiten Sanierungen als Treuhänder und bringen unsere Erfahrung aus der Krisenberatung und Insolvenzverwaltung ein.

Das Shareholding as a Service (ShaaS) Modell bietet eine effektive Trennung von Problemgeschäftsbereichen.



- Strukturierung mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten.
- Ausgestaltung der Struktur in Abstimmung mit Stakeholdern, aktuellen Shareholdern und Wirtschaftsprüfern.
- Anchor als Restrukturierungsdienstleister.
- Der wesentliche Vorteil von ShaaS liegt darin, dass die Stakeholder, die das erforderliche Funding stellen, die Kontrolle haben und von zukünftigen Wertsteigerungen profitieren können.

Unser Verständnis von Shareholding as a Service

- Vorab: ShaaS ist in Abgrenzung zur Treuhandenschaft immer dann sinnvoll, wenn der Gesellschafter sich vom Asset dauerhaft trennen möchte, auch weil er keinen Sinn darin sieht, weitere personellen und finanziellen Ressourcen aufzuwenden.
- Wir übernehmen die Gesellschaftsanteile und die Organstellung der Gesellschaft und erarbeiten zusammen mit den involvierten Stakeholdern eine Restrukturierungsstrategie, für deren Umsetzung wir verantwortlich sind.
- Wir bringen unser umfassendes betriebswirtschaftliches und rechtliches Know-How und unsere operative Management- und Transaktionserfahrung in Krisensituationen ein.
- Da wir in dieser Rolle keine echten Unternehmer, sondern unternehmerische Dienstleister für die involvierten Stakeholder sind, erfolgt die Finanzierung durch die involvierten Stakeholder.
- Ausfluss dieses Rollenverständnisses ist auch, dass ggf. erzielte Erlöse auf das Eigenkapital mit dem alten Gesellschafter geteilt werden.
- Wir stellen für alle Stakeholder ein regelmäßiges Reporting zur Verfügung.

Wir treiben Sanierungen als Gesellschafter und Geschäftsführer mit unserer Erfahrung aus der Krisenberatung und Insolvenzverwaltung.

Die Anchor-Gruppe kann als klassischer Berater oder durch Übernahme der operativen Verantwortung erheblichen Mehrwert liefern.



- **Größter Mehrwert bei Übernahme der Verantwortung bei noch nicht vollständig fertig gestellten Immobilien**
 - Schaffung von Transparenz und regelmäßiges Reporting für alle Stakeholder
 - Erstellung von realistischen Projektzeitplänen und Kostenbudgets unter Einbindung von technischen Bauexperten*
 - Übernahme der operativen Verantwortung durch Eintritt in die Geschäftsführung (ggf. auch als Treuhänder oder Shareholding as a Service ShaaS)
 - Moderation der Lösung zwischen den Stakeholdern auf Basis der geschaffenen Transparenz und angemessener Opfersymmetrie ggf. unter Nutzung von Restrukturierungsinstrumenten wie StaRUG
 - Controlling und Überwachung der vereinbarten Lösung
 - Ggf. Koordination Verkaufsprozess
- **Erhebliche Mehrwerte aber auch als Berater für einzelne Themenkomplexe**
 - **Anchor Rechtsanwalts GmbH**
 - Rechtliche Transparenz (Sicherheitenlage, Eigentumslage, vertragliche Verpflichtungen)
 - Rechtliche Beratung der Geschäftsführung zur Vermeidung vor allem insolvenzrechtlicher Fehler
 - Moderation und Verhandlung von Lösungen
 - Vertragliche Gestaltung der ausverhandelten Lösungen
 - Immobilien-Transaktionen und Risikovorsorge: Sell-Side und Buy-Side (außergerichtlich oder gerichtlich)
 - **Anchor Management GmbH**
 - Transparenz in der Zahlenwelt
 - Gemeinsam mit Bausachverständigen Neuplanung der Fertigstellungskosten und Zeitpunkte
 - Aufbau eines regelmäßigen Reportings
 - Ggf. Verkaufsprozess

* Anchor hat eine enge Kooperation mit Dress & Sommer, dem größten unabhängigen Immobiliendienstleister Deutschlands

Agenda



1.	Unser Verständnis der aktuellen Situation	3
2.	Mehrwert Anchor-Gruppe	7
3.	Unsere Expertise	13
4.	Team "Immobilien in der Krise"	23
5.	Anchor Kurzvorstellung	26

Ausgewählte Projekte Immobilien in der Krise.



Projektbeschreibung

- „Im Stadtteilzentrum wird's dunkler“ titelte eine Berliner Zeitung zum Zustand der Immobilien bzw. des Managements
- Das Stadtteilzentrum nordöstlich von Berlin hat rund 44.000 m² Mietfläche und jährliche Mieteinnahmen von rund 4,1 Mio. Euro
- Eigentümer sind vier Grundbesitzgesellschaften (GbR) aufgelegt von Initiator Dr. Wolfgang Görlich
- Insolvenznahe Situation aufgrund von Liquiditätsengpässen

Umsetzung und Lösungsvorschläge

- Insolvenzrechtliche Unterstützung der Geschäftsführung durch Anchor
- Gemeinsame Erarbeitung von Handlungsoptionen zur Stabilisierung des Fonds (Einbindung externer Partner)
- Bewertungs- und Transaktionsleistungen (Einbindung externer Partner)
- Spätere Übernahme der Geschäftsführung der verkaufenden Immobilienfondsgesellschaft durch Anchor mit dem Ziel, eine Vollliquidation zu erreichen

Unterstützung eines Fonds

- Insolvenzrechtliche Beratung sowie Unterstützung bei einem immobilienwirtschaftlichen Gesamtkonzept zur Stabilisierung und Optimierung eines Fonds

Herausforderungen

- Herausfordernde Stakeholder-Kommunikation
- Unterdurchschnittliche Performance des Fonds über mehrere Jahre
- Unkonventionelle, gemischte Mieterstruktur



Projektbeschreibung

- 8 Verwaltungsgebäude und 2 Technik-/Funktionsgebäude mit ca. 80.000 m² an ein renommiertes und international tätiges Automobilunternehmen vermietet
- Fehlendes Folgenutzungskonzept
- Räumung des Hauptmieters vier Jahre nach Verkauf

Umsetzung und Lösungsvorschläge

- Insolvenzrechtliche Unterstützung der Geschäftsführung durch Anchor
- Sell-Side Transaktionsmanagement (Einbindung externer Partner)
- Strategische Analyse der Liegenschaft (Einbindung externer Partner)
- Machbarkeitsanalyse mit Handlungsempfehlungen (Einbindung externer Partner)
- Vorbereitungs- und Transaktionsprozess des Projekts (Einbindung externer Partner)
- Nahe Begleitung bis zum Closing (Einbindung externer Partner)
- Spätere Übernahme der Geschäftsführung der verkaufenden Immobilienfondsgesellschaft durch Anchor mit dem Ziel, eine Vollliquidation zu erreichen

Unterstützung eines Fonds

- Sell-Side Transaktionsmanagement für ein Emissionshaus (Transaktionsvolumen ca. 140 Mio. EUR). Ausarbeitung von Optionen für die Revitalisierung, Abriss oder Neubau einer Gewerbeimmobilie mit ca. 80.000 m² im Münchner Norden

Herausforderungen

- Kurze Restlaufzeit des Hauptmieters
- Gebäude am Ende des Lebenszyklus
- Neupositionierung des Standorts



Projektbeschreibung

- Stark diversifizierte Immobilienfondsgruppe mit einer Vielzahl an inhomogenen, z.T. notleidender, geschlossener Immobilienfonds unterschiedlichster Assetklassen mit einem hochvolumigen Mio. Euro Anlagevolumen
- Die geschlossenen Immobilienfonds befanden sich überwiegend in der Endphase ihres Bestehens.

Umsetzung und Lösungsvorschläge

- Übernahme der Geschäftsführung und teilweise Prokura durch Anchor bei diversen (teilweise notleidenden) Immobilienfondsgesellschaften und den (Tochter-)Zweckgesellschaften mit dem Ziel, die jeweilige Vollliquidation herbeizuführen

Unterstützung eines Fonds

- Vollliquidation der Immobiliengesellschaften nach Verkauf der Immobilien

Herausforderungen

- Komplexe gesellschaftsrechtliche Strukturen
- Verschiedenste Interessen der jeweiligen Stakeholder
- Komplexe Entscheidungs- und Kommunikationshierarchien
- Übernahme und Strukturierung ungeordneter Unterlagen, Aufklärung und Dokumentation (gesellschafts-)rechtlicher Verhältnisse

Ausgewählte Projekte Immobilien in der Krise.



Projektbeschreibung

- Anchor übernahm nach dem Verkauf die Geschäftsführung und wickelte die Mietverhältnisse gemeinsam mit einem Dienstleister ab (Erstellung NK-Abrechnungen und Forderungseinzug)
- Anchor bereitete die Vollliquidation vor und überwachte die Kosten
- Anchor vermittelte zwischen den phG und den Finanzierern und beruhigte die Lage
- Anchor entwickelte eine Lösung, den zur Verfügung gestellten Haftungsfonds schnell zu reduzieren

Umsetzung und Lösungsvorschläge

- Große gemischt genutzte Immobilie im Zentrum von Berlin musste aufgrund der Marktsituation 2005 deutlich unter dem Gestehungspreis verkauft werden
- Da es sich um eine atypische GmbH & Co. KG handelte, bei der die phG natürliche Personen waren, sollte die Abwicklung so gestaltet werden, dass eine Insolvenz vermieden und die Restabwicklung aus Teilen der Verkaufserlöse gesichert wurde, ohne die phG (Investoren) zu Nachschüssen zu zwingen (sehr politisch)
- Wegen eines Steuerprozesses läuft das Verfahren immer noch

Unterstützung eines Bankenkonsortiums

- Vollliquidation einer Immobiliengesellschaft nach Verkauf der Immobilie

Herausforderungen

- phG, die sich von den Banken betrogen fühlten
- Spagat zwischen Sicherheit der Abwicklung und Realisierungsinteresse der Banken
- Übernahme ungeordneter Unterlagen



Projektbeschreibung

- Insolvenz des größten freien deutschen Bauträgers (SÜBA Bau AG).
- Verwertung des gesamten noch vorhandenen Immobilienbestandes im In- und Ausland, der zum Teil direkt oder über Tochter- und Enkelgesellschaften gehalten wurde.
- In Summe 150 Gesellschaften und knapp 2200 Grundbuchblätter verwertet.
- Gesamterlöse von über 110 Mio.€ erzielt.

Umsetzung und Lösungsvorschläge

- Haupterfolgswortfaktor in diesem Verfahren war die strukturierte Einbindung der beteiligten Banken und des Gläubigerausschusses in die Entscheidungsfindung.
- Wichtigstes Tool war die Anlage einer Datenbank, in der sämtliche Vermögensgegenstände mit den wichtigsten Informationen erfasst waren, die laufend den Status Quo abbilden konnte.

Team Insolvenzverwaltung

- Insolvenzverwalter ist Tobias Wahl als Nachfolger von Dr. Jobst Wellensiek
- Die gesamte Abwicklung wurde von Anchor-Partnern koordiniert und umgesetzt.

Herausforderungen

- Die Führung des sehr großen Bankenpools und des Gläubigerausschusses, deren Mitglieder nicht immer an einem Strang gezogen haben.

Ausgewählte Projekte Immobilien in der Krise.



Ludwigshafens Mitte

Projektbeschreibung

- Insolvenz des größten Stadtentwicklungsprojekts in Ludwigshafen (Metropol Ludwigshafen Projektentwicklung GmbH & Co. KG)
- Landmark Project in Ludwigshafen an exponierter Stelle
- Projektvolumen > 120 Mio.€

Team Insolvenzverwaltung

- Insolvenzverwalter ist Rechtsanwalt Tobias Wahl.
- Die gesamte Abwicklung wird vom Anchor-Team koordiniert und umgesetzt.

Umsetzung und Lösungsvorschläge

- Übernahme des Bauprojekts in der nicht abgeschlossenen Tiefbauphase
- Sicherung der Baustelle an einem Verkehrsknotenpunkt (Berliner Platz) mit Verkehrsleitsicherung, Baufeldüberwachung, Umfeldabsicherung
- Investorenprozess mit der Besonderheit einer Zusammenführung von Distressed M&A und Immobilienwirtschaft

Herausforderungen

- Derzeitige Zurückhaltung der Investorenseite auf dem Immobilienmarkt
- Moderation des Prozesses mit der Stadt Ludwigshafen, insbesondere hinsichtlich der planungsrechtlichen Machbarkeit etwaiger Änderungsvorstellungen potentieller Investoren im M&A Prozess



Projektbeschreibung

- Betriebswirtschaftliche Beratung der Holding einer Immobiliengruppe bei der Verhandlung mit Gläubigern

Beratung durch Anchor Management

- Ein Team der Anchor Management GmbH übernahm die Ermittlung des für einen Vergleich mit Gläubigern zur Verfügung stehenden Betrags

Umsetzung und Lösungsvorschläge

- Ermittlung des Cash-Flows sämtlicher Gruppen- und Projektgesellschaften im Zeitraum des laufenden und folgenden Geschäftsjahres unter Berücksichtigung der geplanten und überwiegend wahrscheinlichen Verwertungserlöse
- Daraus Ableitung des freien Vermögens und der zur Verfügung stehenden Liquidität für einen Vergleichsschluss
- Parallel vorsorgliche Vorbereitung einer Eigenverwaltungsplanung nach § 270a Abs. 1 InsO für die Holding unter Berücksichtigung des Finanzierungsbedarfs der Projektgesellschaften

Herausforderungen

- Abbildung der konzerninternen Finanzierungen in der Zukunft unter den Prämissen des jeweiligen Handlungsverlaufs
- Sowohl im Rahmen der Vergleichsverhandlungen als auch im Rahmen einer Eigenverwaltung musste die (konzerninterne) Finanzierung der Projektgesellschaften sichergestellt sein



Projektbeschreibung

- Rechtliche Beratung der Holding eines Immobilienkonzerns mit im Bau befindlichen Projekten in jeweils eigenen Tochtergesellschaften

Beratung durch Anchor Rechtsanwälte

- Begleitung bei den Finanzierungsverhandlungen mit Banken und Gesellschaftern sowie bei der Vorbereitung einer Anleihegläubigerversammlung

Umsetzung und Lösungsvorschläge

- Bestimmung des für die Durchfinanzierung notwendigen Liquiditätsbedarfs
- Insolvenzzrechtliche Bewertung der Situation und der Handlungsalternativen
- Vermeidung von Haftungsrisiken des Vorstands
- Vorsorgliche Vorbereitung eines Insolvenzantrags

Herausforderungen

- Koordination der insolvenzrechtlichen Obliegenheiten und der anleiherechtlichen Ladungsfristen



Projektbeschreibung

- Insolvenzrechtliche Beratung eines Investors im Rahmen einer Immobilien-Transaktion auf der Buy-Side
- Verkäufer in der außergerichtlichen Restrukturierung
- Internationale Bezüge
- Transaktionsvolumen rund 350 Mio. €.

Beratung durch Anchor Rechtsanwälte

- Beratung des Käufers gemeinsam mit einem Immobilienrechtler
- Strukturierung der Transaktion und Vertragsdokumentation als Risikoversorge
- Absicherung für den Fall einer zukünftigen Insolvenz des Verkäufers, Vorsorge Anfechtungsrisiken, Anforderungen der Dokumentation

Umsetzung und Lösungsvorschläge

- Insolvenzrechtliche Bewertung der Situation und der Strukturalternativen
- Anpassung der Transaktionsstruktur
- Dokumentation auf Verkäuferseite (bspw. IDW S11)

Herausforderungen

- Implementierung Risikoversorge
- Zusammenführung der immobilienrechtlichen und insolvenzrechtlichen Transaktionsstruktur

Agenda



1.	Unser Verständnis der aktuellen Situation	3
2.	Mehrwert Anchor-Gruppe	7
3.	Unsere Expertise	13
4.	Team "Immobilien in der Krise"	23
5.	Anchor Kurzvorstellung	26

Team – Anchor Rechtsanwälte.



Alexander Reus

Partner | Rechtsanwalt

Prinzregentenstraße 78, 81675 München

Tel.: +49 (0)89 287 881-0

Mobil: +49 (0)175 163 77 93

alexander.reus@anchor.eu

www.anchor.eu



Vincenz von Braun

Partner | Rechtsanwalt

Prinzregentenstraße 78, 81675 München

Tel.: +49 (0)89 287 881-0

Mobil: +49 (0)172 850 36 43

vincenz.braun@anchor.eu

www.anchor.eu



Ole Brauer

Counsel | Rechtsanwalt

Prinzregentenstraße 78, 81675 München

Tel.: +49 (0)89 287 881-0

Mobil: +49 (0)175 589 40 33

ole.brauer@anchor.eu

www.anchor.eu



Phillip-Boie Harder, LL.M. oec.

Counsel | Rechtsanwalt

Kasernenstraße 51, 40213 Düsseldorf

Tel.: +49 (0)211 136 534-0

Mobil: +49 (0)173 497 66 90

phillip.harder@anchor.eu

www.anchor.eu

Team – Anchor Management.



Alexander Tekath, LL.M. (corp. restruc.)

Partner | Geschäftsführer

Kasernenstraße 51, 40213 Düsseldorf

Tel.: +49 (0)211 136 534-0

Mobil: +49 (0)151 580 042 76

alexander.tekath@anchor.eu

www.anchor.eu



Serap Demir

Managerin

Prinzregentenstraße 78, 81675 München

Tel.: +49 (0)211 136 534-0

Mobil: +49 (0)171 524 28 36

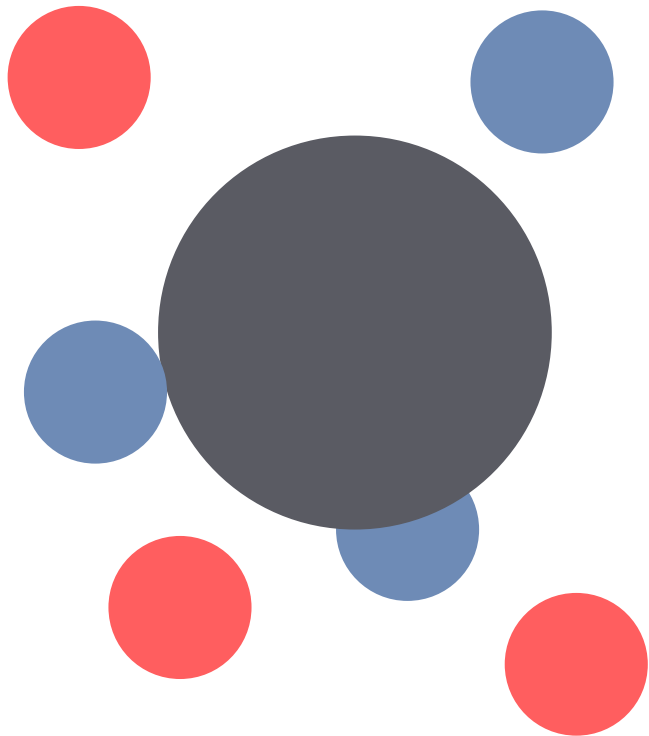
serap.demir@anchor.eu

www.anchor.eu

Agenda



1.	Unser Verständnis der aktuellen Situation	3
2.	Mehrwert Anchor-Gruppe	7
3.	Unsere Expertise	13
4.	Team "Immobilien in der Krise"	23
5.	Anchor Kurzvorstellung	26



Krisen vermeiden – Krisen meistern

Anchor ist ein Hybrid aus Rechtsanwaltskanzlei und Unternehmensberatung. In den Bereichen Insolvenz und Restrukturierung verbinden unsere 150 Mitarbeiter an 15 Standorten rechtliche Kompetenz und betriebswirtschaftliches Know-how.

Unsere Aufgaben gehen wir mit einem auf den jeweiligen Fall angepassten Team an, das in seiner Größe und Spezialisierung in den rechtlichen und betriebswirtschaftlichen Bereichen jederzeit auf die notwendigen Anforderungen hin angepasst werden kann.

Wir arbeiten jederzeit transparent und lösungsorientiert mit einer ausgeprägten Hands-on Mentalität und setzen uns für Sie und das gemeinsame Ziel durchsetzungsstark ein.

Unsere Kanzlei ist Mitglied des Netzwerks GRIP (Global Restructuring and Insolvency Professionals) und unsere Rechtsanwälte sind u. a. Mitglieder beim International Insolvency Institute, bei INSOL International und INSOL Europe (langjährige Mitgliedschaft in verschiedenen Committees), im Ausschuss für Internationales beim Verband der Insolvenzverwalter und Sachwalter Deutschlands e. V sowie im ABI (American Bankruptcy Institute).

www.anchor.eu

Anchor Management.

Betriebswirtschaftliche Beratung



Restrukturierungsberatung

- Erstellung und Plausibilisierung von
 - Sanierungskonzepten (IDW S6)
 - Independent Business Reviews
 - Option Reviews
- Erstellung und Plausibilisierung von Business- und Finanzplanungen
- Operative Restrukturierung mit Umsetzung notwendiger Restrukturierungsmaßnahmen
- Beratung und operative Unternehmensfortführung in der Insolvenz
- Umsetzung eines 100-Tageprogramms nach der Übernahme eines Unternehmens – Post Acquisition Restructuring
- Aufbau und Optimierung von Reportingprozessen

Interim Management

- Übernahme der Sanierungsverantwortung im Organ auf Geschäftsführungs- und Vorstandsebene sowie als Generalbevollmächtigter und Projektleiter
- Vorbereitung, Begleitung und Durchführung von Eigenverwaltungs-, Schutzschirm- und Regelinsolvenzverfahren
- Stellung von krisenerfahrenen Beiräten und Aufsichtsräten
- Begleitung und Durchführung von Liquidationen

Distressed M&A

- Begleitung, Steuerung und Führung des Verkaufsprozesses
- Erstellung einer Equity-Story, aussagekräftiger Präsentationen und des Datenraums
- Begleitung und Durchführung von Managementpräsentationen und Expert-Sessions
- Führung der Vertragsverhandlungen bis zum Signing und Begleitung des Closing

Anchor Rechtsanwälte.

Insolvenzrechtliche Beratung



Management-, Gesellschafter- & Gesellschafterberatung

- Vermeidung von Haftungsrisiken, Monitoring Insolvenzgründe
- Sanierungsberatung, Erarbeitung von Risikoanalysen und Vergleichsszenarien

Sanierungsoptionen und präventive Restrukturierung

- Gestaltung und Vorbereitung der bestmöglichen Sanierungsalternativen
- Konzeption Sanierungsszenarien und Restrukturierungsplan (StaRUG)
- Beschleunigte Abwicklung durch unsere standortübergreifende Restrukturierungseinheit

Treuhand-Modelle & Liquidation

- Beratung, Entwicklung und Umsetzung der Strukturen für sog. doppelnutzige Treuhandschaften und Desinvestments / Liquidationen

Distressed M&A

- Begleitung von Investoren bei Akquisitionen von Unternehmen aus der Krise/Insolvenz
- Beratung Strategie und Konzeption Investorenprozess

Sanierungsarbeitsrecht

- Interessenausgleiche, Sozialpläne, Sanierungstarifverträge

Risikoversorge, Anfechtungs- & Haftungsansprüche

- Risikoversorge, Prüfung von Gesellschafterstrukturen
- Abwehr von Haftungs- und Anfechtungsansprüchen

Internationales Insolvenzrecht

- Grenzüberschreitende Restrukturierung und internationales Netzwerk (GRIP)
- Wahrnehmung von Gläubigerrechten



Schutzschirmverfahren & Eigenverwaltung

- Unterstützung der Geschäftsführung als Organ oder Generalbevollmächtigter
- Begleitung der Gesellschafter und Geschäftsführer bei der Vorbereitung und Durchführung der Verfahren

Insolvenzverwaltung

- Ausgleich berechtigter Interessen der Gläubiger und Stakeholder
- Restrukturierung: Betriebsfortführung und Stabilisierung auch bei hoher Komplexität

Sachwahrung

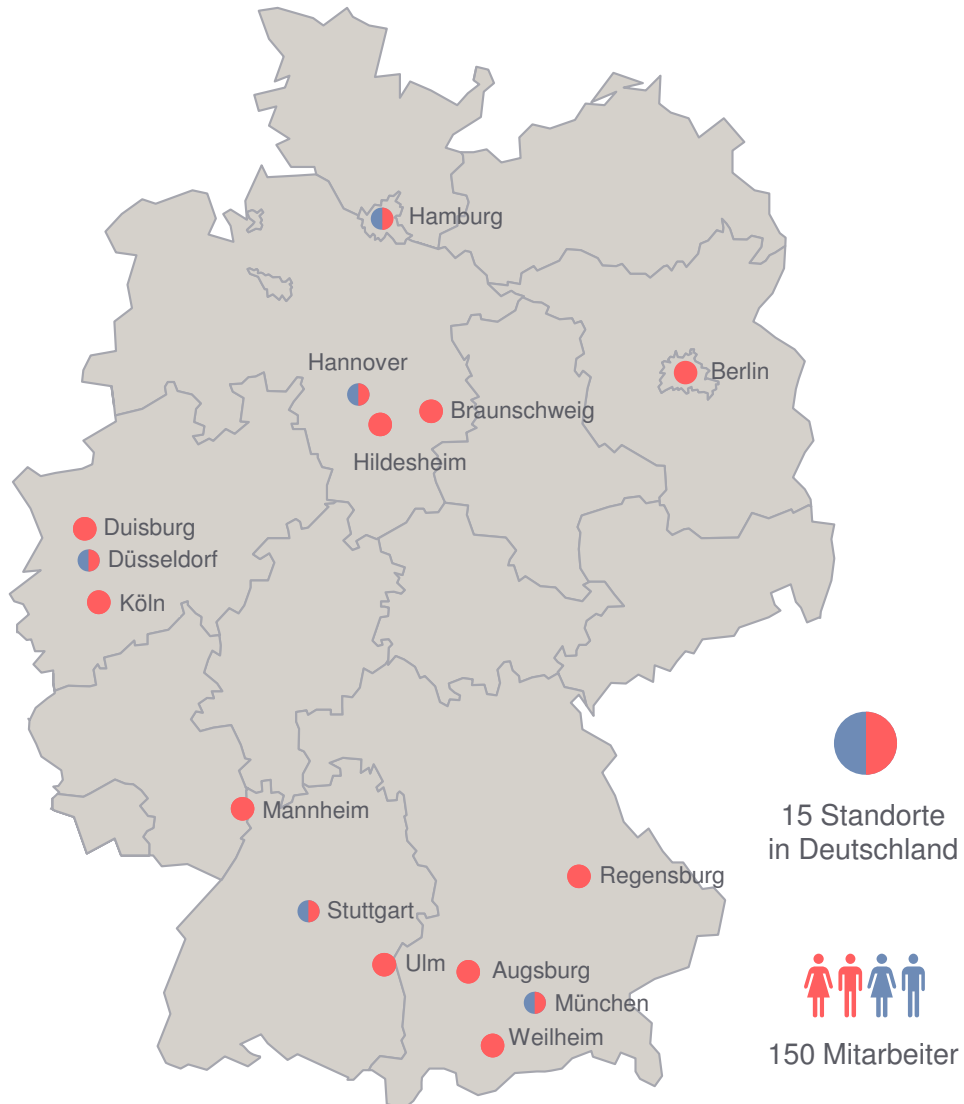
- Überwachung und Unterstützung der Fortführung
- Expertise in der Restrukturierung
- Ausgleich berechtigter Interessen der Gläubiger und Stakeholder

Insolvenzplan

- Konzeption und Erarbeitung einer Insolvenzplanlösung zur Gestaltung der Sanierung
- Verhandlung mit den Beteiligten und Umsetzung im Verfahren

Distressed M&A

- Entwicklung und schnellstmögliche Umsetzung der Transaktionsstruktur
- Konzeption bestmöglicher Gläubigerbefriedigung (asset deal, Insolvenzplan, sog. „dual track“)



Anchor Management

- Operative Restrukturierungsberatung
- Sanierungskonzepte (IDW S6), Independent Business Review, Option Review
- Betriebswirtschaftliche Beratung in und Durchführung von Eigenverwaltungs-, Schutzschirm- und Regelinsolvenzverfahren
- Interim Management (CEO, CRO, CIO)
- Distressed M&A Beratung
- Stellung von krisenerfahrenen Beiräten und Aufsichtsräten

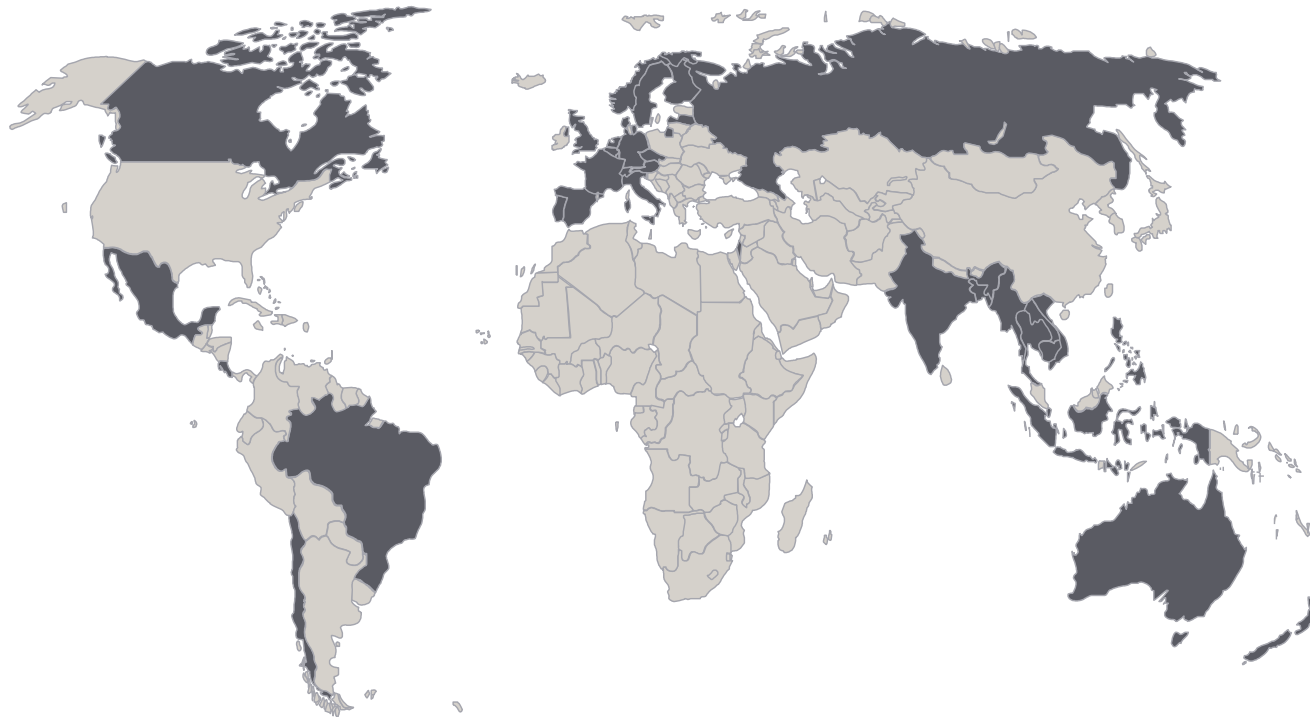
Anchor Rechtsanwälte

- Restrukturierungsberatung
- Insolvenzrechtliche Beratung
- Sanierungsarbeitsrecht
- Insolvenzverwaltung, Eigenverwaltung und Sachwaltung
- Insolvenzplan
- Distressed M&A
- Treuhand-Modelle und Liquidationen

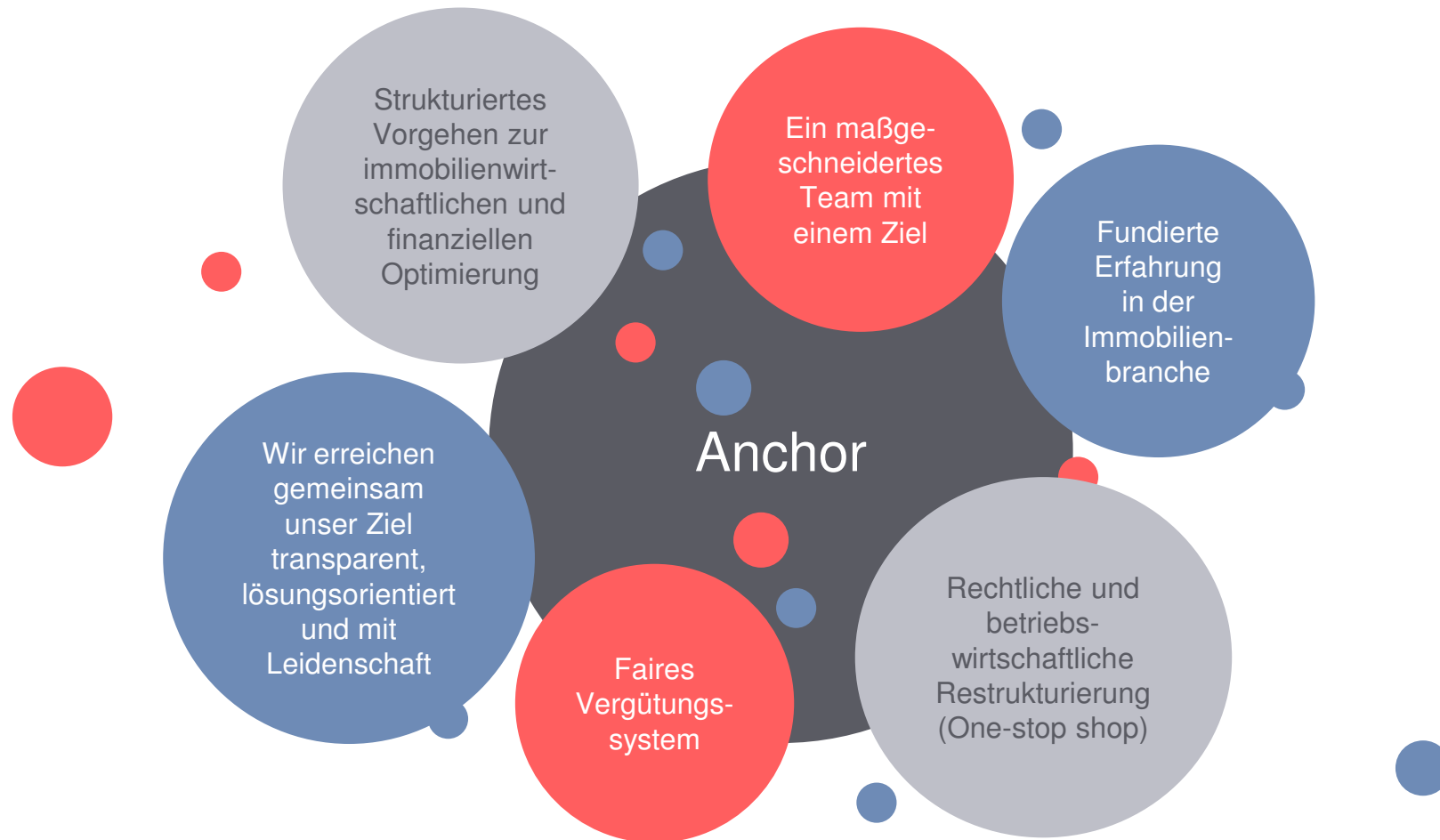
Internationales Netzwerk von Anchor.



Anchor ist Mitglied im GRIP (Global Network of Restructuring and Insolvency Professionals), einem internationalen Netzwerk unabhängiger Anwaltskanzleien in den Bereichen Insolvenz und Sanierung. Als Mitglied hat Anchor weltweiten Zugriff auf Experten in 37 verschiedenen Rechtssystemen.



Warum Anchor?



Unsere Standorte.



Augsburg

Pröllstraße 5
86157 Augsburg

Tel.: +49 (0)821 252 72-0
Fax: +49 (0)821 252 72-51

augsburg@anchor.eu

Berlin

Kantstraße 149
10623 Berlin

Tel.: +49 (0)30 920 909-72
Fax: +49 (0)30 920 909-73

berlin@anchor.eu

Braunschweig

Adolfstraße 13
38102 Braunschweig

Tel.: +49 (0)531 702 11 57-0
Fax: +49 (0)531 702 11 57-5

braunschweig@anchor.eu

Düsseldorf

Kasernenstraße 51
40213 Düsseldorf

Tel.: +49 (0)211 136 534-0
Fax: +49 (0)211 136 534-29

duesseldorf@anchor.eu

Duisburg

Schifferstraße 166
47059 Duisburg

Tel.: +49 (0)203 739 979-0
Fax: +49 (0)203 739 979-29

duisburg@anchor.eu

Hamburg

Neuer Wall 44
20354 Hamburg

Tel.: +49 (0)40 253 05 74-00
Fax: +49 (0)40 253 05 74-11

hamburg@anchor.eu

Hannover

Gruppenstraße 2
30159 Hannover

Tel.: +49 (0)511 353 955-0
Fax: +49 (0)511 353 955-11

hannover@anchor.eu

Hildesheim

Bismarckstraße 13
31135 Hildesheim

Tel.: +49 (0)5121 289 92-0
Fax: +49 (0)5121 289 92-11

hildesheim@anchor.eu

Köln

Oskar-Jäger-Straße 173/K6
50825 Köln

Tel.: +49 (0)221 430 63 21-0
Fax: +49 (0)221 430 63 21-2

koeln@anchor.eu

Mannheim

L 9, 11
68161 Mannheim

Tel.: +49 (0)621 127 96-0
Fax: +49 (0)621 127 96-11

mannheim@anchor.eu

München

Prinzregentenstraße 78
81675 München

Tel.: +49 (0)89 287 881-0
Fax: +49 (0)89 287 881-29

muenchen@anchor.eu

Regensburg

Kumpfmühler Straße 3
93047 Regensburg

Tel.: +49 (0)941 784 47 27-0
Fax: +49 (0)941 784 47 27-9

regensburg@anchor.eu

Stuttgart

Kronprinzstraße 16
70173 Stuttgart

Tel.: +49 (0)711 284 266-0
Fax: +49 (0)711 284 266-29

stuttgart@anchor.eu

Ulm

Syrclinstraße 38
89073 Ulm

Tel.: +49 (0)731 938 07 79-0
Fax: +49 (0)731 938 07 79-20

ulm@anchor.eu

Weilheim

Kirchplatz 9
82362 Weilheim i. OB

Tel.: +49 (0)881 901 090-0
Fax: +49 (0)881 901 090-60

weilheim@anchor.eu



Der Inhalt dieses Dokumentes stellt keine Beratungsleistung der Anchor Rechtsanwalts-gesellschaft mbH / Anchor Management GmbH gegenüber dem Empfänger dar, insbesondere keine Rechts- und/oder Steuerberatung. Zweck dieses Dokumentes ist ausschließlich, den Empfänger über mögliche Beratungsleistungen zu informieren, mit denen wir beauftragt werden können, sowie bestimmte Themen in allgemeiner Form anzusprechen, die für den Empfänger von Interesse sein könnten, ohne dass dies mit dem Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit geschieht. Dieses Dokumentes dient somit nicht als Grundlage für inhaltliche Entscheidungen des Empfängers in Bezug auf die dargestellten Themen und kann insbesondere eine individuelle Beratung des Empfängers nicht ersetzen.