

MPT

MPT

HERZLICH
WILLKOMMEN!

MPT ADVISORY GROUP

The background features a large, semi-transparent logo consisting of the letters 'M', 'P', and 'T' in a bold, sans-serif font. The letters are filled with a light blue color and have a subtle 3D effect with shadows. The 'M' is on the left, 'P' is in the middle, and 'T' is on the right. The entire logo is set against a dark blue background.

MPT

INTERIMSMANAGEMENT UND
SANIERUNGSTREUHAND
BEI DER RESTRUKTURIERUNG
VON IMMOBILIEN –
CASE STUDY BÜROGEBÄUDE

MPT

ADVISORY GROUP

Ausgangslage

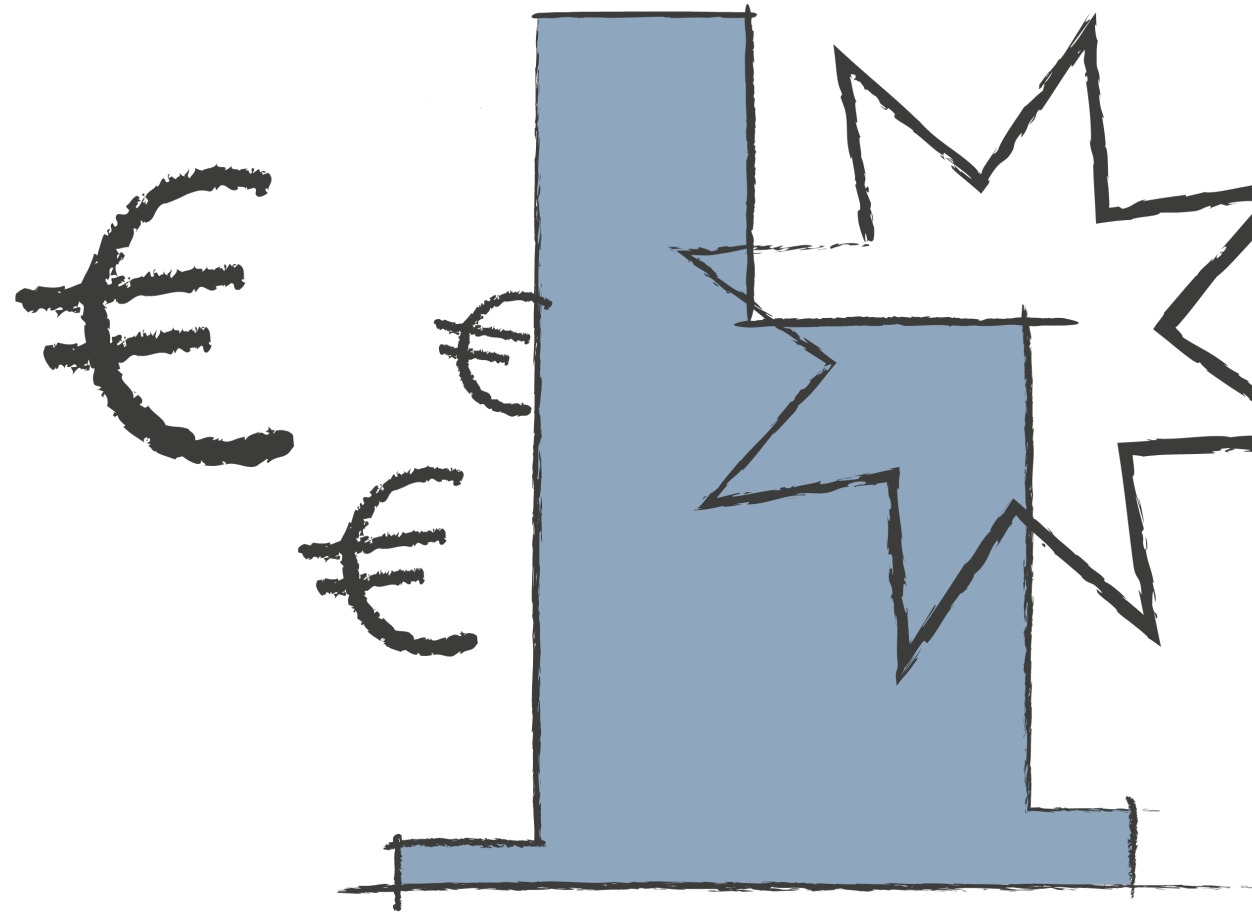
MPT ADVISORY GROUP

Ausgangslage

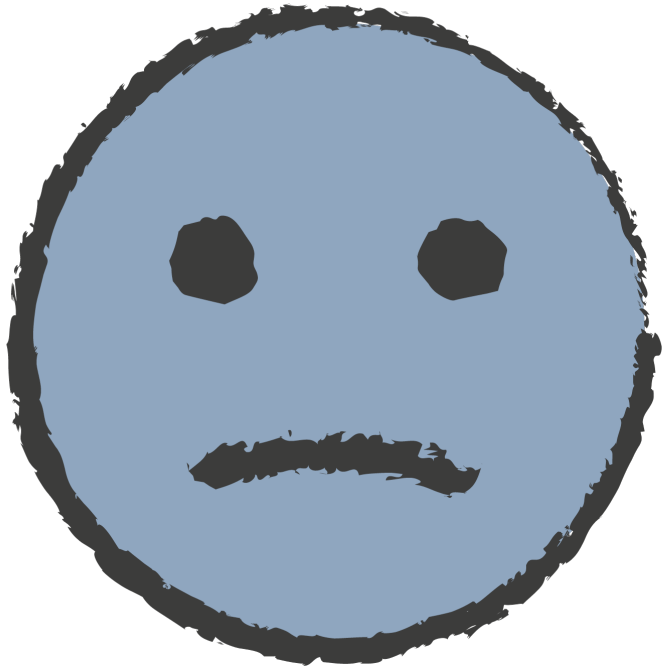
- 👉 Bürogebäude an einer Bahnstation, etwas veraltet; mitteleuropäische Stadt, ca. 160,000 Einwohner.
- 👉 15 Stockwerke
vermietbare Fläche: 11,000 m²
Leerstand 50%,
WAULT: 1,5 Jahre.

MPT

ADVISORY GROUP

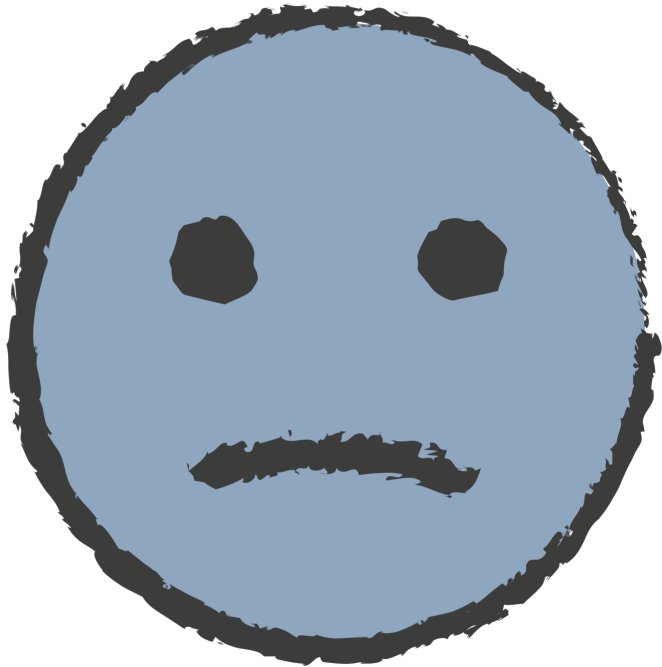


Mieterbeschwerden



- 👉 bauliche Mängel
- 👉 Gastroangebot
- 👉 Eingangsbereich
- 👉 Bahnhofsareal
- 👉 Ansuchen um Mietreduktion

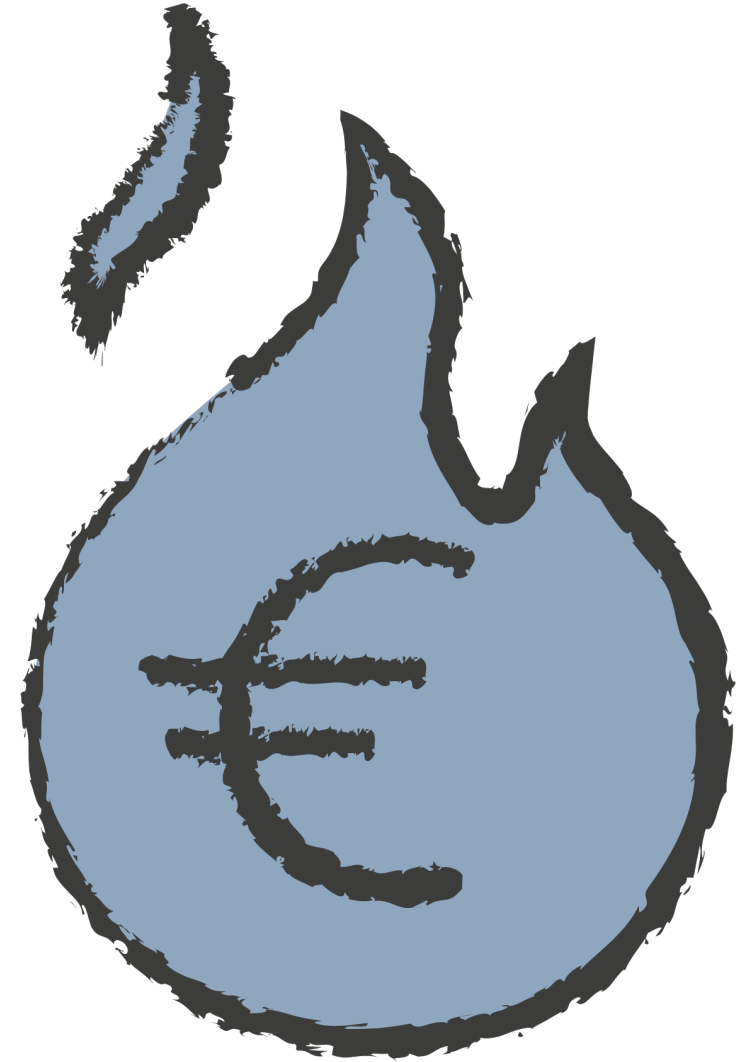
Management des Gebäudes



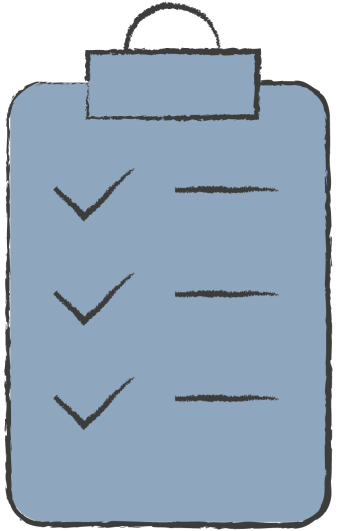
- 👉 externes Assetmanagement
- 👉 externes Propertymanagement
- 👉 regionaler und überregionaler Mietmakler
- 👉 kein Vermietungserfolg seit längerem

Covenants breach

- 👉 Zu geringer Mietertrag
- 👉 Die aushaftenden Kredite waren im default
- 👉 Abwertungsbedarf
- 👉 Fire sale steht im Raum

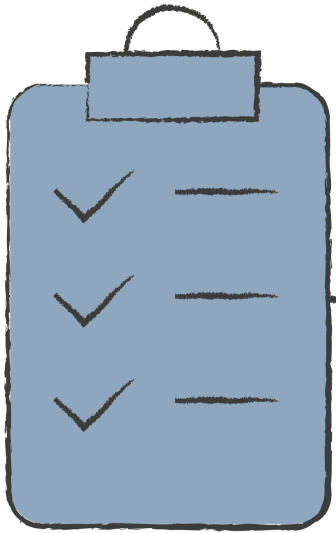


Interimsmanagement



MPT ADVISORY GROUP

Interimsmanagement



- In Abstimmung mit der finanzierenden Bank und den Investoren hat die Besitzgesellschaft unter Beitritt der Investoren mit MPT einen Geschäftsbesorgungs- und Beratungsvertrag abgeschlossen.
- MPT übernahm die Geschäftsführung der Besitzgesellschaft.
- Der Auftrag umfasste die Herstellung der Vermietbarkeit des Bürogebäudes und nach entsprechender Steigerung des Mietertrages den Verkauf des Objektes.
- Die aushaftenden Kredite wurden gestundet.

MPT

ADVISORY GROUP



Herangehens- weise

MPT ADVISORY GROUP



1. Erhebungs- phase

MPT

ADVISORY GROUP

Prüfung der Besitzgesellschaft



FINANZWIRTSCHAFTLICHE SANIERUNG

- 👉 Liquidität?
- 👉 Überschuldung?
- 👉 Braucht es eine zusätzliche Finanzierung?
- 👉 Braucht es Rückstellungen etc?
- 👉 Steuerliche und buchhalterische Situation?

Prüfung der Immobilie



- 👉 Konsensgemäßer Bestand?
- 👉 Baumängel?
- 👉 Instandhaltung- und Instandsetzungsaufwand
- 👉 Prüfung der bestehenden Mietverträge
- 👉 Gespräche mit allen Bestandsmieterern
- 👉 Prüfung und Analyse der Betriebskosten
- 👉 Überprüfung der gesamten Kostensituation mit dem Propertymanager

Blick auf den Markt




- 👉 Erhebung der Vorstellungen und Ideen des vorhandenen Assetmanagers
- 👉 Gespräch mit bisher beauftragten Maklern über deren Sicht des Gebäudes und des Marktes
- 👉 Erhebung des Images des Gebäudes

Blick auf den Markt



- 👉 Markt- und Konkurrenzstudie, insbesondere
 - 📋 Mietniveau
 - 📋 Qualität der Mietflächen (Ausbauzustand, etc.)
 - 📋 Größe der Fläche
 - 📋 örtliches Preisniveau (Betriebskosten)

A photograph of a modern architectural interior, likely a library or a corporate building. The space features curved balconies with a dark wood slat ceiling and large glass walls. The lighting is soft and modern. The text '2. Analyse- und Planungsphase' is overlaid in white on a dark blue background on the left side of the image.

2. Analyse- und Planungsphase

MPT

ADVISORY GROUP

2. Analyse- und Planung

- 👉 Investitionsbedarf zur Beseitigung der baulichen Mängel
- 👉 (Zeit-)Plan zur Beseitigung der Mängel
- 👉 Herausarbeitung der Vor- und Nachteile des Standortes
- 👉 Erarbeitung von Verbesserungsmöglichkeiten
- 👉 Marketing
- 👉 Möglichkeiten der überregionalen Mietersuche
- 👉 Kosteneinsparungsmöglichkeiten



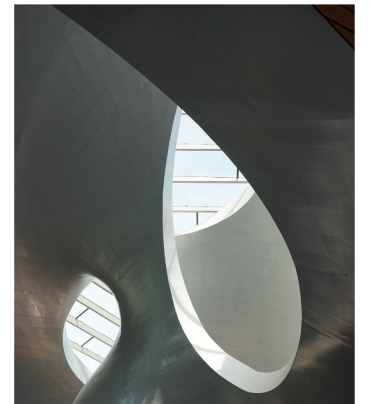
3. Umsetzung

MPT ADVISORY GROUP



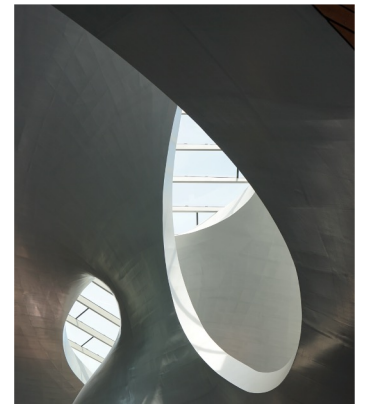
3. Umsetzung

- 👉 Behebung der technischen Mängel
- 👉 Neugestaltung: Eingangsbereich, Buffetbereich
- 👉 Öffnung des Restaurants für alle Mieter
- 👉 Verbesserungen: shared office Bereich; Sanierung von Mietflächen
- 👉 Neues Vermarktungskonzept
- 👉 Anpassung der asking rent
- 👉 Maklerbeauftragung
- 👉 Nachverhandlung/Verlängerung der Mietverträge



4. Ergebnis

- 👉 Vollvermietung binnen 3 Jahren
- 👉 Steigerung des Mietertrages
- 👉 Verbesserung der WAULT von 1,5 auf 4,41 Jahre
- 👉 Steigerung des Schätzwertes um 49,6%
- 👉 Verkauf der Immobilie:
 - 6,8% über neuen Schätzwert
 - 59,8% über dem ursprünglichen Schätzwert
- 👉 Abdeckung der Bankverbindlichkeiten
- 👉 Liquidation, Ausschüttung





Sanierungs- treuhand

MPT

ADVISORY GROUP

Kern der Sanierungstreuhand



- 👉 Übernahme der Gesellschaftsanteile durch MPT an der PropCo/Holding
- 👉 Grundlage: Treuhandvertrag; mehrseitige Treuhand zugunsten der finanzierenden Bank(en)
- 👉 MPT stellt den GF und führt die Geschäfte der PropCo
- 👉 Basis: Beratungs- und Geschäftsbesorgungsvertrag

Wesentlicher Inhalt des Treuhandvertrages



- 👉 Ziel und Zweck der Treuhand
- 👉 Zielerreichung: Definition der Parameter
- 👉 Einflussmöglichkeiten des Altgesellschafters:
nur ao. Geschäfte
- 👉 Berichtspflichten
- 👉 Beendigung
- 👉 (Beirat/Aufsichtsrat)

Stellung der Bank



- 👉 Informationsrecht lt. Kreditvertrag, ev. Erweiterung
- 👉 Erweiterung der Kündigungsmöglichkeiten
- 👉 Beirat?
- 👉 Nachfinanzierung/Rückstehung



Das Ziel

MPT

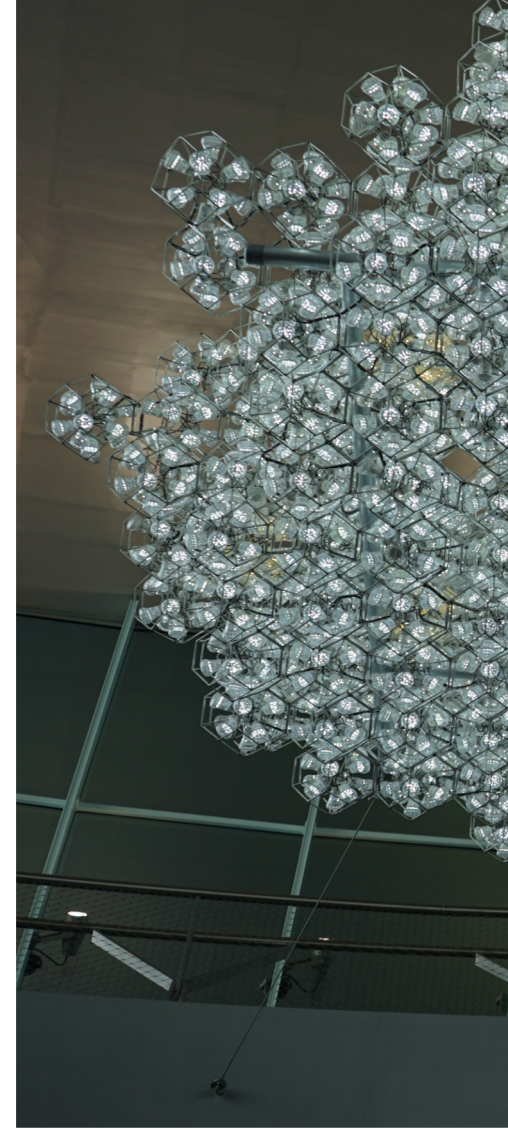
ADVISORY GROUP

Das Ziel

**Herstellung der Marktfähigkeit der Properties:
Vermietbarkeit/Verkaufbarkeit**

- 👉 Erhöhung/Verbesserung des Vermietungsstandes
- 👉 Verbesserung des Cashflows
- 👉 Kostenkontrolle
- 👉 Geordnete Fertigstellung
- 👉 Ev. ESG-Konformität
- 👉 Betriebsanlagengenehmigung
- 👉 Mängelbehebung/Instandsetzung

MPT ADVISORY GROUP

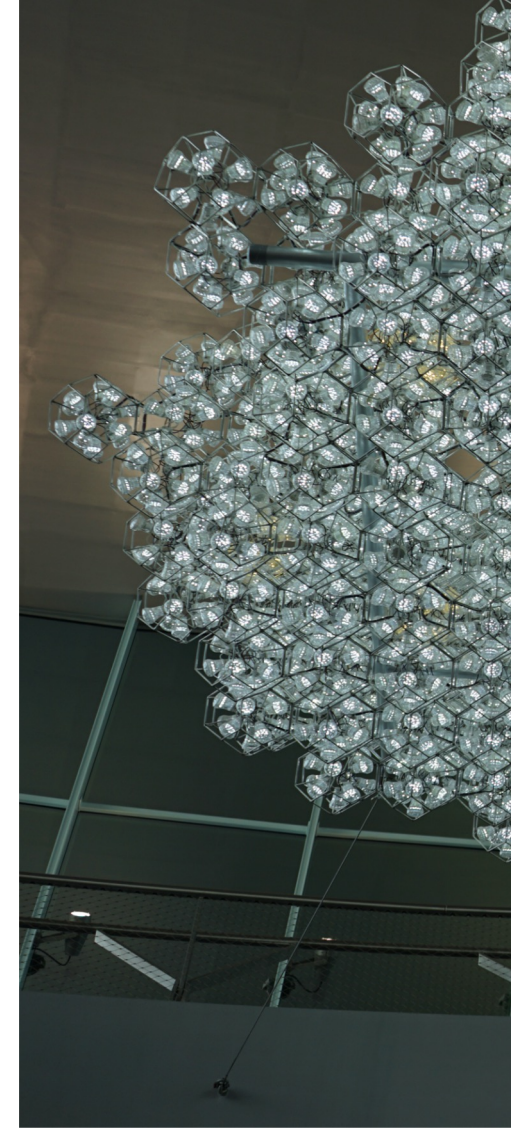


Das Ziel

**Sanierung oder geordnete,
insolvenzfreie Verwertung**

👉 Option: Im Falle der Sanierung,
Rückübertragung der
Gesellschaftsanteile

MPT ADVISORY GROUP



Vorteile der Sanierungstreuhand

- 👉 Objektive und unbelastete Führung der Geschäfte durch einen Dritten
- 👉 Herstellung eines Performing Loans möglich, Begleitmaßnahmen erforderlich
- 👉 „Kontrolle“ über das Obligo, ohne das Obligo auf die Bücher zu nehmen
- 👉 Zeitgewinn für die Sanierungsmaßnahmen
- 👉 Alternative zu „fire sale“/sofortige Verwertung



Unsere Erfahrungen mit Sanierungstreuhand

Shopping-Center, Gesundheitsimmobilie,
gemischt genutzte Gebäude, Industrieliegenschaft

MPT ADVISORY GROUP

Vielen Dank!

WIR DENKEN IHRE
IMMOBILIE NEU.

Wolfgang Tutsch
M: +43 676 921 7000
w.tutsch@advisorygroup.at

MPT
ADVISORY GROUP