

MPT

MPT

HERZLICH  
WILLKOMMEN!

**MPT** ADVISORY GROUP



M P



M P

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

**MPT**

ADVISORY GROUP

# Ausgangslage

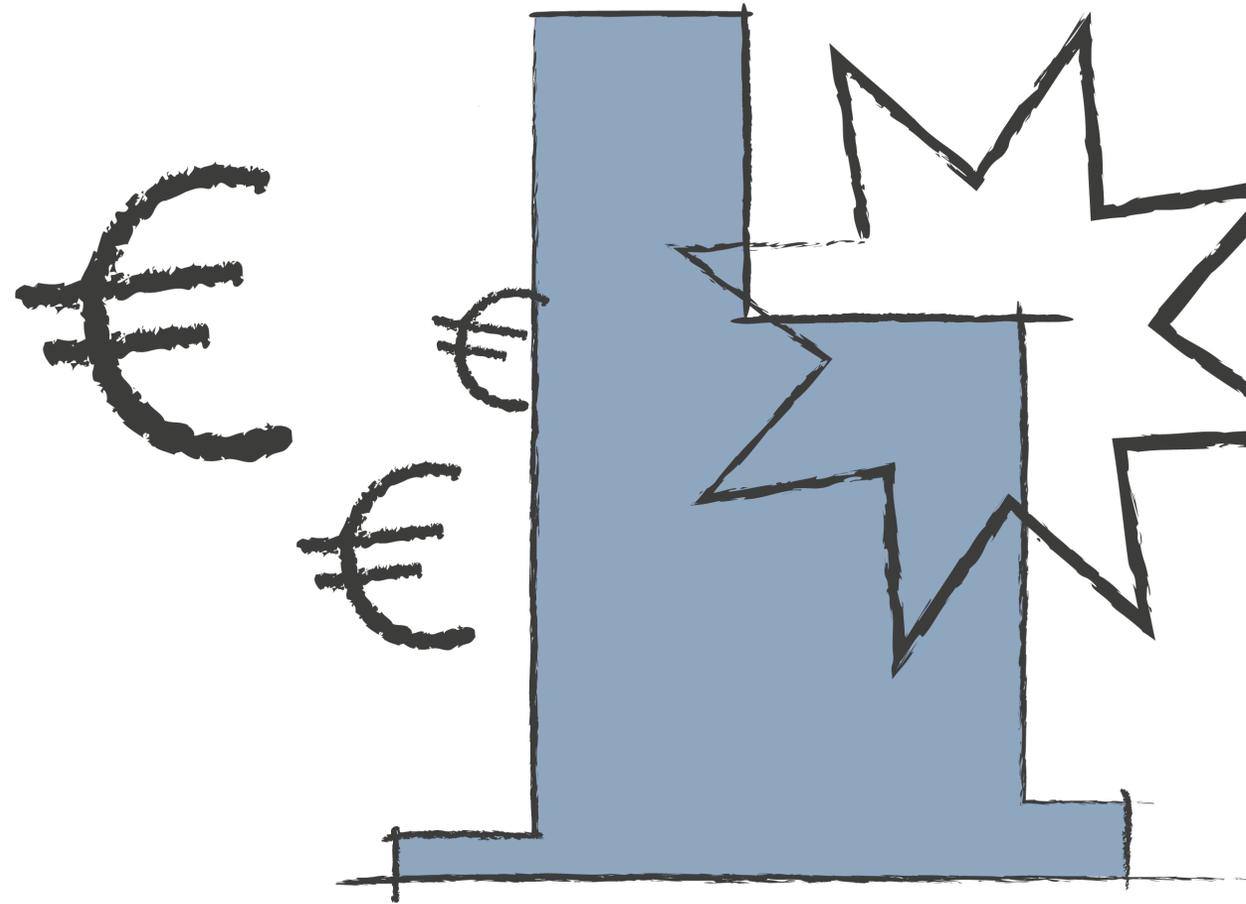
**MPT** ADVISORY GROUP

# Ausgangslage

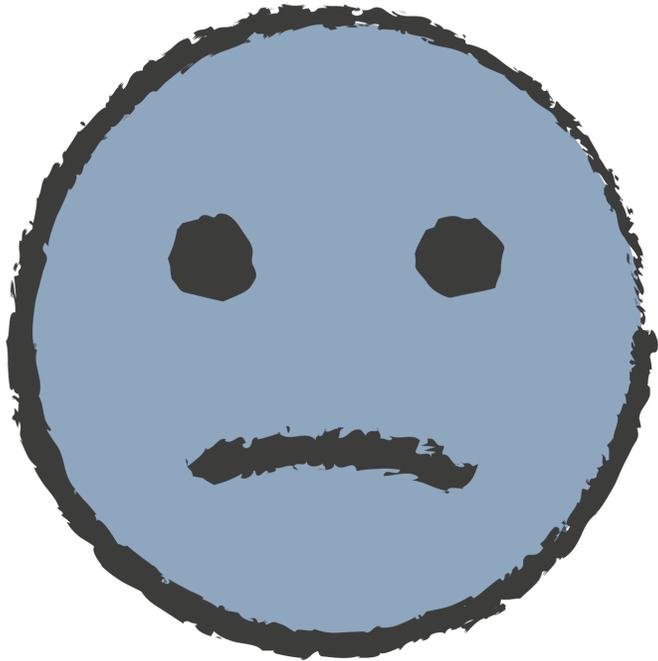
- 👉 Bürogebäude an einer Bahnstation, etwas veraltet; mitteleuropäische Stadt, ca. 160,000 Einwohner.
- 👉 15 Stockwerke  
vermietbare Fläche: 11,000 m<sup>2</sup>  
Leerstand 50%,  
WAULT: 1,5 Jahre.

**MPT**

ADVISORY GROUP

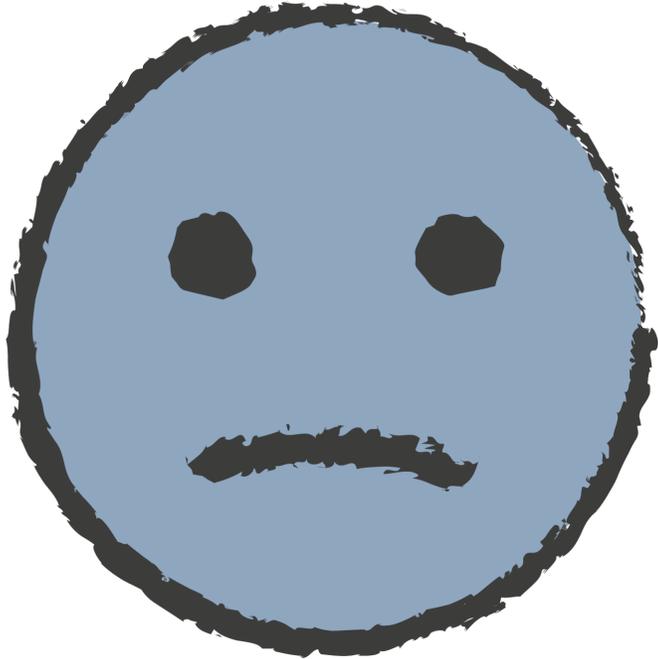


# Mieterbeschwerden



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

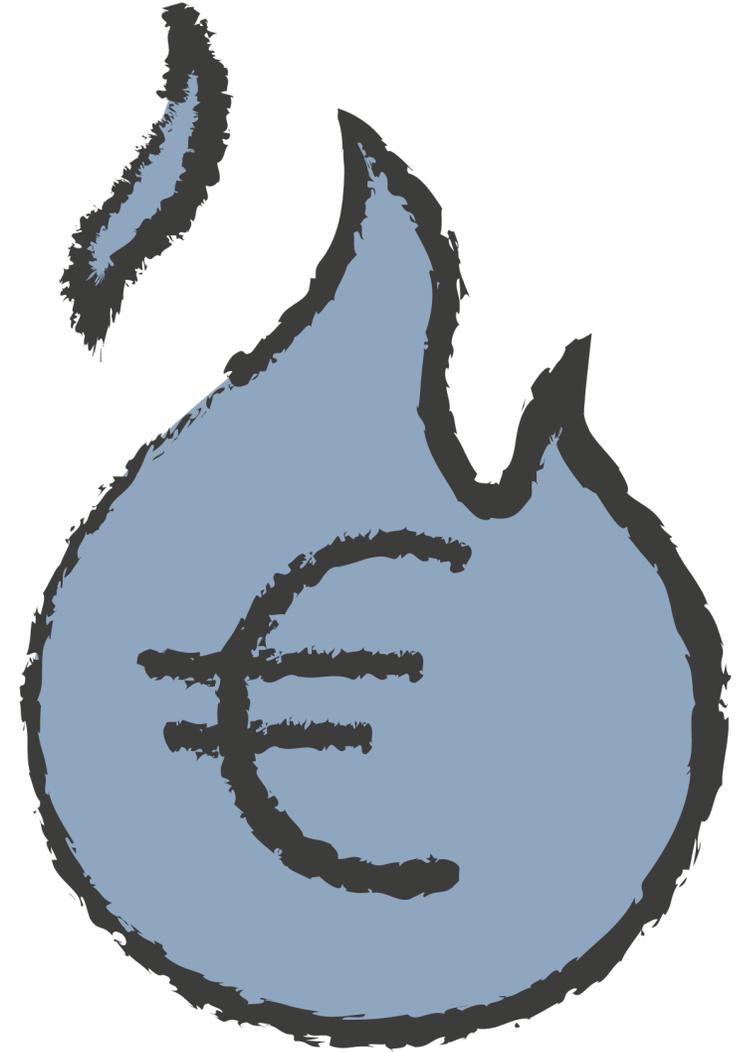
# Management des Gebäudes



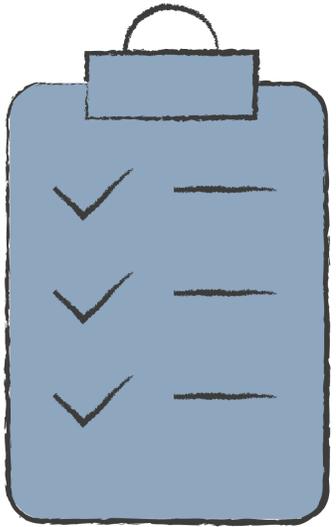
- 👉 externes Assetmanagement
- 👉 externes Propertymanagement
- 👉 regionaler und überregionaler Mietmakler
- 👉 kein Vermietungserfolg seit längerem

# Covenants breach

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

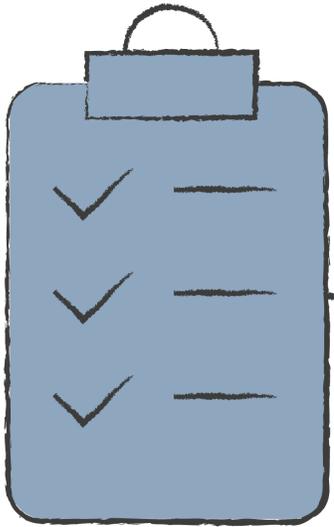


# Interimsmanagement



**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 dark wood paneling and glass railings. The ceiling is composed of horizontal wooden slats with recessed lighting. The overall atmosphere is clean, bright, and contemporary.

# 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



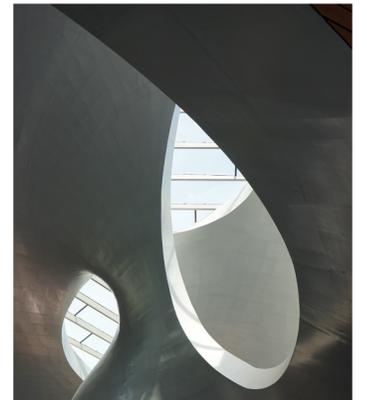
# 3. Umsetzung

**MPT** ADVISORY GROUP



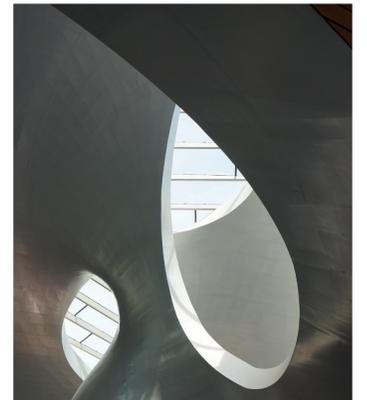
# 3. Umsetzung

- 👉 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](mailto:w.tutsch@advisorygroup.at)

**MPT**  
ADVISORY GROUP