



## 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:

### 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.

### Gesellschaftsrecht

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

## 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.

## Mietverträge / Nachnutzung

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

## Öffentliches Baurecht

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

## Steuerrecht

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

## 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.

## 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.

## 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, Gesellschaftsrecht, 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.

## DOWNLOADS

 **Factsheet Restruct Immobilien und Bau**

## ANWÄLTINNEN UND ANWÄLTE



**Dr. Anja Birkenkämper**

 Standort Mönchengladbach



**Neele Bockholdt**

📍 Standort Düsseldorf

Sultan Bostan



**Sultan Bostan**

 Standort Düsseldorf





**Dr. Harald Brock**

📍 Standort Düsseldorf

Dr. Thomas Bunz



**Dr. Thomas Bunz**

 Standort Düsseldorf



**Dr. Timo Dahlmann**

📍 Standort Düsseldorf





**Dr. Philip Egle**

📍 Standort München

Dr. Mathias Finke



**Dr. Mathias Finke**

 Standort Hamburg



**Dr. Johannes Grüner**

📍 Standort Düsseldorf



**Dr. Oliver Havers, LL.M.**

📍 Standort Frankfurt



**Prof. Dr. Kai-Uwe Hunger**

📍 Standort Düsseldorf





**Dr. Marcel Krengel, Steuerberater**

📍 Standort Düsseldorf





**Dr. Henrik Kühl**

📍 Standort Düsseldorf



**Prof. Dr. Christian Lührmann**

📍 Standort Frankfurt



**Dr. Patrick Mainka**

📍 Standort Düsseldorf



**Dr. Stefan Matthies**

📍 Standort Düsseldorf





**Dr. Kerstin Müller**

📍 Standort Frankfurt



**Dr. Adam Polkowski**

📍 Standort München





**Dr. Harald Pott**

📍 Standort Berlin



**Dr. Marvin Schippers**

📍 Standort Mönchengladbach



**Dr. Michael Schlemmer, LL.M.**

📍 Standort Frankfurt





**Dr. Maximilian Schmidt**

📍 Standort München



**Dr. Tobias Schneider**

📍 Standort München

Dr. Dennis O. Vorsmann



**Dr. Dennis O. Vorsmann**

 Standort Düsseldorf





**Dr. Jonas Weise**

📍 Standort Düsseldorf



**Dr. Sebastian Zeyns**

📍 Standort Düsseldorf

➤ Alle 26 Anwältinnen und Anwälte zeigen

## BEITRÄGE ZUM THEMA RESTRUCT IMMOBILIEN UND BAU



➤ **Wichtige Entscheidungen des BGH zum Bauinsolvenzrecht im Jahre 2025**



➤ **Pleitewelle bei Bauträgern und Immobilienfirmen hält an – Was tun, wenn der Bauträger nicht weiterbaut?**

## NACHRICHTEN ZUM THEMA RESTRUCT IMMOBILIEN UND BAU



> **JUVE**  
-  
Rankings  
2025/  
26:  
Erneute  
Spitzenplatzierung  
für  
Baur  
echt  
sowie  
Projek-  
tentwick-  
lung  
und  
Anlagen-  
bau

> **BGH:**  
Vergütungs-  
anspruch  
trotz  
Mängeln –  
Neue  
Rechtslage  
bei  
Insolvenz  
des  
Bauunter-  
nehmens

> **Unser**  
Team  
steht  
in  
den  
Startlöcher-  
n –  
Kapellmann  
bald  
auch  
in  
Leipzig

> **azur100**  
Top-  
Arbeits-  
geber  
2025:  
5 von  
5  
Sternen  
von  
unseren  
Assoziierten

> **Spenden-  
übergabe:**  
Zu  
Gast  
beim  
Kinder-  
Hospiz  
Sternenbrücke  
in  
Hamburg

> **Kapellmann**  
setzt  
auf  
Zukunft:  
Partnerzu-  
wachs,  
Kanzlei-  
erweiterung  
und  
CFO-  
Position

> **Breite**  
Anerkennung  
für  
Kapellmann  
in  
den  
JUVE-  
Rankings  
2024

> **Schon**  
wieder  
Gebäude-  
typ E?  
Ja,  
aber  
jetzt  
kommt  
Bewertung  
in die  
Sache!

> **Fliegende**  
Wechsel  
bei  
Kapellmann:  
Christian  
Bönker  
löst  
Werner  
Langen-  
planmäßig  
als  
neuer  
Sprecher  
der  
Geschäfts-  
führung  
ab