



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

📍 Standort Düsseldorf



Dr. Harald Brock

📍 Standort Düsseldorf



Dr. Thomas Bunz

📍 Standort Düsseldorf



Dr. Timo Dahlmann

📍 Standort Düsseldorf



Dr. Philip Egle

📍 Standort München



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 Kregel, 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

📍 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 Projekteentwicklung und Anlagenaufbau

> **BGH:** Vergütungsanspruch trotz Mängeln – Neue Rechtslage bei Insolvenz des Bauunternehmens

> **Unser Team** steht in den Startlöchern - Kape llmann bald auch in Leipzig

> **azur100** Top-Arbeitgeber 2025: 5 von 5 Sternen von unseren Associates

> **Spendenübergabe:** Zu Gast beim Kinder-Hospital Sternbrücke in Hamburg

> **Kape llmann** setzt auf Zukunft: Partnerzuwachs, Kanzlei-Erweiterung und CFO-Position

> **Breite** Anerkennung für Kape llmann in den JUVE - Rankings 2024

> **Schon** wieder Gebäudetyp E? Ja, aber jetzt kommt Bewegung in die Sache!

> **Fliegende** Wechsel bei Kape llmann: Christian Bönker löst Werner Langen planmäßig als neuer Sprecher der Geschäftsführung ab