

Immobilien in der Krise:

Handlungsoptionen in der Restrukturierung

19. Mannheimer Insolvenzrechtstag

21. Juni 2024





Rita Marie Roland
Partnerin
Real Estate Advisory
Head of Real Estate Restructuring

Email: rita.m.roland@pwc.com

Mobil: +49 160 96905846





Der Deutsche Immobilienmarkt in der Krise



Die Sicht der Immobilienfinanzierer



Wege aus der Krise und Restrukturierungsinstrumente



Anhang

1

Der Deutsche Immobilienmarkt in der Krise

Der Immobilienmarkt in der Krise

| Insolvenzen (Auszug) | Objektvolumen* (in Mrd. EUR) |
|----------------------|---------------------------------|
| Adler Group | ~ 6,4 |
| Signa | ~ 4,1 |
| Gerchgroup | ~ 4,0 |
| Development Partner | ~ 2,0 |
| Centrum-Gruppe | ~ 1,9 |
| Project-Immobilien | ~ 1,5 |
| Consus | ~ 1,4 |

*PwC Recherche – Das Volumen basiert auf einer Schätzung im Rahmen unserer Analyse der aufgeführten Unternehmen und repräsentiert nicht den gesamten Immobilienmarkt.

~ 56% Anstieg der CRE-NPLs

von September 2022 bis September 2023 in Deutschland (Quelle: EBA)

Frankfurter Allgemeine Zeitung

24.08.2023

GERCH: Krise trifft nächsten Projektentwickler

Die Immobilien- und Baubranche in Deutschland kämpft mit den Folgen hoher Zinsen, steigender Baukosten und der Unsicherheit um die künftige Bewertung von Immobilien angesichts sinkender Immobilienpreise.

Handelsblatt

28.03.2024

D.i.i. meldet Insolvenz an und sorgt für nächste Megapleite

Gestiegene Baukosten, Planungsunsicherheiten der Fördergelder, ein hohes Zinsumfeld und der wegfallende Transaktionsmarkt hätten zu einer starken Kostenerhöhung geführt und die Unternehmen Verschiebung von befristeten Umsätzen und Einnahmen...

Tagesschau

29.11.2023

Signa Holding meldet Insolvenz an

Die österreichische Signa Holding ist insolvent. Gläubiger meldeten Forderungen in Höhe von 8,6 Milliarden Euro an.

Tagesschau

29.11.2023

Adler Group weist erneut Milliardenverlust aus

Auch für das vergangene Jahr weist die schwer angeschlagene Adler Group einen Milliardenverlust aus. Man versucht weiterhin das Unternehmen ohne eine Zerschlagung zu sanieren.

Immobilienmanager

11.01.2024

Projektentwickler Tecklenburg stellt Antrag beim Amtsgericht Kleve

Der Immobilienentwickler beantragt Insolvenz aufgrund der rückläufigen Bauindustrie und fehlendem Verkauf eines Großprojektes.

Handelsblatt

07.02.2024

Interboden kommt nicht aus der Krise und meldet Insolvenz an

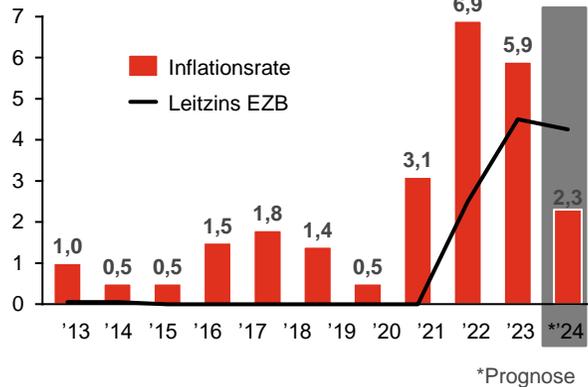
Schiefelage durch geringe Nachfrage und Liquiditätsbedarf. Sieben Projekte in der Pipeline, stellt nun Insolvenzantrag in Eigenverwaltung.

Vor allem makroökonomische Einflussfaktoren haben zu Turbulenzen auf dem deutschen Immobilienmarkt geführt

1 Inflation und Zinsentwicklung

- (Re-)Finanzierungsprobleme
- Steigende Kosten
- Sinkendes Investmentvolumen

Inflation und Leitzins Deutschland

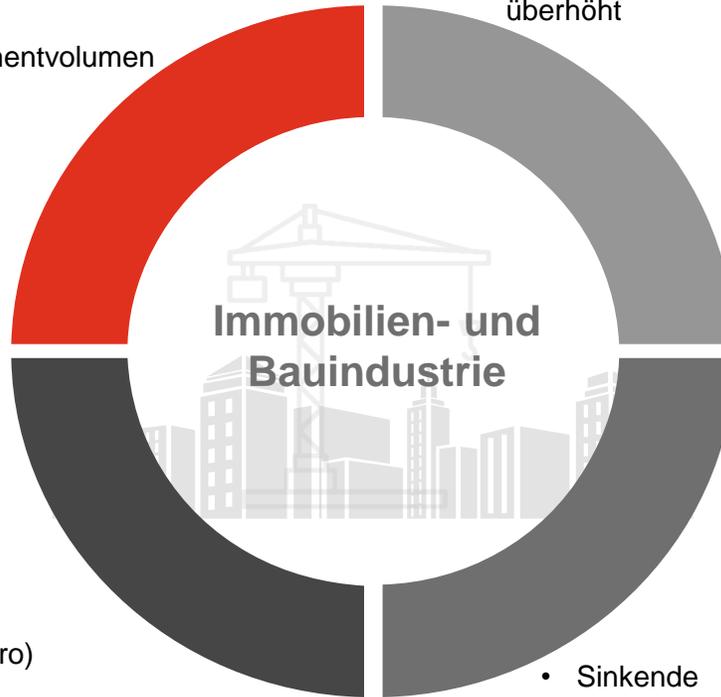


- Regulatorik und Aufsicht
- Einige Assetklassen besonders risikogefährdet (Einzelhandel & Büro)
- ESG Nachhaltigkeit
- Projektentwickler

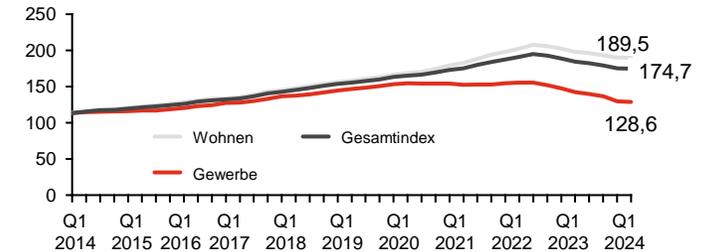
4 Andere wesentliche Faktoren

2 Immobilienwertentwicklung

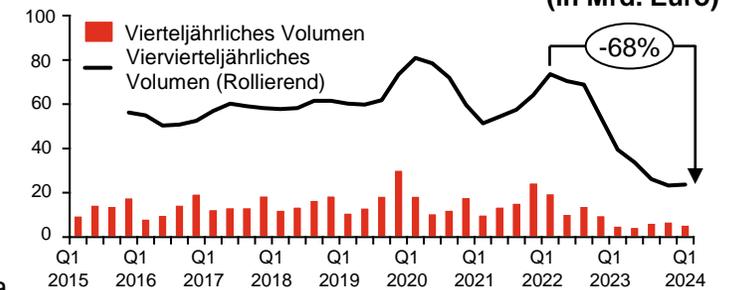
- Sinkende Immobilienwerte
- Preisvorstellungen (noch zu) überhöht



Vdp Immobilienpreisindizes



Transaktionsvolumen des deutschen Investmentmarktes (in Mrd. Euro)

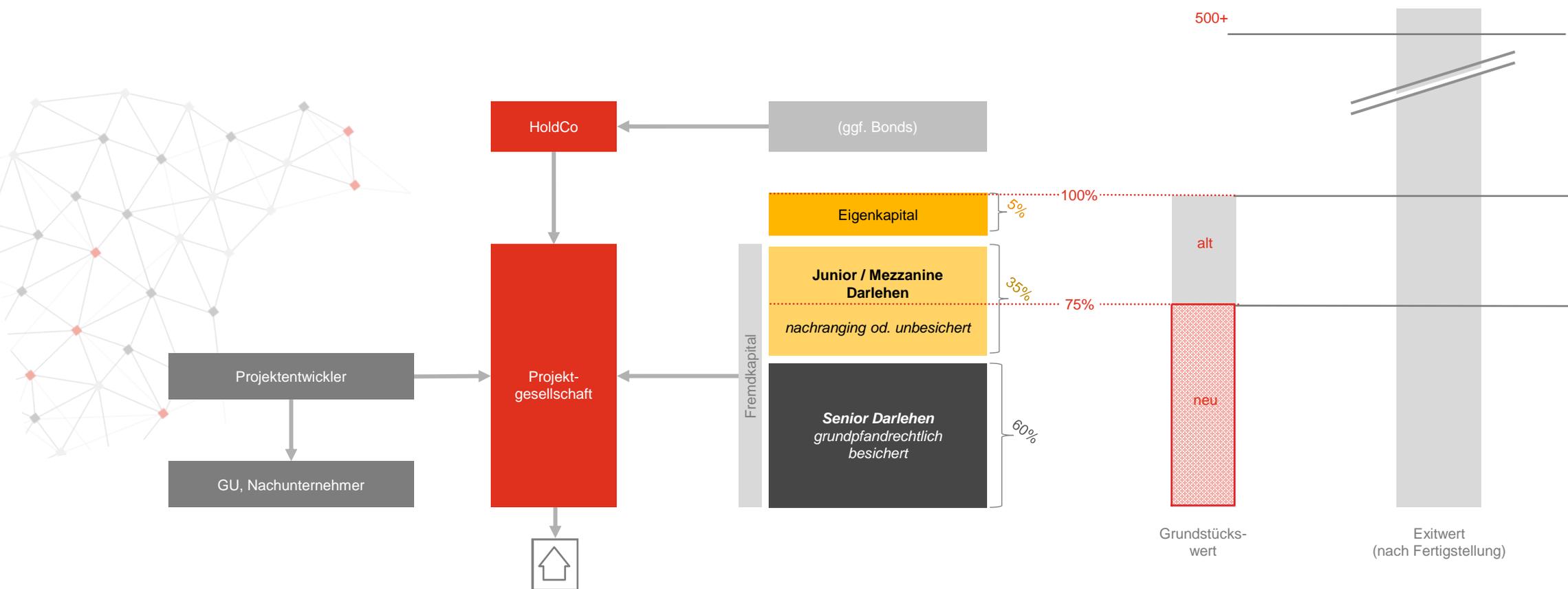


- Sinkende Transaktionsvolumina
- Verschiebung zwischen den Assetklassen

3 Immobilien-Transaktionsmarkt

Derzeit stehen vor allem Projektentwickler vor erheblichen Herausforderungen

Beispiel: Projektentwicklung (schematische Darstellung)



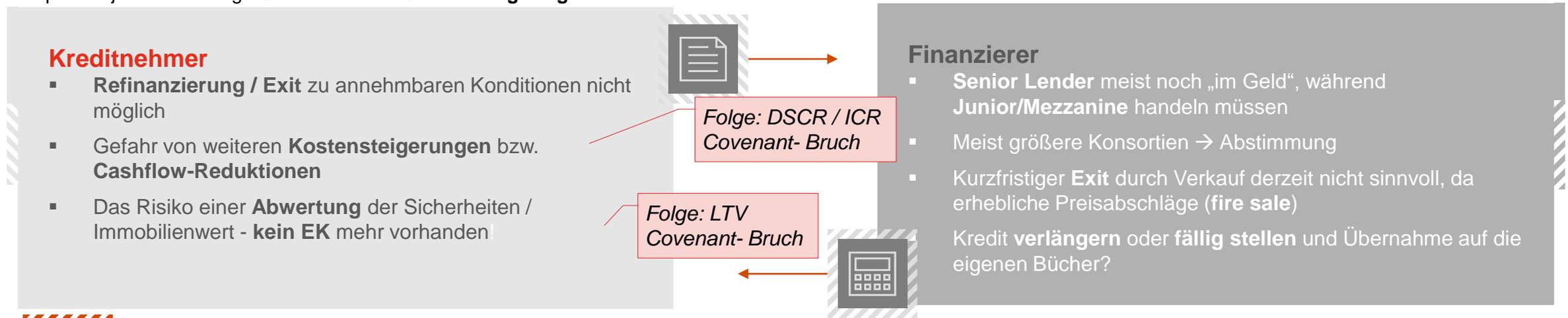
Quellen: PwC Analyse

2

Die Sicht der Immobilienfinanzierer

In Krisensituationen nimmt bei Immobilienfinanzierungen die Komplexität für alle Stakeholder schnell zu

Beispiel Projektentwicklung - Situation: Kredit ist **kurzfristig fällig**



Komplexität und Anzahl Stakeholder nehmen stark zu!



3

Wege aus der Krise und Restrukturierungsinstrumente

Bei Projektentwicklungsfinanzierungen ist stets ein integrierter Ansatz bei der professionellen Einschätzung der Situation notwendig

Was muss ein geeigneter Gutachter können?

1

Baukosten und -zeiten

- Wie ist der derzeitige Bautenstand?
- Wie hoch sind die verbleibenden Baukosten (gem. DIN276)?
- Wie lange dauert es, das Bauprojekt zu finalisieren?
- Welche Leistungen sind (zu welchen Konditionen) bereits beauftragt – müssen neue Dienstleister involviert werden?
- Laufendes Baucontrolling notwendig

➤ **Bau- und technisches Knowhow der Gutachter als Voraussetzung**

2

Immobilienwirtschaftliche Einwertung

- Wie ist die (Vor-)Vermietungssituation?
- Zu welchen Konditionen sind (Miet-/Verkaufsverträge) bereits geschlossen?
- Wie sind mögliche Verkaufspreise und Vermarktungszeiten?
- Welche immobilienwirtschaftliche Risiken bestehen?

➤ **Immobilienwirtschaftliches Markt-Knowhow erforderlich**

3

Integriertes Restrukturierungs- / Refinanzierungskonzept

- Gibt es einen integrierten Businessplan (Bilanz und GuV)?
- Wie viel zusätzliche Mittel sind erforderlich, um das Bauvorhaben / Projekt langfristig zu stabilisieren?
- Wie sieht die (langfristige) Liquiditätssituation auf Ebene der Projektgesellschaft (SPV) und ggf. auf Holding-Ebene aus?
- Wie kann am Ende ein Exit / Refinanzierung umgesetzt werden?

➤ **Pragmatische Umsetzung von IDW-Standards auf Immobilien-SPVs sinnvoll**

Die Erstellung eines Sanierungsgutachtens wird häufig aufgrund verpflichtender, bankinterner Risikoprozesse bei der Ausreichung von Fremdmitteln an (historisch) defizitäre Unternehmen nötig...

| Gesetzliche Anforderungen | Hintergrund | Empfänger |
|---|--|--------------------------|
| MaRisk ("Minimum Requirements for Risk Management") | <ul style="list-style-type: none"> Bei der Kreditvergabe in Notsituationen / Sanierungskrediten sind besondere Auflagen einzuhalten Eine positive Fortbestehensprognose nach IDW S6 („Positive Aussage zur Sanierungsfähigkeit“) ist verpflichtend | Kreditgeber |
| KWG (Kreditwesengesetz) | <ul style="list-style-type: none"> Bereitstellung von Krediten in Notsituationen / Sanierungskredite § 18 KWG – "Dokumentation des Kreditnehmers": Kreditinstitute benötigen eine laufende Offenlegung der finanziellen Situation des Kreditnehmers | Kreditgeber |
| §§ 129 ff. InsO (Insolvenzordnung) | <ul style="list-style-type: none"> Vermeidung von Rückforderungsrisiken auf gestellte Sicherheiten | Kreditgeber |
| § 826 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) | <ul style="list-style-type: none"> Vermeidung von Schadenersatzansprüchen wegen sittenwidrigen Verhaltens | Kreditgeber |
| § 39 Abs. 4 InsO (Insolvenzordnung) | <ul style="list-style-type: none"> Vermeidung des Nachrangs beim Erwerb von Anteilen zum Zweck / mit der Absicht, das Unternehmen umzustrukturieren | Kreditgeber/ Unternehmen |
| § 8c EStG (Einkommensteuergesetz), Bundesministerium der Finanzen Restrukturierungsprivilegien | <ul style="list-style-type: none"> Nutzung von Steuerprivilegien in Umstrukturierungssituationen | Kreditgeber/ Unternehmen |
| Best Practice | <ul style="list-style-type: none"> Schaffen Sie Vertrauen bei allen Beteiligten für Sanierungskonzepte | Kreditgeber/ Unternehmen |
| Subventionsregelungen | <ul style="list-style-type: none"> Sanierungsbeihilfen setzen zwingend ein validiertes Sanierungskonzept voraus | Unternehmen |
| § 37, 1 WpÜG, § 9, 1, No. 3 WpÜG-AngebVO (Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz) | <ul style="list-style-type: none"> Befreiung von der Pflicht zur Abgabe eines Pflichtangebots | Unternehmen |
| § 15b InsO (Insolvenzordnung), ehem. §64 GmbHG | <ul style="list-style-type: none"> Minimierung von Organhaftungsrisiken | Unternehmen |
| § 15a InsO (Insolvenzordnung) | <ul style="list-style-type: none"> Vermeidung von Haftungsrisiken durch verspätete Insolvenzanmeldung | Unternehmen |

Für Finanzinstitute – Banken und Fonds – sind Sanierungsgutachten für deutsche Unternehmen obligatorisch...

- ...zur Erfüllung regulatorischer Anforderungen (MaRisk, KWG)
- ...zur Freistellung von Haftungsrisiken durch den Nachweis plausibler Sanierungsabsichten (u. a. § 826 BGB: eigennützige Sanierung)
- ...zur Bestimmung der **Wahrscheinlichkeit der Werthaltigkeit** investierter Mittel aus kaufmännischer / wirtschaftlicher Sicht

... Sanierungsgutachten dienen aber auch der Exkulpation von Leitungsorganen in Krisensituationen („Bin ich schon insolvenzantragspflichtig...?“) und erleichtern die going concern-Prüfung in der JAP*

| Gesetzliche Anforderungen | Hintergrund | Empfänger |
|---|--|--------------------------|
| MaRisk ("Minimum Requirements for Risk Management") | <ul style="list-style-type: none"> Bei der Kreditvergabe in Notsituationen / Sanierungskrediten sind besondere Auflagen einzuhalten Eine positive Fortbestehensprognose nach IDW S6 („Positive Aussage zur Sanierungsfähigkeit“) ist verpflichtend | Kreditgeber |
| KWG (Kreditwesengesetz) | <ul style="list-style-type: none"> Bereitstellung von Krediten in Notsituationen / Sanierungskredite § 18 KWG – "Dokumentation des Kreditnehmers": Kreditinstitute benötigen eine laufende Offenlegung der finanziellen Situation des Kreditnehmers | Kreditgeber |
| §§ 129 ff. InsO (Insolvenzordnung) | <ul style="list-style-type: none"> Vermeidung von Rückforderungsrisiken auf gestellte Sicherheiten | Kreditgeber |
| § 826 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) | <ul style="list-style-type: none"> Vermeidung von Schadensersatzansprüchen wegen sittenwidrigen Verhaltens | Kreditgeber |
| § 39 Abs. 4 InsO (Insolvenzordnung) | <ul style="list-style-type: none"> Vermeidung des Nachrangs beim Erwerb von Anteilen zum Zweck / mit der Absicht, das Unternehmen umzustrukturieren | Kreditgeber/ Unternehmen |
| § 8c EStG (Einkommensteuergesetz), Bundesministerium der Finanzen Restrukturierungsprivilegien | <ul style="list-style-type: none"> Nutzung von Steuerprivilegien in Umstrukturierungssituationen | Kreditgeber/ Unternehmen |
| Best Practice | <ul style="list-style-type: none"> Schaffen Sie Vertrauen bei allen Beteiligten für Sanierungskonzepte | Kreditgeber/ Unternehmen |
| Subventionsregelungen | <ul style="list-style-type: none"> Sanierungsbeihilfen setzen zwingend ein validiertes Sanierungskonzept voraus | Unternehmen |
| § 37, 1 WpÜG, § 9, 1, No. 3 WpÜG-AngebVO (Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz) | <ul style="list-style-type: none"> Befreiung von der Pflicht zur Abgabe eines Pflichtangebots | Unternehmen |
| § 15b InsO (Insolvenzordnung), ehem. §64 GmbHG | <ul style="list-style-type: none"> Minimierung von Organhaftungsrisiken | Unternehmen |
| § 15a InsO (Insolvenzordnung) | <ul style="list-style-type: none"> Vermeidung von Haftungsrisiken durch verspätete Insolvenzanmeldung | Unternehmen |

- Für den Vorstand dient es der Dokumentation der Pflichterfüllung für Leitungsorgane in der Unternehmenskrise nach §1 StaRUG (Krisenfrüherkennung und Krisenmanagement bei haftungsbeschränkten Unternehmensträgern)*
- Dem Wirtschaftsprüfer dient es als strukturierte Vorlage für die Beurteilung des going concern im Rahmen der Jahresabschlussprüfung* (häufig vertiefte Prüfung in der Krise)*

Sanierungsgutachten sind eine 360°-Aufnahme des Unternehmens. Der Anforderungskatalog für die Bestätigung der „Sanierungsfähigkeit“ ist hoch spezifiziert und sehr umfangreich

Schwerpunkthemen IDW S6

| | | | |
|----------|--|-----------|--|
| 1 | Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen | 6 | Krisenstadium und -ursachen |
| 2 | Review und Bewertung der aktuellen Liquiditätssituation | 7 | Leitbild und ganzheitliches Restrukturierungskonzept |
| 3 | Markt, Kunden und Wettbewerbsumfeld | 8 | Review und Bewertung der strategischen Position |
| 4 | Analyse der historischen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage | 9 | Operative Einschätzung |
| 5 | Aktuelle Geschäftslage und Year-to-date Analyse | 10 | Detaillierte Business Plan Analyse |

Kriterien für eine positive Sanierungsaussage

Zahlungsfähigkeit und Liquidität

- ✓ Kurzfristige Liquidität ist sichergestellt (Fähigkeit, fällige und fällig werdende Verbindlichkeiten innerhalb des 13 Wochen Zeitraums zu zahlen)
- ✓ Liquidität ist über den Planungszeitraum sichergestellt (i.d.R. mind. 3 Geschäftsjahre)

=> **Ausschluss der Insolvenz gemäß §§ 17/ 18 InsO**

Nachhaltige Wettbewerbsfähigkeit

- ✓ Fähigkeit des Unternehmens, auf seinen Märkten mit seinen Kunden, Lieferanten und Kreditversicherern (wieder)wettbewerbsfähig zu agieren
- ✓ Nachhaltigkeit der Kapitalstruktur und die Fähigkeit sich zu marktüblichen Konditionen mit Fremdkapital zu refinanzieren

=> **Wettbewerbsfähigkeit**

Überschuldung

- ✓ Ausschluss der Überschuldung, (Überschuldung = bestehende Verbindlichkeiten > Vermögenswerte zu Liquidationswerten) – nur zu prüfen, wenn der Liquiditätstest negativ ist (Betrachtungszeitraum 12 Monate)

=> **Ausschluss der Insolvenz gemäß §19 InsO**

Nachhaltige Profitabilität

- ✓ Erreicht das Unternehmen eine branchenübliche Eigenkapitalausstattung und solide Bilanzkennzahlen?
- ✓ Können Eigenkapitalgeber eine adäquate marktübliche Rendite auf ihr eingesetztes Kapital erwarten?

=> **Profitabilität**

Das Sanierungsgutachten bietet eine objektive Bewertung der Business- und Maßnahmen-Planung und schafft eine belastbare Basis für weiterführende Entscheidungen im Prozess durch alle Beteiligten

Exkurs: In Einzelfällen kann ein sog. *Independent Business Review* ausreichend sein. Darin sind Auftrags- und Analyseumfang frei gestaltbar. I.d.R. kann ein solcher einfacher, schneller & günstiger erstellt werden

IBR vs. IDW S6

Independent Business Review (IBR)

Zweck des Independent Business Review:

- Validierung des Geschäftsplans zur Überprüfung der Robustheit der Planungsannahmen
- Schaffung von Transparenz, aber in der Regel keine Berücksichtigung formaler Standards, rechtlicher Anforderungen und Vorschriften

Schwerpunkt: Auf die jeweilige Situation zugeschnitten, z.B.

- Analyse der aktuellen finanziellen Situation
- Bewertung des Ausmaßes von externen Trends, Schocks und Auswirkungen auf den Geschäftsplan

Üblicher Inhalt:

- Unabhängige Bewertung des Geschäftsmodells und des Marktumfelds
- Bewertung der Verschuldungskapazität
- Bewertung der wichtigsten Planungsannahmen, Sensitivitäten und Risiken

Umfang
variabel nach
Situation

Sanierungsgutachten (IDW S6)

Zweck des Sanierungsgutachtens:

- Erstellung eines umfassenden Sanierungskonzepts als Grundlage für zukünftige Finanzierungsentscheidungen und für eine erfolgreiche ganzheitliche Sanierung des Unternehmens
- Schaffung von Transparenz und Beseitigung von Haftungsrisiken für Management und Kreditgeber unter Berücksichtigung der einschlägigen höchstrichterlichen Rechtsprechung

Schwerpunkt: Zukunftsgerichtete Aussagen

- Erklärung über die Fortführungsfähigkeit und die Fähigkeit, alle finanziellen Verpflichtungen bei Fälligkeit zu erfüllen
- Entwicklung von Maßnahmen in Form eines umsetzbaren Turnaround-Konzepts zur Erreichung einer nachhaltigen Profitabilität¹⁾ und Wettbewerbsfähigkeit inkl. Erhalt/Wiederherstellung des bilanziellen Eigenkapitals

Inhalt:

- Entwicklung eines strategischen und finanziellen Leitbildes des Unternehmens
- Analyse der Krisenphasen und -ursachen und Bewertung der Angemessenheit der Maßnahmen zur Überwindung der Notlage und integrierter Geschäftsplan
- Bewertung der Fähigkeit zur Fortführung des Unternehmens
- Alle rechtlichen Einheiten müssen berücksichtigt werden

Umfang
nach IDW
S6

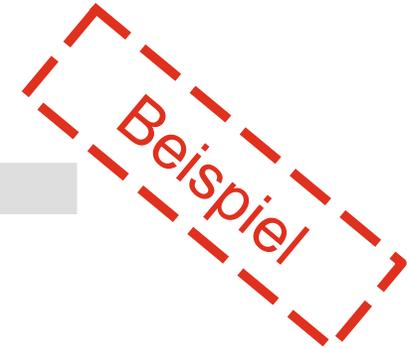
1) d.h. EBITDA-Marge innerhalb der Branchen-Benchmarks, positives Nettoergebnis, positive und ausreichende Eigenkapitalrendite

4 Anhang

Das Vorliegen aller notwendigen Daten in gebräuchlichen Formaten ist Grundlage zur zeitgerechten Erstellung eines Gutachten (1/3)

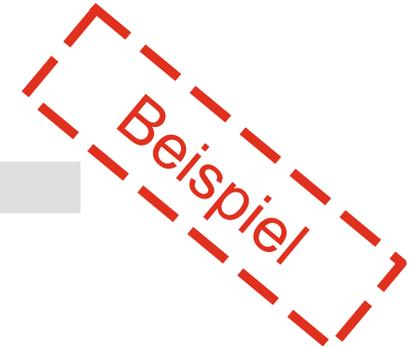
Anforderungsliste Sanierungsgutachten (IDW S6)

| | |
|------|--|
| 1 | Unternehmensübersicht/-profil |
| 1.1 | Liste der Ansprechpartner (Mail, Telefon, Funktion/Position) |
| 1.2 | Übersicht Unternehmenshistorie, aktuelle Unternehmenspräsentation (inkl. Geschäftsmodell, Firmengeschichte, usw.) |
| 1.3 | Übersicht gesellschaftsrechtliche Struktur |
| 1.4 | Aktuelle Organigramme, inkl. Mitarbeiteranzahl/ -funktionen und Abteilungsleiter |
| 1.5 | Übersicht wesentlicher Verträge |
| 1.6 | Baurechtliche Unterlagen, insb. Grundbuchauszug, Bauantragsunterlagen, Bauvorbescheid(e) (sofern vorhanden), Baugenehmigung, Städtebauliche Verträge/ Erschließungsverträge/ Nachbarschaftsvereinbarungen/ Dienstbarkeiten und Gestattungen (sofern vorhanden) |
| 1.7 | Baugrund-, Altlasten-, Schallschutzgutachten, Brandschutzkonzept/-gutachten, Statik, sonst. erforderliche Gutachten, Sachverständigenprüfungen |
| 1.8 | Details zu noch nicht verkauften Einheiten und Vermarktungszeitplan bis Fertigstellung |
| 1.9 | Übersicht Intercompany-Beziehungen |
| 1.10 | Übersicht über aktuelle Finanzierungsstruktur (Laufzeiten, Darlehensstände, Zinsen, Tilgungen, Kapitaldienst, Fälligkeiten, Avale, Besicherung sowie evtl. Nachträge) |
| 1.11 | Liste laufenden Rechtsstreitigkeiten (auch mit Käufern der bereits verkauften Einheiten) |
| 1.12 | Überblick Produkt-/ Dienstleistungsportfolio (inkl. Grundrisse/ Lagepläne/ Ansichten und Fotos) |
| 1.13 | Übersicht über die Platzierung in der Wertschöpfungskette von Material/ Komponentenzulieferern über Hersteller bis zum Go-to Market (Direkt, Handelsstufen, etc.) und den Kundengruppen (privat, gewerblich, etc.) |
| 1.14 | Beschreibung wesentlicher Kundengruppen (privat, gewerblich, etc.) und Kunden |
| 2 | Markt und Wettbewerb |
| 2.1 | Vorhandene Marktanalysen und Beschreibung der Marktsegmente inkl. vorhandene externe Marktstudien und Berichte |
| 2.2 | Übersicht wesentlicher Markttreiber (Volumentreiber, Preistreiber) |
| 2.3 | Übersicht der umliegenden konkurrierenden Projektentwicklungen bzw. vergleichbaren Projekten bzw. umliegenden vergleichbaren Lagen |
| 2.4 | Marktanteilsentwicklung wesentlicher Wettbewerber |



Das Vorliegen aller notwendigen Daten in gebräuchlichen Formaten ist Grundlage zur zeitgerechten Erstellung eines Gutachten (2/3)

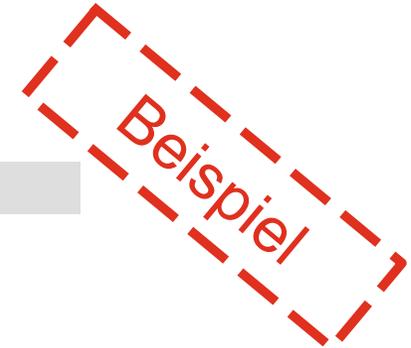
Anforderungsliste Sanierungsgutachten (IDW S6)



| | |
|------|---|
| 3 | Aktuelle und historische Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage |
| 3.1 | (geprüfte) Jahresabschlüsse (GuV, Bilanz, Cash Flow auf Monatsbasis) (sofern vorhanden) |
| 3.2 | Management Accounts GJ23 bis GJ24 |
| 3.3 | YTD-Daten(GuV, Bilanz, Cash Flow auf Monatsbasis) |
| 3.4 | Ursprüngliche Projektkalkulation |
| 3.5 | Plan-Ist-Vergleiche GJ23 - GJ24 (GuV, Bilanz und Cash Flow) |
| 3.6 | Auftragseingang und -bestand nach Monaten GJ23 - GJ24 |
| 3.7 | Analyse der Hauptprojekte (Umsatz, Fertigstellungsgrad, Ergebnisbeitrag, Claims, Drohverlustrückstellungen) |
| 3.8 | Darstellung Investitionsentwicklung GJ23 - GJ24 |
| 3.9 | Personalentwicklung GJ23 - GJ24 (falls Personal in der Gesellschaft) |
| 3.10 | Details zu Verkaufsstand (Verkaufspreise, verkaufte Einheiten) und eingegangene (Abschlags-)zahlungen (Bankauszüge) und fällige Forderungen sowie geplante Zahlungseingänge bis Fertigstellung und Abnahme durch Eigentümer |
| 3.11 | Erhaltene bzw. beantragte Zuschüsse/ Förderungen |
| 3.12 | Übersicht über offene Erschließungsbeiträge |
| 3.13 | Abweichungen durch COVID-19, Lieferengpässe etc. |
| 4 | Aktuelle Liquiditätssituation (Direkte 13-Wochenplanung mit Liquiditätsstatus) |
| 4.1 | Banksalden zum Stichtag je Bank (inkl. Ausweis trapped cash) |
| 4.2 | Liquiditätsstatus umfassend: verfügbare liquide Mittel, Finanzierungszusagen, Ausschöpfung der Finanzierungszusagen |
| 4.3 | Offene Posten - Listen (stichtagsgenau) (debitorisch, kreditorisch) inkl. Fälligkeitsdatum und Rechnungsdatum auf Rechnungsebene |
| 4.4 | Aufteilung des Debitorenbestandes in: Claims, Offene Posten, Überfällige offene Posten |
| 4.5 | Bereits berücksichtigte Liquiditätsmaßnahmen (u.a. Prämisse, Maßnahme, Effekte) |
| 4.6 | Aktuelle 13-Wochen Planung, inkl. Planungsprämissen |
| 4.7 | Informationen zu evtl. Sonderthemen (Trapped Cash, Nicht gebuchte Rechnungen, Stundungen, Cash Pool Agreements) |
| 4.8 | Vertrag zum Ausgleich von fälligen Verbindlichkeiten durch Konzernmutter (sofern vorhanden) |

Das Vorliegen aller notwendigen Daten in gebräuchlichen Formaten ist Grundlage zur zeitgerechten Erstellung eines Gutachten (3/3)

Anforderungsliste Sanierungsgutachten (IDW S6)



| | |
|------|--|
| 5 | Integrierte Unternehmensplanung 2022 - 2024 |
| 5.1 | Integrierte Planung mit GuV, Bilanz und Cash Flow ab GJ24 auf Monatsbasis bis Projektende |
| 5.2 | Darstellung des Business-Planungsprozesses |
| 5.3 | Detaillierte Erläuterung der Planungsprämissen/ Annahmen der einzelnen GuV- und Bilanzpositionen (inkl. ggf. Umgang mit COVID-19-Effekten) |
| 5.4 | Projektentwicklungskalkulation, detaillierte Budget- und Kostenplanung gemäß der DIN 276:2018-12, aktuelle Kostenverfolgung |
| 5.5 | Detaillierte Erläuterung der Working-Capital-Planung (insb. Anzahlung und Vorräte), Investitions- und Instandhaltungsplanung |
| 5.6 | Detaillierte Erläuterung der Finanzierungsplanung (inkl. Pflicht-/Einmalzahlungen, Zinsabgrenzungen, Zinsaufwand, Tilgung etc.) |
| 5.7 | Planerische Covenants-Bedingungen und -berechnungen |
| 5.8 | Interne und externe Präsentationen zur Business Planung |
| 5.9 | Aktuelle Forecast-Daten (sofern vorhanden) |
| 5.10 | Umsatzplanung nach Bereichen/ Leistungsarten/ Segmenten/ Kundengruppen/ Produkten/ Regionen |
| 5.11 | Sämtliche Planungunterlagen und (Bau-)Verträge, insb. Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sämtliche Planungsunterlagen (insb. aktuelle Genehmigungs- und Ausführungsplanung) |
| 5.12 | Terminplanung (Steuerungs- und Detailterminplan) |
| 6 | Strategische und operative Ausrichtung |
| 6.1 | Strategisches Konzept |
| 6.2 | Detaillierte Beschreibung des geplanten Bauprojektes zu Terminen, Kosten, Qualitäten und Quantitäten (Soll-Konzept) sowie des aktuellen Bautenstands (Ist-Zustand) inkl. sämtliche Projektstands-/controllingberichte (falls vorhanden), Planungs- und Baubesprechungsprotokolle, Chancen-Risiken-Liste, Projektorganisation/-handbuch |
| 6.3 | SWOT-Analyse (sofern vorhanden) |
| 6.4 | Übersicht über aktuelles Maßnahmenkonzept (operativ, strategisch, finanziell) |
| 6.5 | Präsentation zu ESG-Programm (sofern vorhanden) |
| 6.6 | Überblick über IT-Systeme/ -Landschaft |

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

© 2024 PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Alle Rechte vorbehalten. "PwC" bezeichnet in diesem Dokument die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die eine Mitgliedsgesellschaft der PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL) ist. Jede der Mitgliedsgesellschaften der PwCIL ist eine rechtlich selbstständige Gesellschaft.