ALDA PUBLISHING

Paket 01 · Checklisten & Prüfmatrizen

Digitale Arbeitsmaterialien zu „Gewerbliche Immobilienfinanzierung & Kapitalstrukturierung“ · Ralf Alda

Dieses Paket überträgt die vier Arbeitshilfen CL I.1–CL I.4 aus Anhang I des Golden Masters in eine eigenständig nutzbare Arbeitsfassung. Inhalt und Terminologie folgen dem Buch; die Darstellung ist für die praktische Bearbeitung optimiert.

CL I.1 · Gesamt-Checkliste Ankauffinanzierung

ZWECK

Ermöglicht eine strukturierte Prüfung, ob ein Objekt wirtschaftlich, technisch und finanzierungsstrategisch tragfähig ist. Im Mittelpunkt stehen Bankability, belastbare Daten, Risikotreiber und realistische Finanzierungs- und Exitpfade.

ARBEITSBLATT

PROJEKT / OBJEKT	SPV / DARLEHENSNEHMER	BEARBEITER	STAND / DATUM

● 1. Standort & Markt				
Nachfrage-, Angebots- und Mietdaten plausibilisiert				Quelle / Stichtag?
Infrastruktur-, Energie- & Transformationsrisiken geprüft				
Standort-/Nutzungsrisiken und Mitiganten benannt				
● 2. Objekt & Cashflow				
Technischer Zustand / CapEx belastbar				Gutachten / Maßnahmenplan?
Mieterliste, Laufzeiten und Bonitäten plausibilisiert				
Indexierung, Breaks, Optionen und Leerstand geprüft				
Energie-/ESG-Daten und Transformationspfad bewertet				Nachweise / Datenlücken?
● 3. Finanzierung & Bankability				
Wertansätze / Sicherheitenbasis aktuell und nachvollziehbar				
Debt-Ticket aus Cashflow, Wert und Risiko abgeleitet				inkl. Sensitivität / Puffer
Aktueller Kapitalgeber-Appetit / Produktfähigkeit verifiziert				nicht nur theoretische Produktfähigkeit
Alternativquellen und Refi-Optionen geprüft				Bank / Debt Fund / Investor
● 4. ESG / Regulatorik – nur soweit relevant				
Taxonomie-Anwendbarkeit / Eligibility / Alignment geprüft				falls relevant: Kriterien + Nachweise
Förder-, Green-Loan- oder SLL-Optionen geprüft				nur bei tatsächlicher Eignung
Transformations-CapEx und Datenlücken quantifiziert				
● 5. Exit-Fähigkeit & Szenarien				
Exit-/Refi-Werte unter Stress-Szenarien geprüft				
Steuer- und Strukturfolgen der Exit-Variante geprüft				
Käufer- / Refinanziererуniversum realistisch identifiziert				
Exit- und Refi-Pfade mit Kapitalstruktur abgestimmt				

ANWENDUNG

Rollierend vor, während und nach der Due Diligence führen. Jede rote oder ungeklärte Position erhält ein konkretes To Do, einen Owner und einen referenzierten Nachweis. Ist-Zustand, Planannahmen und Zielzustand dürfen nicht vermischt werden.

CL I.2 · Checkliste Strukturierung Finanzierungsbausteine

ZWECK

Prüft, ob die Kapitalstruktur wirtschaftlich tragfähig, kreditwürdig und realistisch verhandelbar ist. Entscheidend sind tatsächlicher Kapitalbedarf, Rückzahlungsfähigkeit, Rang, Governance und Closing-Sicherheit – nicht eine pauschale Zielquote.

ARBEITSBLATT

PROJEKT / OBJEKT	SPV / DARLEHENSNEHMER	BEARBEITER	STAND / DATUM

● 1. Kapitalstruktur & Debt-Ticket			
Senior-Ticket aus Cashflow, Wert und Risiko tragfähig?			
Junior / Mezzanine passend dimensioniert und rückzahlbar?			
Sponsor- / Eigenkapital wirtschaftlich belastbar?			
Alternativen geprüft (Whole Loan, Club, Bridge, Equity)?			
● 2. Covenants & Sicherheiten			
Rangfolge und Intercreditor-Logik eindeutig?			
Sicherheitenumfang, Wertansatz und Freigabemechanik stimmig?			
Covenant-Definitionen, Headroom und Cure Rights abgestimmt?			
● 3. Governance & Execution			
Entscheidungs-, Consent- und Informationsrechte klar?			
Step-in / Cash Sweep / Drawstop sauber definiert?			
Prepayment, Exit und Refi mit allen Tranchen kompatibel?			
● 4. ESG / Daten – soweit materiell			
ESG-/Klimarisiken finanzierungsrelevant bewertet?			
Relevante KPIs und Reportingpflichten eindeutig?			
Baseline, Datenquelle und Verification belastbar?			

ANWENDUNG

Vor jeder Marktansprache und nach wesentlichen Term-Sheet-Änderungen aktualisieren. Gesamtinvestitionsvolumen, tatsächlicher Finanzierungsbedarf und konkretes Debt-/Equity-Ticket getrennt ausweisen; theoretische Produktfähigkeit nicht mit aktuellem Deal-Appetite verwechseln.

CL I.3 · Covenant-Monitoring-Matrix

ZWECK

Covenants sind ein Frühwarn- und Steuerungssystem. Die Matrix verbindet vertragliche Definition, Schwelle, Ist-Wert, Forecast, Headroom und Reaktion. Schwellenwerte sind kredit- und deal-spezifisch und dürfen nicht als allgemeiner Marktstandard gelesen werden.

ARBEITSBLATT

PROJEKT / OBJEKT	SPV / DARLEHENSNEHMER	BEARBEITER	STAND / DATUM

DSCR (Debt Service Cover Ratio)	gemäß Vertrag / Term Sheet					
LTV (Loan to Value)	gemäß Vertrag / Term Sheet					
ICR / Zinsdeckungskennzahl	gemäß Vertrag / Term Sheet					
ESG- / sonstiger KPI	nur falls vertraglich vereinbart					
Meilenstein / CP / Baufortschritt	gemäß Vertrag / Doku.					

ANWENDUNG

Zum vertraglichen Testzyklus führen; intern bei Bedarf häufiger. Definition, Berechnung, Testdatum, Forecast, Headroom, Cure-Mechanik und Kommunikationsbedarf gemeinsam überwachen. LTV/LTC/DSCR sind relevante CRE-Kennzahlen (vgl. EBA/GL/2020/06, Annex 3), daraus folgen jedoch keine universellen Covenant-Schwellen.

CL I.4 · ESG-Due-Diligence-Checkliste

ZWECK

Erfasst ESG-relevante Risiken und Nachweise dort, wo sie Asset, CapEx, Finanzierung, Reporting oder Exit tatsächlich beeinflussen. Regulatorik, Assetqualität und konkrete Kapitalgeber-/Produktanforderungen werden getrennt geprüft.

ARBEITSBLATT

PROJEKT / OBJEKT	SPV / DARLEHENSNEHMER	BEARBEITER	STAND / DATUM

Taxonomie-Anwendbarkeit / Alignment geprüft?			falls relevant: Eligibility, Alignment, TSC/DNSH/Mindestschutz
Zertifizierungen / Audits aktuell und belastbar?			z. B. BREEAM, DGNB, LEED; Status / Scope?
Energie-, Klima- und Transformationsdaten belastbar?			Verbräuche, EPC, physische Risiken, CapEx-Pfad
Anwendbare Reporting-/Offenlegungspflichten geklärt?			Unternehmen, Investor und Produkt getrennt prüfen
Kapitalgeber- / Produktanforderungen dokumentiert?			z. B. Green Loan / SLL / Investmentmandat
Governance, Datenquelle, Prüfung & Monitoring geregelt?			Owner, Baseline, Methodik, Verification, Eskalation

ANWENDUNG

Als Ergänzung zur technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Due Diligence führen. Nicht pauschal auf „ESG-Konformität“ reduzieren. Die EU-Taxonomie ist ein Klassifikationssystem; ob und wie sie für die konkrete Transaktion relevant ist, hängt von Tätigkeit, Reportingpflichten, Produkt und Kapitalgeber ab. Stand 2026 werden technische Kriterien und Offenlegungsregeln weiter vereinfacht bzw. überprüft; deshalb immer mit aktuellem Rechtsstand und belastbaren Nachweisen arbeiten.