

Your World First

C/M/S/

Law . Tax

CMS European Real Estate Deal Point Study 2016

Oktober 2016

Inhalt

Investmentmarkt für Immobilien 2015/2016	3
Methodik	4
Zusammenfassung	5
Asset-Klassen	7
Vertragspartner	10
Kaufpreis	12
Kaufpreisanpassung	12
Absicherung der Zahlungsverpflichtungen	14
Gewährleistung und Garantien	16
Gewährleistungsregelungen	16
Objektive und subjektive Garantien	17
Stichtag für Garantien	18
Regelmäßige Verjährung (Bestandsgebäude)	19
Absicherung der Gewährleistungsansprüche	20
Haftungsbeschränkungen	22
<i>De-minimis</i> -Klauseln	22
Basket-Klauseln	25
Haftungshöchstgrenzen (Caps)	28
Haftungsausschluss bei Kenntnis	31
Disclaimer	33
Kontakte	34
Wo finde ich CMS?	35

Investmentmarkt für Immobilien 2015/2016

Das Jahr 2015 war erneut ein Rekordjahr. Der europäische Investmentmarkt wies noch nie zuvor so hohe Transaktionsvolumina aus wie im vergangenen Jahr und erreichte eine Summe von knapp EUR 250 Mrd. Das stärkste Wachstum war in Deutschland mit einem Transaktionsvolumen von knapp EUR 55 Mrd. zu verzeichnen. Der Anteil Europas am globalen Real Estate Investmentmarkt blieb mit etwa 30 % konstant.

Die größte Migrationswelle nach Europa seit 100 Jahren, die den Schengen-Raum entsprechend belastet, Zinsanstiege in den USA, eine US-Präsidentschaftswahl mit wohl einem der umstrittensten Kandidaten in der US-Wahl-Geschichte, der Brexit sowie die anhaltende Terrorgefahr begründen eine eher instabile Wirtschaftslage. Gleichwohl besteht am europäischen Real Estate-Investmentmarkt eine ungebremschte Nachfrage an Immobilieninvestments. Ursächlich hierfür sind vor allem das nach wie vor historisch tiefe Kapitalmarktzinsniveau sowie der solide Finanzmarkt, der aufgrund verbesserter Verbriefungsmöglichkeiten Immobilienfinanzierungen begünstigt. Zu erwarten ist auch in diesem Jahr eine höhere Risikobereitschaft der Investoren, die aufgrund der rekordniedrigen Spitzenrenditen immer stärker im Non-Core-Segment – vor allem ABBA-Lagen – investieren. Auch alternative Asset-Klassen wie Hotels, Pflege- und Studentenwohnheime rücken in den Fokus der Investoren.

Unsere neue CMS European Real Estate Deal Point Study 2016 umfasst mittlerweile nahezu 1.000 Transaktionen. Wir ziehen dabei die im Zeitraum 2010 bis 2015 betreuten Transaktionen zum Vergleich heran und können dadurch Entwicklungen und Trends aufzeigen.

Wir hoffen, dass sich unsere Studie bei Ihrer täglichen Arbeit im Bereich Real Estate Investments als hilfreich erweist. Über Ihr Feedback freuen wir uns!



A handwritten signature in blue ink that reads "Volker Zerr". The signature is fluid and cursive.

Dr. Volker Zerr, MRICS
Partner

Kontakte

Deutschland

CMS Hasche Sigle
Schöttlestraße 8
70597 Stuttgart

Dr. Volker Zerr, MRICS

T +49 711 9764 563
E volker.zerr@cms-hs.com

Österreich

CMS Reich-Rohrwig Hainz
Rechtsanwälte GmbH
Gauermannngasse 2
1010 Wien

Dr. Johannes Hysek, MRICS

T +43 1 40443 3250
E johannes.hysek@cms-rrh.com

Schweiz

CMS von Erlach Poncet Ltd.
Dreikönigstrasse 7
8022 Zürich

Dr. Stefan Gerster, LL.M., MRICS

T +41 44 285 11 11
E stefan.gerster@cms-vep.com

Belgien

CMS DeBacker
Chaussée de La Hulpe 178
1170 Brüssel

Bruno Duquesne

T +32 2 74369 40
E bruno.duquesne@cms-db.com

Frankreich

CMS Bureau Francis Lefebvre
2 rue Ancelle
92522 Neuilly-sur-Seine Cedex

Aline Divo

T +33 1 4738 5695
E aline.divo@cms-bfl.com

Vereinigtes Königreich

CMS Cameron McKenna LLP
Cannon Place
78 Cannon Street
London EC4N 6AF

Pranai Karia

T +44 20 7367 2742
E pranai.karia@cms-cmck.com

Niederlande

CMS Derks Star Busmann
Mondriaantoren – Amstelplein 8A
1096 BC Amsterdam

Arnout Scholten

T +31 20 3016 472
E arnout.scholten@cms-dsb.com

Spanien

CMS Albiñana & Suárez de Lezo
Paseo de Recoletos 7–9
28004 Madrid

Javier Torre de Silva

T +34 91 4519 321
E javier.torredesilva@cms-asl.com

Bulgarien / Kroatien / Serbien

CMS Reich-Rohrwig Hainz
Ilica 1
10000 Zagreb

Gregor Famira

T +385 1 4825 600
E gregor.famira@cms-rrh.com

Polen

CMS Cameron McKenna
Greszta i Sawicki sp.k.
Warsaw Financial Centre
ul. Emilii Plater 53
00-113 Warschau

Wojciech Koczara

T +48 22 520 5583
E wojciech.koczara@cms-cmck.com

Ungarn

Ormai és Társai
CMS Cameron McKenna LLP
YBL Palace
Károlyi Mihály utca 12
1053 Budapest

Gábor Czike

T +36 1 48348 19
E gabor.czike@cms-cmck.com

Tschechische Republik

CMS Cameron McKenna v.o.s.
Palladium
Na Poříčí 1079/3a
110 00 Prag 1

Lukáš Hejduk

T +420 2 96798 892
E lukas.hejduk@cms-cmck.com

Wo finde ich CMS?





Law . Tax

Ihr kostenloser Online-Informationsservice für juristische Fragen.

Ein Abonnement für juristische Artikel über verschiedene Themen, die Sie per E-Mail erhalten.

cms-lawnow.com



Law . Tax

Ihr Online-Dienst für juristische Publikationen.

Gründliche internationale juristische Recherchen und Informationen, die exakt auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten werden können.

eguides.cmslegal.com

CMS Legal Services EEIG erbringt keinerlei Mandantenleistung. Derartige Leistungen werden in den jeweiligen Ländern ausschließlich von den Mitgliedssozietaeten erbracht. In bestimmten Fällen dient CMS als Marken- oder Firmenname einzelner beziehungsweise aller Mitgliedssozietaeten oder deren Büros oder bezieht sich auf diese. CMS Legal Services EEIG und deren Mitgliedssozietaeten sind rechtlich eigenständig und unabhängig. Zwischen ihnen besteht keine Beziehung in Form von Mutter- und Tochtergesellschaften beziehungsweise keine Vertreter-, Partner- oder Joint-Venture-Beziehung. Keine Angabe in diesem Dokument ist so auszulegen, dass eine solche Beziehung besteht. Keine Mitgliedssozietaet ist dazu berechtigt, im Namen von CMS Legal Services EEIG oder einer anderen Mitgliedssozietaet unmittelbar oder mittelbar oder in jeglicher anderer Form Verpflichtungen einzugehen.

CMS-Büros und verbundene Büros:

Aberdeen, Algier, Amsterdam, Antwerpen, Barcelona, Belgrad, Berlin, Bratislava, Bristol, Brüssel, Budapest, Bukarest, Casablanca, Dubai, Düsseldorf, Edinburgh, Frankfurt/Main, Genf, Glasgow, Hamburg, Hongkong, Istanbul, Kiew, Köln, Leipzig, Lissabon, Ljubljana, London, Luxemburg, Lyon, Madrid, Mailand, Maskat, Mexiko-Stadt, Moskau, München, Paris, Peking, Podgorica, Prag, Rio de Janeiro, Rom, Sarajevo, Sevilla, Schanghai, Sofia, Straßburg, Stuttgart, Teheran, Tirana, Utrecht, Warschau, Wien, Zagreb und Zürich.

cms.law