

Your World First

C/M/S/

Law . Tax

CMS European
Real Estate Deal Point
Study 2017

Oktober 2017

Inhalt

Investmentmarkt für Immobilien 2016/2017	3	Haftungsbeschränkungen	22
Zusammenfassung	4	<i>De-minimis</i> -Klauseln	22
Ergebnisse 2016 im Überblick	5	Basket-Klauseln	25
Asset-Klassen	8	Haftungshöchstgrenzen (Caps)	27
Vertragspartner	11	Haftungsausschluss bei Kenntnis	30
Kaufpreis	13	Methodik	32
Kaufpreisanpassung	13	Kundenorientierte Thought-Leadership-Initiativen	33
Absicherung der Zahlungsverpflichtungen	15	Über CMS Real Estate	34
Gewährleistung und Garantien	17	Kontakte	34
Gewährleistungsregelungen	17	Wo finde ich CMS?	35
Objektive und subjektive Garantien	18		
Stichtag für Garantien	18		
Regelmäßige Verjährung (Bestandsgebäude)	19		
Absicherung der Gewährleistungsansprüche	20		

Disclaimer

Die Ergebnisse der Studie und/oder dieses Reports und die darin vorgestellten Schlussfolgerungen geben nicht notwendigerweise die Ansichten der Anwälte oder der Mitarbeiter von CMS Hasche Sigle wieder, die bei der Erstellung der Studie und/oder dieses Reports mitgearbeitet haben. Für die Studie und/oder diesen Report wurden 1.151 Immobilientransaktionen ausgewertet. Unvermeidlich bestehen zahlreiche Unterschiede zwischen den zugrunde liegenden Verträgen und den jeweils verhandelten Klauseln. Um die Ergebnisse vergleichen zu können, wurden individuelle Regelungen kategorisiert. Dabei war ein bestimmter Spielraum an subjektiver Entscheidungsfreiheit notwendig. Obwohl der Studie und/oder diesem Report bestimmte Tendenzen entnommen werden können, hat jede Transaktion individuelle Merkmale, die nicht in die Studie und/oder diesen Report aufgenommen wurden und auf die nicht Bezug genommen wird. Deshalb unterliegen die Schlussfolgerungen der Studie und/oder dieses Reports einigen wichtigen Vorbehalten, die in der Studie und/oder diesem Report nicht ausdrücklich offengelegt werden.

Jeder, der sich auf diese Studie und/oder diesen Report stützt, tut dies auf eigenes Risiko. CMS Hasche Sigle und ihre Anwälte schließen hiermit jegliche Haftung aus, die aus einem derartigen Verhalten resultieren könnte.

Das Urheberrecht an der Studie und/oder diesem Report steht CMS Hasche Sigle zu. Jede Weitergabe oder Veröffentlichung der Studie und/oder dieses Reports bedarf der schriftlichen Zustimmung durch CMS Hasche Sigle. Die Studie und/oder dieser Report sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ausschließlich für persönliche Zwecke verwendet werden. Jede Vervielfältigung, Verbreitung oder anderweitige Verwendung der Studie und/oder dieses Reports im Ganzen oder in Auszügen (z. B. im Internet) bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch CMS Hasche Sigle. Falls die Ergebnisse der Studie und/oder dieses Reports mit der vorherigen schriftlichen Zustimmung von CMS Hasche Sigle verwendet werden sollen, muss CMS Hasche Sigle als Autor genannt werden.

Die Verwendung und Weitergabe dieser Studie und/oder dieses Reports unterliegen deutschem Recht. Gerichtsstand ist Berlin, Deutschland.

Investmentmarkt für Immobilien 2016 / 2017

Der europäische Investmentmarkt zeigt sich auch nach den vergangenen Rekordjahren stabil. Im Jahr 2016 lag das Investitionsvolumen bei ca. EUR 230 Mrd. und damit keine 10 % unter dem Rekordwert des Vorjahres. Das höchste Transaktionsvolumen in Europa wurde 2016 mit knapp EUR 60 Mrd. erstmals in Deutschland erreicht, das damit Großbritannien als Europas attraktivsten Immobilienmarkt ablöste. Aufgrund der vergleichsweise stabilen wirtschaftlichen und politischen Verhältnisse sowie der Vielfalt seiner Immobilienmärkte galt Deutschland als „sicherer Hafen“ Europas.

Die geopolitische Lage war 2016 so angespannt wie seit Langem nicht. Mit Donald Trump entschied der wohl umstrittenste Kandidat der amerikanischen Geschichte die Wahl zu seinen Gunsten, das Verhältnis der EU zu Russland und der Türkei wird zunehmend belastet, Europa sieht sich einer anhaltenden Terrorgefahr und der größten Migrationswelle der vergangenen 100 Jahre ausgesetzt. Bereits im vergangenen Jahr hat sich die britische Bevölkerung für den Austritt aus der Europäischen Union entschieden. Der bevorstehende Brexit hat zwar – insbesondere auf dem britischen Markt – Auswirkungen gezeigt, aber nicht zu einem Einbruch auf dem Investmentmarkt, sondern eher zu einer Verlagerung der Investments geführt. Der Mangel an alternativen Investmentmöglichkeiten sowie die günstigen Finanzierungsbedingungen haben zu einer weiterhin hohen Nachfrage nach Immobilieninvestments geführt. Der im Vergleich zum Jahr 2015 erfolgte leichte Rückgang des Investitionsvolumens ist auch damit zu erklären, dass einige Investoren aufgrund mangelnden Angebots nicht zum Zuge kamen. Der bestehende Nachfrageüberhang ließ die aufgerufenen Immobilienpreise weiter steigen, wodurch die Spitzenrenditen auf rekordverdächtig niedrige Werte gefallen sind. Im Fokus der Investoren standen daher insbesondere alternative Asset-Klassen wie Hotels, Pflege- und Studentenwohnheime. Neben der Erwartung höherer Renditen haben die beiden Letztgenannten den zusätzlichen Vorteil, dass sie nicht konjunkturabhängig sind. Eine schnelle Weitervermietung ist hier nahezu garantiert, wodurch das Leerstandsrisiko minimiert wird.

Auch in diesem Jahr ist kein Einbruch auf dem europäischen Investmentmarkt zu erwarten, Immobilien werden trotz der politischen Unsicherheiten als stabiles Investment erachtet. Große Aktivität ist insbesondere seitens der Versicherungsunternehmen zu erwarten, die bereits angekündigt haben, ihre Immobilienquote erhöhen zu wollen.

Unsere neue CMS European Real Estate Deal Point Study 2017 umfasst mittlerweile über 1.100 Transaktionen. Wir ziehen dabei die im Zeitraum 2010 bis 2016 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".

Dr. Volker Zerr, MRICS
Partner

Über CMS Real Estate

Der Bereich Real Estate bei CMS ist der größte seiner Art in Europa und gehört auch weltweit zu den größten Teams. Mit rund 800 spezialisierten Anwälten in 40 Ländern beraten wir Investoren, Projektentwickler, Vermieter und andere Projektbeteiligte bei allen Fragen rund um die Immobilie. Damit verfügen wir jederzeit

über die erforderlichen Ressourcen, um auch große Projekte schnell und effizient umzusetzen. Da wir in den einzelnen Ländern seit Jahrzehnten im Immobilienbereich tätig sind, sind wir mit der jeweiligen Geschäftskultur sowie den wirtschaftlichen und juristischen Rahmenbedingungen bestens vertraut.

Kontakte

CMS Belgien

Bruno Duquesne

T +32 2 74369 40

E bruno.duquesne@cms-db.com

CMS Bulgarien

Darina Baltadjieva

T +359 2 447 1350

E darina.baltadjieva@cms-rrh.com

Jenia Dimitrova

T +359 2 92199 10

E jenia.dimitrova@cms-cmno.com

CMS Deutschland

Dr. Volker Zerr, MRICS

T +49 711 9764 160

E volker.zerr@cms-hs.com

CMS Frankreich

Aline Divo

T +33 1 4738 5695

E aline.divo@cms-bfl.com

CMS Kroatien

CMS Serbien

Gregor Famira

T +385 1 4825 600

E gregor.famira@cms-rrh.com

CMS Niederlande

Arnout Scholten

T +31 20 3016 472

E arnout.scholten@cms-dsb.com

CMS Österreich

Dr. Johannes Hysek, MRICS

T +43 1 40443 3250

E johannes.hysek@cms-rrh.com

CMS Polen

Wojciech Koczara

T +48 22 520 5583

E wojciech.koczara@cms-cmno.com

CMS Spanien

Javier Torre de Silva

T +34 91 4519 321

E javier.torredesilva@cms-asl.com

CMS Schweiz

Dr. Stefan Gerster, LL.M., MRICS

T +41 44 285 11 11

E stefan.gerster@cms-vep.com

CMS Tschechische Republik

Lukáš Hejduk

T +420 296 798 892

E lukas.hejduk@cms-cmno.com

CMS Ungarn

Gábor Czike

T +36 1 48348 19

E gabor.czike@cms-cmno.com

CMS Vereinigtes Königreich

Pranai Karia

T +44 20 7367 2742

E pranai.karia@cms-cmno.com

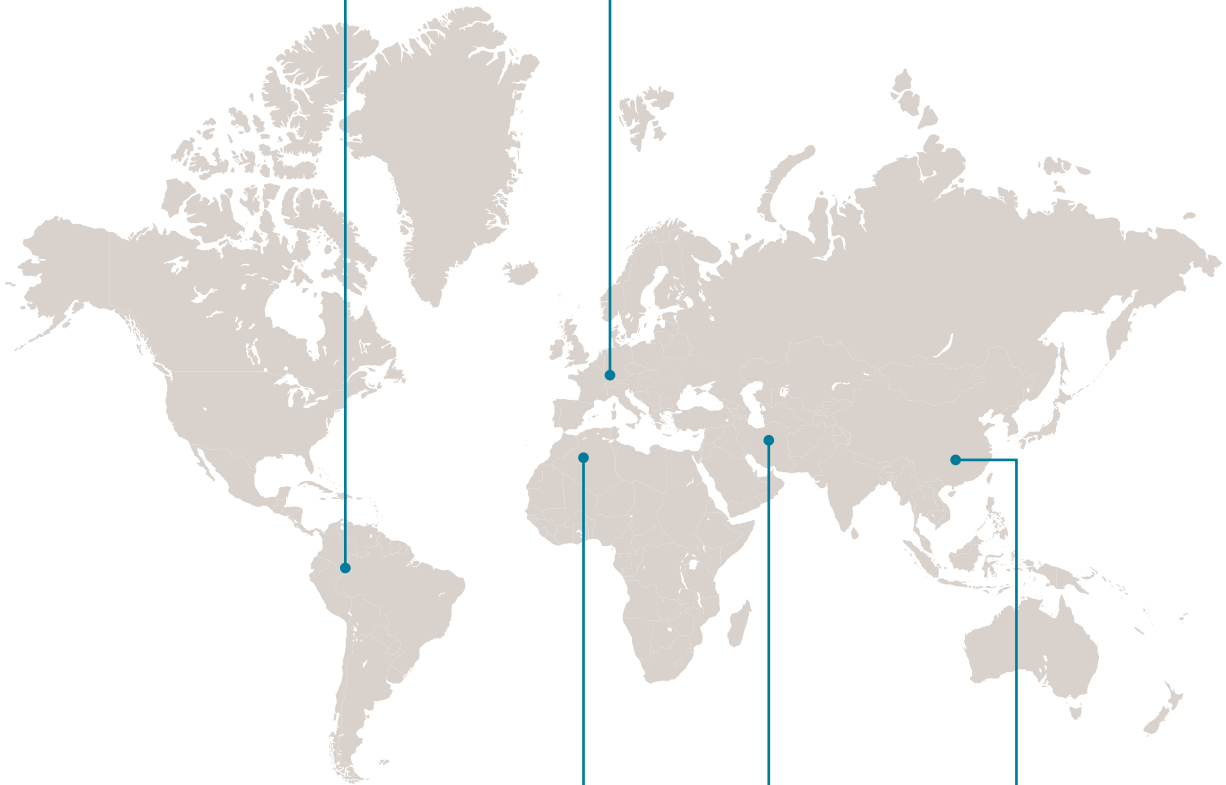
Wo finde ich CMS?

Amerika

Bogotá
Lima
Medellín
Mexiko-Stadt
Rio de Janeiro
Santiago de Chile

Europa

Aberdeen	Frankfurt/Main	Madrid	Sheffield
Amsterdam	Funchal	Mailand	Sofia
Antwerpen	Genf	Manchester	Straßburg
Barcelona	Glasgow	Monaco	Stuttgart
Belgrad	Hamburg	Moskau	Tirana
Berlin	Kiew	München	Utrecht
Bratislava	Köln	Paris	Warschau
Bristol	Leipzig	Podgorica	Wien
Brüssel	Lissabon	Prag	Zagreb
Budapest	Ljubljana	Reading	Zürich
Bukarest	London	Rom	
Düsseldorf	Luxemburg	Sarajevo	
Edinburgh	Lyon	Sevilla	



Algier
Casablanca

Dubai
Istanbul
Maskat
Teheran

Hongkong
Schanghai
Singapur
Peking

Afrika

Naher Osten

Asien-Pazifik



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, Bogotá, Bratislava, Bristol, Brüssel, Budapest, Bukarest, Casablanca, Dubai, Düsseldorf, Edinburgh, Frankfurt/Main, Funchal, Genf, Glasgow, Hamburg, Hongkong, Istanbul, Kiew, Köln, Leipzig, Lima, Lissabon, Ljubljana, London, Luxemburg, Lyon, Madrid, Mailand, Manchester, Maskat, Medellín, Mexiko-Stadt, Monaco, Moskau, München, Paris, Peking, Podgorica, Prag, Reading, Rio de Janeiro, Rom, Santiago de Chile, Sarajevo, Sevilla, Schanghai, Sheffield, Singapur, Sofia, Straßburg, Stuttgart, Teheran, Tirana, Utrecht, Warschau, Wien, Zagreb und Zürich.

cms.law