

CMS European Real Estate Deal Point Study 2021

April 2021

Inhalt

Investmentmarkt für Immobilien 2020/2021	3	Stichtag für Garantien	22
		Regelmäßige Verjährung (Bestandsgebäude)	24
Zusammenfassung	4	Absicherung der Gewährleistungsansprüche	25
Ergebnisse 2020 im Überblick	5	Haftungsbeschränkungen	27
Asset-Klassen	8	De-minimis-Klauseln	27
		Basket-Klauseln	31
		Haftungshöchstgrenzen (Caps)	35
5 Fragen an Frank Leukhardt von Colliers	13	Haftungsausschluss bei Kenntnis	36
Vertragspartner	14	Auswirkungen der COVID-19-Pandemie	39
Kaufpreis	16	Methodik	40
Kaufpreisanpassung	16	Kontakte	41
Absicherung der Zahlungsverpflichtungen	17	Über CMS Real Estate	42
Gewährleistung und Garantien	20	Wo finde ich CMS?	43
Gewährleistungsregelungen	20		
Objektive und subjektive Garantien	21		

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 1.936 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

2020 / 2021

Die COVID-19-Pandemie hat auf dem europäischen Investmentmarkt Spuren hinterlassen, wenn auch weniger gravierend als zunächst erwartet. Das Investitionsvolumen lag rund 23 % niedriger als im vorangegangenen Rekordjahr 2019. Dabei zeigen sich mit Blick auf das gesamte Jahr im europäischen Marktvergleich erhebliche Unterschiede. So wurde auf dem deutschen Immobilienmarkt im Jahr 2020 ein Rückgang von 19 % im Vergleich zum Vorjahr festgestellt. Mit diesem Investitionsvolumen war Deutschland im vergangenen Jahr der zweitgrößte Immobilienmarkt nach den USA und damit der größte in Europa. In Frankreich und Italien ging das Investitionsvolumen hingegen um 35 % bzw. 28 % und in Tschechien sogar um 56 % zurück.

Auch der Anteil ausländischer Investoren war in den Märkten spürbar rückläufig. Die Assetklasse Büro blieb nach wie vor Spitzenreiter, mit Blick auf verstärkte Arbeit im Homeoffice jedoch mit deutlichen Abschlügen. Nicht überraschend ist der weitere Anstieg im Bereich Logistik. Die Pandemie wirkte sich aber auch auf die Kaufverträge und die durchschnittliche Transaktionsdauer aus. So setzte sich der Trend zu eher käuferfreundlichen Regelungen durch, was durch sinkende *De-minimis*- und Basket-Schwellen sowie Caps und längere Verjährungsfristen zum Ausdruck kommt. Im Schnitt wurden zudem deutlich längere Vertragsverhandlungen festgestellt, vermehrt auch mit Transaktionsabbrüchen.

Das europäische Investmentvolumen befindet sich trotz des verzeichneten Rückgangs nach wie vor auf hohem Niveau. Dies geht vor allem auf die anhaltend guten Kreditbedingungen sowie auf den Mangel alternativer Kapitalanlagen zurück. Wie sich das Immobilieninvestment im Jahr 2021 entwickelt, wird maßgeblich vom weiteren Verlauf der Pandemie abhängig sein. Wir freuen uns, dass Frank Leukhardt, Geschäftsführer und Regional Manager bei Colliers, uns eine erste Einschätzung hierzu in einem Interview gegeben hat. Dieses finden Sie auf Seite 13 der Studie.

Unsere neue CMS European Real Estate Deal Point Study 2021 umfasst mittlerweile über 1.900 Transaktionen. Wir ziehen dabei die im Zeitraum 2010 bis 2020 betreuten Transaktionen zum Vergleich heran und können dadurch Entwicklungen und Trends aufzeigen.

Die Reaktionen aus dem Markt zu unserer Studie zeigen, dass sie ein hilfreiches Tool zur Vorbereitung von Vertragsverhandlungen sein kann. Auch über Ihr Feedback freuen wir uns!



Dr. Volker Zerr, FRICS
Partner

Methodik

Im Rahmen der Studie wurden 1.936 der von CMS in 14 europäischen Ländern betreuten Immobilien-transaktionen anhand eines einheitlichen Auswertungsbogens systematisch erfasst und die Ergebnisse für den Zeitraum von 2010 bis 2020 dargestellt. Es wurden einzelne Vertragsklauseln kategorisiert und analysiert. Gegenstand der Untersuchung waren Asset-Deals, Share-Deals und Sale-and-Lease-Back-Transaktionen, wobei sowohl Einzel- als auch Portfolio-Transaktionen in die Analyse einbezogen wurden. Dabei wurden Transaktionen aus allen Immobiliensparten berücksichtigt, insbesondere aus den Bereichen Büroimmobilien (Office), Handelsimmobilien (Retail), Wohnimmobilien (Residential) und Logistikimmobilien (Logistic). Um die innerhalb Europas bestehenden Unterschiede darzustellen, wurden drei Ländergruppen gebildet: deutschsprachige Länder (Deutschland, Österreich, Schweiz), westeuropäische Länder (Belgien, Frankreich, Großbritannien, Italien, Niederlande, Spanien) und osteuropäische Länder (Bulgarien, Kroatien, Polen, Rumänien, Russland, Serbien, Tschechien, Ungarn, Ukraine). Soweit in der Studie nichts anderes angegeben wird, beziehen sich Prozentangaben (%) auf den prozentualen Anteil von Abschlüssen im jeweiligen Jahr.

Kontakte

CMS Belgien

Bruno Duquesne

T +32 2 74369 40

E bruno.duquesne@cms-db.com

CMS Bulgarien

Jenia Dimitrova

T +359 2 92199 10

E jenia.dimitrova@cms-cmno.com

Antonia Kehayova

T +359 2 447 1322

E antonia.kehayova@cms-rrh.com

CMS Deutschland

Dr. Volker Zerr, FRICS

T +49 711 9764 160

E volker.zerr@cms-hs.com

CMS Frankreich

Benjamin Bill

T +33 1 4738 5772

E benjamin.bill@cms-fl.com

Christophe Blondeau

T +33 1 4738 4082

E christophe.blondeau@cms-fl.com

CMS Italien

Marco Casasole

T +39 06 4781 51

E marco.casasole@cms-aacs.com

Dietmar Zischg

T +39 02 89283 800

E dietmar.zischg@cms-aacs.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

Lidia Dziurzyńska-Leipert

T +48 22 520 5659

E lidia.dziurzynska-leipert@cms-cmno.com

Caroline Maude

T +44 20 7524 6445

E caroline.maunder@cms-cmno.com

CMS Rumänien

Roxana Fratila

T +40 21 4073 839

E roxana.fratila@cms-cmno.com

CMS Russland

Artashes Oganov

T +7 495 786 4086

E artashes.oganov@cmslegal.ru

CMS Schweiz

Dr. Stefan Gerster, LL.M., MRICS

T +41 44 285 11 11

E stefan.gerster@cms-vep.com

CMS Spanien

Álvaro Otero

T +34 91 4520 013

E alvaro.otero@cms-asl.com

CMS Tschechische Republik

Lukáš Hejduk

T +420 2 96798 892

E lukas.hejduk@cms-cmno.com

CMS Ukraine

Natalia Kushniruk

T +380 44 391 7724

E natalia.kushniruk@cms-cmno.com

Anna Pogrebna

T +380 44 500 1718

E anna.pogrebna@cms-rrh.com

CMS Ungarn

Gábor Czike

T +36 1 48348 19

E gabor.czike@cms-cmno.com

CMS Vereinigtes Königreich

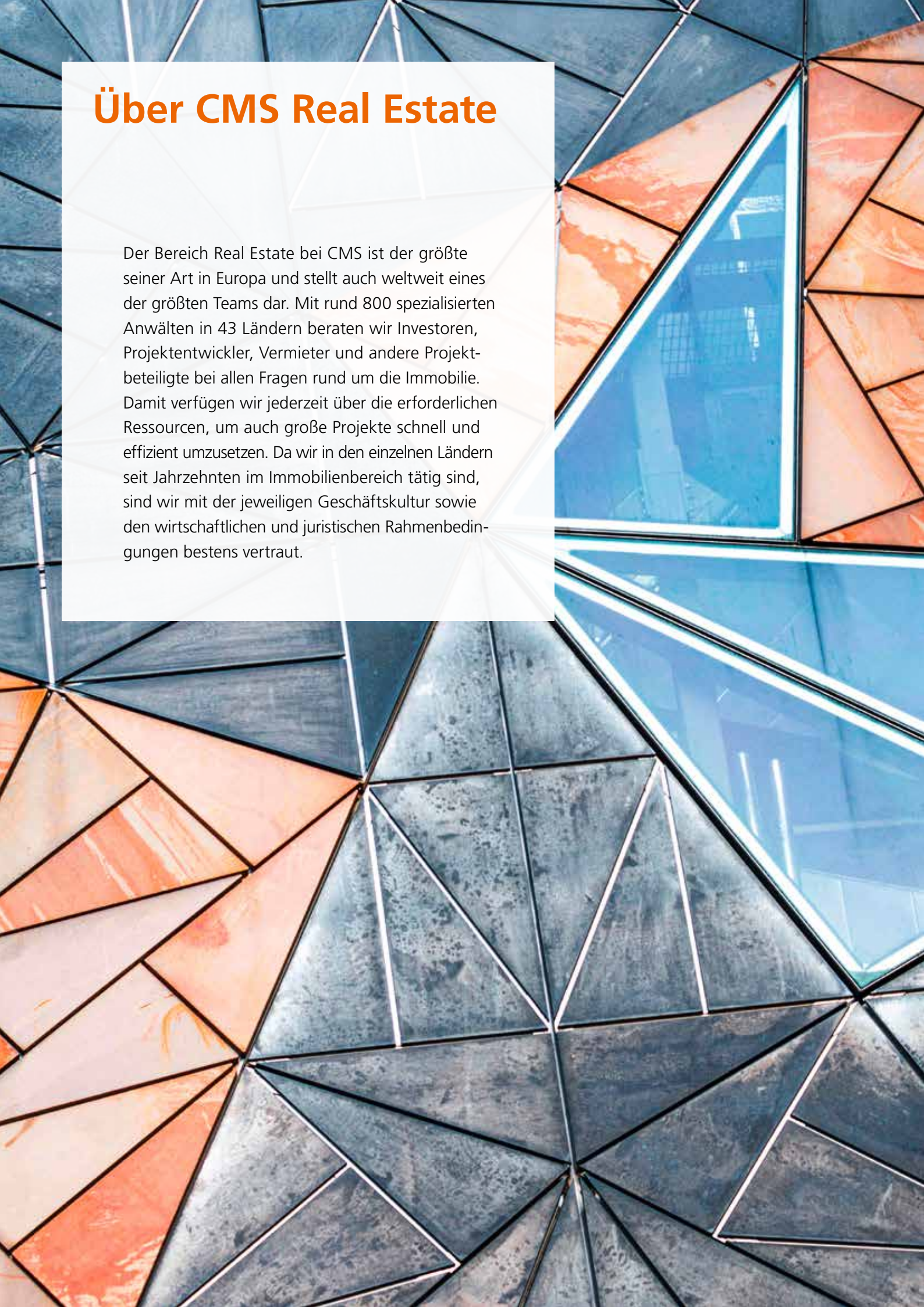
Marie Scott

T +44 20 7524 6783

E marie.scott@cms-cmno.com

Über CMS Real Estate

Der Bereich Real Estate bei CMS ist der größte seiner Art in Europa und stellt auch weltweit eines der größten Teams dar. Mit rund 800 spezialisierten Anwälten in 43 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.



Wo finde ich CMS?



CMS Law-Now™

Your free online legal information service.

A subscription service for legal articles on a variety of topics delivered by email.

cms-lawnow.com

The information held in this publication is for general purposes and guidance only and does not purport to constitute legal or professional advice.

CMS Legal Services EEIG (CMS EEIG) is a European Economic Interest Grouping that coordinates an organisation of independent law firms. CMS EEIG provides no client services. Such services are solely provided by CMS EEIG's member firms in their respective jurisdictions. CMS EEIG and each of its member firms are separate and legally distinct entities, and no such entity has any authority to bind any other. CMS EEIG and each member firm are liable only for their own acts or omissions and not those of each other. The brand name "CMS" and the term "firm" are used to refer to some or all of the member firms or their offices.

CMS locations:

Aberdeen, Abu Dhabi, Algiers, Amsterdam, Antwerp, Barcelona, Beijing, Beirut, Belgrade, Berlin, Bogotá, Bratislava, Bristol, Brussels, Bucharest, Budapest, Casablanca, Cologne, Dubai, Duesseldorf, Edinburgh, Frankfurt, Funchal, Geneva, Glasgow, Hamburg, Hong Kong, Istanbul, Johannesburg, Kyiv, Leipzig, Lima, Lisbon, Ljubljana, London, Luanda, Luxembourg, Lyon, Madrid, Manchester, Mexico City, Milan, Mombasa, Monaco, Moscow, Munich, Muscat, Nairobi, Paris, Podgorica, Poznan, Prague, Reading, Rio de Janeiro, Rome, Santiago de Chile, Sarajevo, Seville, Shanghai, Sheffield, Singapore, Skopje, Sofia, Strasbourg, Stuttgart, Tirana, Utrecht, Vienna, Warsaw, Zagreb and Zurich.

cms.law