

CMS Hasche Sigle

Lennéstraße 7
10785 Berlin – Germany
T +49 30 20360-0
F +49 30 20360-1299
www.cms-hs.com

Arndt Hellmann
Head of Public & Media Relations
T +49 30 20360-1208
arndt.hellmann@cms-hs.com

Pressemitteilung

Datum: 22.09.2010

1/4

Spezialstudie zu Immobiliendeals: Real Estate Deal Point Study 2010

CMS Hasche Sigle: Stabilität im deutschen Immobilienmarkt nimmt zu

Berlin – Der deutsche Immobilienmarkt stabilisiert sich. Es sind erste Anzeichen einer Wandlung vom Käufer- zum Verkäufermarkt zu erkennen. Das ist die Kernaussage der „Real Estate Deal Point Study 2010“, die CMS Hasche Sigle in Kürze vorlegt.

Erstmals sind in dieser Studie Vertragsklauseln von Transaktionsverträgen des deutschen Immobilienmarkts systematisch untersucht worden. CMS Hasche Sigle hat rund 170 der von der Sozietät zwischen Januar 2007 und August 2010 betreuten Immobilientransaktionen (Asset- und Share-Deals sowie Sale-and-Lease-Back-Transaktionen) ausgewertet. Die einzelnen Vertragsklauseln – sogenannte Deal Points – wurden dabei kategorisiert und analysiert.

Die Forschungsergebnisse sind von besonderer praktischer Relevanz, da CMS Hasche Sigle seit Jahren bei repräsentativen und im Volumen stetig wachsenden deutschen Immobiliendeals berät. Sowohl für Käufer als auch für Verkäufer ergeben sich dadurch wertvolle Erkenntnisse über die Immobilienaktivitäten in Deutschland.

Eine ähnliche Studie über den europäischen M&A-Markt hatte der internationale Kanzleienverbund CMS im Frühjahr 2010 vorgestellt, wobei die Mandate von CMS

CMS Hasche Sigle ist eine der führenden wirtschaftsberatenden Anwaltssozietäten. Mehr als 600 Anwälte sind in neun wichtigen deutschen Wirtschaftszentren sowie in Belgrad, Brüssel, Moskau und Shanghai für ihre Mandanten tätig. CMS Hasche Sigle ist Mitglied von CMS, dem Verbund unabhängiger europäischer Rechts- und Steuerberatungssozietäten insbesondere für Unternehmen, Banken und Organisationen, die geschäftlich in Europa tätig sind oder es werden möchten. Wir verfügen über fundierte Kenntnisse der lokalen rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Zusammenhänge. Mit 53 Büros in West- und Mitteleuropa sowie darüber hinaus bieten wir mandantenorientierte Dienstleistungen durch eine international konsistente, individuell zugeschnittene Strategieberatung in 27 Ländern. CMS mit Hauptsitz in Frankfurt/Main wurde 1999 gegründet und umfasst heute neun Sozietäten mit mehr als 2400 Anwältinnen und Anwälten.

CMS Büros und verbundene Büros: Amsterdam, Berlin, Brüssel, London, Madrid, Paris, Rom, Wien, Zürich, Aberdeen, Algier, Antwerpen, Arnheim, Belgrad, Bratislava, Bristol, Budapest, Buenos Aires, Bukarest, Casablanca, Dresden, Düsseldorf, Edinburgh, Frankfurt/Main, Hamburg, Kiew, Köln, Leipzig, Ljubljana, Lyon, Marbella, Mailand, Montevideo, Moskau, München, Peking, Prag, Sao Paulo, Sarajevo, Sevilla, Shanghai, Sofia, Straßburg, Stuttgart, Utrecht, Warschau und Zagreb.

Weitere Informationen zu CMS Hasche Sigle finden Sie unter www.cms-hs.com, zu CMS unter www.cmslegal.com

Hasche Sigle eine Schlüsselrolle spielten. Die CMS European M&A Study 2010 war europaweit auf großes Interesse in den Vorstandsetagen gestoßen.

Die jetzt vorgelegten Ergebnisse der Real Estate Deal Point Study 2010 zeigen klare Trends in den untersuchten Kategorien Asset-Klassen, Kaufpreis, Gewährleistungen und Garantien sowie Haftungsbeschränkungen.

Die Studie belegt anschaulich, wie es Verkäufern im Jahr 2007 (die Boom-Zeit vor der Subprime-Krise in den USA) in Vertragsverhandlungen noch gelingen konnte, diverse Transaktionsrisiken auf den Käufer zu übertragen. Im Zuge der wachsenden Finanzmarktkrise, die im Herbst 2008 nach der Lehman-Insolvenz ihren Höhepunkt erreichte, verlagerten sich jedoch die Transaktionsrisiken zunehmend auf den Verkäufer. Seit Jahresbeginn 2010 sind deutliche Erholungssignale erkennbar: Käufer zeigen sich zunehmend bereit, wieder mehr Risiken zu tragen.

Immobilienrechtsexperte Dr. Volker Zerr, Partner bei CMS Hasche Sigle und Projektleiter der Studie, erkennt in den Ergebnissen „einen idealen Überblick über aktuelle Best Practice in Immobilienkaufverträgen, und zwar sowohl bei Asset- als auch bei Share-Deals“. Wie erwartet, wirkten sich Wirtschaftsab- wie aufschwung deutlich auf die Vertragsbedingungen aus.

Weitere Kernergebnisse der Real Estate Deal Point Study 2010:

- Seit der Jahreswende 2009/2010 ist ein erheblicher Anstieg der **Transaktionsvolumina** zu verzeichnen, nachdem 2008 und 2009 die **Zahl der Transaktionen** deutlich gesunken war. So hat sich der Anteil der Transaktionen mit einem Volumen von mehr als 50 Millionen Euro in der ersten Jahreshälfte 2010 gegenüber dem Vorhalbjahr mehr als vervierfacht (von 14 Prozent im zweiten Halbjahr 2009 auf 60 Prozent im ersten Halbjahr 2010).

CMS Hasche Sigle ist eine der führenden wirtschaftsberatenden Anwaltssozialitäten. Mehr als 600 Anwälte sind in neun wichtigen deutschen Wirtschaftszentren sowie in Belgrad, Brüssel, Moskau und Shanghai für ihre Mandanten tätig. CMS Hasche Sigle ist Mitglied von CMS, dem Verbund unabhängiger europäischer Rechts- und Steuerberatungssozialitäten insbesondere für Unternehmen, Banken und Organisationen, die geschäftlich in Europa tätig sind oder es werden möchten. Wir verfügen über fundierte Kenntnisse der lokalen rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Zusammenhänge. Mit 53 Büros in West- und Mitteleuropa sowie darüber hinaus bieten wir mandantenorientierte Dienstleistungen durch eine international konsistente, individuell zugeschnittene Strategieberatung in 27 Ländern. CMS mit Hauptsitz in Frankfurt/Main wurde 1999 gegründet und umfasst heute neun Sozialitäten mit mehr als 2400 Anwältinnen und Anwälten.

CMS Büros und verbundene Büros: **Amsterdam, Berlin, Brüssel, London, Madrid, Paris, Rom, Wien, Zürich**, Aberdeen, Algier, Antwerpen, Arnheim, Belgrad, Bratislava, Bristol, Budapest, Buenos Aires, Bukarest, Casablanca, Dresden, Düsseldorf, Edinburgh, Frankfurt/Main, Hamburg, Kiew, Köln, Leipzig, Ljubljana, Lyon, Marbella, Mailand, Montevideo, Moskau, München, Peking, Prag, Sao Paulo, Sarajevo, Sevilla, Shanghai, Sofia, Straßburg, Stuttgart, Utrecht, Warschau und Zagreb.

Weitere Informationen zu CMS Hasche Sigle finden Sie unter www.cms-hs.com, zu CMS unter www.cmslegal.com

- Im Vergleich zu Anfang 2008 ist der **Anteil der Portfoliotransaktionen** stark angestiegen, und zwar von 13 Prozent im Jahre 2008 auf 55 Prozent im ersten Halbjahr 2010.
- Im selben Zeitraum hat sich der Anteil der **Einzelhandels-Transaktionen** (Retail) verdoppelt (von 21 Prozent in 2008 auf 42 Prozent im ersten Halbjahr 2010), während der Anteil der **Büroimmobilien-Transaktionen** (Office) um ein Drittel gesunken ist (von 37 Prozent in 2008 auf 25 Prozent im ersten Halbjahr 2010).
- Im Vergleich zu Anfang 2009 ist der **fremdfinanzierte Anteil des Kaufpreises** generell gestiegen. Während sich der Anteil des fremdfinanzierten Kaufpreises in der zweiten Jahreshälfte 2008 auf nur 18 Prozent belief, lag er 2009 und in der ersten Jahreshälfte 2010 bei durchschnittlich 43 Prozent.
- Eine **Wandlung vom Käufer- zum Verkäufermarkt** ist zu beobachten. So sind lange **Verjährungsfristen** für Gewährleistungs- und Garantieansprüche von mehr als 24 Monaten im ersten Halbjahr 2008 in 58 Prozent der untersuchten Transaktionen vereinbart worden, im ersten Halbjahr 2010 dagegen nur noch in 30 Prozent der untersuchten Deals.
- Seit Mitte 2009 werden in die Transaktionsverträge auch häufiger verkäuferfreundliche **de-minimis- und Basket-Klauseln** (die eine Bagatellgrenze bzw. eine Mindest-Freigrenze für Garantieansprüche des Käufers vorsehen) und Regelungen zu **Haftungshöchstgrenzen (Caps)** aufgenommen. Während in der ersten Jahreshälfte 2009 nur knapp 10 Prozent aller untersuchten Transaktionsverträge eine *de-minimis*-Klausel enthielten, wurde eine solche Klausel im ersten Halbjahr 2010 in 52 Prozent aller Transaktionen vereinbart. Basket-Klauseln waren in der ersten Jahreshälfte 2009 kaum zu sehen, im ersten Halbjahr 2010 dagegen in 21 Prozent aller Transaktionen. Der Anteil der

CMS Hasche Sigle ist eine der führenden wirtschaftsberatenden Anwaltssozialitäten. Mehr als 600 Anwälte sind in neun wichtigen deutschen Wirtschaftszentren sowie in Belgrad, Brüssel, Moskau und Shanghai für ihre Mandanten tätig. CMS Hasche Sigle ist Mitglied von CMS, dem Verbund unabhängiger europäischer Rechts- und Steuerberatungssozialitäten insbesondere für Unternehmen, Banken und Organisationen, die geschäftlich in Europa tätig sind oder es werden möchten. Wir verfügen über fundierte Kenntnisse der lokalen rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Zusammenhänge. Mit 53 Büros in West- und Mitteleuropa sowie darüber hinaus bieten wir mandantenorientierte Dienstleistungen durch eine international konsistente, individuell zugeschnittene Strategieberatung in 27 Ländern. CMS mit Hauptsitz in Frankfurt/Main wurde 1999 gegründet und umfasst heute neun Sozialitäten mit mehr als 2400 Anwältinnen und Anwälten.

CMS Büros und verbundene Büros: **Amsterdam, Berlin, Brüssel, London, Madrid, Paris, Rom, Wien, Zürich, Aberdeen, Algier, Antwerpen, Arnheim, Belgrad, Bratislava, Bristol, Budapest, Buenos Aires, Bukarest, Casablanca, Dresden, Düsseldorf, Edinburgh, Frankfurt/Main, Hamburg, Kiew, Köln, Leipzig, Ljubljana, Lyon, Marbella, Mailand, Montevideo, Moskau, München, Peking, Prag, Sao Paulo, Sarajevo, Sevilla, Shanghai, Sofia, Straßburg, Stuttgart, Utrecht, Warschau und Zagreb.**

Weitere Informationen zu CMS Hasche Sigle finden Sie unter www.cms-hs.com, zu CMS unter www.cmslegal.com

Transaktionen mit einer Haftungshöchstgrenze lag in der ersten Jahreshälfte 2009 bei 24 Prozent und im ersten Halbjahr 2010 bei 62 Prozent.

Die Real Estate Deal Point Study 2010 von CMS Hasche Sigle „eignet sich auf ideale Weise zur Vorbereitung auf Vertragsverhandlungen, denn sie bildet die Erwartungshaltungen von Käufer und Verkäufer und damit die Frontlinien des gegenwärtigen Marktgeschehens anschaulich und praxisnah ab“, lautet Zerr's Resümee.

In einer Roadshow an sechs wichtigen Wirtschaftsstandorten in Deutschland werden die Ergebnisse der Studie geladenen Mandanten vorgestellt. Der Auftakt findet in Berlin am 26. Oktober statt.

CMS Hasche Sigle ist eine der führenden wirtschaftsberatenden Anwaltssozialitäten. Mehr als 600 Anwälte sind in neun wichtigen deutschen Wirtschaftszentren sowie in Belgrad, Brüssel, Moskau und Shanghai für ihre Mandanten tätig. CMS Hasche Sigle ist Mitglied von CMS, dem Verbund unabhängiger europäischer Rechts- und Steuerberatungssozialitäten insbesondere für Unternehmen, Banken und Organisationen, die geschäftlich in Europa tätig sind oder es werden möchten. Wir verfügen über fundierte Kenntnisse der lokalen rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Zusammenhänge. Mit 53 Büros in West- und Mitteleuropa sowie darüber hinaus bieten wir mandantenorientierte Dienstleistungen durch eine international konsistente, individuell zugeschnittene Strategieberatung in 27 Ländern. CMS mit Hauptsitz in Frankfurt/Main wurde 1999 gegründet und umfasst heute neun Sozialitäten mit mehr als 2400 Anwältinnen und Anwälten.

CMS Büros und verbundene Büros: **Amsterdam, Berlin, Brüssel, London, Madrid, Paris, Rom, Wien, Zürich**, Aberdeen, Algier, Antwerpen, Arnheim, Belgrad, Bratislava, Bristol, Budapest, Buenos Aires, Bukarest, Casablanca, Dresden, Düsseldorf, Edinburgh, Frankfurt/Main, Hamburg, Kiew, Köln, Leipzig, Ljubljana, Lyon, Marbella, Mailand, Montevideo, Moskau, München, Peking, Prag, Sao Paulo, Sarajevo, Sevilla, Shanghai, Sofia, Straßburg, Stuttgart, Utrecht, Warschau und Zagreb.

Weitere Informationen zu CMS Hasche Sigle finden Sie unter www.cms-hs.com, zu CMS unter www.cmslegal.com