

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: 04.10.2011

1/3

CMS Hasche Sigle Real Estate Deal Point Study 2011:

2010 Markterholung bei Immobilien-Transaktionen

Stuttgart – Im Jahre 2010 hat sich der Markt für Immobilientransaktionen erholt. Die Anzahl der Immobilientransaktionen und die Transaktionsvolumina haben erheblich zugenommen. Auch die Vertragsbedingungen spiegeln die erholteten Marktbedingungen wider. Das sind die Ergebnisse der Real Estate Deal Point Study 2011, die CMS Hasche Sigle jetzt vorlegte.

CMS Hasche Sigle veröffentlicht bereits zum zweiten Mal die Untersuchung zu Immobilientransaktionen. Zur Auswertung kamen nahezu 230 Deals im Zeitraum von Anfang des Jahres 2007 bis Mitte 2011, bei denen die führende Wirtschaftskanzlei auf der Seite der Verkäufer, der Käufer oder der Finanzierungspartner beraten hatte.

"Die Studie dokumentiert das Verhalten von strategischen Käufern und Verkäufern, Finanzinvestoren und privaten Anlegern im Hinblick auf die Häufigkeit bestimmter Vertragskonditionen", sagte Dr. Volker Zerr, der Initiator der Studie. "Die Ergebnisse der Studie geben den Beteiligten einer Transaktion konkrete Anhaltspunkte für Verhandlungen und Vertragsgestaltungen."

Die Auswertung der Transaktionen zeigt für 2010 eine starke Zunahme der Vertragsvolumina, nachdem diese in den Vorjahren erheblich gesunken waren. So lag der Anteil der Transaktionen mit einem **Volumen von mehr als 50 Millionen Euro** im ersten Halbjahr 2010 bei 60 Prozent und damit um mehr als das Vierfache über dem Wert des Vorhalbjahres (14 Prozent). Seither ist der Anteil der Transaktionen

CMS Hasche Sigle ist eine der führenden wirtschaftsberatenden Anwaltssozialitäten. Mehr als 600 Anwälte sind in neun wichtigen deutschen Wirtschaftszentren sowie in 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 54 Büros in West- und Mitteleuropa sowie darüber hinaus bieten wir mandantenorientierte Dienstleistungen durch eine international konsistente, individuell zugeschnittene Strategieberatung in 29 Ländern. CMS mit Hauptsitz in Frankfurt am Main wurde 1999 gegründet und umfasst heute neun Sozialitäten mit mehr als 2800 Anwältinnen und Anwälten.

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

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

mit einem Volumen von mehr als 50 Millionen Euro zwar wieder zurückgegangen (auf 38 Prozent im zweiten Halbjahr 2010 und auf 24 Prozent im ersten Halbjahr 2011), gleichzeitig ist aber der Anteil der Transaktionen mit einem **Volumen zwischen 25 und 50 Millionen Euro** um rund 20 Prozent gestiegen.

Im Vergleich zu Anfang 2008 ist der Anteil der Portfoliotransaktionen stark angestiegen, und zwar von 13 Prozent im Jahre 2008 auf 46 Prozent im Jahr 2010. Im ersten Halbjahr 2011 lag dieser Anteil bei 28 Prozent.

Im selben Zeitraum hat sich der **Anteil der Einzelhandels-Transaktionen (Retail)** mehr als verdoppelt (von 21 Prozent in 2008 auf 43 Prozent im ersten Halbjahr 2011), während der Anteil der **Büroimmobilien-Transaktionen (Office)** in etwa gleich geblieben ist (37 Prozent in 2008 und 39 Prozent im ersten Halbjahr 2011).

Dr. Zerr: "Der seit Mitte 2009 zu beobachtende Trend zum Verkäufermarkt hat sich im letzten Jahr weiter verfestigt. So ist zum Beispiel der Anteil der Transaktionen, bei denen lange Verjährungsfristen von mehr als 24 Monaten vereinbart wurden, seit der Jahreswende 2009/2010 um die Hälfte zurückgegangen". Dieser habe zu Beginn des Jahres 2010 noch bei 50 Prozent gelegen und sei dann auf 25 Prozent zum Ende der ersten Jahreshälfte 2011 gesunken. Im gleichen Zeitraum sei der Anteil der Transaktionen mit einer kurzen Verjährungsfrist von sechs bis 12 Monaten stark angestiegen, und zwar von sieben auf 25 Prozent, erläuterte Dr. Zerr weiter.

Seit 2009 akzeptieren Käufer auch immer häufiger verkäuferfreundliche Vertragsklauseln wie zum Beispiel **de minimis- und Basket-Klauseln** (die eine Bagatellgrenze bzw. eine Mindest-Freigrenze für Garantieansprüche des Käufers vorsehen) und Regelungen zu **Haftungshöchstgrenzen**. In der ersten Jahreshälfte 2009 waren *de minimis*-Klauseln nur in acht Prozent aller untersuchten Transaktionsverträge enthalten. Ein Jahr später wurden sie bereits in 50 Prozent der Fälle vereinbart. Seither hat der Anteil der Transaktionen mit einer *de minimis*-Klausel auch weiterhin deutlich über dem Vorkrisenniveau gelegen (43 Prozent im zweiten Halbjahr 2010 und 33 Prozent im ersten Halbjahr 2011). Basket-Klauseln waren in der ersten Jahreshälfte 2009 kaum zu sehen. Im ersten Halbjahr 2011 lag der Anteil

CMS Hasche Sigle ist eine der führenden wirtschaftsberatenden Anwaltssozialitäten. Mehr als 600 Anwälte sind in neun wichtigen deutschen Wirtschaftszentren sowie in 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 54 Büros in West- und Mitteleuropa sowie darüber hinaus bieten wir mandantenorientierte Dienstleistungen durch eine international konsistente, individuell zugeschnittene Strategieberatung in 29 Ländern. CMS mit Hauptsitz in Frankfurt am Main wurde 1999 gegründet und umfasst heute neun Sozialitäten mit mehr als 2800 Anwältinnen und Anwälten.

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

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

der Transaktionen mit einer Basket-Klausel dagegen bei 29 Prozent. Der Anteil der Transaktionen mit einer Haftungshöchststgrenze lag in der ersten Jahreshälfte 2009 bei 23 Prozent und im ersten Halbjahr 2011 bei 46 Prozent.

Kontakt CMS Hasche Sigle:

Dr. Volker Zerr

T +49 711 9764 563

M volker.zerr@cms-hs.com

CMS Hasche Sigle ist eine der führenden wirtschaftsberatenden Anwaltssozialitäten. Mehr als 600 Anwälte sind in neun wichtigen deutschen Wirtschaftszentren sowie in 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 54 Büros in West- und Mitteleuropa sowie darüber hinaus bieten wir mandantenorientierte Dienstleistungen durch eine international konsistente, individuell zugeschnittene Strategieberatung in 29 Ländern. CMS mit Hauptsitz in Frankfurt am Main wurde 1999 gegründet und umfasst heute neun Sozialitäten mit mehr als 2800 Anwältinnen und Anwälten.

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

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