

PRESSEMITTEILUNG

CMS Hasche Sigle
Partnerschaft von Rechtsanwälten
und Steuerberatern mbB

Public & Media Relations
Lennéstraße 7
10785 Berlin

T +49 30 20360 2274
F +49 30 20360 288 2274
E presse@cms-hs.com
cms.law

Datum 4. Oktober 2017

Seite 1 von 4

Betreff Deal Point Study 2017

CMS European Real Estate Deal Point Study 2017

Immobilienmarkt weiter stabil und verkäuferfreundlich

- *Große Nachfrage nach Büro- und Handelsimmobilien.*
- *Zunahme nationaler Investoren am europäischen Immobilienmarkt.*
- *Verkäuferfreundliche Kaufvertragsregelungen häufig vereinbart.*

Stuttgart – Trotz angespannter geopolitischer Lage zeigt sich der europäische Immobilienmarkt weiter stabil. Der Mangel an alternativen Anlagemöglichkeiten sowie die günstigen Finanzierungsbedingungen sorgen weiterhin für eine hohe Nachfrage nach Immobilieninvestments. Vor diesem Hintergrund hatten Verkäufer auch im Jahr 2016 eine starke Verhandlungsposition inne und konnten häufig für sie günstige Kaufvertragsregelungen durchsetzen. Das ist das Ergebnis der "CMS European Real Estate Deal Point Study 2017" zum europäischen Immobilientransaktionsmarkt. Die internationale Wirtschaftskanzlei CMS hat hierfür rund 1.100 eigenbetreute Immobilienverträge aus 14 Ländern von Anfang 2010 bis Ende 2016 systematisch untersucht und ausgewertet.

„Wir freuen uns, mit der dritten Auflage der European Real Estate Deal Point Study sowohl langfristige Entwicklungen als auch aktuelle Trends auf dem Immobilieninvestmentmarkt darstellen zu können. Die Studie gibt damit einen guten Überblick über die aktuelle Best Practice in Transaktionsverträgen“, sagt Dr. Volker Zerr, Partner im Geschäftsbereich Real Estate & Public bei CMS in Deutschland. „Die Studienergebnisse zeigen, dass der europäische Investmentmarkt krisenfest ist. Immobilien werden trotz der politischen Unsicherheiten als stabiles Investment erachtet.“

Große Nachfrage nach Büro- und Handelsimmobilien

Büroimmobilien stellen mit einem Anteil von rund 40 Prozent der Transaktionen auch weiterhin die wichtigste Anlageklasse auf dem europäischen Immobilienmarkt dar. Stark gestiegen ist der Anteil der Transaktionen mit Handelsimmobilien (Retail). Nachdem in dem Segment zwischen 2011 und 2014 ein Rückgang von 31 Prozent auf lediglich 13 Prozent zu verzeichnen war, hat sich der Anteil der Retail-Investments in 2016 nahezu verdoppelt und liegt nun bei 25 Prozent. Investoren setzten insbesondere auf Shoppingcenter, großflächige Fachmarktzentren und städtische Warenhäuser in High-Street-Lage.

Wie bereits im Jahr 2015 erreichten alternative Asset-Klassen, wie Hotels, Pflege- und Studentenwohnheime, einen hohen Marktanteil von elf Prozent. Dieser Anteil stellt einen Rekordwert im Vergleichszeitraum dar und liegt deutlich über dem Anteil der Vorjahre (2013: acht Prozent, 2014: sieben Prozent).

"Ein Grund für diese Entwicklung ist der bestehende Nachfrageüberhang bei den klassischen Asset-Klassen. Daneben sehen Investoren hier aber offenbar auch höhere Renditeerwartungen und ein geringes Leerstandsrisiko", sagt Dr. Dirk Rodewoldt, Partner und Leiter der internationalen Practice Group Real Estate & Construction von CMS.

Generell setzt sich der Trend zu Einzelimmobilien-Transaktionen fort: Nachdem bereits in den Vorjahren ein Anstieg von 70 Prozent auf 78 Prozent erkennbar war, liegt der Wert im Jahr 2016 bereits bei 82 Prozent. Begünstigt wurde diese Entwicklung durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Core-Immobilien. Zudem waren aufgrund des zunehmend knappen Marktangebots bei Bestandsimmobilien auch Projektentwicklungen (Forward Deals) für Investoren attraktiv.

Mehr nationale Käufer

Nationale Investoren konnten ihre Position am europäischen Immobilienmarkt im Jahr 2016 weiter ausbauen. Ihr Anteil lag europaweit bei insgesamt 66 Prozent. Während im Jahr 2014 noch mehr Investitionen durch ausländische Käufer (53 Prozent) als durch nationale Investoren (47 Prozent) getätigt wurden, hatte sich das Verhältnis in 2015 bereits umgekehrt. Hier lag der Anteil der nationalen Investoren schon bei 53 Prozent.

Verkäuferfreundliche Kaufvertragsregelungen werden häufig vereinbart

Auch in 2016 ist die starke Position der Verkäufer auf dem Immobilienmarkt deutlich zu erkennen. Dies lässt sich vor allem an den Regelungen zur Haftungsbeschränkung des Verkäufers ablesen: Im Jahr 2010 hatte der Anteil der Abschlüsse mit einer vertraglichen Maximalhaftung noch bei 25 Prozent gelegen, während er 2015 den Höchstwert von 65 Prozent erreichte. Im Jahr 2016 konnten Verkäufer bei 60 Prozent der geschlossenen Verträge ihren Wunsch nach einer vereinbarten Haftungshöchstgrenze bei Immobilienverträgen durchsetzen. Trotz des leichten Rückgangs bewegt sich dieser Anteil weiter auf vergleichsweise hohem Niveau. Noch stärker als im europäischen Vergleich war die Verhandlungsposition der Verkäufer auf dem deutschen Transaktionsmarkt, wo ein weiterer Anstieg auf knapp 80 Prozent festzustellen war.

Stabil geblieben ist auch der Anteil der Transaktionen mit verkäuferfreundlichen Regelungen, die eine Bagatellgrenze beziehungsweise eine Mindestfreigrenze für Gewährleistungs- und Garantieansprüche des Käufers umfassen (sogenannte De-minimis- und Basket-Klauseln). Der Anteil der Verträge, die solche Klauseln beinhalten, blieb mit 55 Prozent bzw. 45 Prozent nur minimal hinter den Rekordwerten aus dem Jahr 2015 zurück. Darüber hinaus stieg auch der Anteil der Transaktionen mit kurzen Verjährungsfristen von sechs bis 18 Monaten auf den höchsten Stand im Vergleichszeitraum (34 Prozent). Dies stellt ein weiteres Indiz für einen verkäuferfreundlichen Immobilienmarkt dar.

Folgen Sie uns auf Twitter: <https://twitter.com/CMSHascheSigle>

Über CMS in Deutschland:

CMS ist in Deutschland eine der führenden Anwaltssozietäten auf dem Gebiet des Wirtschaftsrechts. Mehr als 600 Rechtsanwälte, Steuerberater und Notare beraten mittelständische Unternehmen ebenso wie Großunternehmen in allen Fragen des nationalen und internationalen Wirtschaftsrechts. CMS Deutschland verfügt über Büros an acht großen deutschen Wirtschaftsstandorten sowie in Brüssel, Hongkong, Moskau, Peking, Shanghai und Teheran.

Weitere Informationen finden Sie unter cms.law.

Über CMS:

Im Jahr 1999 gegründet ist CMS gemessen an der Anzahl der Rechtsanwälte heute eine der zehn führenden internationalen Kanzleien (Am Law 2016 Global 100) mit einem breiten Angebot an spezialisierter Beratung. Mit mehr als 4.500 Rechtsanwälten und 71 Büros in 40 Ländern verfügt CMS über eine langjährige lokale sowie auch grenzübergreifende Expertise. Zu den CMS-Mandanten gehören etliche der in den Listen Fortune 500 und FT European 500 vertretenen Unternehmen sowie die Mehrheit der DAX-30-Unternehmen.

Die breit gefächerte Expertise von CMS erstreckt sich auf insgesamt 19 Praxisbereiche und Branchen, darunter Arbeitsrecht, Banking & Finance, Commercial, Dispute Resolution, Energiewirtschaftsrecht, Gesellschaftsrecht/M&A, Gewerblicher Rechtsschutz, Kartellrecht, Lifesciences, Real Estate, Steuerrecht sowie TMC (Technology, Media & Communications).

CMS-Standorte: 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, Shanghai, Sheffield, Singapur, Sofia, Straßburg, Stuttgart, Teheran, Tirana, Utrecht, Warschau, Wien, Zagreb und Zürich.