

# PRESSEMITTEILUNG

CMS Reich-Rohrwig Hainz  
Rechtsanwälte GmbH  
Gauermannngasse 2  
1010 Vienna  
Austria

T +43 1 40443-0  
F +43 1 40443-90000  
presse@cms-rrh.com  
cms.law

---

|         |                                                   |
|---------|---------------------------------------------------|
| Datum   | 19. April 2021                                    |
| Seite   | 1 von 3                                           |
| Betreff | CMS European Real Estate Deal Point Study<br>2021 |

---

## CMS European Real Estate Deal Point Study 2021: Pandemie hinterlässt Spuren im europäischen Investmentmarkt für Immobilien

- 1) COVID-19-Pandemie führt zu einem veränderten Interesse der Investoren an den einzelnen Assetklassen – Logistik- und Wohnimmobilien besonders beliebt
- 2) Sicherheitsbedürfnis der Verkäufer steigt: Anteil an Transaktionen, bei denen die Zahlungsverpflichtungen des Käufers abgesichert werden, auf Rekordhoch
- 3) Käufer holen bei der vertraglichen Risikoverteilung weiter auf

Die COVID-19-Pandemie hat auf dem europäischen Investmentmarkt Spuren hinterlassen. Das Investitionsvolumen war rund 23 Prozent niedriger als im vorangegangenen Rekordjahr 2019. Vor allem einkommenssichere und nur geringfügig durch die Pandemie betroffene Objekte standen im Fokus der Käufer. Ein Rekordhoch gab es bei der Anzahl der Transaktionen, bei denen die Zahlungsverpflichtungen des Käufers abgesichert wurden. Der Trend zu eher käuferfreundlichen Regelungen setzte sich weiter fort. Das sind die wichtigsten Ergebnisse der CMS European Real Estate Deal Point Study 2021. Für die aktuelle Auflage der Studie zum europäischen Immobilientransaktionsmarkt hat die internationale Wirtschaftskanzlei CMS mehr als 1.900 eigenbetreute Immobilienverträge aus europäischen Ländern von Anfang 2010 bis Ende 2020 systematisch untersucht und ausgewertet.

*„Das Investmentvolumen befindet sich, trotz des verzeichneten Rückgangs, auf hohem Niveau. Grund sind die anhaltend guten Kreditbedingungen sowie der Mangel alternativer Kapitalanlagen. Dennoch wird die Corona-Pandemie den Markt auch 2021 beeinflussen“, erklärt Gregor Famira, Partner bei CMS in Österreich. „Die Investoren gewöhnen sich zwar allmählich an die veränderten Umstände, sind im ersten Quartal 2021 aber weiterhin zögerlich bei Investments. Die weitere Entwicklung der Immobilieninvestments wird maßgeblich vom weiteren Verlauf der Pandemie abhängig sein und darf mit Spannung verfolgt werden“, so Famira weiter.*

---

Vertrauliche Anwaltskorrespondenz – privileged and confidential

Die Liste der Geschäftsführer und Rechtsanwälte von CMS Reich-Rohrwig Hainz Rechtsanwälte GmbH ist auf unserer Homepage unter <https://cms.law/de/AUT/Footer-Configuration/Legal-Information> einzusehen.

Sitz in Wien, FN 271452w (HG Wien) | ADVM-Code P130985 | UID ATU62158925 | Bankverbindung ERSTE BANK AG | Kontonummer 31015150392 | BLZ 20111 | IBAN AT82 2011 1310 1515 0392 | BIC GIBAATWWXXX

CMS Reich-Rohrwig Hainz ist Mitglied von CMS, dem Verbund europäischer Anwaltssozialitäten. In bestimmten Fällen dient CMS als Marken- oder Firmenname einzelner beziehungsweise aller Mitgliedssozialitäten. Weitere Informationen finden Sie unter cms.law.

**CMS Standorte:** Aberdeen, Abu Dhabi, Algier, Amsterdam, Antwerpen, Barcelona, Beirut, Belgrad, Berlin, Bogotá, Bratislava, Bristol, Brüssel, Budapest, Bukarest, Casablanca, Dubai, Düsseldorf, Edinburgh, Frankfurt/Main, Funchal, Genf, Glasgow, Hamburg, Hongkong, Istanbul, Johannesburg, Kiew, Köln, Leipzig, Lima, Lissabon, Ljubljana, London, Luanda, Luxemburg, Lyon, Madrid, Mailand, Manchester, Maskat, Mexiko-Stadt, Mombasa, Monaco, Moskau, München, Nairobi, Paris, Peking, Podgorica, Posen, Prag, Reading, Rio de Janeiro, Rom, Santiago de Chile, Sarajevo, Sevilla, Shanghai, Sheffield, Singapur, Skopje, Sofia, Strassburg, Stuttgart, Tirana, Utrecht, Warschau, Wien, Zagreb und Zürich.

### **Investoren setzen auf Einkommenssicherheit**

Die COVID-19-Pandemie führte zu einem veränderten Interesse der Investoren an einzelnen Assetklassen. Im Fokus der Käufer standen vor allem einkommenssichere Objekte und solche, die nur geringfügig durch die Pandemie betroffen waren. Besonders beliebt waren Logistik- und Wohnimmobilien.

Büroimmobilien blieben die stärkste Anlageklasse in Europa, ihr Anteil sank jedoch auf ein Rekordtief von 30 Prozent. Die Nachfrage nach Handelsimmobilien blieb auf einem konstant niedrigen Niveau (15 Prozent). Besonders stark entwickelten sich Logistikimmobilien. Sie erreichten mit 19 Prozent einen neuen Höchstwert. Der Anteil der Investitionen in Spezialimmobilien, wie Hotels, sank deutlich ab (14 Prozent). Auch Wohnimmobilien waren bei Investoren beliebt, ihr Anteil stieg auf 22 Prozent.

*„Die Daten spiegeln deutlich die Corona-Effekte wider. Vermehrte Arbeit im Homeoffice, Geschäftsschließungen im Einzelhandel sowie Schließungen von Hotels machen diese Assetklassen unattraktiv für Investoren. Demgegenüber locken Logistikimmobilien, die aufgrund des Wachstums im Onlinehandel ohnehin stark nachgefragt werden, sowie Wohnimmobilien mit Einkommenssicherheit“,* erläutert Gregor Famira.

### **Verkäufer sichern Zahlungsverpflichtungen der Käufer ab**

Während der Pandemie machte sich ein gestiegenes Sicherheitsbedürfnis der Verkäufer bemerkbar. Der Anteil an Transaktionen, bei denen die Zahlungsverpflichtungen des Käufers abgesichert wurden, stieg auf ein Rekordhoch von 64 Prozent. In den Vorjahren wurde noch bei weniger als 50 Prozent sämtlicher Transaktionen eine Absicherung vereinbart.

Dieses hohe Absicherungsniveau beruht auf dem durch die Pandemie gestiegenen Sicherheitsbedürfnis der Verkäufer, die häufig über die zukünftige Solvenz des Käufers im Ungewissen waren. Bei den Sicherungsmitteln verloren sowohl die Bankbürgschaft (17 Prozent) als auch das Notarkonto (10 Prozent) an Beliebtheit. In einer Vielzahl von Fällen leistete der Käufer hingegen eine Anzahlung (29 Prozent). In neun Prozent der Transaktionen wurde von der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung Gebrauch gemacht.

### **Vertragliche Risikoverteilung: Käufer holen im verkäuferfreundlichen Markt auf**

Bei der vertraglichen Risikoverteilung konnten die Käufer 2020 weiter aufholen: In einem weiterhin sehr verkäuferfreundlichen Marktumfeld erzielten Käufer häufiger als in den Jahren zuvor für sie günstige Vertragsregelungen.

Im Rahmen der Gewährleistung wurden zugunsten der Käufer wieder häufiger Garantien vereinbart. Der Anteil der Verträge mit individuellen Haftungsregelungen stieg auf 75 Prozent an. Dabei war es gängige Praxis, sowohl subjektive als auch objektive Garantien vorzusehen.

Der Anteil an Transaktionen mit verkäuferfreundlichen Haftungsbeschränken, wie De-minimis- und Basket-Klauseln sowie Caps, sank 2020 leicht unter das Vorjahresniveau ab. Der jahrelange Aufwärtstrend bei haftungsbeschränkenden Vereinbarungen wurde damit etwas eingebremst und die Käufer konnten häufiger als zuvor für sie günstigere Vertragsregelungen aushandeln.

Auch bei den vertraglichen Verjährungsregelungen machten die Käufer Boden gut: Im Jahr 2020 wurden vermehrt Verjährungsfristen von 18 bis 24 Monate vereinbart, während der Anteil kurzer Verjährungsfristen von bis zu 18 Monaten leicht abgefallen ist.

### Nationale Investoren auf dem Vormarsch

Internationale Investoren hatten es 2020 schwer. Nachdem seit 2017 die Mehrheit der Deals durch internationale Verkäufer getätigt wurde, sank ihr Anteil 2020 wieder ab (43 Prozent) und die Aktivität nationaler Investoren nahm zu. Während der Anteil nationaler Investoren 2018 noch 48 Prozent betrug, wurden 2020 57 Prozent der Immobilien-Investments von nationalen Investoren getätigt.

In der Vergangenheit änderten sich die Mehrheitsverhältnisse von nationalen und internationalen Investoren mehrfach deutlich: Dominanz nationaler Investoren in den Jahren 2010 und 2012 sowie 2015 und 2016, deutliche Mehrheit von internationalen Investoren im Jahr 2014 und 2018. CMS Partner Gregor Famira erklärt: *„Die aktuelle Entwicklung fügt sich in die wellenförmige Bewegung der letzten Jahre ein. Dennoch dürfte die Abnahme der Investments ausländischer Käufer im letzten Jahr insbesondere auf pandemiebedingte Gründe, wie die Erschwerung von Objektbesichtigungen während des Lockdowns, zurückzuführen sein.“*

Die Studie zum Download finden Sie [hier](#). Ein Foto von Gregor Famira finden Sie unter [hier](#) zur kostenlosen Verwendung.

– Ende –

### Kontakt:

Kristijana Lastro

Head of Business Development, Marketing & Communications

T +43 1 40443-0

E [kristijana.lastro@cms-rrh.com](mailto:kristijana.lastro@cms-rrh.com)

### Über CMS Reich-Rohrwig Hainz

CMS Reich-Rohrwig Hainz ist eine der führenden Rechtsanwaltssozialitäten in Österreich und Südosteuropa. Unsere Anwältinnen und Anwälte und Steuerexpertinnen und Steuerexperten sind durch ihre Spezialisierung in der Lage, Klientinnen und Klienten effizient und auf höchstem Niveau zu beraten. Dies sowohl fachlich als auch mit branchenspezifischem Know-how. Die Schwerpunkte unserer spezialisierten Teams mit international erfahrenen Juristinnen und Juristen liegen in den Bereichen M&A, Banking & Finance, Real Estate, Baurecht, Steuerrecht, Arbeitsrecht, IP- und IT-Recht sowie Vergaberecht.

Dabei erarbeiten wir für Sie sowohl juristisch fundierte als auch – unter Bedachtnahme auf Ihre kommerziellen Ziele – pragmatische Lösungen, die den wirtschaftlichen Erfordernissen Ihres Unternehmens bestmöglich entsprechen. Wir haben eigene Büros in Wien, Belgrad, Bratislava, Brüssel, Istanbul, Kiew, Ljubljana, Podgorica, Sarajewo, Skopje, Sofia und Zagreb. Gemeinsam mit unseren zehn CMS Partnerkanzleien bieten wir unseren Klientinnen und Klienten ein Team von mehr als 600 erfahrenen Spezialistinnen und Spezialisten in 17 Büros in der CEE/SEE-Region. [cms.law](https://cms.law)

### Über CMS

CMS ist ein im Jahr 1999 gegründeter Full-Service-Provider und gehört zu den Top 10 der internationalen Kanzleien. Diese Angabe bezieht sich auf die Anzahl der Rechtsanwälte (Am Law 2016 Global 100). Mit über 70 Büros in mehr als 40 Ländern weltweit und über 4.500 angestellten Rechtsanwälten verfügt CMS über eine langjährige Expertise in der Beratung sowohl in den lokalen Zuständigkeitsbereichen als auch darüber hinaus. Von großen transnationalen Konzernen und mittelgroßen Unternehmen bis hin zu aufstrebenden Start-ups bietet CMS die technische Stringenz, strategische Exzellenz und langfristige Partnerschaft, damit jeder Kunde den Vorsprung behält, unabhängig davon, welche Märkte er bedienen möchte. Die Umsatzerlöse beliefen sich im Jahr 2016 auf insgesamt 1,05 Mrd. EUR.

CMS bietet ein breites Spektrum an Expertise in 19 Fachgebieten und Sektoren, darunter Unternehmen/Fusionen & Übernahmen, Energie, Fonds, Life Sciences, TMC, Steuern, Bank- und Finanzwesen, Werbung, Wettbewerb & EU, Konfliktlösungen, Beschäftigung & Altersvorsorge, Recht des geistigen Eigentums sowie Immobilien & Bauwesen.

Weitere Informationen finden Sie auf [cms.law](https://cms.law)