

Am Beginn des Booms

At the beginning of the boom

Der Immobilienmarkt zieht wieder an.
Das steigende Volumen freut naturgemäß
auch die Anwälte.

The real estate market is picking up speed;
the increasing volume is a boon for lawyers, too.

Die Wirtschaftskrise hat die internationalen Immobilienmärkte verändert. Nach teilweise dramatischen Zusammenbrüchen beginnt sich die Situation nun wieder zu bessern.

Das Schlimmste ist überstanden. „Die Zeit der Zusammenbrüche von Immobilienfinanzierungen ist vorbei“, weiß Markus Fellner von Fellner Wratzfeld & Partner Rechtsanwälte. „Derzeit sind eine Reihe von Immobilienprojekten in der Refinanzierungs- oder Übernahmephase.“ Die ursprünglich geplanten Immobilienentwicklungspläne werden in vielen Fällen, vor allem aber in Südosteuropa, nicht erreicht. Dementsprechend müssen unter anderem Nachfinanzierungen, Refinanzierungen und Sicherheitenbestellungen verhandelt und abgeschlossen werden.

Ähnliche Erfahrungen macht auch Armenak Utudjian, Partner und Immobilienrechts-experte von Graf & Pitkowitz Rechtsanwälte: „Zwar hat es im Immobilienrechtsbereich keine wesentlichen rechtlichen Änderungen durch die Krise gegeben, aber die Gewichtung der juristischen Leistungen in diesem Bereich hat sich deutlich verändert.“ Immobilien-Investitionsentscheidungen würden grundsätzlich noch sorgfältiger getroffen – zahlreiche technische, betriebswirtschaftliche und rechtliche Prüfungen gehen heute einer Immobilientransaktion voraus. Außerdem ist das Thema Finanzierung von Immobiliengeschäften stärker im Fokus der Überlegungen. Auch in diesem Bereich werde daher verstärkt juristische Beratungsleistung nachgefragt.

Insgesamt kommen die Märkte jedenfalls wieder in Schwung. Georg Diwok von Baker & McKenzie Diwok Hermann Petsche Rechtsanwälte: „In Österreich läuft das Geschäft gut, in der Region CEE stellen wir nach wie vor eine Schwäche in der Binnennachfrage und eine zögerliche Haltung der Investoren fest.“ In Österreich werde das „Sparbuchgeld in Immobilien konvertiert“, meint Diwok. Vorsorgewohnungen verzeichnen eine starke Nachfrage. Wien sei nach wie vor günstig im internationalen Vergleich, „10.000 Euro pro Quadratmeter stellen für internationale Investoren kein Problem dar.“ Diwok geht davon aus, dass die Preise in Wien künftig steigen werden.

Unterschiedliche Entwicklung

Steigendes Volumen in der Region CEE stellen Michael Lagler und Peter Madl von Schönherz Rechtsanwälte fest. „Sowohl bei fertiggestellten Projekten als auch bei Forward Purchases verstärkt sich die Investitionstätigkeit in CEE wieder“, meint Lagler. Bei großvolumigen Investitionsmöglichkeiten fehlen allerdings, so Madl, „je weiter man südwärts blickt, noch die Investoren.“ Die Krise habe dazu geführt, dass Investoren vorsichtiger bei der Auswahl ihrer Geschäftspartner wurden und verschärfter prüfen. Die Vorlaufphase sowohl beim internen Entscheidungsprozess als auch bei der Due Diligence wurde deutlich länger. „Die Investoren bestehen darauf, dass alle aufgedeckten Probleme vor einem Vertragsabschluss bereinigt oder abgesichert werden“, weiß Madl. Dabei hat auch die Beratung im Zusammenhang mit Title Insurances und Warranty and Indemnity Insurances stark an Bedeutung gewonnen. Auch „Fire Sales“ von halbfertigen Projekten, die mit

The financial crisis has brought change to the international real estate markets. But after experiencing often dramatic collapses, the situation is now on the mend.

The worst is past. “The time of collapsing real estate financing is over,” says Markus Fellner of Fellner Wratzfeld & Partner Rechtsanwälte. “At the moment, there are a host of real estate projects in the refinancing or the acquisitions phase.” In many cases, the original development plans for projects in South-Eastern Europe in particular are not being realised. This necessitates negotiations over additional financing, refinancing and further guarantees.

Armenak Utudjian, partner and real estate expert with the law firm of Graf & Pitkowitz has had similar experiences: “Though the crisis hasn’t brought about any real changes in real estate law, it has seriously affected the way law firms deal with the services they offer in this area.” Decisions about real estate investments are, as a rule, being

made much more carefully – numerous technical, financial and legal tests are being carried out in advance of the transaction. In addition, the question of the way real estate deals are financed has entered the focus of deliberations. This is also one of the areas that has experienced increased demand for legal counsel.

On the whole though, the market is on the rebound. Georg Diwok, from the law firm of Baker & McKenzie Diwok Hermann Petsche, describes the situation in Austria: “In Austria, we’re doing very well, but in CEE we’re still seeing a definite weakness in domestic demand and a reluctance on the part of investors.” Austrians are turning the “money in their savings accounts into real estate,” says Diwok.

There is a strong demand for apartments as investments. In international

»INTENSIVE TECHNISCHE, BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE UND RECHTLICHE PRÜFUNGEN STEHEN AUF DER TAGESORDNUNG.«

»INTENSIVE TECHNICAL, FINANCIAL AND LEGAL TESTS ARE THE NEW NORM.«



Markus Fellner, Fellner Wratfeld & Partner Rechtsanwälte:
„Derzeit sind eine Reihe von Projekten in Refinanzierungs- oder Übernahmephase.“

Markus Fellner, Fellner Wratfeld & Partner Rechtsanwälte: „At the moment, there are a host of projects in the refinancing or the acquisitions phase.“

Michael Hule, Hule | Bachmayr-Heyda | Nordberg Rechtsanwälte:
„Der Immobilienmarkt entwickelt sich in einzelnen Ländern durchaus differenziert.“

Michael Hule, Hule | Bachmayr-Heyda | Nordberg Rechtsanwälte: „The real estate markets in the different countries are developing differently.“

Armenak Utudjian, Graf & Pitkowitz Rechtsanwälte: „Die Gewichtung der juristischen Leistungen im Immobilienbereich hat sich deutlich verändert.“

Armenak Utudjian, Graf & Pitkowitz Rechtsanwälte: „The crisis has seriously affected the way law firms deal with the services they offer.“

Georg Diwok, Baker & McKenzie
Diwok Hermann Petsche Rechtsanwälte: „In CEE stellen wir nach wie vor eine zögerliche Haltung der Investoren fest.“

Georg Diwok, Baker & McKenzie
Diwok Hermann Petsche Rechtsanwälte: „In CEE we're still seeing a reluctance on the part of investors.“

Abschlag verkauft werden, sind laut Georg Diwok durchaus ein Thema. Gute Projekte werden weiterhin finanziert und entwickelt, „aber es gibt eben kein Shopping-Center mehr in jeder Kleinstadt“.

Auch Michael Hule von Hule | Bachmayr-Heyda | Nordberg stellt eine Belebung in CEE fest: „Der Immobilienmarkt entwickelt sich in den einzelnen Ländern durchaus differenziert, stark sind wir derzeit in Polen und in der Slowakei engagiert.“ Hier sei das Investoreninteresse wieder groß. Auch inhaltlich habe sich einiges geändert. „Was man jedenfalls sagen kann, ist, dass Due Diligence-Prüfungen intensiver und Transaktionsverhandlungen zäher sind, weil sowohl Verkäufer als auch Investoren vorsichtiger als vor der Krise agieren und Wert auf Nachhaltigkeit legen.“

Nicht zuletzt werden auch bestehende Verträge immer wieder evaluiert. Zudem beschäftigen großvolumige Ausgliederungen von bestehendem Liegenschaftsbereich die Juristen. Zu tun gibt es also genug, unterstreichen auch Alexander Stolitzka und Philipp Matauscheck von Lambert Eversheds Rechtsanwälte. „Während das Gesamtvolume an Immobilientransaktionen im europäischen Raum in den Krisenjahren um bis zu 80 Prozent einbrach, erfuhr der europäische Markt im Laufe des letzten Jahres wieder eine deutliche Erholung und ist am besten Weg, diesen Trend weiter fortzusetzen“, weiß Stolitzka. Österreich könne, so Matauscheck, zwar im gewerblichen Bereich noch nicht mit dem Investitionsboom in Deutschland mithalten. „Allerdings ist die Nachfrage nach privaten Immobilien und Anlageobjekten, insbesondere nach Zinshäusern in Wien, ungebrochen hoch“, weiß Matauscheck. Dazu komme eine verstärkte Nachfrage nach internationalen Retailern, insbesondere im Fashion-Bereich, die neue Outlets in Österreich eröffnen wollen.

Nach Meinung der Eversheds Offices in CEE hat der Immobilienmarkt zwar das Schlimmste überstanden, den meisten Ländern steht jedoch weiter ein steiniger Weg bevor. Nachdem internationale Großinvestoren in den letzten Jahren eine eher konservative Anlagestrategie verfolgten und sich

comparison, Vienna continues to be considered a good value for the money: „10,000 euros per square metre isn't a problem for international investors.“ Diwok suspects that in the long run prices in Vienna will rise.

Different developments

Increasing volume in the CEE region has been recorded by Michael Lagler and Peter Madl of Schönherz Rechtsanwälte. „Both in finished products and forward purchases, investments in CEE are growing stronger,“ says Lagler. According to Madl, „the further southward you look, however, the fewer investors for large-volume investments there are.“ The crisis has made investors much more cautious in their choice of business partners. The preliminary phase has become significantly longer, regarding both internal decisions and due diligence. „Investors are firm in their desire to see that all the problems that came to light are either solved or secured before the contract is signed,“ states Madl. As a consequence, legal services relating to title insurance as well as warranty and indemnity insurance have become more important. Even ‘fire sales’ of half-finished projects, sold for a fraction of their worth, are on the table, according to Georg Diwok. Good projects will still be financed and developed, „but there isn't going to be a shopping centre in every single small town anymore.“

Michael Hule from Hule | Bachmayr-Heyda | Nordberg also sees CEE coming alive: „The real estate markets in the different countries are developing differently. At the moment, we're very active in Poland and Slovakia.“ Investor interest in these countries is once again strong. But here, too, things have changed. „What can be said is that due diligence investigations are more intense and transaction negotiations much more difficult, because both the sellers and the investors have grown more cautious than they were before the crisis and are putting more stock in sustainability.“

If nothing else, existing contracts are constantly being re-evaluated. In addition, law firms are busy with large-volume divestments of existing real estate ownership. There is enough to keep us busy, say Alexander Stolitzka und Philipp Matauscheck from the law firm of Lambert Eversheds. „While the total volume of real estate transactions in Europe during the crisis dropped by nearly 80 percent in some cases, the European market experienced a revival last year and is set to keep up the trend,“ says Stolitzka. According to Matauscheck, Austria can't keep up with Germany as far as the boom in commercial property is concerned, „but the high demand for residential property and apartments,

auf die Märkte in Großbritannien, Frankreich und Deutschland spezialisierten, sei nun wieder ein Hang zu riskanteren Investitionen sichtbar – nicht zuletzt aufgrund der Furcht, den bevorstehenden Aufwärtstrend zu verpassen. Polen bestätigt seinen Ruf als sicherer Hafen im CEE-Raum. Doch rechtliche Erschwerisse für ausländische Unternehmen in Ungarn sowie die Steuererhöhungen im Immobiliensektor Tschechiens schrecken Großinvestoren ab. Dennoch gehen die Eversheds Experten davon aus, dass der CEE-Raum über kurz oder lang an die erfolgreichen Jahre vor Beginn der Wirtschaftskrise anschließen kann.

Neue Rahmenbedingungen

Wichtig sind in diesem Zusammenhang veränderte Rahmenbedingungen in der Finanzierung. Die Tranchen werden auf mehr Projektpartner verteilt als früher. In Österreich machen sich die Abschaffung der Kreditvertragsgebühr und die Anhebung der Gebühr für die Eintragung des Eigentumsrechtes von 1 auf 1,1 Prozent bemerkbar. Markus Fellner meint, dass besonders kreative Finanzierungen über Offshore-Zwischenholdings aus steuerlichen Überlegungen zusehende Umsetzungs- und Sicherheitenverwertungsprobleme mit sich bringen: „Regeln der Kapitalerhaltung sowie der Wirksamkeit von Sicherheitenbestellungen wurden aus früheren Finanzierungen saniert oder sind Restrukturierungsfälle.“ Armenak Utudjian wiederum stellt einen leichten Rückgang bei Gewerbeimmobilientransaktionen, zugleich aber einen Anstieg der Zinshaustransaktionen fest. Auch Themen wie Energieeffizienz rücken jetzt verstärkt in den Vordergrund.

Gut unterwegs

Dass der Immobilienmarkt wieder Fahrt aufnimmt, zeigen auch aktuelle bzw. jüngst abgeschlossene Projekte. Schönherr

especially apartment houses in Vienna is unabated.” Another factor is the increased demand from major international retailers, especially from the fashion sector, to open new stores in Austria.

In the view of the Eversheds CEE offices, the real estate market has survived the worst, but most countries have a rocky path ahead of them. After most large international investment groups followed a relatively conservative investment strategy during the crisis, concentrating on the British, French and German markets, they now seem to be ready to make risky investments again – not least because they don't want to miss the coming upswing. Poland has confirmed its reputation as a safe harbour in CEE. But legal hurdles for foreign corporations in Hungary as well as tax increases on real estate in the Czech Republic have been holding investors at bay. Nevertheless, Eversheds experts expect the CEE region sooner or later to be able to regain the magic of the years before the financial crisis.

New conditions

The prevailing conditions for financing have changed. Project shares are divided among more partners than they used to be. In Austria, which recently did away with its loan agreement fee while increasing its fee for registering property from 1 to 1.1 percent, particularly creative financing methods using offshore holdings for tax reasons are becoming less attractive, says Markus Fellner, because of implementation issues and problems realising collateral. “The rules of capital maintenance and ways of financing securities were streamlined out of earlier financing plans or need to be restructured.” Armenak Utudjian, on the other hand, is seeing a small decrease in commercial real estate transactions, but at the same time an increase in apartment house transactions. And the issue of energy efficiency is now coming to the fore.

Making good progress

The real estate market is picking up speed again, if current and recently finished projects are any indication. Schönherr

Kartellrechtliche Bestimmungen in Osteuropa

Competition Laws in Eastern Europe



Jens Jungmann, Geschäftsführender Partner bei Rödl & Partner, Mittel- und Osteuropa

Mit Beitritt zur EU haben auch die jungen EU-Staaten die Art. 81 ff. des EG-Vertrages zum Kartell- und Wettbewerbsrecht anzuwenden. Allerdings gestaltet sich die tatsächliche Durchführung teilweise noch sehr eigen. Dagegen hat sich Russland bereits frühzeitig mit dem im Oktober 2006 in Kraft getretenen Gesetzes „über den Schutz des Wettbewerbs“ eng an den Europäischen Normen orientiert. Sowohl bei genehmigungspflichtigen Vereinbarungen, insbesondere das Fusionskontrollverfahren, als auch im Rahmen von Bußgeldverfahren sind noch immer gute lokale Kontakte hilfreich. Auch nach russischem Recht gelten vorsätzliche Verstöße in Form von wettbewerbswidrigen Absprachen als sittenwidrig, mit der Folge, dass Vereinbarungen nichtig und sämtliche monetäre Vorteile daraus an die Russische Föderation abzuführen sind. Die Grenzen zwischen einer missbräuchlichen und einer zulässigen Regelung sind in sämtlichen MOE-Ländern oftmals fließend, sowohl aufgrund fehlender lokaler Bestimmung als auch aufgrund der jungen Erfahrung mit der Anwendung Europäischer Normen. In jedem Fall sollten Liefer-, Vertriebs- und Lizenzverträge, Geschäftsbedingungen sowie Joint-Venture-Vereinbarungen auf mögliche missbräuchliche Regelungen überprüft werden.

With accession to the EU, the new member states are also obliged to follow Article 81 of the EC Treaty on Cartel and Competition Law. However, the actual implementation has in some cases taken a very unique direction. Russia has already oriented itself closely towards European norms with the Law on Protection of Competition, which came into force in early 2006. When dealing with agreements subject to government approval, particularly in merger control proceedings, as well as within the framework of administrative penalty proceedings, good local contacts still remain helpful. In addition, according to Russian law intentional non-compliance in the form of anti-competitive agreements is considered unethical, rendering the agreements invalid and transferring all monetary benefits from it to the Russian state. The boundaries between abusive and acceptable regulations in all CEE countries are often blurred, both due to the lack of local provisions and little experience with European standards. In any case, supply, distribution and licensing agreements, terms of businesses as well as joint venture agreements should be carefully reviewed for possible abusive provisions.

Rechtsanwälte haben beispielsweise die ÖVAG beim Verkauf der Europolis AG an die CA Immo sowie den deutschen Immobilienfonds Nordcapital beim Erwerb von rund 16.000 Hektar Wald in Rumänien beraten. Auch die Vertretung von österreichischen Leasinggesellschaften bei Sale and Lease Back-Transaktionen einer Baumarktkette in mehreren CEE-Ländern wurde vom Schönherr-Team betreut.

Baker & McKenzie Diwok Hermann Petsche ist derzeit schwerpunkt-mäßig in der Projektfinanzierung engagiert und hier vor allem im Bereich Neubau von Büro- oder Gewerbeobjekten sowie Wohnungsüberschreibungen. In Polen hat die Kanzlei die Kapitalzufuhr bei einem großen Einkaufszentrum erfolgreich begleitet.

Fellner Wratzfeld & Partner Rechtsanwälte haben jüngst die Refinanzierung und Sicherheitenverwertung sowie den Verkaufsprozess sowohl von Einkaufszentren in Bukarest und Moskau als auch von Geschäfts- und Bürotürmen in Sofia und Polen begleitet; dazu auch Projekte in Bratislava, Oberösterreich und Wien.

Graf & Pitkowitz ist derzeit vor allem mit Projekten beschäftigt, die von den aktuellen Bahnhofsentwicklungen und den damit verbundenen Infrastrukturinvestitionen geprägt sind. In der Steiermark betreut man ein echtes Vorzeigeprojekt in der Region: Das Geidorf Center in Graz mit knapp 100 Wohnungen und Geschäftslokalen.

Und bei Lambert Eversheds liegt der aktuelle Schwerpunkt aufgrund der bevorstehenden Fußball EM 2012 auf dem Ausbau der Infrastruktur, wobei die Kanzlei Eversheds Warschau insbesondere mit der juristischen Arbeit für die Vergabe und Ausschreibung von 1300 Kilometern Autobahn- und Straßenbauprojekten samt den damit zusammenhängenden Problemen von Eigentumsübertragungen, Naturschutz- und Umwelthemen beauftragt wurde. Eversheds Prag beriet in den letzten Monaten unter anderem Hotel Properties Limited – ein internationaler Investor und im Bereich des Managements und Developments von Hotelprojekten tätig, in Singapur registrierter Konzern – beim Kauf eines 5-Sterne-Hotels.

HARALD HORNACEK □

Das Immobilienteam von Schönherr: Michael Lagler, LL.M., Mag. Dr. Wolfgang Tichy, Mag. Ayla Ilicali, LL.M. und Dr. Peter Madl (v.l.n.r.)

Schönherr's real estate team: Michael Lagler, LL.M., Mag. Dr. Wolfgang Tichy, Mag. Ayla Ilicali, LL.M., and Dr. Peter Madl (left to right)



Alexander Stolitzka, Lambert Eversheds Rechtsanwälte: „Der europäische Markt erfuhr im Laufe des letzten Jahres wieder eine deutliche Erholung.“

Alexander Stolitzka, Lambert Eversheds Rechtsanwälte: "The European market experienced a revival last year."



Philipp Matauscheck, Lambert Eversheds Rechtsanwälte: „Die Nachfrage nach privaten Immobilien und Anlageobjekten ist ungebrochen hoch“

Philipp Matauscheck, Lambert Eversheds Rechtsanwälte: "The high demand for residential property and apartments is unabated."

law firm offered legal advice to ÖVAG during the sale of Europolis AG to CA Immo as well as to the German real estate fund Nordcapital during its purchase of approximately 16,000 hectares of forest in Romania. Schönherr also counselled Austrian leasing companies prior to sale and lease back transactions involving a chain of building materials stores in several CEE countries.

Baker & McKenzie Diwok Hermann Petsche is currently heavily engaged in project financing, especially in new office buildings and

commercial real estate as well as apartment transfers. In Poland, the firm successfully assisted the injection of new capital for a large shopping centre.

Fellner Wratzfeld & Partner recently provided support for the refinancing and realisation of collateral as well as the sale of shopping centres in Bucharest and Moscow, retail and office buildings in Sofia and Poland along with other projects in Bratislava, Upper Austria and Vienna.

Graf & Pitkowitz is currently in the middle of projects involving the new train station in Vienna and accompanying investments in infrastructure. In the Austrian province of Styria, they are working on the region's flagship project, the Geidorf Center in Graz, which will house nearly 100 apartments and businesses.

And at Lambert Eversheds, the focus is on the infrastructure expansion needed for the UEFA Euro 2012. But the Eversheds Warsaw office was also commissioned to oversee the legal framework for tender and contract awards for 1,300 kilometres of motorway and road construction projects and the related issues of property transfer and environmental protection. Over the last several months, the Eversheds Prague office has been working with Hotel Properties Limited, an international investor from Singapore involved in managing and developing hotel projects, on the purchase of a five-star hotel. □