

NEUE AUFGREIFSCHWELLEN IN DER DEUTSCHEN FUSIONSKONTROLLE – ENTLASTUNG FÜR DIE IMMOBILIENBRANCHE

Mit den am 19. Januar 2021 in Kraft getretenen Änderungen der deutschen Fusionskontrolle wurden die beiden deutschen Inlandsumsatzschwellen erheblich angehoben. Damit fallen künftig deutlich weniger Immobilientransaktionen in den Anwendungsbereich der deutschen Fusionskontrolle.

NEUE UMSATZSCHWELLEN IN DER FUSIONSKONTROLLE

Bisher mussten Immobilientransaktionen beim Bundeskartellamt angemeldet werden, wenn im jeweiligen letzten abgeschlossenen Geschäftsjahr (i) alle beteiligten Unternehmen einen gemeinsamen weltweiten Umsatz von mehr als EUR 500 Mio. generierten, (ii) ein beteiligtes Unternehmen in Deutschland einen Umsatz von mehr als EUR 25 Mio. hatte und (iii) ein weiteres beteiligtes Unternehmen einen deutschen Umsatz von mehr als EUR 5 Mio. erzielte.

Gerade die zweite Inlandsumsatzschwelle in Höhe von EUR 5 Mio. sorgte in der Vergangenheit dafür, dass viele Immobilientransaktionen, sowohl Share- als auch Asset-Deals, beim Bundeskartellamt anmeldepflichtig waren, obwohl die entsprechenden Transaktionen in materiell-rechtlicher Hinsicht in der Regel unproblematisch waren. Dies hat nicht nur wertvolle Ressourcen gebunden, sondern auch den Vollzug der Transaktionen verzögert, da die Freigabeentscheidung des Bundeskartellamtes – aufgrund des entsprechenden Vollzugsverbots – abgewartet werden musste.

NEW MERGER CONTROL THRESHOLDS IN GERMANY – EASE OF BURDEN FOR THE REAL-ESTATE SECTOR

Under the amendments to the German merger control regime adopted on 19 January 2021, the two domestic turnover thresholds were considerably increased. This will significantly reduce the amount of real-estate transactions which will fall under the application scope of the German merger control regime.

NEW MERGER CONTROL THRESHOLDS

So far, real-estate transactions had to be notified to the German Federal Cartel Office if in the last completed financial year (i) all undertakings concerned achieved a combined worldwide turnover of more than EUR 500m, and (ii) one undertaking concerned generated a German turnover of more than EUR 25m and (iii) another undertaking concerned had German turnover of more than EUR 5m.

Many real-estate transactions, share or asset deals, had to be notified to the German Federal Cartel Office in particular due to the low second domestic threshold of EUR 5m. This applied irrespective of the fact that the respective transactions did not raise any competition law concerns from a substantial point of view. This practice tied up valuable resources and also delayed the implementation of the respective transactions, since – in light of the statutory closing prohibition – the parties had to wait for the approval from the German Federal Cartel Office.

Die beiden Inlandsumsatzschwellen wurden nunmehr von EUR 25 Mio. auf EUR 50 Mio. und von EUR 5 Mio. auf EUR 17,5 Mio. angehoben. Die weltweite Umsatzschwelle in Höhe von EUR 500 Mio. bleibt unberührt.

Des Weiteren wurde die bisher obligatorische Vollzugsmitteilung für einen freigegebenen Zusammenschluss abgeschafft.

AUSBLICK

Für die Immobilienbranche bedeutet die Anhebung der Inlandsumsatzschwellen eine erhebliche Vereinfachung für Investitionen in Deutschland.

Zwar ist bei komplexeren Erwerbsstrukturen, etwa mit zwei oder mehr Erwerbern, nach wie vor Vorsicht geboten. Im Ergebnis werden jedoch künftig, zumindest bei einfachen Erwerbsstrukturen (z. B. mit nur einem Erwerber), deutlich weniger Immobilientransaktionen beim Bundeskartellamt anmeldepflichtig sein. Diese Vorhaben können daher ohne vorherige Genehmigung durch das Bundeskartellamt vollzogen werden.

Die Abschaffung der obligatorischen Vollzugsmitteilung für freigegebene Zusammenschlüsse ist ebenfalls zu begrüßen, da der damit verbundene, rein bürokratische Aufwand zukünftig entfällt.

The two domestic turnover thresholds have now been increased from EUR 25m to EUR 50m and from EUR 5m to EUR 17.5m. The worldwide turnover threshold of EUR 500m remains unchanged.

Furthermore, under the new legislation the previously obligatory submission of a closing notice regarding cleared transactions is no longer required.

OUTLOOK

The increased domestic turnover thresholds will significantly simplify the real-estate investments in Germany.

Though caution should still be exercised in case of complex transaction structures, in particular if two or more acquirers are involved. However, at least in case of straightforward transactions (i.e. with only one acquirer), the number of transactions which will be subject to a filing requirement with the German Federal Cartel Office will be significantly reduced. These transactions can be now closed without the prior approval from the German Federal Cartel Office.

Furthermore, the deletion of the obligation to submit a closing notice is also a step into the right direction since it will further reduce the bureaucratic burden on undertakings.

KONTAKTE / CONTACTS



Marc Besen
Partner

T +49 211 4355 5312
E marc.besen
@cliffordchance.com



Dr. Dimitri Slobodenjuk
Counsel

T +49 211 4355 5315
E dimitri.slobodenjuk
@cliffordchance.com



Anne Filzmoser
Senior Associate

T +49 211 4355 5308
E anne.filzmoser
@cliffordchance.com



Caroline Scholke
Senior Associate

T +49 211 4355 5311
E caroline.scholke
@cliffordchance.com



Arne Gayk
Senior Associate

T +49 211 4355 5694
E arne.gayk
@cliffordchance.com

Diese Publikation dient der allgemeinen Information und ersetzt nicht die Beratung im Einzelfall. Wenn Sie Fragen haben oder weitere Informationen wünschen, wenden Sie sich bitte an die Autoren oder Ihren üblichen Ansprechpartner bei Clifford Chance.

www.cliffordchance.com

Clifford Chance, Königsallee 59, 40215 Düsseldorf

© Clifford Chance 2021

Clifford Chance Partnerschaft mit beschränkter Berufshaftung von Rechtsanwälten, Steuerberatern und Solicitors · Sitz: Frankfurt am Main · AG Frankfurt am Main PR 2669

Die nach § 5 TMG und §§ 2, 3 DL-InfoV vorgeschriebenen Informationen finden Sie unter: www.cliffordchance.com/deuregulatory

Abu Dhabi • Amsterdam • Barcelona • Beijing • Brussels • Bucharest • Casablanca • Delhi • Dubai • Düsseldorf • Frankfurt • Hong Kong • Istanbul • London • Luxembourg • Madrid • Milan • Moscow • Munich • Newcastle • New York • Paris • Perth • Prague • Rome • São Paulo • Seoul • Shanghai • Singapore • Sydney • Tokyo • Warsaw • Washington, D.C.

Clifford Chance has a co-operation agreement with Abuhimed Alsheikh Alhagbani Law Firm in Riyadh.

Clifford Chance has a best friends relationship with Redcliffe Partners in Ukraine.