

two

Das Binder Grösswang **Magazin**

März 2009



Real Estate – When will it grow again?

2

Real Values

- 3 Editorial *Real Values*
- 4 Cover Story *Die Krise als Chance verstehen*
- 9 Guest Commentary *Andreas Ridder: Commercial Property Market in Austria*
- 10 Spotlight *Das Binder Grösswang Immobilienteam*
- 12 Checklist *Immobilientransaktionen*
- 13 Opinion *Heimo Rollett: Kaiserliche Renditen*
- 14 Focus on Art *Der Zeichner Otto Zitko*
- 16 Up to Date *Rechtssplitter & Deals*
- 20 Invitations *Album*
- 21 Others about Us *Pressestimmen*
- 22 Welcome on Board *Neu im Team*

Von Werten und Bewertungen war in den letzten Monaten viel die Rede. Die Relevanz dieser Diskussion zeigt sich daran, dass mittlerweile der Börsenwert vieler Unternehmen unter den Buchwert ihrer Assets gefallen ist. Im Immobilienbereich ist die Entwicklung besonders drastisch. Immerhin galt „Real Estate“ lange Zeit als der Inbegriff der stabilen Werte, und nun wird dieser Geschäftsbereich nicht nur als Ursache der Krise gehandelt, er leidet auch am stärksten darunter. Wo sind denn nun die „wahren Werte“ und was hat das mit uns zu tun?

Einiges! Zunächst, weil wir uns vor einem Jahr entschlossen haben, unsere Beratungstätigkeit im Immobilienrecht massiv auszubauen. Dass uns dies bis dato trotz widriger Umstände gelungen ist, liegt nicht zuletzt am Engagement der beteiligten Personen, die besondere Erfahrung in komplexen Transaktionen und viel Kreativität eingebracht haben. Darüber hinaus betrifft uns der Wertewandel als Dienstleister gerade in Zeiten wie diesen auch allgemein. Wir müssen unser Angebot laufend überprüfen und Wege suchen, unseren Mandanten einen entsprechenden Mehrwert zu bieten. Dabei kristallisiert sich immer wieder der wesentlichste Wert unserer Branche heraus, und der hat sich auch in letzter Zeit nicht verändert – Kompetenz.

PS: Wie Sie gemerkt haben, ist die Ausgabe „two“ des Binder Grösswang Magazins nun zweisprachig – ein kleiner „Added Value“ für unsere englischsprachigen Mandanten.

Values and valuations have been the focus of discussion in the last few months. The relevance of the current debate is underlined by the fact that the stock exchange valuation of many companies has fallen below the book value of their assets. The real estate business is particularly affected in this respect. This presents food for thought, given the fact that for a long time real estate was considered the embodiment of reliable value and now is not only thought to be the very cause of the crisis but is also suffering the most from it. Therefore, the question is: where are the “real values” now, and what does it all have to do with us?

Quite a lot! First of all, about a year ago, we decided to considerably expand our real estate practice. That we have succeeded in this regard, despite adverse market conditions, has been mainly due to the persons involved, who have contributed their particular experience in high-end transactions as well as a great deal of creativity. In addition, the changing values affect us in a more general way. The new situation means we have to constantly



review the services we offer and find ways to generate added value for our clients. In this context, one truth is confirmed again and again: that the most relevant value of our business is what it always has been – competence.

Raoul Hoffer

Managing Partner Binder Grösswang

Impressum

Medieninhaber & Herausgeber: Binder Grösswang Rechtsanwälte OG, Sterngasse 13, 1010 Wien | Chefredaktion: Esther Lajta-Fichtinger | Redaktionsteam: Raoul Hoffer, Stefan Tiefenthaler, Ralph Vallon, Emanuel Welten | Art Director: www.studiob.at, Karin Beinsteiner | Fotos: Franz Helmreich Fotografie, Thomas Schauer studio for photography | Druck: Druckerei Robitschek, Schloßgasse 10-12, 1050 Wien | Herstellungsort: Wien | Beiträge von Gastautoren geben die Meinung der Verfasser wieder und müssen nicht der Meinung der Kanzlei entsprechen. Fragen richten Sie bitte an magazin@bindergroesswang.at | Aus Gründen der Lesbarkeit verzichten wir darauf, konsequent die männliche und weibliche Formulierung zu verwenden. Wir meinen selbstverständlich beide Geschlechter und bitten unsere Leserinnen und Leser um Verständnis. | Die verwendeten Fotos und Logos sind Eigentum von Binder Grösswang, soweit nicht anders gekennzeichnet. Alle Rechte vorbehalten. | Dieses Magazin stellt lediglich eine generelle Information und keinesfalls eine Rechtsberatung von Binder Grösswang dar.

Die Krise als Chance verstehen

So spannend wie jetzt war es am Immobilienmarkt lange nicht mehr. Seit Mitte des Vorjahres platzen weltweit die Immobilienblasen. Auch in der heimischen Immobilienbranche ist kein Stein auf dem anderen geblieben. Das veränderte Marktumfeld wirbelt die Branche durcheinander.

von Gerhard Rodler, Herausgeber Immobilien Magazin

Binder Grösswang im Gespräch



Hannes Pachler und Tibor Fabian (hier im Interview mit Gerhard Rodler) sehen auch in der Krise große Chancen für die Immobilienbranche

> Es wird immer ruhiger auf den weltweiten Baustellen für Büroimmobilien – auch in Österreich. Neues gebaut wird derzeit kaum noch: Jene Bürohäuser, mit deren Bau noch vor dem vollen Einsetzen der Krise begonnen wurde, werden zwar durchgehend fertig gestellt, der Baustart neuer Projekte wird jedoch – mit wenigen Ausnahmen wie beispielsweise in Wien Viertel Zwei und EURO Plaza – verschoben oder sogar vorerst gänzlich abgesagt. Für viele Marktteilnehmer ist es die größte Krise seit ihrem Bestehen – für andere die größte Chance ihrer beruflichen Karriere. Vor allem der Büroimmobilienmarkt erleidet derzeit einen Rückgang wie seit 15 Jahren nicht mehr. Aber auch auf Seiten der Mieter ist der Immobilienmarkt stark in Bewegung geraten. Der Geschäftsführer des größten Büroimmobilienmaklers CPB, Michael Ehlmaier: „Die Mieter wollen immer kurzfristige Mietverträge. Vor einigen Jahren waren Büromietverträge mit zehnjähriger Laufzeit branchenüblich, jetzt sind es bei den mittleren und kleineren Unternehmen im Schnitt gerade mal drei Jahre. Und dieser Trend ist noch nicht zu Ende.“

Gleichzeitig läuft auch die Vermarktung der neuen Büroflächen immer zäher. Allgemein wird damit gerechnet, dass die Neuvermietungen im Jahr 2009 in Wien um 30 bis 50 Prozent zurückgehen. Schlimmer noch: Im Schnitt hinterlassen jene Firmen, die doch ein neues Büro beziehen, für jeden neu angemieteten Büro-Quadratmeter 1,3 bis 1,7 Quadratmeter „Altbestand“. Und dieser wird gerade jetzt immer mehr zum Ladenhüter.

Für tüchtige Manager und Unternehmer bieten sich derzeit einzigartige Chancen

In Osteuropa – seit Jahren das Hauptbetätigungsfeld der österreichischen Immobilienentwickler – ist die Situation derzeit sogar noch ernster. Viele bereits in Bau befindliche Büroprojekte werden aufgrund mangelnder (Weiter-)Finanzierung gestoppt. Dennoch bietet gerade diese Phase für tüchtige Manager und Unternehmer

Die Immobilienbranche ist in einer Krise. Geht den Immobilienanwälten da bald die Arbeit aus?

Fabian: Im Gegenteil. Unsere Kanzlei baut den Immobilienbereich derzeit gerade weiter aus. Dank des Neuzuganges von Hannes Pachler haben wir nun ein Immobilien-Kernteam von sieben Experten, bei Bedarf können noch zusätzliche Juristen aus unserer Kanzlei aus den jeweils benötigten Fachsparten wie beispielsweise Gesellschaftsrecht, Finanzierung oder Steuerrecht beigezogen werden.

Dennoch laufen derzeit deutlich weniger Transaktionen als noch vor einem Jahr ...

Pachler: Für das Transaktionsvolumen trifft das sicher zu, was aber die Zahl der Einzeltransaktionen anbelangt, erwarte ich für heuer sogar eine Steigerung, weil es kaum noch die großen Paketverkäufe von früher gibt.

Bedauern Sie, dass Sie gerade in derzeit doch schwierigeren Zeiten Ihre neue Position bei Binder Grösswang angetreten haben?

Pachler: Ganz und gar nicht. Geschäfte mit Immobilien wird es immer geben. Ich sehe die derzeitigen Marktturbulenzen durchwegs positiv, da gerade der Wegfall der Glücksritter zu einer Bereinigung des Marktes führt und damit Platz für einen professionelleren Zugang zum Thema Immobilieninvestition gemacht wird.

Wie wirkt sich das aus?

Pachler: Unsere Klienten sind jetzt wieder in der Lage, sich

mehr Zeit für eine fundierte und professionelle Abwicklung einer Immobilientransaktion zu geben.

„Immobilientransaktionen haben sich vielfach zu komplexen M&A-Prozessen entwickelt.“

Früher hatte man oft nur wenige Tage Zeit, da sonst ein anderer Kaufinteressent zum Zug gekommen wäre. Heute können die Immobilie selbst und auch die allenfalls dahinterstehende Gesellschaft mit allen ihren Facetten genau geprüft werden. Das ist für alle Marktteilnehmer in Wahrheit ein großer Vorteil.

Aber die Immobilienpreise fallen doch gerade stark?

Pachler: Ich meine, dass sich die Preise nach einigen ungewöhnlichen Jahren zumindest in Österreich wieder stabilisieren. Gerade Wien profitiert mittelfristig als international besonders solider Markt von der aktuellen Entwicklung. Ich gehe davon aus, dass sich die Preise auf dem aktuellen Niveau mittelfristig einpendeln und die Nachfrage nach wenigen Monaten auch im Investmentbereich wieder ansteigt.

Haben sich die Anforderungen an Immobilienjuristen in den zurückliegenden Jahren geändert?

Fabian: Ja, Immobilientransaktionen haben sich vielfach zu komplexen M&A-Prozessen entwickelt. Due Diligences erfordern viele Experten unterschiedlicher Fachrichtung

gen, und zusätzlich zur Immobilie sind auch gesellschafts- und steuerrechtliche Aspekte relevant. Überdies steigt der juristische Beratungsbedarf rund um Immobiliengeschäfte erheblich. Aufgrund der geänderten Marktsituation ist vermehrt der Fokus auch auf das Bestandsmanagement zu legen. Beispielsweise verschiebt sich der Schwerpunkt derzeit bei den Investmentgesellschaften von der Akquisition hin zum Asset Management.

Was ist für Sie als Quereinsteiger das Besondere an Binder Grösswang?

Pachler: Es gibt einen starken inneren Zusammenhalt der einzelnen Teams und eine gegenseitige Wertschätzung in dieser Kanzlei. Das Besondere an Binder Grösswang ist, dass wir uns nicht nur als Berater, sondern auch als Partner unserer Mandanten sehen. Dazu kommt, dass ich hier eine starke Aufbruchstimmung erlebe.

Aufbruchstimmung – obwohl die Branche gerade eben eine Krise durchlebt. Wie geht das?

Fabian: Wir haben uns ehrgeizige Ziele gesetzt. Die juristische Betreuung von Immobiliengeschäften war zwar schon immer in unserer Kanzlei verankert. Jetzt haben wir aber ein schlagkräftiges, junges Team geformt, mit dem wir den Immobilienanteil innerhalb unserer Kanzlei erheblich ausbauen werden. Derzeit entfallen auf den Immobilienbereich etwa 10 Prozent unseres Geschäftes, in zwei bis drei Jahren sollen es bereits 25 Prozent sein.

Pachler: Man fühlt eine ungeheure positive Energie in dieser Kanzlei, das ist ein Funke, der ansteckt und auch auf unsere Klienten überspringt. ●

Interview

Real Real estate transactions have become complex M&A processes. At the moment, the global real estate business presents tremendous challenges, say Tibor Fabian and Hannes Pachler in an interview with Gerhard Rodler. However, great investment opportunities can also arise at such exceptional times.



© Digitalpress - Fotolia.com

„Jetzt sind Deals möglich, die noch vor neun Monaten undenkbar gewesen wären“, sagt der Geschäftsführer der Maklerfirma DTZ-Austria, Matthäus Jiszda.

Opportunities in the Crisis

The current environment is dominated by economic weakness and constrained capital spending, which in combination are putting pressure on real estate values in Vienna.

While lenders are increasing equity requirements from sponsors, and the decline in property values is intensifying, the demand for shorter lease durations, on the part of lessees, is adding even more pressure to the commercial real estate market in Austria. The times have changed, and so has the market.

Nevertheless, the current market situation offers very promising opportunities to those investors who both accept the financial challenge and have the right level of liquidity at their disposal.

“I assume that by this summer, foreign investors will start to rediscover the Austrian and in particular the Viennese real estate market, which has proved to be one of the most sustainable and reliable markets across Europe,” says Hannes Pachler, a new lawyer in the Binder Grösswang team.

einzigartige Chancen. „Jetzt sind Deals möglich, die noch vor neun Monaten undenkbar gewesen wären“, sagt der Geschäftsführer der Maklerfirma DTZ-Austria, Matthäus Jiszda. Weil sich die großen Immobilien-Investmentgesellschaften auf längeres Ausbleiben von weiteren Kapitalzuflüssen einstellen müssen und gleichzeitig Fremdfinanzierungen kaum noch zu bekommen sind, müssen sich auch die großen Gesellschaften teils selbst von ihren besten Stücken trennen. Und das zu so niedrigen Verkaufspreisen, wie sie noch vor einem halben Jahr als undenkbar bezeichnet worden wären. Jiszda: „Vor neun Monaten lag die Rendite für Bürohäuser in Wien bei 5,25 Prozent, jetzt sind es im Normalfall zumindest 6 Prozent. Ich denke, dass damit aber der Plafond erreicht ist.“

Auf uns können die Mandanten im wahrsten Sinn bauen.

Wer jetzt Mut beweist – und darüber hinaus geschickt genug ist, die entsprechende finanzielle Ausstattung zu organisieren –, kann das Geschäft seines Lebens machen. Sieht man von entsprechend hoch rentierenden Notverkäufen ab, gibt es derzeit kaum nennenswerte Immobilientransaktionen. Aber Dutzende Investoren stehen schon bereit, um innerhalb der nächsten Monate zu investieren.



Matthäus Jiszda,
Geschäftsführer der
Maklerfirma DTZ-Austria



Michael Ehlmaier,
Geschäftsführer des Büro-
immobilienmaklers CPB

„Das Transaktionsvolumen wird 2009 aus heutiger Sicht sicherlich geringer ausfallen als letztes Jahr, aber die Zahl der Transaktionen selbst wird deutlich steigen“, sagt Hannes Pachler, der seit Sommer 2008 das siebenköpfige Immobilienteam bei Binder Grösswang hochkarätig verstärkt.

Die Arbeit wird den Immobilienspezialisten bei Binder Grösswang aufgrund der aktuellen Branchenkrise definitiv nicht ausgehen. Im Gegenteil: „Viele österreichische Privatinvestoren und zahlreiche, insbesondere deutsche Fonds scharren schon in den Startlöchern, um jetzt günstig in österreichische Immobilien veranlagen zu können. Ich gehe davon aus, dass es ab Sommer dieses Jahres so richtig damit losgeht“, ist Pachler überzeugt.

Partner Tibor Fabian freut sich über den prominenten Kanzleizugang gerade jetzt daher doppelt: „Mit Hannes Pachler haben wir einen tiefen Immobilienjuristen im Haus, der nahezu alle modernen Bürogebäude Wiens aus erster Hand kennt und selbst Erfahrung mit historischen Gebäuden hat. Auf uns kann man im wahrsten Sinn bauen.“ Für die neuen Herausforderungen an das Immobilien-Know-how ist Binder Grösswang jedenfalls gut aufgestellt. Das Aufgabenfeld für Immobilienjuristen wächst derzeit kräftig. Neben der Begleitung von Transaktionen wird das Bestandsmanagement künftig eine wachsende Bedeutung bekommen.

Guest Commentary

The Commercial Property Market in Austria

Commercial property markets are obviously suffering worldwide as a consequence of the financial crisis, which has led to a full-blown economic recession with repercussions on the Austrian market. Its status quo can briefly be summarised as follows: Since the opening of the CEE markets, the Austrian economy has shown above-EU-average GDP growth rates.

As most of the CEE countries seem to be hit harder by the current crisis than Western European countries, it is expected that, as a consequence of the strong economic links between Austria and its Eastern neighbours, Austrian growth will now be slightly below the EU average.

The Austrian property market has always been a very stable one: rents have never increased dramatically in good times and never fallen rapidly in downturns. Yields have always been relatively low and these low yields seem to be a reflection of the lower risk of property investment in Austria. We expect this trend to continue. Office rents – which rank amongst the lowest in Europe – should fall only moderately and yields should increase only slightly. Current prime office rents in Vienna are about EUR 23/sqm/month and prime yields are about 5.5%.

In 2008 about EUR 2 billion was invested in Austria, representing a decrease of about 30% compared to the previous year. In Europe as a whole, investment volumes have fallen by about 60%; Austria's share in the European investment market represents about 2%. About half of the investment normally comes from foreign investors, of which the German funds are the dominant force in Austria. We expect investment volumes to fall further in 2009, mainly due to the fact that banks are still very cautious about property finance.

The current vacancy rate in the Vienna office market is about 4.3% – very low in a European context – and should increase only moderately over the next two years due to the low office development pipeline. The annual take-up of office space is decreasing in line with lower GDP growth; it dropped from about 470,000 sqm in 2007 to about 400,000 sqm in 2008 and is expected to decline further to about 350,000 sqm in 2009.



© CB Richard Ellis

Andreas Ridder
Managing Director CB Richard Ellis GmbH
andreas.ridder@cbre.com | www.cbre.at

Hannes Pachler

Attorney at Law

Dr. Hannes Pachler M.B.L. (SMBS), Experte für Immobilienrecht, studierte in Wien und Salzburg und war unter anderem bei der Volksbanken Gruppe im Project Development sowie bei Wolf Theiss im Real Estate Department tätig. Seit seinem Eintritt bei Binder Grösswang 2008 hat er bereits zahlreiche hochkarätige Deals betreut, unter anderem beriet er die Immofinanz AG beim Verkauf der Büroobjekte City Point und SILK 7.

Hannes Pachler, an expert in real estate law, studied in Vienna and Salzburg and worked for the project development department of the Volksbanken Group and Wolf Theiss. Since joining Binder Grösswang in 2008, he has handled several top-class deals, for instance Immofinanz AG's sale of the office buildings City Point and SILK 7.

Tibor Fabian

Partner

Dr. Tibor Fabian ist seit 1996 Partner bei Binder Grösswang. Vor seiner Karriere als Rechtsanwalt war er unter anderem bei der Oesterreichischen Kontrollbank AG und als Leiter der Internationalen Projektfinanzierung bei der Österreichischen Länderbank AG tätig. Der promovierte Jurist und Absolvent der Wirtschaftsuniversität Wien hat in vielen erfolgreichen Transaktionen die starke Position des Binder Grösswang Real Estate Teams aufgezeigt.

Tibor Fabian has been a partner with Binder Grösswang since 1996. Prior to his career as a lawyer, he worked for Oesterreichische Kontrollbank AG and as the head of international project finance for Österreichische Länderbank AG. Holding graduate degrees in law and in economics, he has demonstrated the strong position of the Binder Grösswang real estate team in many successful transactions.

Das Immobilienteam von Binder Grösswang

Dynamik und Erfahrung zeichnen die Immobilienanwälte der Kanzlei aus.

Wir stellen vor.

Arnulf Reichl

Associate

Mag. Arnulf Reichl studierte in Österreich, Kalifornien und Frankreich. Bevor er im Herbst 2008 zu Binder Grösswang stieß, war er Mitarbeiter der Abteilung UNCOPUOS, Vereinte Nationen, in Wien, als Juristischer Mitarbeiter in der Sozietät Neumiller & Beardslee in Stockton, Kalifornien, und als Rechtsanwaltsanwärter bei Saxinger, Chalupsky & Partner tätig.

Arnulf Reichl studied in Austria, California and France. Prior to joining the Binder Grösswang team in the fall of 2008, he worked as an assistant at the United Nations Headquarters in Vienna, as an international associate at the law firm Neumiller & Beardslee in Stockton, California and as an associate at the law firm Saxinger, Chalupsky & Partner.

Karin Schöpp

Associate

Dr. Karin Schöpp ist seit Jänner 2007 bei Binder Grösswang als Konzipientin tätig. Neben ihrem Schwerpunkt auf Bankrecht und Finanzierungen unterstützt sie das Real Estate Team laufend bei Großprojekten. Berufserfahrung sammelte sie als Praktikantin in der schwedischen Kanzlei Advokaterna Ödell & Sundström AB.

Karin Schöpp has been working for Binder Grösswang as an associate since January 2007. Besides her focus on banking law and finance transactions, she supports the real estate team in major transactions. Karin worked as an intern at the Swedish law firm Advokaterna Ödell & Sundström AB before joining Binder Grösswang.

Lukas Ludwiger

Associate

Nach Abschluss des Studiums in Graz unterstützt Dr. Lukas Ludwiger seit 2007 als Konzipient das Real Estate Team bei Binder Grösswang. Er hat bei zahlreichen namhaften Immobilien-Deals mitgewirkt, wie beispielsweise der Beratung der Erben nach Ferdinand Bloch-Bauer im Zusammenhang mit der Restitution und anschließenden Veräußerung eines Wiener Innenstadtpalais.

A graduate of the University of Graz, Lukas Ludwiger has been working as an associate at Binder Grösswang in the real estate team since 2007. He has been involved in a number of significant real estate deals, e.g. advising the heirs of Ferdinand Bloch-Bauer on the restitution and subsequent sale of a residence in the inner city of Vienna.

Reinhard Uhl

Associate

MMag. Reinhard Uhl, LL.M. (Durham) studierte an den Universitäten Graz und Durham/England Rechtswissenschaften und Betriebswirtschaft. Er sammelte danach mehrere Jahre Berufserfahrung im Bereich Immobilien in der Sozietät Saxinger, Chalupsky & Partner und verstärkte seit Juni 2008 das Real Estate Team von Binder Grösswang.

Reinhard Uhl is a graduate of the University of Graz and Durham University in England and holds diplomas in both law and economics. After gaining several years' experience in real estate law at the law firm Saxinger Chalupsky & Partner Rechtsanwälte GmbH, he joined the real estate team of Binder Grösswang in June 2008.

Bernhard Vetter

Associate

Dr. Bernhard Vetter von der Lilie unterstützt seit Ende 2008 das Real Estate Team von Binder Grösswang als Rechtsanwaltsanwärter. Er studierte an den Universitäten Wien, Rotterdam und Innsbruck und arbeitete als wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Zivilrecht der Universität Innsbruck sowie als Praktikant bei CMC-Huade consulting in Shanghai, China.

Bernhard Vetter von der Lilie joined the Binder Grösswang real estate team as an associate at the end of 2008. He studied in Vienna, Rotterdam and Innsbruck and worked as an academic assistant at the Department of Civil law at the University of Innsbruck and as an intern at CMC-Huade consulting in Shanghai, China.



Checklist: Immobilientransaktionen

Die Internationalisierung des österreichischen Immobilienmarktes in den letzten zehn Jahren hat bewirkt, dass Immobilientransaktionen zunehmend komplexer und vielschichtiger geworden sind und daher die Anforderungen an Investoren und deren Berater zugenommen haben.

Die für den Erwerb einer Immobilie geplante Transaktionsstruktur ist regelmäßig von zahlreichen wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Aspekten geprägt. Aus rechtlicher Sicht kommen folgende grundsätzliche Übertragungsmodelle für den Erwerb durch einen Investor in Frage:

- der unmittelbare Erwerb der Immobilie im Wege des Asset Deals;
- der mittelbare Erwerb der Immobilie im Wege des Share Deals oder
- der mittelbare Erwerb der Immobilie im Wege einer gesellschaftsrechtlichen Umgründung.

Von einem Asset Deal wird gesprochen, wenn die Immobilie im Wege der Einzelrechtsnachfolge erworben werden soll. Sofern Vertragsverhältnisse, die mit der Immobilie in unmittelbarem Zusammenhang stehen, nicht ohnehin ex lege auf den neuen Eigentümer übergehen (wie es z. B. bei Mietverträgen der Fall ist), muss bei der Übertragung von Verträgen die vorherige Zustimmung des dritten Vertragspartners eingeholt werden (z. B. bei Facility-Management-Verträgen).

Ist eine Gesellschaft Eigentümer einer Immobilie, kann die Immobilie von einem Investor auch dadurch erworben werden, dass er alle Anteile an der Gesellschaft übernimmt. Es handelt sich dann um einen Share Deal. Der Vorteil dieser Struktur liegt in der damit verbundenen Gesamtrechtsnachfolge, die dem Erwerber alle mit den An-

teilen verbundenen Rechte und Pflichten sichert und eine für den Immobilienerwerb wesentliche Vertragskontinuität gewährleistet.

Steuerliche Überlegungen sprechen in aller Regel für den Share Deal, da es bei korrekter Strukturierung zu keinem Anfall von Grunderwerbssteuer kommt und die sonst erforderlichen Eintragungsgebühren beim Grundbuch wegfallen.

Der Vorteil des Asset Deal liegt hingegen in der raschen Umsetzungsmöglichkeit der Transaktion aufgrund einfacher Formvorschriften und im Wissen darin, was vom Kaufgegenstand exakt umfasst ist und welche Verbindlichkeiten faktisch übernommen werden.

Im Zuge der Abwicklung einer Immobilientransaktion sollten folgende Punkte besonders beachtet werden:

- (grundbücherliche) Belastungen;
- die Werthaltigkeit und Durchsetzbarkeit von Bestandverträgen;
- Steuern und Gebühren;
- das Vorhandensein der erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen (wie etwa Baubewilligungen, Grundverkehr und Kartellrecht);
- Change-of-Control-Klauseln;
- Vorkaufs- und Vormietrechte sowie
- der Übergang von den mit der Immobilie verbundenen Vertragsverhältnissen.

Neben einer geeigneten Strukturierung und gezielter Abwicklung einer Immobilientransaktion ist daher ein umfassendes wirtschaftliches, rechtliches und steuerliches Verständnis unabdingbar, um den erfolgreichen Abschluss einer Immobilienakquisition zu gewährleisten.



Immobilienrecht Österreich – Der neue rechtliche Leitfaden für Investoren, herausgegeben von Pachler/Fabian, erscheint Ende März 2009 in deutscher und englischer Sprache.



Hannes Pachler
Binder Grösswang Immobilienteam

Checklist: Real Estate Transactions

Growing internationalisation and the associated growth in cross-border investment activity on the part of foreign investors and investment companies have contributed to a significant increase in the importance of property transactions in Austria over the past ten years.

As a result of this process, however, real estate transactions have become ever more complex and multi-layered, giving rise to the need for comprehensive structuring and focused handling.

The planned transaction structure for the acquisition of a property is always characterised by a number of economic, fiscal and legal aspects. From a legal perspective, the following transfer models for acquisition are possible for an investor:

- (i) direct acquisition of the property by way of an asset deal,
- (ii) indirect acquisition of the property by way of a share deal or
- (iii) indirect acquisition of the property by way of reorganisation.

Frequently, the following issues are to be considered in the course of executing a successful real estate transaction in Austria:

- (registered) encumbrances related to the real property;
- the sustainability and enforceability of the leases;
- tax and stamp duties;
- the required public approvals (in particular with respect to building permits, land transfer approvals and merger control);
- change-of-control clauses;
- pre-emption and pre-lease rights and
- the transfer and thus continuity of contracts associated with the real property.

An extensive economic, legal and fiscal understanding of transaction law is therefore prerequisite to the successful completion of a property purchase.

Opinion

Kaiserliche Renditen – der Wiener Immobilienmarkt

Die Melange duftet, die Sachertorte wartet darauf, verspeist zu werden. In einem Wiener Kaffeehaus wird man Zeuge der sprichwörtlichen österreichischen Gemütlichkeit – keine manischen Höhepunkte, aber auch keine Krise, alles geht seinen gewohnten Gang. Ganz wie der Wiener Immobilienmarkt, der durch seine Stabilität und Sicherheit und besonders stabilen Ertragsmöglichkeiten überzeugt.

Während volatile Märkte wie in den USA, UK und dem Großteil Resteuropas eher jenen Chancen bieten, die auf Fortuna vertrauen, lassen sich am Gewerbeimmobilienmarkt der österreichischen Bundeshauptstadt dank seiner klaren Kontinuität recht einfach Prognosen über die weitere Entwicklung treffen: kein ständiges Auf und Ab, stattdessen Regelmäßigkeit und Nervenschonung.

Dies führt zu einer für Investoren interessanten Situation. In naher Zukunft werden die Objekte in der Stadt von Sisi, Lipizzaner und Mozartkugel nämlich besonders attraktiv – durch die internationale Immobilien- und Finanzkrise und die damit einhergehende geringere Nachfrage können Verkäufer nicht mehr jene Preise für ihre Objekte erzielen, die vor wenigen Jahren noch möglich waren. Experten erwarten daher für 2009 eine deutliche Belebung des Investmentmarktes.

Qualität zählt in Zeiten wie diesen eben wieder, was dem Standort Wien fraglos hilft. Denn anders als Städte im Neuen Europa muss Wien nicht erst lange seine Pluspunkte, seine Identität und seinen USP finden. Diese haben sich aus der Tradition und der Geschichte der Stadt von selbst ergeben und sind fest verankert.

In Rankings, die Städte mit der höchsten Lebensqualität weltweit reihen, taucht die österreichische Hauptstadt regelmäßig unter den Top 3 auf. Wer einmal durch die Gassen der ehemaligen Kaiserresidenz spaziert ist, kann das verstehen, und wer dann vielleicht auch noch ein Kaffeehaus besucht, versteht auch recht rasch die gemütliche Seele der Wiener...



Heimo Rollett
Chefredakteur Immobilien Magazin



© Courtesy Galerie Krobath, Wien. Fotos: Lisa Rastl

Der Zeichner Otto Zitko

von Prof. Peter Baum, Gründungsdirektor des LENTOS Kunstmuseums in Linz



Für regen Meinungs-austausch sorgt immer wieder auch das in der Conference Area der Kanzlei befindliche großformatige Werk Otto Zitkos.

> Als Otto Zitko 1996 mit einer der bedeutendsten Anerkennungen der jüngeren österreichischen Kunstszene, dem Otto-Maurer-Preis für bildende Kunst, ausgezeichnet wurde, war dies die bis dahin wichtigste Bestätigung für den eingeschlagenen Weg eines eigenwilligen Künstlers, der sich mit fortlaufender Konsequenz und radikalem Maßstab ausschließlich der Zeichnung und Graphik verschrieben hatte. Der aus Linz stammende Absolvent der Akademie für angewandte Kunst in Wien, der heuer 50 Jahre alt wird, blickt inzwischen auf eine internationale Karriere zurück, um deren Stationen und Erfolge (darunter Einladungen zu den Biennalen in Venedig und zur documenta in Kassel) ihn viele beneiden.

Als „Nur-Graphiker“, wie man Otto Zitko gleich anderen Zeichnern von Rang in gezielt einschränkender Absicht hervorheben kann, steht er fest in der österreichischen Tradition. Ausgehend von Alfred Kubin, Fritz von Herzmanovsky-Orlando und Klemens Brosch mündet diese nach 1945 in die Aufbruchphase eines Absolon und Moldovan und erfährt ab 1960 hochrangige Ergänzung in den expandierenden Œuvres eines Arnulf Rainer, Walter Pichler und Günter Brus.

Eine in stilbildnerischer Hinsicht herausragende Rolle spielt Otto Zitko auch im Zusammenhang mit jenem jungen Entwicklungsabschnitt der Zeichnung, der

von Künstlern aus Oberösterreich in und außerhalb ihres Bundeslandes bestimmt ist und großes Potenzial zu identitätsstiftender zeitgenössischer bildender Kunst entwickelt hat. Beginnend mit Attersee, Anzinger und Damisch über Glück, Jascha und Scheibl erwuchs sukzessive ein flächendeckendes, ebenso abwechslungsreiches wie eindringliches Spannungsfeld vorrangig expressiv artikulierter zeichnerischer Botschaften, das in Otto Zitko und dem bereits verstorbenen Othmar Zechyr zwei seiner eigenständigsten, überzeugendsten Künstler aufweist.

Die Adaptierung und Erweiterung der Kanzlei Binder Grösswang am zentralen Wiener Standort Stern-gasse 13 gibt besser als früher Gelegenheit, zeitgenössische Kunst in großen, offenen Räumen zu präsentieren und damit in den Kontext beruflicher und gesellschaftlicher Bemühungen zu stellen.

Der vielseitige Zeichner Otto Zitko, den wir auf diesen Seiten vorstellen, eröffnet eine aktuelle Beitrags-serie unseres Magazins, die mithelfen soll, Anstöße für ein neues Sehen zu vermitteln, um auf diese Weise an einem Kommunikationsprozess teilzunehmen, der Neugierde erweckt und über spontane visuelle Begegnungen Komplexität und Dringlichkeit ästhetischer Botschaften unserer Zeit erschließt.

Up to Date Kartellrecht

Damages being Sought from the Elevator Cartel in Austria

Recently several public and private undertakings, as owners of elevators and escalators, have announced their intention to seek damages from the members of the elevator and escalator cartel fined by the Austrian Cartel Supreme Court in a landmark decision on 8 October 2008.



© Krill Zborov - Fotolia.com

Background

In this high-profile cartel case, the court imposed a total fine of EUR 75.4 million against leading Austrian elevator and escalator producers (the Austrian companies of Otis, Kone, ThyssenKrupp, Schindler and Haushahn) for their participation in prohibited cartel activities concerning the construction, servicing and modernisation of elevators and escalators in Austria. The anti-competitive conduct concerned project allocation, bid rigging for public and private procurement contracts, market sharing and price fixing.

The amount of the fine was (by Austrian standards) by far the highest ever imposed for cartel infringements, due to the long duration and seriousness of the infringements. The Austrian elevator cartel was brought to the attention of the Austrian Competition Authority (Bundeswettbewerbsbehörde) by ThyssenKrupp and Otis, both acting as whistle-blowers. Relying on leniency provisions, ThyssenKrupp and Otis admitted that they had been involved in anti-competitive conduct. In its decision issued in February 2007, the European Commission described the elevator cartel as being one of the most damaging cartels ever investigated, and imposed a record fine of EUR 992 million for similar infringements in Germany, Belgium, the Netherlands and Luxemburg.

Possible remedies

As a general rule of Austrian civil law, any person who has suffered damage due to the culpable act or omission of another person has a claim for damages. This also applies to damage caused by antitrust law violations. The assumption that the market-sharing and price-fixing agreements resulted in inflated prices for the construction and servicing of elevators and escalators in Austria is unsurprising, as it is generally acknowledged in economic theory that price-fixing arrangements, especially, raised prices above competitive levels. Pursuant to an OECD report, surcharges from price cartels can range between 3% and 65% compared to the prices that would have been charged without the cartel.

Until now there has been very little private enforcement action in Europe. Most of the private damage cases have been initiated in the US, where such law suits have long been part of the enforcement of antitrust rules. Backed by the Cartel Court's decision, which has a binding effect on civil courts, follow-up suits based on the elevator cartel may become the first successful private damages suits of considerable magnitude in Austria.



Isabelle Innerhofer

The Binder Grösswang antitrust team is acting for several entities seeking damages from the elevator cartel.

Up to Date Rechtsprechung

Good-Bye to Ban on Premiums and Free Gifts?

At the end of last year, the Austrian Supreme Court (OGH) requested a preliminary ruling from the European Court of Justice (ECJ) on the restrictive rules on sales promotions such as rebates, premiums and free gifts under Austrian law and its compliance with European law.

The ECJ had to decide on a similar question in 1997, shortly after Austria joined the EU. At that time, the ECJ held that the Austrian rules on premiums and free gifts did not infringe European law. According to court rulings and legal literature, its compliance with European law has not changed following the implementation of the Directive of the European Parliament and of the Council concerning unfair business-to-consumer commercial practices in the internal market (which was transposed into Austrian law in late 2007). However, proceedings for a preliminary ruling from Belgium and the respective Advocate General's opinion have raised considerable doubts about this view.

As the above directive aims at a full harmonisation of standards regarding unfair business-to-consumer commercial practices, national law must not stipulate more restrictive rules within the directive's scope of application. This applies in particular to the so-called per se prohibitions, which are exhaustively listed in this directive. As the list does not contain any ban on premiums and free gifts, it remains to be seen whether the restrictive Austrian rules can be upheld (in particular for consumer protection)

(OGH 18 November 2008, 4 Ob 154/08p)

European Developments in Group Taxation

Group taxation aims at consolidating profits and losses within a corporate group; losses that would otherwise only be utilised in future periods, offset profits immediately and reduce current taxation. Recently the European Court of Justice (ECJ) held that if a group taxation concept was allowed among French corporations, such group taxation also had to extend to a French subsidiary indirectly held by the French parent through a foreign subsidiary. The rationale also applies with respect to Austria and sets aside the authorities' view stipulating that Austrian subsidiaries indirectly held through foreign subsidiaries could not be part of a tax group. Another area in which an ECJ ruling has a bearing on the Austrian group taxation rules is the utilisation of foreign losses within a corporate group: in Marks & Spencer, the court decided that losses of foreign subsidiaries could only offset domestic profits if such losses could no longer be used abroad. Although Austrian group taxation allows a utilisation of a foreign subsidiary's losses, it imposes a recapture taxation if such foreign subsidiary is subsequently liquidated or leaves the group. Particularly in the liquidation context, such a recapture seems to contradict EC law.

(ECJ 27 November 2008, C-418/07)

Employee Participation in the Case of Performance-Related Remuneration

A recent decision of the Austrian Supreme Court on performance-related remuneration schemes has caused quite a stir and has been heavily criticised by Austrian legal scholars. Up to now it was assumed that agreements between employers and employees on performance-related remuneration did not fall within the scope of Section 96(1) of the Austrian Labour Relations Act (Arbeitsverfassungsgesetz) and that therefore no approval by the works council (Betriebsrat) was required.

In its decision, the Supreme Court held that entry into such agreements requires a shop agreement (i.e. an agreement between the works council and the employer) if three criteria are fulfilled, namely if:

- the payments made under such an agreement are qualified as remuneration,
- the payments are performance-related and
- the calculation of the performance-related remuneration is based on an objective standard (and, e.g., not at the management's discretion).

If these criteria are met, the introduction or continuation of performance-related remuneration schemes – without the approval of the works council – is to be considered null and void.

In the case of existing schemes, this means that any employee (arguably only if encompassed by such a scheme) could take court action and have the scheme declared null and void with effect as of the court's decision. According to the Supreme Court decision, implementing such schemes requires the consent of the works council, which, however, cannot be obtained by legal action. Consequently, no such schemes can be introduced or upheld unless the works council specifically consents thereto.

As a result of this decision, there has been a lively discussion among Austrian legal scholars, the majority of whom disagree with the Supreme Court; particularly the third criterion (objective standard) has been heavily criticised, as it seems to lead to a counterintuitive result: if the performance-related remuneration is not calculated on the basis of an objective standard, but is made arbitrarily, no consent of the works council is required. Therefore, it would seem preferable for employers to grant such performance-related payments on an arbitrary basis, rather than based on clear and objective standards.

(OGH 8 October 2008, 9 ObA 144/07b)



Andreas Hable, partner in the Binder Grösswang tax team, and Christian Wimpissinger, attorney at law in the Binder Grösswang tax team, co-authored a chapter on tax group agreements in the Vienna handbook of sample contracts: Wiener Vertragshandbuch Band 4 (Manz Verlag, in print).

Up to Date Compliance

Legal Risk Management: Fehlerhafte Anlageberatung

Dass Kunden Ansprüche wegen fehlerhafter Anlageberatung geltend machen, ist nichts Neues – seit der Finanzkrise hat sich die Situation aber zugespitzt. Die Vorschriften werden immer zahlreicher, alle Compliance-Regeln einzuhalten grenzt oft an Unmöglichkeit. Von zentraler Bedeutung für den Vertrieb von Finanzprodukten ist die Einhaltung der Informations- und Aufklärungspflichten gegenüber Kunden.

Eine Bank bzw. ein Anlageberater nimmt gegenüber Kunden die Stellung eines Sachverständigen ein. Die für diese Tätigkeit erforderlichen Kenntnisse werden vorausgesetzt, eine generelle Beschränkung der Haftung in AGB – z. B. nur auf grobes Verschulden – kann in vielen Fällen nicht wirksam vereinbart werden. In mehreren Entscheidungen hat der Oberste Gerichtshof sogar eine Umkehr der Beweislast bei Beratungsfehlern bejaht: Eine ordentliche Dokumentation ist daher essenziell; auch sollten Systemabläufe so organisiert werden, dass ohne entsprechende Dokumentation ein Geschäft nicht abgeschlossen werden kann. Hier ist ein Zusammenspiel von Risikomanagement, interner Kontrolle und Rechtsabteilung nötig.

Banken sollten nicht nur einen Plan für den Geschäftsabschluss haben, sondern auch Regeln aufstellen, wie mit „Reklamationen“ umzugehen ist. Mitarbeiter, an die sich der tatsächlich oder vermeintlich Geschädigte zunächst wendet und die meistens auch jene sind, die das Geschäft abgeschlossen haben, neigen dazu, die Probleme unterzubewerten und aussitzen zu wollen. Gerade das kann aber das Problem noch verschärfen. Es ist daher wichtig, dass

eine in den Geschäftsfall nicht involvierte Stelle von Anfang an in die Problembearbeitung einbezogen wird, weil schnelles Handeln oft größeren Schaden – auch Imageschaden – verhindern kann.



Stefan Tiefenthaler

Binder Grösswang Banking & Finance-Team

Binder Grösswang veranstaltet im Frühjahr gemeinsam mit dem Vienna Chapter der PRMIA (Professional Risk Managers' International Association) ein Abendseminar zum Thema: „Legal Risk – Erkennen, Messen und Beherrschen rechtlicher Risiken“. Voranmeldung unter: legalrisk@bindergrösswang.at. Die Teilnahme ist kostenlos.

Erhöhter Compliance-Bedarf wegen Verschärfung der Korruptionsbestimmungen

Das Strafrechtsänderungsgesetz 2008 verschärfte ab Anfang 2008 den Geltungsbereich von Korruptionsdelikten für den öffentlichen Bereich und führte Straftatbestände zur Bekämpfung von Korruption in der Privatwirtschaft ein.

Die neue Rechtslage

Der Straftatbestand von Delikten im öffentlichen Bereich wurde insbesondere durch zwei Änderungen ausgeweitet: Die Bestimmungen knüpfen nunmehr an Schiedsrichtern (Entscheidungssträgern eines Schiedsgerichts) oder Amtsträgern (neben Beamten z. B. auch Mitarbeiter in öffentlichen Unternehmen) an, sodass die Bestechung dieser Personen sowie die pflichtwidrige Geschenknahme durch diese Personen strafbar ist. Erfasst ist auch die Vorteilszuwendung oder -annahme „im Hinblick auf“ die Amtsführung des Schiedsrichters/Amtsträgers – gemeint ist damit das „Anfüttern“ ohne Bezug auf eine konkrete Amtshandlung. Schließlich wurde auch die Bestechung von Bediensteten und Beauftragten privater Unternehmen sowie die pflichtwidrige Geschenknahme durch diese Personen unter Strafe gestellt.

Aufgrund ihrer weiten Formulierung und mangels einschlägiger Judikatur lässt sich die Reichweite der neuen Regelungen nur grob abschätzen. Als Reaktion kündigte die neue Justizministerin an, das Korruptionsstrafrecht zu präzisieren.

Compliance verhindert Haftung

Ein Verstoß gegen Korruptionsbestimmungen kann zur strafrechtlichen Verantwortlichkeit des Unternehmens selbst sowie zu einer schadenersatzrechtlichen Haftung des Vorstands bzw. der Geschäftsführer führen. Daher sollten Unternehmen klare Leitfäden für den Umgang mit Behörden und anderen Unternehmen entwickeln und deren Einhaltung überwachen.



Thomas Schirmer

Binder Grösswang M&A-Team, berät regelmäßig bei der Entwicklung und Umsetzung von Compliance-Maßnahmen.

Up to Date Deals



Binder Grösswang Advises Immofinanz on Sale of "City Point Vienna"



The Binder Grösswang real estate team led by Tibor Fabian and Hannes Pachler advised Immofinanz AG on the sale of the office centre "City Point Vienna". The building was acquired for approximately EUR 93 million by a public fund of WestInvest, which is a subsidiary of German Deka Bank. The agreements were signed at the end of 2008.

Within a few weeks, the Binder Grösswang team finalised one of the biggest real estate deals in 2008. The office centre "City Point Vienna" has a floor space of approximately 33,000 square meters and was rated "best commercial property" in 2006. The purchaser highly appreciated the addition of "City Point Vienna" to its Austrian real estate portfolio.

Hannes Pachler, attorney in the Binder Grösswang real estate team, emphasised that "the current market conditions demand from a legal counsel not only top-notch legal knowledge but also determination and sensitivity when handling such transactions".

Binder Grösswang Advises Caggemini on Acquisition of Czech IT Consultants EMPIRE and SOPHIA SOLUTIONS

The Binder Grösswang M&A team led by Thomas Schirmer advised Caggemini on the acquisition of 100% of the shares in the Czech IT services and consulting company EMPIRE s.r.o. and on the acquisition of a 70% share in its subsidiary SOPHIA SOLUTIONS s.r.o. The remaining 30% share is subject to a call option exercisable within the next years. For advice on Czech law, the successful Binder Grösswang team turned to the Prague office of one of its partner law firms in the Czech Republic, which was seamlessly integrated into the transaction process.

Thomas Schirmer points out: "This deal demonstrates that strategic acquisitions are highly successful even in such turbulent times as the present." These acquisitions enable Caggemini, one of the world's leading providers of consulting, IT services and outsourcing, to notably expand its presence in Eastern Europe.

Binder Grösswang Advises on Sale of SILK 7

Tibor Fabian and Hannes Pachler advised Immofinanz AG on the sale of the "SILK 7" premises, an office and retail building comprising more than 7,000 square meters of net floor area, located in central Vienna. The real property was bought by WestInvest, an open-end fund and subsidiary of the German Deka bank. Due to the tense market situation, a sensitive and yet pragmatic approach to the negotiations was paramount to the transaction, which nevertheless was closed within less than two months after intense work.

Issue of Housing Bonds by Hypo Wohnbau Bank AG and Raiffeisen Wohnbau Bank AG



The Binder Grösswang capital markets team, led by **Florian Khol**, advised Hypo Wohnbau Bank AG and Raiffeisen Wohnbau Bank AG on the issuance of housing bonds.

The bonds were issued and publicly offered by Hypo Wohnbau Bank AG and Raiffeisen Wohnbau Bank AG as trustees for Hypo Landesbank and Raiffeisen Landesbank,

respectively. Since the beginning of this year, the exemption from the prospectus requirement has no longer been available for the tax-privileged housing bonds, which are issued as convertibles. Hence, a prospectus must be made and approved by the Austrian Financial Market Authority (FMA) for every issuance. The entire project, from the drafting of the prospectus and approval by the FMA to the admission to trading and listing on the Vienna stock exchange, was handled by Binder Grösswang.

Florian Khol: "Given the current situation on the capital markets, we were pleased that we had been asked for assistance on this transaction. On 30 January 2009, we submitted five prospectuses to the FMA at the same time. All of them had to be approved the same day – a considerable logistic challenge!"



Kamingespräch

Unter dem Titel „**Wirtschaftsanwälte: Chancen und Herausforderungen im Anwaltsalltag**“ gaben Recruiting Partner Michael Binder und Andreas Hable, gemeinsam mit Georg Blumauer, Head of Legal and M&A der Soravia Gruppe, jungen Juristen direkten Einblick in die Welt der Wirtschaftsanwälte.



HR network

Binder Grösswang Partner Andreas Hable, Burkhard Neumayer (risma risk management) und kununu.com-Geschäftsführer Martin Poreda und Mark Poreda beim HR NetworkerInnen-Treffen am 14.01.2009 in der Conference Area der Kanzlei. Diskutiert wurde zum Thema „Krise – na und?“.



Austrian Equity Day 09

Kapitalmarkt-Partner Florian Khol unter den Referenten des AED 09 im Haus der Industrie. Der Austrian Equity Day stand unter dem Generalthema „Management in Zeiten der globalen Finanzkrise – Unternehmensführung im Spannungsfeld von Wertschaffung, Verantwortung und Haftung“.



Jahresversammlung PRMIA – professionelle Risk-Manager

Binder Grösswang Partner Tibor Fabian begrüßte Nationalbankdirektor Andreas Ittner und Mario Schlener (Deloitte) bei der ersten Jahreshauptversammlung des PRMIA (Professional Risk Managers' International Association) Chapter Vienna. Ittner betonte in seinem Referat „Risikomanagement in Banken – Was muss sich ändern?“ die Bedeutung des Risikomanagements als zentralen Gegenstand des Bankgeschäftes. Vor dem Hintergrund der aktuellen Finanzmarkturbulenzen sei ein stabiler Finanzsektor Voraussetzung für eine funktionierende Realwirtschaft.



Binder Grösswang Info Cercle

Binder Grösswang-Partner Ivo Rungg und Johannes Barbist begrüßten beim 14. Binder Grösswang Info Cercle in Innsbruck Hermann Lindner (Obmann der Sparte Industrie, Wirtschaftskammer Tirol, und geschäftsführender Gesellschafter der Traktorenwerk Lindner GesmbH) und den Moralthologen Wilhelm Guggenberger (Institut für systematische Theologie, Universität Innsbruck).

Die Veranstaltung fand am 21.01.2009 zum Thema „Ethik in der Wirtschaft“ in den Kanzleiräumlichkeiten in Innsbruck statt.

Diskutiert wurde vor ca. 30 Teilnehmern über ethische Fragen, die in der postmodernen Gesellschaft an Bedeutung gewinnen und über Konflikte zwischen technischem Fortschritt, Innovation und unkontrolliertem Handeln mit tragenden Prinzipien unserer Gesellschafts- und Wirtschaftsordnung, wie es aktuell am Beispiel der internationalen Finanz- und Immobilienkrise vor Augen geführt wird, wenn sich renommierte Unternehmen mit Korruptionsvorwürfen und Kartellverfahren konfrontiert sehen. Allgemeiner Tenor: Nachhaltigkeit insbesondere auch im Bereich der Ökologie wird zu einem Gebot der Stunde.



WirtschaftsBlatt

11.11.2008

Liiftkartell ... Nachdem der Oberste Gerichtshof in Sachen Aufzugkartell am Freitag die über die betroffenen Unternehmen verhängte Strafe von 75,4 Millionen Euro ... rechtskräftig gemacht hat, können nun die zivilrechtlichen Schadenersatzklagen eingereicht werden: Gemeinde Wien, Immofinanz und Conwert kündigen gegenüber dem WirtschaftsBlatt an, ihre Klagen „so rasch als möglich einzubringen“ ... Wie ein Sprecher (der Immofinanz sagt), beträgt die eingeforderte Summe zehn Millionen Euro. Immofinanz, Conwert und Gemeinde Wien werden von der Anwaltskanzlei Binder Grösswang vertreten.

wie sich die aktuelle Finanzkrise auf die Verpflichtungsperiode nach 2012 auswirkt. Es scheint derzeit viele Stimmen zu geben, die sich angesichts der schwierigen wirtschaftlichen Situation für weniger rigide Emissionsziele einsetzen. Dies hätte wohl auch Auswirkungen auf die Preise.“

Der Standard

10.12.2008

Jene Kanzleien, die von einer Ostexpansion in den letzten Jahren abgesehen haben, fühlen sich nun bestätigt. Raoul Hoffer von Binder Grösswang: „Früher wurde es oft als Wettbewerbsnachteil gesehen, heute empfinden wir es hingegen als großen Vorteil, keine eigenen Standorte im Osten zu haben. Wir sind nämlich von der wirtschaftlichen Entwicklung dort völlig unabhängig, müssen keine Schäfchen ins Trockene bringen so wie andere.“

Bank-Forum

November 2008

Die Erwartungen der Fachreferenten des Alpbacher Finanzsymposiums angesichts der aktuellen Situation präsentieren wir Ihnen im folgenden ... Dr. Stefan Tiefenthaler, Binder Grösswang Rechtsanwälte OG: „Die Kernfrage im Bereich des Emissionshandels wird sein,

Die Presse, Financial Presse

10.12.2008

Florian Khol, Partner bei Binder Grösswang, glaubt ... nicht, dass viele Übernahmen jetzt unmittelbar bevorstehen. „Da die Kurse heuer im Herbst so stark gefallen sind, kommen wirklich günstige Übernahmemöglichkeiten im zweiten Quartal 2009.“

trend

1.2009

Gute Jungjuristen müssen sich wegen der Wirtschaftskrise keine Sorgen machen. Österreichs Wirtschaftskanzleien rangeln nach wie vor mit Höchstesatz um die Elite ... „Für uns hat sich die Situation ein bisschen entspannt“, stellt Andreas Hable fest, der bei der Wiener Wirtschaftskanzlei Binder Grösswang für das Recruiting verantwortlich ist. „Es hat sich anscheinend herumgesprochen, dass alle guten Leute Entwicklungsmöglichkeiten bei uns haben und wir menschlich miteinander umgehen.“ Die anderen Großkanzleien hätten dagegen mit ihrem regelrechten „Race for Talents“ in erster Linie die Werbungskosten in die Höhe getrieben.



Die Binder Grösswang-Juristen Florian Khol und Thomas Berghammer sind die Autoren des Österreich-Kapitels in „Common Legal Framework for Takeover Bids in Europe“.

Dieses Buch beschreibt die EU-Übernahme-Richtlinie und ihre Umsetzung in den Mitgliedsstaaten der EU und des EWR und bietet einen fundierten Einblick in die für Übernahmeverfahren relevanten Grundsätze und Rechtsvorschriften des jeweiligen Mitgliedsstaats.



Tibor Fabian und Stefan Tiefenthaler haben den österreichischen Beitrag in der kürzlich erschienenen Publikation „International Acquisition Finance – Jurisdictional comparisons“ verfasst.

Die Publikation gibt einen Überblick über Rechtsfragen bei internationalen Akquisitionsforderungen von den zur Verfügung stehenden Sicherungsinstrumenten bis hin zu den – gerade für Österreich bedeutenden – Fragen der Kapitalerhaltungsvorschriften.

Welcome on Board

Binder Grösswang ist weiter gewachsen.



Emanuel Welten

Banking & Finance

Mag. Emanuel Welten, LL.M. (N.Y.U.), (34) ist seit Jänner 2009 Partner bei Binder Grösswang. Im Banking & Finance-Team ist er auf Bankrecht, Finanzierungen, Restrukturierungen sowie Luftfahrtrecht spezialisiert. Welten betreute zahlreiche hochkarätige Deals, wie beispielsweise die Finanzierung des Erwerbs von 30 % an der STRABAG SE durch eine von Oleg Deripaska kontrollierte Gesellschaft, die Finanzierung der Akquisition der ONE GmbH durch France Télécom/Orange und einen Finanzinvestor oder die Umstrukturierung der ÖBB sowie die Finanzierung (und Wiederinbesitznahme) von zahlreichen Flugzeugen.

Welten studierte an Universitäten in Paris, Wien, Brüssel und New York und ist seit 2001 bei Binder Grösswang tätig.

Binder Grösswang has promoted finance expert Emanuel Welten (34) to Partner as of 2009. As a member of Binder Grösswang's banking & finance team, he regularly advises on banking law, finance, restructuring and aviation law.

He has accompanied several top-class deals, e.g. the financing of the acquisition of a 30% stake in STRABAG SE by a company controlled by Oleg Deripaska, the takeover of ONE GmbH by France Télécom/Orange and a financial investor, the restructuring of the Austrian Federal Railways (ÖBB) as well as the financing (and repossession) of several aircraft.

Emanuel Welten studied at universities in Paris, Vienna, Brussels and New York. He has been with Binder Grösswang since 2001.

Rainer Kaspar

M&A International

Dr. Rainer Kaspar, LL.M. (Michigan) (30) zählt seit November 2008 als Rechtsanwalt zum M&A-Team von Binder Grösswang. Er betreut insbesondere ausländische Unternehmen im Rahmen von Unternehmensakquisitionen und kapitalmarktrechtlichen Transaktionen. Der promovierte Jurist ist Abgänger der Johannes-Kepler-Universität Linz, der Universität Robert Schuman III und der University of Michigan Law School und sammelte vor seiner Tätigkeit bei Binder Grösswang Erfahrung bei anderen Wiener Großkanzleien.

Rainer Kaspar (30) joined the M&A team of Binder Grösswang as an attorney at law in November 2008. He focuses on international M&A transactions and has been advising primarily foreign clients on acquisitions and capital market transactions. Rainer Kaspar graduated from Johannes Kepler Universität Linz, Université Robert Schuman III and the University of Michigan Law School and worked with other major Viennese law firms before joining Binder Grösswang.



Julia Kusternigg

Corporate

Dr. Julia Kusternigg, LL.M. (Cambridge) (28) ist im Gesellschafts- und Steuerrechtsteam von Binder Grösswang tätig und wird im März 2009 als Anwältin eingetragen. Sie betreut insbesondere nationale und internationale Unternehmen im Rahmen von Umstrukturierungen und Akquisitionen. Die promovierte Juristin studierte an den Universitäten Graz und Wien, der University of Cambridge sowie am Institut d'Études Politiques de Paris. Berufserfahrungen sammelte sie im Europäischen Parlament und in der Wiener Rechtsanwaltskanzlei Graf & Pitkowitz. Sie ist seit März 2007 bei Binder Grösswang tätig.

Julia Kusternigg (28) will support the Binder Grösswang corporate and tax team as an attorney at law as of March 2009. She mainly advises domestic and international corporations on restructurings and acquisitions. Holding graduate degrees from the Universities of Graz and Vienna, the University of Cambridge and the Institut d'Études Politiques de Paris, Julia garnered professional experience as an intern at the European Parliament in Brussels and worked for the Vienna law firm Graf & Pitkowitz before joining Binder Grösswang in March 2007.



Uwe Rautner

Banking & Finance

Mag. Uwe Rautner, LL.M. (LSE) (33) unterstützt das Banking & Finance-Team von Binder Grösswang, seit Dezember 2008 als Rechtsanwalt. Er betreut vor allem Großbanken im Rahmen von strukturierten Finanzierungen und Projektfinanzierungen. Rautner studierte in Graz, Barcelona und London und war anschließend als Rechtsanwaltsanwärter bei der österreichischen Rechtsanwaltskanzlei Schönherr und bei Binder Grösswang tätig.

Uwe Rautner (33) has been part of the Binder Grösswang banking & finance team as an attorney at law since December 2008. He has been involved in various finance transactions, advising major banks with a focus on structured finance and project finance. Uwe studied in Graz, Barcelona and London. Before joining Binder Grösswang he worked for the Austrian law firm Schönherr.



BINDER GRÖSSWANG

COMPETENCE YOU CAN COUNT ON.

www.bindergroesswang.at