



Wohnen in der Welt von heute und morgen

Juli 2019

Helping you succeed in tomorrow's world.

The illustration at the bottom of the page depicts a city skyline. On the left, there are green trees and a location pin icon. A construction crane is in the center. To its right is a computer monitor displaying a green building icon. Further right is a smartphone displaying the Osborne Clarke logo. A Wi-Fi symbol is positioned above the monitor and smartphone, with a dotted line connecting it to the smartphone. On the far right, a tall, modern skyscraper with a grid pattern is visible.

Modernes Wohnen

Smart City

Die wichtigen europäischen Metropolen
als Vorreiter von Smart City

Energie

GebäudeEnergieGesetz (GEG)
E-Mobilität
Smart Grid
Klima- und Umweltauswirkungen

Neue Wohnformen

Mikroapartments
Studentenapartments
Wohnen + Arbeiten
Temporäres Wohnen
Altersgerechtes Wohnen

Digitalisierung

Datenschutz / Big Data
Digitaler Mietvertrag
Digitale Bezahlssysteme

Fokus auf Smart City

Smart City: Der Begriff steht für ganzheitliche Konzepte für die Stadtentwicklung: technischer Fortschritt, soziale und ökologische Entwicklungen und Einflüsse, wirtschaftliche und gesellschaftliche Innovationen – das alles prägt das Bild unseres künftigen Zusammenlebens. Es geht sowohl um die Umsetzung neuer Ideen; technologischen Fortschritts; sozialer, gesellschaftlicher und auch wirtschaftlicher Innovationen, als auch um Lösungen für die Herausforderungen der Zukunft: demografischer Wandel, Bevölkerungswachstum, Ressourcenknappheit, Umweltverschmutzung, gesellschaftliche Teilhabe und Mobilität in einer sich rasant wandelnden Welt. Einer der Schlüssel für die Lösungen der Zukunft liegt in der Digitalisierung und Vernetzung einzelner Lebens- und Arbeitsbereiche.

Die Wohnungswirtschaft steht dabei im Zentrum von Smart Cities. Die Wohnimmobilien sind das Rückgrat und der Kern der Gestaltung des künftigen Zusammenlebens. Sie bilden die Grundlage für die Entwicklung von Quartieren und Städten der Zukunft und damit die "kleinste wirtschaftliche Einheit" intelligenter Regional- und Stadtplanung.

Wohnen ist Ausgangspunkt der Anforderungen an die Infrastruktur und Mobilität. Wohnungen bilden ein wesentliches Element der Daseinsvorsorge für die Menschen.

In Europa sind die Metropolen Vorreiter von Smart Cities. London, Amsterdam und Berlin sind europaweit führend in der Nutzung von neuen Technologien im Bereich Real Estate. Europaweit sehen 40% Big Data bzw. 38% AI als wegweisend im Logistikbereich und 37% glauben, dass sowohl moderne Kommunikationsmittel ("Collaborative Tech") als auch Big Data die Bürowelt verändern. Sowohl der Logistikbereich als auch die Bürowelt sind somit Treiber eines sich verändernden Städtebildes.

Smart Cities bedeutet für uns auch die Möglichkeit, einen wirtschaftlichen Mehrwert für unsere Mandanten zu schaffen – nicht nur durch Rechtsrat, sondern im Rahmen einer ganzheitlichen Zusammenarbeit, um unsere Städte positiv zu verändern. Dies bedeutet eine komplexe Matrix von Branchen, Dienstleistungen und Stakeholdern zu verstehen.

Wir haben uns intensiv mit den Entwicklungen von Smart Cities auseinandergesetzt. Der nachstehend dargestellte Report ist ein Beispiel für unsere Herangehensweise.

Wir beschäftigen uns täglich mit unterschiedlichsten Elementen der für Smart Cities wichtigen Bereiche und Innovationen. Sie sind Bestandteil unserer täglichen Arbeit, z.B.

- Digitalisierung
- Neue Wohnformen
- Energie & Umwelt
- Smart Buildings



Hier geht's
zum Report



Ihr Ansprechpartner



Jürgen Ehrlichmann
Partner
T +49 221 5108 4024
juergen.ehrlichmann@osborneclarke.com

- Er berät sowohl Wohnungsbaugesellschaften und Handelshäuser, als auch Banken bei der Umsetzung ihrer Unternehmensstrategie.
- Spezialisiert ist er auf den Bereich Immobilienwirtschaft.
- Für seine Mandanten entwickelt er im Team maßgeschneiderte Legal Tech Lösungen und setzt diese für diverse Projekte in der Praxis um.

Fokus auf Digitalisierung

Die stets fortschreitende Digitalisierung bietet in der Wohnungswirtschaft große Chancen. Prozesse können deutlich effektiver ausgestaltet werden, um so die Kosten erheblich zu reduzieren und zugleich die Prozessqualität zu verbessern (z.B. durch digitale Interessentenportale oder die digitale Mieterakte).

Vor allem aber bietet der teils massive "Datenschutz" der zahllosen personenbezogenen Mieterdaten erhebliche kommerzielle Potentiale im Rahmen innovativer Geschäftsmodelle.

Derart umfangreiche und aussagekräftige Ansammlungen personenbezogener Daten bieten die ideale Voraussetzung für innovative digitale Geschäftsmodelle, die zukünftig auf dem Immobilienmarkt den Unterschied machen können. Beispielhaft genannt seien hier etwa neuartige Angebote aus den Bereichen Smart Home, Data Analytics oder eHealth.

Datenschutz ist nicht erst seit Inkrafttreten der Datenschutz-Grundverordnung ("DSGVO") ein zentrales Thema in der Wohnungswirtschaft. Vermieter müssen hierbei vielfältigen Verpflichtungen nachkommen, z.B. der Sicherstellung einer rechtmäßigen Verarbeitung personenbezogener Mieterdaten sowie die angemessene Information der Betroffenen hierüber.

Im Rahmen der projektbezogenen Beratung bietet Osborne Clarke pragmatische Strategien für die Wohnungswirtschaft an, wie sowohl Klarheit und Rechtssicherheit in Bezug auf Fragen des Datenschutzrechtes erreicht, als auch bestehende Optimierungs- und Kommerzialisierungspotentiale ausgeschöpft werden können.

Konkrete Lösungsansätze können hier etwa die Aggregation (und mithin Anonymisierung) von Datensätzen oder die Implementierung von Einwilligungserklärungen der Betroffenen in Mietvertragsvorlagen darstellen.

Ausgewählte Referenzen

- **Vodafone** – Beratung bei einem Projekt bzgl. der Neugestaltung der Arbeitsprozesse rund um das Management ihres Immobilien-Portfolios
- **BSH** – Beratung bei den mehrjährigen, globalen Projekten „MobileServices Initiative“ und „Home Connect“; „Home Connect“ zielt auf den Vertrieb von vernetzten Haushaltsgeräten ab und umfasst mittlerweile über 40 Länder
- **Start-up im Bereich Smart Home** – Beratung bei der Implementierung intelligenter Systeme zur Heizungsregulierung
- **REWE Group** – Beratung bei der Einführung des PAYBACK-Bezahlsystems
- **Internationale Versicherungsgruppe** – Begleitung der Einführung neuer Cloud-Services, Verhandlung von Verträgen mit Cloud-Providern, umfassende it-rechtliche Dauerberatung

Ihr Ansprechpartner



Dr. Peter Schneiderreit
Associate
T +49 40 55436 4070
peter.schneiderreit@osborneclarke.com

- Berät führende Unternehmen und Start-ups aus dem Bereich Technology, Media und Telecoms zu sämtlichen Aspekten des Datenschutzes und anderen hiermit verbundenen Fragen des IT-Rechts
- Spezialisiert auf die Beratung innovativer IT-Projekte aus dem Finanz- (z.B. eSigning, ePayment) und Immobiliensektor (z.B. eHome, Smart Metering).
- Berät große Unternehmen, die Ihre analogen Prozesse umstellen, u.a. Banken, Energieversorger und Wohnungsunternehmen.

Fokus auf Energie

Über 40% des Energieverbrauchs in Deutschland wird in Gebäuden verbraucht. Mehr als 50% dieses Energieverbrauchs erfolgt zu Heizzwecken. Dies zeigt deutlich: Das Thema Energieeffizienz in Gebäuden ist ein zentraler Schlüssel zur Reduktion von CO₂-Emissionen. Das Klima wird am besten geschützt, wenn Energie erst gar nicht verbraucht wird.

Energieeffizienz bedeutet Energiesparen. Dies erfordert Paradigmenwechsel für die Energie- und Wohnungswirtschaft:

Früher galt in der Energiewirtschaft: Je mehr Energie verkauft wurde, desto größer der Gewinn. Heute darf der Grundsatz "je mehr, desto besser" nicht mehr gelten.

In der Vergangenheit konnte die Wohnungswirtschaft Energiekosten schlicht an ihre Mieter und Wohnungseigentümer weiterreichen. Jetzt stehen diese Kosten als „zweite Miete“ gleichfalls im Fokus der Diskussion.

Ausgewählte Referenzen

- **bauverein AG** – Beratung zum Joint Venture mit ENTEGA zur Gründung der bauTega GmbH, einer Contractinggesellschaft
- **Unternehmen der Wohnungswirtschaft / Betreiber von Bildungseinrichtungen** – Umfassende Beratung zur Struktur der Vor-Ort-Energieversorgungsinfrastruktur und der Ausgestaltung der Mietverträge
- **Diverse Marktteilnehmer** – Beratung von Geschäftsmodellen und Erstellung von Contracting-Musterverträgen (Wärme, Strom, Kälte-Lieferungen)
- **Plattform-Lösungs-Betreiber** – Beratung zum Angebot von E-Mobilität, Entwurf von AGB und Datenschutzerklärungen für Vertrieb und Nutzung von Infrastrukturkomponenten
- **Internationales Unternehmen** – Beratung zu einem Pilotprojekt im Bereich der Elektromobilität

Energieerzeugungs- und -verbrauchsmodelle sowie die Verbrauchssteuerung durch Transparenz und Anreize zum Energiesparen müssen Hand in Hand gehen.

Gleichzeitig verändern sich die Anforderungen der Mieter und Wohnungseigentümer an die Wohngebäude. Ein Beispiel ist die E-Mobilität. Einerseits benötigt eine durch E-Mobilität geprägte Verkehrswende Lademöglichkeiten an den Arbeitsstätten und der eigenen Wohnung, andererseits werden Lademöglichkeiten ein Differenzierungsfaktor für Wohnimmobilien.

Dabei steht die Wohnungswirtschaft im Spannungsverhältnis der Herausforderungen der Zukunft und der unterschiedlichen rechtlichen Anforderungen des Miet- und Zivilrechts einerseits sowie des Energierechts andererseits. Deshalb arbeiten unsere auf die Energie- und die Immobilienwirtschaft spezialisierten Teams eng zusammen, um mit unseren Mandanten maßgeschneiderte Lösungen für die Herausforderungen der Zukunft zu entwickeln.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Alexander Dlouhy, LL.M.

Partner

T +49 221 5108 4530

[alexander.dlouhy](mailto:alexander.dlouhy@osborneclarke.com)

[@osborneclarke.com](https://www.osborneclarke.com)

- Dr. Alexander Dlouhy leitet die deutsche Sektorgruppe Energy & Utilities
- Er berät deutsche und internationale Unternehmen und Investoren bei M&A-Transaktionen, Restrukturierungen, und Joint Ventures mit einem wesentlichen Schwerpunkt auf den Energiesektor.
- Er begleitet Unternehmen der Strom- und Gaswirtschaft auch bei Kraftwerks-, Infrastruktur- und Speicherprojekten, gleichermaßen im Bereich konventioneller als auch erneuerbarer Energien.
- Weiterhin berät Alexander Dlouhy zu regulatorischen Aspekten und Energielieferverträgen.

Fokus auf Neue Wohnformen

Boardinghouses, Serviced Apartments oder auch Mikroapartments sind aus den deutschen Großstädten bei Pendlern, Geschäftsreisenden oder Praktikanten nicht mehr wegzudenken. Sämtliche Nutzungskonzepte sind rechtlich nicht definiert, stellen jedoch – je nach Ausgestaltung – eine Wohnnutzung oder Beherbergung dar. Allen gemeinsam ist, dass es sich um Anlagen handelt, die für einen temporären Zeitraum vermietet werden.

Für Vermieter kann die Vermietung von Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch äußerst attraktiv sein, da viele Mieterschutzvorschriften nicht greifen. Insgesamt ist der Begriff des vorübergehenden Gebrauchs für den Rechtsunkundigen mit Unsicherheiten behaftet. Insbesondere für Vermieter bestehen enorme Risiken, wenn sich Mieter im Fall einer Kündigung beispielsweise auf Kündigungsschutz berufen können.

Eine gründliche Beratung von Investoren und Bauherren ist auch erforderlich, um

bauplanungsrechtliche Hürden zu nehmen, da hier inzwischen Wohnen und Beherbergen zu differenzieren ist.

Die Zurverfügungstellung von Wohnraum kann das schlagende Argument im Wettbewerb um Fachkräfte werden.

Zudem bietet die Schaffung und Bereitstellung von Wohnraum für Arbeitnehmer, Arbeitgebern vielfältige steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten. Bspw. können steuerliche Förderungen im Bereich der E-Mobilität, der Kinderbetreuung oder der Gesundheitsfürsorge in Anspruch genommen werden. Auch plant die Bundesregierung aktuell eine (erhebliche) steuerliche Förderung von Mitarbeiterwohnungen und anderen alternativen Wohnformen.

Unsere langjährige Expertise, unser Fokus auf die neuen Wohnformen und eine genaue Beobachtung der Entwicklungen am Immobilienmarkt ermöglichen es Ihnen, Chancen zu nutzen und Risiken zu begrenzen.

Ausgewählte Referenzen

- **Student Castle** – Beratung von Student Castle beim Erwerb und der Entwicklung von Studierendenwohnanlagen, die letztlich ein beachtliches Studierendenwohnungsportfolio bildeten, mit anschließender Veräußerung an CPPIB Liberty Living für 330 Mio. Pfund
- **Spiritbond Limited** – Beratung bei der Entwicklung von Gemeinschaftsunterkünften mit Watkins Jones / ca. 500 Betten + 220 Betten / London (rechtlich und allgemein)
- **Bayerische Hausbau** – Realisierung eines Quartierneubaus (Büro, Hotel, Retail, Wohnen) in Hamburg St. Pauli – die Beratung umfasst u. a. einen Architektenwettbewerb, ein Bebauungsplanverfahren, einen städtebaulichen Vertrag sowie Nachbarschaftsvereinbarungen

Ihr Ansprechpartner



Rüdiger Bonnmann

Partner

T +49 221 5108 4136

[ruediger.bonnmann@](mailto:ruediger.bonnmann@osborneclarke.com)

osborneclarke.com

- Rüdiger Bonnmann leitet die deutsche Praxisgruppe Immobilienrecht von Osborne Clarke.
- Er ist spezialisiert auf die Beratung von Projektentwicklern, Investoren, Versicherungsunternehmen, Einzelhandelsunternehmen und Unternehmen der Bauwirtschaft im Bau- und Immobilienrecht.
- Seine Schwerpunkte sind das private und öffentliche Baurecht, die projektbegleitende Beratung und das gewerbliche Mietrecht.

Wie wir Ihnen helfen können: Unsere Expertise
"Klassische Wohnungswirtschaft"

**Wohnungs-
wirtschaft**

**Projekt-
entwicklung/
Baurecht**

**M&A/
Gesellschafts-
recht**

Venture Capital

**Bank- und
Finanzrecht**

Energierrecht

IT/Datenschutz

Steuerrecht

Wohnungswirtschaft

Der Wandel in der Wohnungswirtschaft wird durch viele Kräfte getrieben.

Im Vordergrund steht die digitale Transformation. Dabei geht es unter anderem um digitale Vermietungsprozesse und online Kommunikation mit dem Kunden per App und Chatbot. Auch wird der neue Mobilfunkstandard 5G und der damit verbundene drahtlose Datenaustausch in Echtzeit dabei eine Rolle spielen.

Die Anforderungen an die Wohnungswirtschaft steigen jedoch nicht nur bei der Kommunikation, sondern auch bei der Energieversorgung und der Mobilität.

Es gibt immer mehr kleinere Haushalte. Der Zuzug in die Städte hält an, weshalb die Nachfrage nach flexiblen Wohnformen und gemeinschaftlichem Wohnen steigt.

Hinzu kommt in diesem Jahr eine verstärkte Klimadiskussion und das damit einhergehende ökologische Interesse zur CO₂-Reduzierung.

Der Wandel der Wohnungswirtschaft wird auch dadurch bestimmt, dass börsennotierte Anbieter neue Wege gehen und Impulse und Anregungen für das Wertschöpfungsmanagement setzen. Dabei entwickeln sie innovative Dienstleistungsangebote, die mit den Immobilien oder den Mietverträgen verknüpft sind, zum Beispiel Multimedia, Smart Home oder E-Mobility.

Unser Angebot:

- Bau- und Architektenrecht
- Öffentliches Baurecht
- Immobilientransaktionen
- Grundstücksrecht
- Prozessführung
- Bau- und Mietverträge für verschiedene Nutzungsformen
- Projektentwicklung
- Bauplanungs- und Bauordnungsrecht
- Vertragsentwurf ab Entwicklungs- und Bauphase
- Planungsvorschriften
- Aufsichtsrecht
- Vermietungsstrategien (Gewerbliche Nutzung, Vermietung oder Mischkonzept)
- Steuerrecht

Ausgewählte Referenzen

- **LEG Immobilien** – Entwicklung eines Verkehrssicherungskonzepts; regelmäßige Beratung des Vorstands bei unterschiedlichen Themen (Mieterhöhungen, TrinkwasserVO, Gründung von Regiebetrieben, Mieterschutz)
- **GSW Immobilien** – Beratung des Vorstands zu dem Umgang mit etwaigen Gefahren, ausgehend von Mineralfasern; Erstellung eines Konzepts zur Risikominimierung
- **Covivio Immobilien/Immeo Wohnen** - Beratung der Immeo Wohnen Service GmbH bei der Umstellung auf neue Versicherungskonzepte
- **GAG Immobilien** – Immobilienrechtliche Beratung der GAG Immobilien AG Köln, u.a. Entwurf Standard-Mietverträge, Beratung zu Instandhaltungs- und Nebenkostenthemen
- **Generali Real Estate** – Beratung beim Asset Management des Portfolios in Deutschland. Unterstützung des Asset-Managers in allen Bereichen, insbesondere bei Modernisierung und Mietvertragsgestaltung

Projektentwicklung und Baurecht

Neue Wohnformen führen zu Herausforderungen bei der Entwicklung der Projekte und der Schaffung des erforderlichen Baurechts.

Im Vordergrund stehen Fragen der Nutzbarkeit der Immobilie, die sowohl für die Finanzierung des Projekts als auch deren Vermarktungsfähigkeit entscheidend sind. Lassen sich Microapartments zukünftig zu größeren Nutzungseinheiten umbauen oder Gewerbeeinheiten umnutzen? Sowohl bei der Gestaltung von Projektentwicklungsverträge als auch von Architektenverträgen muss hierauf ein Fokus gesetzt werden.

Bei der Schaffung von Baurecht sind insbesondere bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Hürden zu nehmen.

Sofern bei Microapartments in kleinerem oder größerem Umfang auch Serviceleistungen angeboten werden, stellt sich die Frage, ob es sich im bauplanungsrechtlichen Sinne überhaupt um „Wohnen“ oder nicht vielmehr um „Beherbergung“ handelt. Dies kann aber für die Genehmigungsfähigkeit entscheidend sein, da nicht jede der beiden Nutzungen an jedem Standort bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Erschwerend kommt hinzu, dass die Grenzen zwischen Wohnen und Beherbergung je nach Nutzungskonzept fließend sein können und es keine gesetzlich definierte Schnittstelle zwischen den beiden Nutzungsarten gibt.

Auch dann, wenn die Wohnnutzung mit einer Gewerbenutzung (z. B. Einzelhandel oder Büro) kombiniert werden soll oder ineinander übergeht („Co-living/working“) stellen sich in der Praxis eine Vielzahl baurechtlicher Fragen.

In bauordnungsrechtlicher Hinsicht steht in der Praxis die Stellplatzfrage im Vordergrund, die wiederum landesrechtlich und kommunalrechtlich unterschiedlich zu behandeln ist. Wie viele PKW- Stellplätze muss ich für das Projekt schaffen bzw. ablösen? Gibt es hiervon ggf. Befreiungen?

Unser Angebot:

- Beratung bei der Schaffung von Baurecht (Bauplanungsrecht /Baugenehmigungsverfahren)
- Projektentwicklungs- / Architektenverträge
- Bauverträge
- Städtebauliche Verträge

Ausgewählte Referenzen

- **Bayerische Hausbau** – Realisierung eines Quartierneubaus (Büro, Hotel, Retail, Wohnen) in Hamburg St. Pauli – die Beratung umfasst u. a. einen Architektenwettbewerb, ein Bebauungsplanverfahren, einen städtebaulichen Vertrag sowie Nachbarschaftsvereinbarungen
- **Provinzial Rheinland** – Seit 2013 baubegleitende Rechtsberatung zu der Entwicklung eines Quartiers in Hamburg-Harburg; Entwurf der Wohnungsmietverträge und Betreuung der Mieterangelegenheiten (inkl. Klageverfahren) aufgrund von Mängeln der Wohnanlage
- **VK Immobilien** – Beratung zur Gründung eines Joint Venture über die Entwicklung von Einzelhandelsobjekten mit einem Projektentwickler

M&A und Gesellschaftsrecht

M&A Expertise und Branchen-Know-how sind der Schlüssel zum Erfolg. Unser Team für M&A Transaktionen umfasst Experten aus verschiedenen Rechtsbereichen, die in ihrer täglichen Beratungspraxis einen Fokus auf die Wohnungswirtschaft haben.

Wir sind eine der führenden Kanzleien für M&A-Transaktionen im Midcap-Segment.

Unsere Mandanten sind u.a. öffentliche und private Immobiliengesellschaften, Pensionsfonds und Immobilieninvestoren – sie beraten wir umfassend bei Entwicklung und Management ihrer Portfolien. Dabei haben unsere Spezialisten immer die wirtschaftlichen Risiken im Blick – und minimieren sie mit einer pragmatischen Beratung.

Im Rahmen von Joint Ventures nehmen die Partner meist unterschiedliche Rollen ein. Mit unserem Verständnis der regulatorischen und wirtschaftlichen Besonderheiten der Immobilienwirtschaft können wir die daraus resultierenden Probleme verorten und Lösungen für eine erfolgreiche Zusammenarbeit aufzeigen.

Unser Angebot:

- Erwerb und Veräußerung von Immobilien, Immobiliengesellschaften und Portfolien
- Due Diligence (v.a. Prüfung der Mietverträge und der grundbuchrechtlichen Situation)
- Maßgeschneiderte Vertragsgestaltung des SPA
- Vertragsverhandlungen auf Grundlage der Due Diligence Ergebnisse mit der Gegenseite und Closing des SPA
- Steuerrechtliche Strukturierung der Transaktionen
- Umstrukturierungen/Restrukturierungen (Insourcing/Outsourcing, Spin-offs, Carve-outs)
- Joint Ventures/Unternehmenskooperationen
- Kapitalanlagerecht & Fonds
- Corporate Housekeeping
- Ganzheitliche Beratung einschließlich Post-Merger Integration und Post-Merger Disputes

Ausgewählte Referenzen

- **Privater Frankfurter Investor** – Off-market Deal aus 2017: Due Diligence und Ankauf eines Portfolios von Wohnungen in Hamburg-Harburg
- **LEG Immobilien** – Beratung beim Erwerb und Verkauf von mehreren Portfolien mit ca. 2.600 Wohnungen in NRW; laufende strategische Beratung für gesamtes Wohnungsportfolio
- **Immobilientochter einer Sparkasse** – Ständige Beratung bei Immobilientransaktionen von Wohnimmobilien mit einem Volumen von über 100 Mio. Euro; Beratung bei Projektentwicklungen und Mietverträgen in Hamburg
- **VK Immobilien** – Beratung und Due Diligence bei Immobilientransaktionen (Asset und Share Deals)
- **Global Student Accommodation** – Regelmäßige Beratung, u.a. bei dem Erwerb des Headquarter-Portfolios mit rund 1.000 Studentenapartments von der Devario Invest GmbH (ca. 64 Mio. Euro)
- **Stiftung Hamburger Studentinnenheime** – Beratung bei dem Verkauf (Asset Deal) von zwei Studentenwohnheimen an das Studierendenwerk Hamburg AöR
- **Campus Living Villages** – Beratung bei dem Verkauf eines Studentenapartment-Portfolios (ca. £330 Mio., mehr als 2.000 Betten an 5 Standorten) an CPPIB Liberty Living

Venture Capital

Jedes Jahr begleiten wir über 100 Transaktionen über sämtliche Investitionsphasen hinweg und haben dabei stets den Anspruch für unseren Mandanten die rechtlich und wirtschaftlich sinnvollste Lösung zu evaluieren.

Venture Capital ist in den letzten Jahren auch in der Wohnungswirtschaft immer bedeutender geworden. Sei es bei der Finanzierung von Start-ups, PropTechs oder Finanzinvestoren. Wir können auf eine mehrjährige und vollumfängliche Expertise über alle Finanzierungsrunden bauen, beginnend bei der Seed Stage bis hin zum IPO.

Durch diese Leistung und unser stets weiter wachsendes Know-How ist es uns möglich, seit mehreren Jahren als Top Tier Beratung in den Kanzleihandbüchern geführt zu werden und diese Position weiter auszubauen.

Unser Angebot:

- Gesellschafter- und Beteiligungsverträge
- Wandeldarlehen
- Equity Bridge Verträge
- Geschäftsordnungen
- Gesellschaftsverträge
- Mitarbeiterbeteiligungen
- Virtual Share Programme
- Venture Loans
- Geschäftsführerverträge
- IP-Verträge
- IT, Datenschutz, Arbeitsrecht, Regulierungsrecht, etc.

Ausgewählte Referenzen

- **Roundhill Capital** – Beratung bei verschiedenen Finanzierungsrunden
- **Homelike** – Beratung des führenden Portals für möblierte Business Wohnungen in Europa bei einer Finanzierungsrunde in Höhe von EUR 12 Mio.
- **Round Hill Capital** – Beratung eines führenden PropTech-Investors in mehreren Investments in UK und Deutschland, z.B. in allmyhomes und Wunderflats
- **N 26** – Beratung einer Series-D-Finanzierungsrunde über 300 Mio. Dollar mit Insight Venture Partners im Lead; Beratung bei der EUR 110 Mio. C-Finanzierungsrunde mit Allianz X und Tencent im Lead
- **Plutos Ventures** – Beratung einer Finanzierungsrunde in Millionenhöhe von realbest Germany
- **Neubau Kompass** – Beratung bei der Akquisition eines Wettbewerbers
- **Highland Capital Partners** – Beratung bei einem EUR 25 Mio. Darlehen für eGym
- **gridscale GmbH** – Beratung bei einer Finanzierungsrunde in Höhe von EUR 7 Mio.
- **Acellere** – Beratung bei einer A-Finanzierungsrunde über EUR 2,25 Mio.
- **Highland Europe** – Beratung bei ihrem Investment in Höhe von EUR 25 Mio. in die Camunda Services GmbH
- **Blickfeld** – Beratung bei einer 10 Mio. Dollar Finanzierungsrunde

Bank- und Finanzrecht

Unser Team Immobilienfinanzierung deckt das komplette Spektrum des Marktes ab – von Geschäftsbanken, Versicherungen, über Fonds auf der Geldgeberseite bis hin zu Investoren, Wohnungsbaugesellschaften, Entwicklern und Asset Managern auf der Kreditnehmerseite.

Dabei beraten wir zu allen Fragen im Zusammenhang mit Kapitalmarktfinanzierungen, Immobilienkrediten, bilateral und syndiziert. Wir haben umfassende Erfahrung bei Investments sowie bei komplexen Projektentwicklungen, in Deutschland und weltweit.

Weiterhin bieten wir bei der Finanzierung neuer Assetklassen wie Studentenwohnheime, Seniorenwohn- und Pflegeheime, Kitas und Schulen eine hohe Expertise.

Nicht zuletzt sind Bezahlsysteme heute selbstverständlicher Teil unseres Alltags – und auch existentieller Bestandteil in der Wohnungswirtschaft. Unser Payment-Team ist ein Marktführer, anerkannt von Mandanten und anderen Experten.

Unser Angebot:

- Finanzierung
- Bank- und Zahlungsverkehrsrecht
- Bezahlsysteme
- Investments / Fonds
- Crowdfunding
- Finanzaufsichtsrecht
- KWG, ZAG, WpHG, GwG, VermAnIG, FinVermV, etc.
- Erlaubnisanforderungen
- Erlaubnisse und andere Verfahren bei der BaFin / Negativtestate
- laufende Kommunikation mit der BaFin
- Outsourcing etc. (KAGB, MaRisk, etc.)

Ausgewählte Referenzen

- **bauverein AG** – Beratung bei der Dokumentation ihrer Debütemission einer Namensschuldverschreibung in Höhe von 50 Mio. Euro.
- **Global Student Accommodation** – Beratung bei der 64 Mio. Euro Finanzierung des Erwerbs des Headquarter-Portfolios mit rund 1.000 Studentenapartments von der Devario Invest GmbH
- **Deutsche Niederlassung einer niederländischen Bank** – Beratung bei der Restrukturierung einer 4 Mio. Euro Finanzierung einer Unternehmensgruppe zum Betrieb von Seniorenwohn- und Pflegeheimen
- **Habona Invest** – Strukturierung von sieben Immobilienfonds, inkl. eines Fonds zur Finanzierung von Kita-Ankäufen
- **UK Fonds** – Beratung in Zusammenhang mit einer Serie von Akquisitionsfinanzierungen deutscher Immobilien durch eine Luxemburger Immobilienzweckgesellschaft i. H. v. 500 Mio. Euro
- **Schweizer Versicherungsunternehmen** – Beratung bei der Akquisition eines Grundstücks in Deutschland bzgl. einer deutsch-rechtlichen Mezzanine Kreditrahmenvereinbarung für die Finanzierung eines deutschen Sicherheitspakets
- **Internationaler Investor** – Beratung bei der Finanzierung der Entwicklung eines kombinierten Eigentumswohnungs- und Geschäftshauskomplexes in Berlin
- **Deutsche Versicherung** – Beratung bei der Finanzierung der Entwicklung von 13 Wohngebäuden

Energierecht

Wir alle benötigen Energie. Dabei ändert sich das regulatorische Umfeld ständig. Um ihre Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten, müssen die Marktteilnehmer in der Lage sein, schnell auf neue Anforderungen zu reagieren – sowohl lokal als auch überregional, in liberalisierten und regulierten Märkten. Für diese Aufgaben stellen wir spezielle Teams bereit, die diesen Wandel antizipieren.

Wir kennen die Branche, die wichtigen Akteure, und wir kennen Ihr Geschäft. Projektentwicklungs- und Projektfinanzierungsverträge sind uns ebenso vertraut, wie die spezifischen Fragen des EEG und KWKG.

Kompetenz, Erfahrung und ein starkes Team: Der Sektor „Energy & Utilities“ ist einer der zentralen Tätigkeitsschwerpunkte von Osborne Clarke – in Deutschland und weltweit.

Durch die Einbindung von Spezialisten aller relevanten Rechtsgebiete stellen wir jederzeit die erforderliche Expertise und einen Erfahrungsaustausch sicher. Dadurch ermöglichen wir unseren Mandanten eine effiziente Beratung und einen Zugriff auf institutionalisiertes Know-how – ein wichtiger Aspekt bei der Beratung zu Energieprojekten sowie zu strategischen Fragen der Marktaufstellung.

Wir haben das, was Sie zu Recht erwarten: Erfahrung in dem, was wir für Sie tun.

Unser Angebot:

- Dezentrale Energieerzeugungs- und -verbrauchsmodelle, einschließlich
 - Contracting
 - Eigenverbrauch
 - Mieterstrom
- Energiebezugs- und Lieferverträge (Strom, Gas, Wärme, Kälte, Licht)
- E-Mobilität / Ladesäulen
- EEG und EEG-Umlage
- KWKG
- Energieeinsparungsgesetz und –verordnung
- Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
- Energiesteuern
- Netzanschluss und –nutzung
- Energieversorgungsnetze und Kundenanlagen

Ausgewählte Referenzen

- **bauverein AG** – Beratung zum Joint Venture mit ENTEGA zur Gründung einer Contractinggesellschaft
- **Deutsches Stadtwerk** – Beratung bei dem geplanten Erwerb des Geschäftsteils eines Contracting-Unternehmens (Eigentum und Betrieb von Bestands-BHKWs in Wohnimmobilien)
- **Diverse Marktteilnehmer** – Beratung zu EEG- und KWK-Vergütung und EEG-Umlage und der Strukturierung von Geschäfts-, Eigenerzeugungs und –verbrauchsmodellen, einschl. PV-Aufdachanlagen und BHKW's
- **Investor** – Beratung zur Investition in einen Anbieter einer Energiemanagement-Lösung (Heizung) mit App-Steuerung
- **Anbieter von Energiemanagement-Produkten** – Beratung zur Umsetzung datenschutzrechtlicher Vorgaben
- **Energieversorger** – Beratung im IT-Gesellschafts- und Aufsichtsrecht zu Ladesäulen, einschl. Erhebung von Daten durch innovative Datenanalysesysteme sowie der Auswertung dieser Daten
- **Anbieter von Ladesäulen und Dienstleistungen** – Beratung zum Einstieg in den europäischen Markt, mit besonderem Fokus auf die regulatorischen Rahmenbedingungen
- **Wallbox-Hersteller** – Beratung zur Herstellung und zum Vertrieb des Produkts sowie der Zusammenarbeit mit einem der größten europäischen Automobilhersteller

IT/Datenschutz

Da Daten und Technologien auch in der Wohnungswirtschaft immer mehr an Bedeutung gewinnen, ist es wichtiger denn je, Berater einzusetzen, die über jahrelange Erfahrung an der Spitze des digitalen Geschäfts verfügen. Unser IT Team besteht aus Experten für die Beratung in einem technologieintensiven Umfeld.

Unser Team von IT-Spezialisten ist als marktführend anerkannt (zuletzt Juve Kanzlei des Jahres für Informationstechnologie 2017). Wir beraten in allen relevanten Bereichen, damit unsere Mandanten in einem Umfeld ständiger Veränderung weiterhin an der Spitze bleiben.

Besonderer Fokus liegt hierbei auf der Begleitung umfassender Digitalisierungsprojekte, wie etwa der Einführung einer konzernweiten digitalen HR-Plattform oder eines rein elektronischen Abrechnungssystems. Hierbei geht es regelmäßig darum, die Rechtmäßigkeit des Umgangs mit personenbezogenen Daten zu prüfen und ggf. durch ergänzende Maßnahmen sicherzustellen.

Im Bereich der Wohnungswirtschaft betrifft dies etwa die Nutzung digitaler Interessenplattformen, die digitale Mieterakte oder die Implementierung eines sachgerechten Lösch- und Sperrkonzepts für personenbezogene Mieterdaten.

Unser Angebot:

- Umfassende rechtliche Begleitung digitaler Geschäftsmodelle sowie digitale Transformation bestehender analoger Prozesse
- Prüfung der Rechtmäßigkeit und ggf. Anpassung von Datenverarbeitungsvorgängen
- Datentransfers ins (nicht EU/EWR-) Ausland inkl. vertraglicher Begleitung (AVV/Joint Control)
- Formelle Dokumentation von Verarbeitungsvorgängen (Datenschutzerklärung, Verarbeitungsverzeichnis)
- Erstellung bzw. Prüfung und Verhandlung von umfassenden IT-Verträgen (Outsourcing, Cloud-Lösungen)
- Softwarelizenzen (Open Source Compliance, Lizenzaudits)
- Rechtliche Fragestellungen im Zusammenhang mit Apps (Vertragsgestaltung, "Go Live", Service Level, Nutzungsbeschränkungen)
- Einrichtung und Betrieb von eCommerce-Plattformen (Nutzungsbedingungen inkl. acceptable use policy, customer journey inkl. bestehender Hinweispflichten)

Ausgewählte Referenzen

- **BSH** – Beratung bei den mehrjährigen, globalen Projekten „MobileServices Initiative“ und „Home Connect“; „Home Connect“ zielt auf den Vertrieb von vernetzten Haushaltsgeräten ab und umfasst mittlerweile über 40 Länder
- **Schindler** – Beratung bei einem IT-Projekt (in D, UK, Indien, USA, Polen, Schweiz); Beratung zum Geschäftsmodell und zu Kooperationen
- **Grohe** – Beratung bei einem IoT-Projekt im Bereich "Smart Metering"
- **Facebook** – Laufende und umfassende internationale Beratung zu datenschutzrechtlichen Fragestellungen im Bereich E- und M-Commerce
- **XING** – Beratung bei der datenschutzkonformen Gestaltung einschließlich der Umstellung der e-Recruitmentprodukte des Mandanten (TalentManager, TalentpoolManager) auf die DSGVO
- **Google** – Vertretung in dem High-Profile-Verfahren durch die sog. "Task Force" (6 europäische Datenschutzbehörden fechten die Datenschutzpolitik Googles und die gemeinsamen Datennutzung über verschiedene Dienste an)
- **Vorwerk** – Rechtliche Beratung in allen IT-Projekten der Vorwerk-Gruppe (Outsourcing, SAP-Verträge, IT-Litigation, Lizenzrecht, Datenschutz)
- **REWE Group** – Beratung bei der Neugestaltung der vertraglichen Beziehungen mit PAYBACK

Steuerrecht

Steuern lassen sich „steuern“!

Steuern sind nicht die zwangsläufige Folge von wirtschaftlichen Aktivitäten. Vielmehr kann gezieltes „steuern“ dazu beitragen, entsprechende Steuerbelastungen zu vermeiden oder zumindest zu minimieren. Von entscheidender Bedeutung ist es daher, bereits frühzeitig die geplante Transaktion unter steuerlichen Gesichtspunkten zu „durchleuchten“, um das Geschäft steueroptimiert durchführen zu können.

Wir begleiten und beraten unsere Mandanten u.a. bei der Steuergestaltung von Immobilientransaktionen (Asset Deal und Share Deal). Im Rahmen der laufenden Verwaltung von Immobilien beraten wir unsere Mandanten zu sämtlichen Fragestellungen, die mit dem Thema „Immobilien und Steuern“ in Zusammenhang stehen. Dies gilt auch für Fragen etwaiger Steuerprivilegierungen im Zusammenhang mit Modellen zu Stromeigenerzeugung und –verbrauch in Liegenschaften, Mieterstrommodellen, und Elektromobilität sowie Mitarbeiterwohnungen.

Durch unsere langjährige Erfahrung in der Immobilienwirtschaft sind wir mit den steuerlichen Problemstellungen unserer Mandanten bestens vertraut. Wir können unseren Mandanten daher entsprechende Lösungsansätze an die Hand geben und gemeinsam mit ihnen umsetzen.

Unser Angebot:

- Steuer- und gesellschaftsrechtliche Strukturierung von Unternehmenskäufen
- Begleitung von Unternehmenskäufen (insbesondere Immobilien-Share-Deals) einschließlich Vertragsverhandlungen
- Due Diligence (Gesellschafts- und Steuerrecht)
- Steueroptimierung beim Erwerb und der Veräußerung von Immobilien
- Steueroptimierung bei der Vermietung/Verpachtung von Immobilien
- Steuerklauseln in Verträgen (Miet-/Pachtverträge, Grundstückskaufverträge, Anteilskaufverträge)
- Umwandlungsvorgänge
- Umstrukturierungen
- Unternehmens- und Vermögensnachfolge
- Energiesteuern

Ausgewählte Referenzen

- **STRABAG** – Strukturierung der Projektentwicklung eines gemischt genutzten Gebäudekomplexes
- **Provinzial Rheinland Versicherung AG** – Legal Opinion zur Strukturierung von Objektgesellschaften
- **Deutsche Rückversicherung AG / Verband öffentlicher Versicherer** – Erwerb und Veräußerung eines größeren Areals (Share Deal); gewerbesteueroptimierte Gestaltung von Objektgesellschaften
- **Habona Invest GmbH** – Strukturierung von Fonds und Prospekterstellung
- **VK Immobilien** – Due Diligence und Strukturierung bei Immobilientransaktionen (Asset und Share Deals); laufende Beratung zu steuer- und gesellschaftsrechtlichen Fragestellungen
- **Deutsche Immobilien AG** – Strukturierung studentisches Wohnen
- **M. Ruth GmbH** – Erwerb und Veräußerung eines größeren Areals (Share Deal)

Fokus auf unsere internationale Expertise und Erfahrungen

Die Expertise von Osborne Clarke im Bereich der **Studierendenapartments** wird insb. in **UK** als unübertroffen anerkannt und ist auch in den **wachsenden Hotspots Europas** stark vertreten.

In ganz Europa konnten wir unsere spezifische Expertise erfolgreich ausweiten, gemäß der Verteilung der Investoreninteressen, und wir verfügen über Kompetenzzentren für Studentenwohnungen mit rund 80 Anwälten in **Belgien, Deutschland, Spanien, Frankreich, den Niederlanden und Italien** (und in **Portugal** über unsere marktinterne "best friend"-Kanzlei PLMJ).

Unsere Teams arbeiten über **mehrere Jurisdiktionen hinweg zusammen**, um sicherzustellen, dass unsere Mandanten von der **Fluidität und Kontinuität** profitieren. Gemeinsam haben wir **führende Marktakteure** erfolgreich bei Projekten in mehreren europäischen Ländern begleitet.

Ausgewählte Referenzen

- **Global Student Accommodation (GSA)** – Gründung von zwei grenzüberschreitenden Joint Ventures mit der in Chicago ansässigen Immobilien-Private-Equity-Firma Harrison Street Real Estate Capital im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Entwicklung von Studierendenwohnungen im Wert von ca. 250 Mio. Euro in Dublin, Irland und den damit verbundenen Immobilienverwaltungsvereinbarungen
- **Arlington Investors** – Beratung in allen rechtlichen, finanziellen und steuerlichen Aspekten des Projekts Stellar, eines der größten Deals des Jahres 2018 auf dem britischen SA-Markt, bestehend aus dem Erwerb eines Immobilienportfolios (mit insgesamt über 1.800 Betten) von Fusion für über 230 Mio. Pfund
- **Xior student housing** – Beratung im Zusammenhang mit dem Terminkauf einer PBSA-Entwicklung in Barcelona für mehr als 25 Mio. Euro
- **Student Castle** – Beratung von Student Castle beim Erwerb und der Entwicklung von Studierendenwohnanlagen, die letztlich ein beachtliches Studierendenwohnungsportfolio bildeten, mit anschließender Veräußerung an CPPIB Liberty Living für 330 Mio. Pfund
- **Navitas** – Beratung des in Australien börsennotierten globalen Bildungsanbieters bei seinem 50:50 Joint Venture mit der Swansea University zur Bereitstellung von Studiengängen, Studien- und Unterkunftsräumen für die Swansea University
- **Uninest** – Beratung bei mehreren Joint Ventures, darunter eine Joint Venture Investition in Studierendenwohnheime in Irland
- **Spiritbond Limited** – Beratung bei der Entwicklung von Gemeinschaftsunterkünften mit Watkins Jones / ca. 500 Betten + 220 Betten / London (rechtlich und allgemein)
- **Moorfield** – Beratung der Moorfield Group bei der Veräußerung eines 492-teiligen Studierendenwohnheims, The Printworks, in der Stadt Exeter, an BlackRock mit einem Volumen von 40 Mio. Pfund
- **CLV Campus Living Villages** – Beratung bei den Joint Venture Vereinbarungen und den damit verbundenen börsennotierten Anleihevereinbarungen in Bezug auf eine Reihe von Studentenwohnheimentwicklungen, die über Jersey SPVs mit Co-Investoren mit Sitz auf den Kaimaninseln durchgeführt werden
- **Greystar** – Beratung in den Bereichen Asset Management, Rechtsstreitigkeiten und operative Angelegenheiten im gesamten Build-To-Rent (BTR) und Student Accommodation Portfolio. Die Beratung umfasste ASTs, Mietkautionen und alle anderen Managementfragen

Ihr Hauptansprechpartner für Sie



Jürgen Ehrlichmann
Partner, Deutschland

T +49 221 5108 4024

E juergen.ehrlichmann@osborneclarke.com

Jürgen Ehrlichmann ist Partner mit Sitz in Deutschland und berät rund um das Thema Property und Wohnungswirtschaft.

Hierbei berät er sowohl Wohnungsbau-
gesellschaften und Handelshäuser, als auch
Banken bei der Umsetzung ihrer
Unternehmensstrategie. Für seine Mandanten
entwickelt er im Team maßgeschneiderte Legal
Tech Lösungen und setzt diese für diverse
Projekte in der Praxis um.



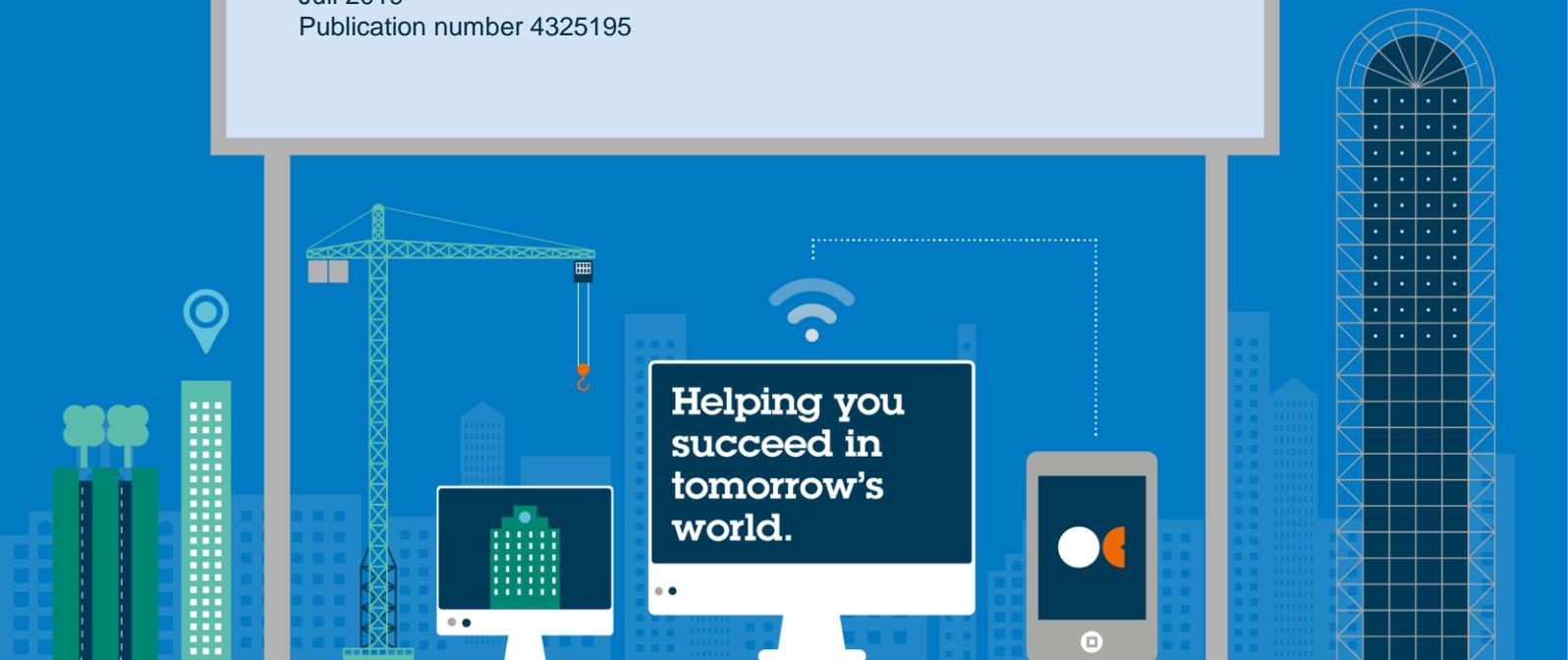
Osborne Clarke is the business name for an international legal practice and its associated businesses. Full details here: osborneclarke.com/verein

These materials are written and provided for general information purposes only. They are not intended and should not be used as a substitute for taking legal advice. Specific legal advice should be taken before acting on any of the topics covered.

© Osborne Clarke LLP

Juli 2019

Publication number 4325195



Helping you
succeed in
tomorrow's
world.