

Willis Towers Watson Real Estate Symposium 2019

Höhepunkte der Veranstaltung

Inhalt

Haben Immobilien-Share-Deals eine Zukunft?.....	3
Rechtliche und steuerliche Aspekte bei Investitionen institutioneller Anleger in Spanien.....	4
Terrorismus in Deutschland.....	5
Cyber-Risikomanagement.....	6
Cyber-Security-Schutz in der Technischen Gebäudeausrüstung.....	7



Vorwort

Mit einem breiten Spektrum an aktuellen Themen fand das diesjährige Willis Towers Watson Real Estate Symposium statt. Neben Fachvorträgen und Praxis-Workshops nutzten Entscheider und Experten aus der Immobilienpraxis die Veranstaltung zum fachlichen Austausch und zum Networking.

In diesem Kompendium sind die Höhepunkte der Veranstaltung kompakt zusammengefasst. Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen und freuen uns, Sie nächstes Jahr wieder begrüßen zu dürfen.

Mit freundlichen Grüßen



Mathias Pahl
Head of Corporate Risk & Broking
Germany/Austria



Thomas Zelosko
Head of Real Estate Practice
Western Europe

Haben Immobilien-Share-Deals eine Zukunft?

Die Politik möchte grunderwerbsteuerfreie Share-Deals erschweren. Das Gesetzgebungsverfahren ist eingeleitet. Was heißt das für die Transaktionspraxis, wenn das Gesetz ab dem 1. Januar 2020 in dieser Form in Kraft tritt?

Ausgangssituation

Bislang können vor allem GmbH-Anteile grunderwerbsteuerfrei veräußert werden, wenn neben einem Hauptinvestor, der 94,9% der Anteile erwirbt, ein Minderheiteninvestor 5,1% erwirbt, weil es bei Kapitalgesellschaften nur auf die Vereinigung oder die Übertragung der Anteile auf eine Hand ankommt. Bei Personengesellschaften kommt es dagegen schon jetzt auf die Veränderung der Gesellschafter an, sodass der Verkäufer selbst für 5 Jahre Minderheitengesellschafter bleiben muss. Dann konnte entweder ein Dritter die 5,1-Prozent-Anteile grunderwerbsteuerfrei erwerben oder der Mehrheitsgesellschafter. Im Falle des Hinzuerwerbs durch den Mehrheitsgesellschafter musste nur auf den Wert dieser 5,1-Prozent-Anteile Grunderwerbsteuer gezahlt werden.

Ausblick – So geht's weiter

Die Schwellenwerte für die grunderwerbsteuervermeidenden RETT-Blocker werden von größer als 5% auf größer als 10% erhöht. Der Minderheitengesellschafter bzw. RETT-Blocker muss mindestens 10 statt wie bisher 5 Jahre seine Anteile behalten. Der steuerbegünstigte Hinzuerwerb durch den Mehrheits-Personengesellschafter ist zudem erst nach 15 Jahren möglich. Der Gesetzesentwurf dehnt das Prinzip, dass es auf die Gesellschafterveränderung ankommt, auch auf Kapitalgesellschaften aus. Die Vereinigung von Anteilen ab dem (neuen) 90-Prozent-Schwellenwert löst bei der Kapitalgesellschaft jedoch in Bezug auf den gesamten Erwerb (d. h. nicht nur den Hinzuerwerb) Grunderwerbsteuer aus.

RETT-Blocker

Das neue Modell ist vor allem Exit-feindlich, weil es den Verkäufer zwingt, 10 Jahre (Minderheiten-)Gesellschafter zu bleiben. Es ist nicht mehr möglich, dass der Käufer einen RETT-Blocker mitbringt. Vielmehr müsste der RETT-Blocker zukünftig vom Verkäufer installiert worden sein und zwar schon vor Erwerb des Grundstücks durch die Objektgesellschaft.

Auswirkungen auf Versicherungslösungen

Asset-Deals dürften zunehmen, Share-Deals dürften in der Tat unattraktiver werden, da die Grunderwerbsteuerersparnis in der Praxis oft wegfällt. Allerdings können Share-Deals aus anderen Gründen, z. B. Ertragsteuern, weiterhin attraktiv sein. W&I-Versicherungen sind für beide Modelle möglich und lassen sich in beiden Modellen auch gut über Standardgarantiekataloge abbilden.



Ihr Ansprechpartner bei Willis Towers Watson

Mario Thiem

Manager Real Estate

mario.thiem@willistowerswatson.com

Autoren

Dr. Mirjam Boche

Partnerin, ARQIS Rechtsanwälte

Dr. Ulrich Lienhard

Partner, ARQIS Rechtsanwälte

Rechtliche und steuerliche Aspekte bei Investitionen institutioneller Anleger in Spanien

Spanien hat seine Flautejahre von 2008 bis 2013 hervorragend überwunden, die notwendigen Gesetzesreformen stringent durchgeführt und ist seit 2015 wieder ein äußerst beliebtes Ziel für institutionelle Immobilienanlagen aus der ganzen Welt. Auch die deutschen Fonds und deutsche Banken haben Spanien seit Jahren wieder im Fokus.

Aktuelle Situation

2018 betrug das gesamte Immobilieninvestitionsvolumen in Spanien rund 20 Mrd. EUR, Madrid und Barcelona sind mit fallenden Leerstandsquoten im Bürobereich (Anfang 2019: 9,5% Madrid und 5,1% Barcelona) bedeutende Metropolregionen des europäischen Immobilienmarktes.

Finanzierung von Immobilien

Die Hypothek ist eine wichtige und verlässliche Kreditsicherheit, die in einem Land mit einer Eigentumsquote von nahezu 85% nicht wegzudenken ist. Seit Mitte Juni 2019 gelten neue Finanzierungsregeln im Rahmen von Eigenheimfinanzierungen, die Fehler, die vor der Krise von 2008 auch von spanischen Geschäftsbanken im Rahmen der Kreditvergabe gemacht wurden, vermeiden sollen. Gewerbliche Finanzierungen sind durch diese neuen Regeln nur am Rande betroffen.

Bewältigung der Immobilienkrise in Spanien

- Einführung einer konkursfesten Rettungsfinanzierung
- Reduzierte MwSt. für Gebäudesanierungen und Kauf von Neubauwohnungen
- Gründung der spanischen „Bad Bank“ Mitte/Ende 2012
- Wichtige Flexibilisierung des spanischen REIT-Gesetzes vom 2009 im Dezember 2012
- Vermieterfreundliche Reform des spanischen Mietrechts im Juni 2013
- Gesetz zur Förderung von Unternehmensgründern im September 2013 „Golden Visa“ bei Immobilieninvestitionen von über 500.000 EUR

Besonderheiten für dt. institutionelle Anleger

Zu nennen ist hier vor allem die Möglichkeit der Eintragung eines sogenannten Treuhändersperrvermerkes gem. §§ 84/246 KAGB, die grundsätzlich auch im spanischen Grundbuch erfolgen kann. Außerdem ist die steuerliche Struktur einer Immobilienanlage gut zu planen, da die verschiedenen Alternativen, die unter spanischem Recht möglich sind, zu unterschiedlichen Belastungen für den Anleger sowohl während der Haltephase, als auch beim Verkauf der Immobilie führen.



Autor

Stefan Meyer

Gründungspartner, MONERO MEYER ABOGADOS,
Madrid / Barcelona / Palma de Mallorca

Ihr Ansprechpartner bei Willis Towers Watson

Thomas Zelosko

Head of Real Estate Practice Western Europe
thomas.zelosko@willistowerswatson.com

Terrorismus in Deutschland

Die Terrorbedrohungslage in Deutschland wird weiterhin als hoch eingeschätzt. Weiterhin überwiegen die Anschläge mit Sprengstoff, von denen die größte Gefahr für Sachsubstanzwerte ausgeht. Im Bereich der Immobilienwirtschaft ist EXTREMUS stark engagiert.

Gründungsgeschichte und Entwicklung

Infolge der Terrorangriffe des Jahres 2001 in den USA brach der Terrorversicherungsmarkt weltweit vollständig zusammen. Sogenannte „man-made losses“ im Sinne einer Terrordefinition wurden im Rahmen der konventionellen Sachversicherungen nicht mehr gedeckt. Die Bundesrepublik Deutschland, die deutsche Industrie und die deutsche Versicherungswirtschaft fanden eine Lösung, um den Deckungsnotstand zu beseitigen. Bis 25 Mio. EUR Versicherungssumme für Feuer- u. FBU-Versicherung versichern die Versicherungsunternehmen das Terrorrisiko in ihren Sachpolicen. Oberhalb dieser Grenze versichert EXTREMUS seit 2002 als deutscher Spezialversicherer das Terrorrisiko. EXTREMUS verfügt über eine jährliche Gesamtkapazität von 10 Mrd. EUR. Die ersten 2,5 Mrd. EUR sind privatwirtschaftliche Kapazität, darüber liegen 7,5 Mrd. EUR staatliche Garantie.

Versicherungsumfang und Bestandszusammensetzung

EXTREMUS versichert Sach- und Betriebsunterbrechungsschäden, die die Folge von terroristischen Anschlägen sind. Die Anschlagart ist für die Eintrittspflicht von EXTREMUS unerheblich, es muss allerdings ein Sachschaden eingetreten sein. Folglich sind auch terroristische Cyber-Attacken versichert, wenn diese zu einem Sachschaden und in der Folge zu einem Ausfallschaden führen. Der Versicherungsbestand von EXTREMUS umfasst rund 1.500 Verträge mit 10.486 Risiken und einer kumulierten Versicherungssumme von 682 Mrd. EUR. Die Immobilienwirtschaft ist mit anteiligen 32% der größte Kundenkreis. Insbesondere in den Citylagen der deutschen Großstädte ist EXTREMUS stark vertreten. Hier kommt es durch die räumliche Nähe der einzelnen Objekte zu Kumulrisiken, da durch einen Terroranschlag gleichzeitig mehrere versicherte Objekte betroffen sein können.

Ihr Ansprechpartner bei Willis Towers Watson

Mario Thiem

Manager Real Estate

mario.thiem@willistowerswatson.com

Gefährdungslage in Deutschland

Nicht nur religiös motivierter Terrorismus stellt eine Gefahr dar. Verstärkt haben wir es auch mit anderen Formen des Terrorismus zu tun. Immer wieder kommt es zu Ausschreitungen von militanten Globalisierungsgegnern, Autonomen und gewaltbereiten Rechts- und Linksextremisten. Seit 2016 gab es 13 Anschläge, davon 10 gescheiterte bzw. verhinderte.

Schadensimulation

Die Risikoexponierung in den Citylagen der Großstädte zeigt exemplarisch einen simulierten Terroranschlag mit einer 10.000 Kilo-Bombe. Am Berliner Breitscheidplatz, der Ort des LKW-Angriffs auf dem Weihnachtsmarkt am 19. Dezember 2016 in Berlin, hätte diese Bombe in einem Radius von 200 Metern eine Zerstörung von 400 Mio. EUR angerichtet. In der Frankfurter City könnte es bei der gleichen Schadenssimulation zu einem Schadenvolumen von mehreren Milliarden kommen. Die Simulationsergebnisse zeigen, dass es wichtig ist, die Objekte richtig zu versichern.



Autoren

Thomas Leicht

Vorsitzender des Vorstandes,
EXTREMUS Versicherungs-AG

Volker Steinmetz

Leiter Vertrieb und Underwriting,
EXTREMUS Versicherungs-AG

Cyber-Risikomanagement

Cyberattacken können jedes Unternehmen treffen. Digitale Technologien und Risiken halten auch in der Immobilienwirtschaft Einzug. Schützen kann sich aber nur, wer die Risiken kennt und vernetzt agiert.

Cyber-Kriminalität: Zahlen und Fakten

2020 rechnet man mit einem Anstieg der Cyberschäden auf 5% des globalen BIP. Der volkswirtschaftliche Schaden wird allein in Deutschland auf 50 Mrd. EUR pro Jahr beziffert. Schätzungen gehen von 60 Millionen Attacken auf deutsche Firmen pro Monat aus. Und 60% aller Attacken kommen nicht von außen, sondern von eigenen Mitarbeitern und Insidern. Entscheidend ist also der menschliche Faktor.

Bekämpfung der Cyber-Kriminalität

Cyber-Sicherheit ist hoheitliche Aufgabe mit Top-Priorität, auf allen Ebenen. Europol hat in 2013 das sogenannte EC3 (European Cybercrime Center) etabliert mit dem Ziel einer effektiven Koordination der grenzübergreifenden Strafverfolgung und Computerkriminalität. Ehrgeizig ist auch das Bestreben des nationalen Verteidigungsministeriums, eine „Cyber-Armee“ (neben Heer, Luftwaffe und Marine) aufzubauen. Diese neue „Force“ soll auf 13.500 Frauen und Männer anwachsen. Auf regionaler Ebene schließlich gibt es seit 2014 die ZACs (Zentral- und Ansprechstelle Cybercrime) sowie das Cybercrime Center für NRW mit Sitz in Düsseldorf mit mittlerweile mehr als 200 hochqualifizierten Experten.

Schutz vor Cyber-Kriminalität

Prämisse: 100% Sicherheit, also vollkommenen Schutz, gibt es nicht. Oft genannte Abwehrmaßnahmen wie gut konfigurierte Firewalls, permanent laufende Virens Scanner, regelmäßig wechselnde Passwörter, Ende-zu-Ende-Verschlüsselung und dergleichen sind wichtig und richtig. Entscheidend ist vielmehr eine ganzheitliche Cyber-Risikostrategie mit einem gelebten Informations-Sicherheits-Management-System (ISMS), gekennzeichnet durch eine State-of-the-Art-IT-Infrastruktur, klaren Verantwortlichkeiten, dauerhafte Mitarbeitersensibilisierung und erprobte Notfallpläne.

Cyber-Versicherung

Die Devise lautet stets: „Sichern vor versichern“. Nach sorgfältiger Cyber-Risikoanalyse kann eine Cyber-Versicherung aber durchaus eine sinnvolle Ergänzung im Absicherungskonzept sein. So heterogen wie die Cyber-Risikolandschaft, so heterogen ist auch der Cyber-Versicherungsmarkt. Bedingungswerke („wordings“), Versicherungssummen und Prämien weichen von Anbieter zu Anbieter nicht selten erheblich ab. Auch die sogenannte „Silent Cyber“-Deckung, also bereits versicherte Cyber-Bausteine in den „klassischen“ Versicherungssparten wie z. B. IT-Haftpflicht, Sach/BU oder Vertrauensschaden und die daraus resultierende Abgrenzungsproblematik zu einer separaten, umfassenden Cyber-Versicherung stellen eine große Herausforderung dar. Und die Korrelation zwischen Cyber und D&O (Managerhaftung) steht ebenfalls zunehmend im Fokus.

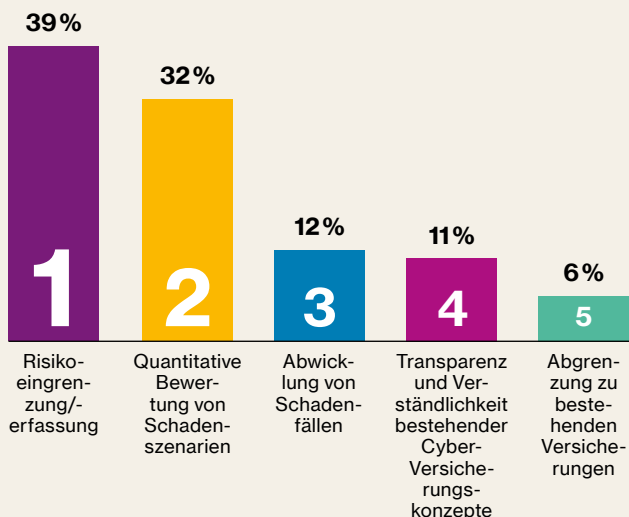
Autor

Gerald Sonnleitner

Head of Technology, Media, Telecommunication
gerald.sonnleitner@willistowerswatson.com

Cyber-Risiko-Management

Worin liegt für Sie im Umgang mit Cyber-Risiken die größte Herausforderung?



Cyber-Security-Schutz in der Technischen Gebäudeausrüstung

Ohne technische Gebäudeausrüstung ist ein Gebäudebetrieb unmöglich. Umso wichtiger ist es, die Technik vor Hacker-Angriffen zu schützen, insbesondere aufgrund der stetigen Vernetzung im Zuge der Digitalisierung.

Ausgangssituation

„Hackerangriffe führen häufig zu Betriebsausfällen“. Diese und ähnliche Schlagzeilen liest man in den vergangenen Jahren immer öfter in den Medien. Technische Installationen, wie z. B. Aufzüge, Zutrittskontrollanlagen, Produktionsmaschinen oder Kältemaschinen werden immer häufiger Opfer von Angriffen, was dazu führt, dass ein Arbeiten nur noch eingeschränkt oder zeitweise gar nicht mehr möglich ist.

Typen von Hacker-Angriffen

Man glaubt es kaum, aber nach wie vor ist der leichteste Hack der „analoge“ Hack. Mit etwas Fach- und Ortskenntnis gelingt es unbefugten Personen auch heute noch ganz leicht an die Rechner der Gebäudeautomation zu gelangen und Manipulationen vor Ort vorzunehmen.

Beim allseits bekannten „digitalen“ Hack dringt der Hacker über den Internet-Anschluss des Gebäudes in die IT-Infrastruktur ein. Heutzutage ist die Gebäudeautomation nahezu immer an die IT-Infrastruktur angebunden, so dass der Hacker die Möglichkeit hat, die Gebäudeautomation zu infiltrieren und Manipulationen vorzunehmen.

Folgen von Hackerangriffen

- Betriebsausfall
- Datenverlust
- Imageschaden
- Menschenleben
- Vertragsstrafen

Bedeutung für die Gebäudeautomation

Strom kommt aus der Steckdose, Luft aus den Lüftungsschlitzen. Das klingt für viele plausibel. Dahinter steckt jedoch ein hochkomplexes Automationssystem, welches über verschiedene BUS-Systeme rund um die Uhr dafür sorgt, dass Büros, Krankenhäuser, Flughäfen etc. überhaupt funktionieren. Die Gebäudeautomation ist daher als das Herz eines Gebäudes anzusehen.



Autoren

Peter Junker

Senior Projektpartner, Drees und Sommer

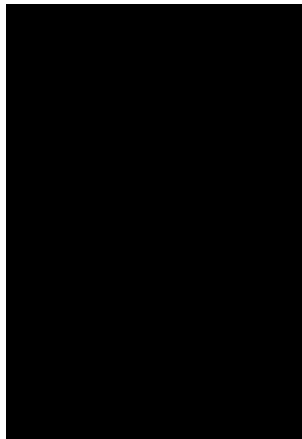
Farid Reha

Senior Projektpartner, Drees und Sommer

Ihr Ansprechpartner bei Willis Towers Watson

Gerald Sonnleitner

Head of Technology, Media, Telecommunication
gerald.sonnleitner@willistowerswatson.com



Über Willis Towers Watson

Willis Towers Watson (NASDAQ: WLTW) gehört zu den weltweit führenden Unternehmen in den Bereichen Advisory, Broking und Solutions. Wir unterstützen unsere Kunden dabei, aus Risiken nachhaltiges Wachstum zu generieren. Unsere Wurzeln reichen bis in das Jahr 1828 zurück – heute ist Willis Towers Watson mit 45.000 Mitarbeitern in über 140 Ländern und Märkten aktiv. Wir gestalten und liefern Lösungen, die Risiken beherrschbar machen, Investitionen in die Mitarbeiter optimieren, Talente fördern und die Kapitalkraft steigern. So schützen und stärken wir Unternehmen und Mitarbeiter. Unsere einzigartige Perspektive bietet uns einen Blick auf die erfolgskritische Verbindung personalwirtschaftlicher Chancen, finanzwirtschaftlicher Möglichkeiten und innovativem Wissen – die dynamische Formel, um die Unternehmensperformance zu steigern. Gemeinsam machen wir Potenziale produktiv. Mehr Informationen finden Sie unter willistowerswatson.de