



Real Estate Guard: Versicherung für gewerbliche Immobilieninvestoren

Um die wichtigsten Risiken für gewerbliche Immobilieninvestitionen in Deutschland abzusichern, hat AIG als M&A-Versicherer den Real Estate Guard entwickelt: Eine Versicherungslösung, welche die Umwelt-, Handelskredit- und M&A-Produktangebote von AIG in sich vereint und über den Schutz einer marktüblichen Gewährleistungsversicherung hinausgeht.



Der Real Estate Guard besteht aus mehreren Bausteinen und stellt Immobilieninvestoren fünf wichtige Deckungen zur Verfügung:

Basis und erster Baustein ist die klassische Gewährleistungsversicherung (W&I), die den Käufer im Hinblick auf Ansprüche aus Garantieverletzungen oder Steuerfreistellungen unter dem Kaufvertrag im Zusammenhang mit der Verwirklichung unbekannter Risiken schützt.

Mit seinem zweiten Baustein bietet der Real Estate Guard sowohl bei Asset als auch Share Deals als weitergehenden Schutz die Deckung bestimmter bekannter Steuerrisiken, die etwa aus der vorhandenen Verkäuferstruktur resultieren können. Praktische Anwendungsfälle sind insbesondere Risiken im Zusammenhang mit Betriebsstättenproblematik, Vorsteuerberichtigungen, Grundsteuerfestsetzungen und subsidiäre Haftung für Steuerschulden des Verkäufers.

Der dritte Baustein Title Top-Up bietet darüber hinaus eine (optionale) zusätzliche Deckung von Eigentumsrisiken (Eigentum an Immobilien oder an Geschäftsanteilen) bis zur Höhe des gesamten Transaktionswertes zu vergünstigten Konditionen gegenüber der klassischen W&I-Versicherung.

Vierter Baustein ist die Mietausfalldeckung. Mieteinnahmen sind ein wesentlicher Faktor bei der Sicherstellung der gewerblichen Immobilienfinanzierung. Im Due Diligence Prozess spielen daher Qualität und Bonität der Mieter eine wesentliche Rolle. Die Mietausfalldeckung schützt den Gebäudeeigentümer im Falle einer Nichtzahlung des Mietzinses, dies sowohl im Falle der Insolvenz als auch eines Zahlungsverzuges.

Als fünftes Element schließt der Real Estate Guard die Umweltversicherung mit ein, die Investoren gegen die Inanspruchnahme wegen Umweltschäden schützt. Eine solche Absicherung ist für nahezu jede Immobilientransaktion von hoher Relevanz, da Umweltrisiken, wie zum Beispiel Beseitigungs- oder Sanierungskosten, nur schwer zu identifizieren und beziffern sind und bei unerwartetem

Vorkommen erhebliche finanzielle Auswirkungen haben können.

Die Umweltversicherung ist daher so gestaltet, dass sie den Versicherungsnehmer gegen Schäden aus bereits bestehenden, zum Zeitpunkt der Transaktion jedoch unbekannten Umweltschäden schützt.

Bild: © nespix / fotolia.com

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4944692/real-estate-guard-versicherung-fuer-gewerbliche-immobilieninvestoren/>