LIMA INVEST IMMOBILIEN

- Forward-Deal
- Forward-Purchase
- Forward-Funding

In einem intensiveren Wettbewerb um Core- und Core+-Immobilien, haben sich **Forward-Deals** als eine Möglichkeit etabliert, um besonders attraktive Objekte bereits vor der Baufertigstellung erwerben zu können. Hierbei sind Forward-Deals heute oft der einzige Weg, mit dem der Zugriff auf eine langfristig vermietete Neubauimmobilie gesichert werden kann. Forward-Deals sind in der Regel denjenigen Unternehmen vorbehalten, die die gesamte Wertschöpfungskette einer Immobilieninvestition mit eigenen Kapazitäten abdecken können. Durch Forward Deals können gleichzeitig vorteilhafte Gestaltungsvarianten in Bezug auf Beteiligungsstrukturen an dem Objekt geschaffen werden. So kann der Veräußerer weiter an das Objekt und dessen Ertrag gebunden und dem Erwerber das „Know-How" des Herstellers erhalten werden. Für beide ein vielleicht reizvoller Weg. Zudem lassen sich als Nebeneffekt Steuerstrukturierungen verwirklichen, zum Beispiel können grunderwerbsteuerliche Belastungen optimiert werden.

Bei der häufigsten Form, dem **Forward-Purchase**, verpflichtet sich der Investor, die Immobilie nach Fertigstellung zu einem vereinbarten Preis zu kaufen. Der Forward-Purchase bietet dem Verkäufer zudem die Sicherheit, dass er bereits einen Endinvestor hat, weswegen er auch bei der Bank bessere Bedingungen generiert, wenn es um die Finanzierung geht. Dafür fließt die Transaktionssumme aber erst nach Fertigstellung auf sein Konto und auch für den Käufer bedeutet dies einen langen Zeitraum bis zum Lasten-Nutzen-Wechsel.

Beim **Forward-Funding** hingegen muss der Verkäufer die Baukosten nicht vorfinanzieren und erhält bereits vor Fertigstellung anteilige Ratenzahlungen. Das kann gegebenenfalls für den Investor zum Nachteil werden, der ja noch keine laufenden Einnahmen hat geschweige Rendite erwirtschaftet. Dabei entstehen Risiken, gegen die es sich vertraglich abzusichern gilt, was diese Transaktionsverträge natürlich weitaus komplexer macht, als gängige Kaufverträge. Dafür bietet ein Forward-Deal die Chance, eine Immobilie zu günstigeren Konditionen zu erwerben als voll vermietete Core-Objekte. Wichtig ist für beide Seiten, sich professionell beraten zu lassen.