



Wie gewerbliche Immobilien alternativ finanziert werden können

Regionalveranstaltung am 02.07.2025 in Hamburg

Die Unternehmervetrauten

FORUM FÜR CORPORATE-FINANCE-EXPERTEN AUS KANZLEIEN



Assetbasierte Finanzierungslösungen nach Maß.





**235.000.000
Fahrgäste**

im letzten Jahr in
Zügen der DAL
befördert



**> 840.000.000 kWh
grünen Strom**

mit DAL im letzten
Jahr finanzierten
erneuerbaren
Energien erzeugt



**6.198.000 m²
Gewerbefläche**

durch die DAL neu
geschaffen

Großgeschäft Firmenkunden

Strukturierte
Finanzierungslösungen
für ausgewählte Assets



Immobilien

Büro-/Verwaltungsgebäude
Einkaufszentren
Forschungs- und Entwicklungsgebäude
Lager-, Logistik- und Distributionsgebäude
Produktionsgebäude
Sozialimmobilien

IT-Projekte

Working-Capital

Vorratsvermögen/Umlaufvermögen

Strukturierung und Arrangierung von Finanzierungslösungen

Finanzierung/Liquidität

- Nutzungskonforme Langfristfinanzierung
- Freisetzung gebundener Liquidität
- Steueroptimale Nutzung stiller Reserven/Liquidität
- Eigenkapitalschonung
- Erschließung zusätzlicher Finanzierungsquellen

Dienstleistung

Immobilien

- Consulting, Development
- Baumanagement für Neu- und Umbauten
- IT
- Logistik/Rückholung, zertifizierte Datenlöschung
- Entsorgung
- Versicherungen



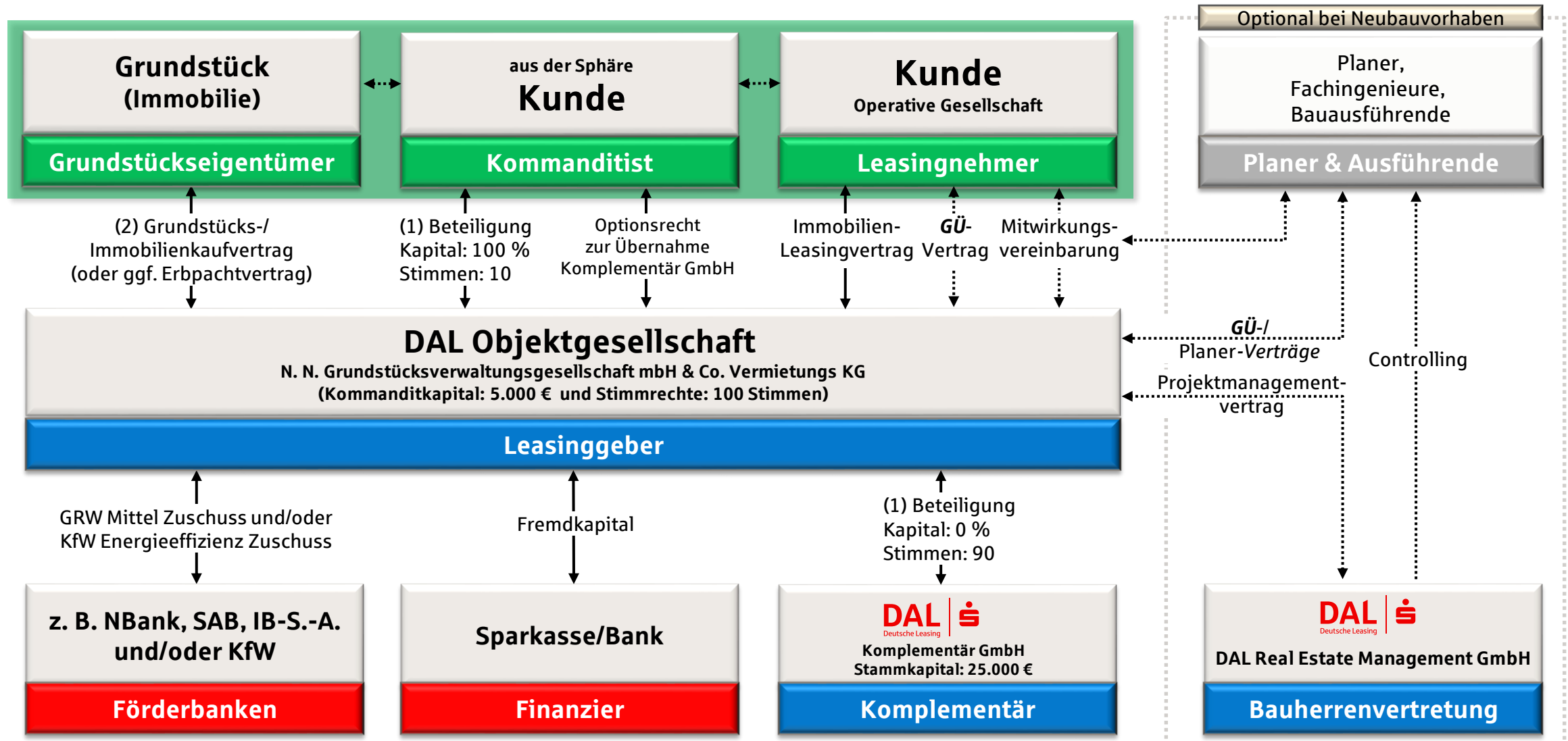
Know-How-Transfer

- Optimierung Nachfolge / Erbfolge
- Erleichterung bei Unternehmenskauf/-verkauf
- Vermögenstransfer in die Privatsphäre
- Klare Trennung von Betriebs- und Besitzsphäre

Bilanz

- Bilanzneutrale Finanzierungslösungen
gem. HGB, BilMoG, IFRS oder US-GAAP
- Aktives Bilanzstrukturmanagement
- Erfüllung von Covenants
- Stärkung Eigenkapitalbasis

Immobilienleasingstruktur





Strukturierung der Finanzierung als Kombination aus

- Corporate-Bonität
- Asset (Immobilien/Mobilien)
- Cash-Flows

schafft

- **Hoher Liquiditätseffekt** durch Transaktion zum Verkehrswert
- Maximal mögliche Finanzierung (Zielbild:**100%**)
- **Niedrige jährliche Liquiditätsbelastung** durch lange Laufzeiten (Ø 15-25 Jahre)



Strukturierung der Bilanz

- Verkürzung Aktiva/ Passiva
- Reduzierung der Verschuldung
- Fristenkongruenz

optimiert

- **Kennzahlen HGB:** bilanzielles EK, EK-Quote, Reduzierung Verschuldung, Anlagendeckung, a. o. Erträge zur Ergebnissteuerung nutzbar
- **Kennzahlen IFRS:** neutral im Hinblick auf right-of-use



Einsatz von Objektgesellschaften

Bessere Risikoposition für den Finanzier durch Eigentümerstellung

bringt

- **Attraktive Finanzierungsbedingungen**
 - **Laufzeiten** Ø 15-20 Jahre
 - **Zinsbindung** i. d. R. 10 Jahre, ggf. auch länger
 - **Fördermittel** – Einbindung i.d.R. möglich



Steuerliche Optimierungen

Nutzung der KG-Struktur unserer Objektgesellschaften

zur

- Vermeidung der anfallenden **Grunderwerbsteuer**
- Vermeidung einer Sofort-Versteuerung der **aufgedeckten stillen Reserven**
- Unterstützung bei Aufgabenstellungen aus dem Bereich „**Unternehmer-Nachfolge**“



Bautechnische Serviceleistungen bei Neubau

Über DAL Real Estate Management (100% Tochter DAL)

heißt

- **Entlastung des Managements** von Bauherrenaufgaben durch eine „Bauabteilung auf Zeit“
- **Sicherung der Kosten**, Qualitäten und Termine
- **Nachfragekraft und Erfahrung** aus einem jährlichen Vergabevolumen von € 400 Mio. bis € 600 Mio.

Finanzierungsoptionen im Überblick

	Eigeninvestition	Miete	Immobilien-Leasing
Interessengestaltung	Kunde (Qualität/Anforderung)	Investor (Rendite)	Kunde (Qualität/Anforderung, transparente Vertragsgestaltung)
Bilanzbelastung	Kunde	keine	keine
Endschaftsregelung	./.	i.d.R. Mietverlängerungsoption	Mietverlängerungsoption und Optionsrecht zur Übernahme der Objektgesellschaft
Ankaufspreis	./.	nicht vorgesehen	festgeschrieben
Wertsteigerungschance	bei Kunde	beim Investor	bei Kunde
Partner	Auswahl durch Kunde	Auswahl durch Investor / sehr eingeschränkte Einflussnahmemöglichkeit	Auswahl durch Kunde
Refinanzierung	Eigenkapital (oder Fremdkapital)	„Blackbox“	Ausgewählte Finanzierungspartner in Abstimmung mit Kunde
Amortisation/ Eigentumsansparung	AfA	keine	Teil- bzw. Vollamortisation mit notariell gesichertem Optionsrecht

Umgesetzte Transaktionen

Beispieltransaktionen

Ernährungswirtschaft GmbH & Co. KG

SLB Bürogebäude
12 Mio. €

Hebung 10 Mio. €
stiller Reserven
Anlass: Neustrukturierung
Passivseite, Nachfolge

Autohaus GmbH & Co. KG

BL Geschäftsräume
12,65 Mio. €

Off Balance, Verbreiterung der
Finanzierungsbasis
Anlass: Wachstum,
Standortsicherung, Nachfolge

Immobilien Besitz GmbH

SMB Büro und Logistik
10 Mio. €

Hebung 5 Mio. € stille
Reserven (Liquidität) für neue
Projekte
Anlass: Wachstum, Nachfolge

Pflege Gruppe e.V.

SLB & Umbau/Neubau
10,5 Mio. € und 22 Mio. €

I-Kosten Optimierung, Hebung
stille Reserven (Bilanz)
Anlass: Standortoptimierung

Produktions- und Handel GmbH

Neubau Produktion&Büro
13,7 Mio.€

Off Balance, 100%
Finanzierung
Anlass: Standortsicherung,
Nachfolge

Handels (Groß & Einzel) GmbH

Neubau Logistik & Markt
10 Mio. €

95% Finanzierung, Off Balance
Anlass: Wachstum,
Standortoptimierung

Pflege & Werkstätten gGmbH

SLB & Neubau Wohnheim
20,58 Mio. €

Hebung stiller Reserven,
weitgehende Finanzierung
Anlass: Wachstum,
Standortsicherung

Handel & Produktion GmbH & Co. KG

SLB Gewerbeimmobilie
10 Mio. €

Hebung 6 Mio. € stille
Reserven (Liquidität)
Anlass: Nachfolge,
Neustrukturierung Passivseite

Import & Export AG

SLB Hauptsitz
4,85 Mio. €

Hebung stille Reserven zur
Anteilsfinanzierung
Anlass: Nachfolge

Baumarkt Gruppe GmbH & Co. KG

SLB Grundstück & Neubau
20 Mio. €

Off Balance
Anlass: Wachstum,
Standortoptimierung,
Nachfolge

Sale-and-lease-back einer Bestandsimmobilie

Referenz SK Technology GmbH



**Sale-and-lease-back-
Finanzierung** für eine
Betriebsimmobilie



Finanzierungspartner:

- Sparkasse im Landkreis Cham
- Sparkasse Forchheim
- Raiffeisenbank Chamer Land eG



Mehrwerte für Kunden

**Stille Reserven
gehoben** und
Liquidität gewonnen

Durch gesicherte
Ankaufsrechte
profitiert die SK
Technology GmbH
von **Wert-
steigerungschancen**

Off-Balance-
Finanzierung
optimiert
Bilanzkennzahlen
und Rating

Besonderheit
Nachfolgeregelung:
Steueroptimierte
Überleitung der
Immobilie in die nächste
Generation

„Mit der DAL-Lösung haben wir eine langfristige und Cashflow-optimierte Finanzierungslösung erhalten. Zusätzlich haben wir durch die Expertise der DAL eine Struktur geschaffen, bei der schon heute die Übertragung der Betriebsimmobilie an die nächste Generation im Zuge einer Nachfolgeregelung erfolgreich gesichert ist.“

Stefan Kulzer, Geschäftsführer
SK Technology GmbH



Immobilien-Management
ganzheitlich.
Nachhaltigkeit in jeder
Projektphase.

Die Manufaktur für alles rund um Real Estate.
Für Ihren persönlichen Erfolg.



Unsere Expertise für mehr Wertschöpfung Ihrer Immobilien.

Consulting

Sie möchten wissen,
ob Ihre Immobilie
fit für die Zukunft ist?



Unsere Leistungsbausteine

- Bausubstanzanalysen
- Nutzerbedarf
- Immobilienstrategien
- Portfolioanalysen
- Machbarkeitsstudien
- Architektenwettbewerbe
- Workplace Solutions
- Change-Management
- Kommunikationskonzepte

Baumanagement

Sie fragen sich, wie Sie Neubau
oder Revitalisierung Ihrer
Immobilie stemmen können?

Unsere Leistungsbausteine

- Bauherrenvertretung
- Projektmanagement
- Projektsteuerung
- Projektcontrolling (in Bezug auf Kosten, Termine, Qualität)
- Vertragsmanagement (kaufmännisch und technisch)
- Vollständige Dokumentation und revisionssichere Prozesse

Development

Sie wollen Ihr Portfolio aus
Immobilien und Grundstücken
gewinnmaximierend nutzen?

Unsere Leistungsbausteine

- Service Development
- Markt- und Standortanalysen
- Ganzheitliche Nutzungskonzepte

Finanzierung und Baumanagement für Kaufhauszentrale Referenz Woolworth GmbH

WOOLWORTH®

**Immobilien-Leasingfinanzierung
und Baumanagement** für neues
Verwaltungs- und Logistikgebäude



Gesamtinvestitionskosten
rund 100 Mio. Euro



Mehrwerte für Kunden

**Off-Balance-
Finanzierung**

**Sicherung des
Eigentums** durch
Ankaufsrecht am
Vertragsende

**Umfassende Begleitung
der DAL von Beginn an:**

- Grundstückssuche,
- Bauherrenvertretung,
- Umsetzung Bauvorhabens

**Fertigstellung vor
geplantem Zeitplan**
und deutlich unter
dem Budget

*„Die Zusammenarbeit mit der DAL war von
Beginn an höchst professionell. Wir haben
uns zu jeder Zeit sehr gut beraten und
intensiv unterstützt gefühlt.“*

Peter Jannsen, Generalbevollmächtigter / Prokurist
Woolworth GmbH

Finanzierung und Baucontrolling für neuen Mediacampus Referenz ProSieben.Sat1



Immobilien-Leasingfinanzierung
für neuen Mediacampus inkl.
Projektcontrolling des
Bauvorhabens



Projektvolumen
222 Mio. Euro



Mehrwerte für Kunden

Strukturierung und Arrangierung der Gesamttransaktion einschließlich Konsortialmanagement **aus einer Hand**

Besondere Strukturierungs-kompetenz der DAL mit Einbindung neuer Finanzierungspartner aus der Sparkassen-Finanzgruppe

Sicherheit durch langjährige Partnerschaft in vorhergehenden Verträgen

Übernahme **baulicher Controllingaufgaben** durch die DAL

„Die DAL als langjährigen Partner weiter an unserer Seite zu haben, freut mich persönlich sehr.“

Ralf Gierig,
ProSiebenSat.1 Media SE

Ihre Ansprechpartner



Michael Pistohl

Vertriebsleiter Großgeschäft Firmenkunden Nord

 +49 40 361301-76

 +49 152 22526653

 m.pistohl@dal.de

DAL Deutsche Anlagen-Leasing GmbH & Co. KG

Oberbaumbrücke 1

20457 Hamburg



Sebastian Eberhard

Steuerberater, Geschäftsführer

 +49 06131 / 9050500

 s.eberhard@dlf-stb.de

DLF Treuhand Steuerberatungsgesellschaft mbH

Emy-Roeder-Straße 2

55129 Mainz