



**Immobilienfinanzierung
und -management optimiert.
Neue Arbeitswelten
realisiert.**

Assetbasierte Finanzierungslösungen nach Maß.
Immobilienlösungen für die Zukunft.

Immobilienlösungen der DAL für die Arbeitswelten der Zukunft

- Arbeitswelten sind im Umbruch: New Work, Digitalisierung und Nachhaltigkeitsanforderungen steigern den Veränderungsdruck.
- Gewerbeimmobilien müssen deshalb völlig neu gedacht werden – in der Verwaltung und in der Produktion, beim Neubau und bei der Revitalisierung.
- Darüber hinaus binden Immobilien auch einen wesentlichen Teil der Bilanzsumme. Hier kann durch intelligente Lösungen Raum für Zukunftsinvestitionen geschaffen werden.
- Die DAL hat über 60 Jahre Erfahrung in der Entwicklung maßgeschneiderter Finanzierungslösungen für Mittelstand und Konzerne – und Referenzprojekte in nahezu jeder Branche und deutschlandweit.
- Die DAL unterstützt Unternehmen mit maßgeschneiderten Finanzierungslösungen und ganzheitlichem Real Estate Management in jeder Phase ihrer Immobilie.

Unsere Konzepte für Ihre Gewerbeimmobilien:



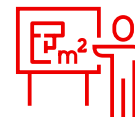
Immobilien-Leasing

Bilanzschonende Finanzierungslösungen mit individuellem Mehrwert



Mietlösungen

Zuverlässige Partnerschaft für mehr Flexibilität



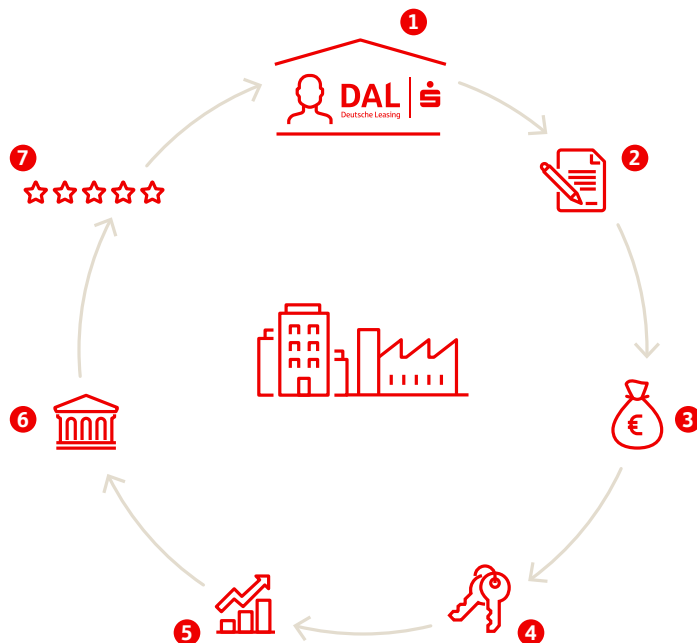
Real Estate Management

Wertschöpfung steigern – entlang des gesamten Immobilien-Lebenszyklus

Immobilien-Leasing: Bilanzschonende Finanzierungs- lösungen mit individuellem Mehrwert

Darum geht es

Der Wert der eigenen Immobilien ist im Verhältnis zur Bilanzsumme oft eine bedeutende Größe. Allerdings ist es aus betriebswirtschaftlicher Sicht nicht effizient, Kapital in Immobilienvermögen zu binden. Mit Immobilien-Leasing können Sie sich einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil verschaffen, indem Sie Ihr Rating und Ihre Finanzierungsbedingungen verbessern und Raum für Zukunftsinvestitionen schaffen.



Die Experten der DAL entwickeln für Sie maßgeschneiderte Lösungen – passend zur individuellen Situation und zur Unternehmensstrategie. So lassen sich beispielsweise durch Sale-and-lease-back von Gewerbeimmobilien auch stille Reserven heben oder eine anstehende Unternehmensnachfolge frühzeitig in die Strukturierung einbinden.

Sale-and-lease-back – kurz erklärt

- 1** Sie bringen Ihre Immobilie in eine gemeinsame Objektgesellschaft mit der DAL ein.
- 2** Gleichzeitig mieten Sie die Immobilie über einen Leasingvertrag zurück.
- 3** Unmittelbar nach Vertragsabschluss profitieren Sie von einem direkten Liquiditätszufluss und haben Planungssicherheit durch feststehende Leasingraten.
- 4** Sie behalten das volle Nutzungsrecht an der Immobilie.
- 5** Durch eine gesicherte und individuell gestaltete Option zum Rückwerb profitieren Sie vom Wertsteigerungspotenzial Ihrer Immobilie.
- 6** Die DAL übernimmt die komplette Finanzierungsarrangierung, z. B. unter Einbindung der Hausbank oder der Sparkasse vor Ort.
- 7** Das Ergebnis: Eigenkapitalstruktur und Bilanzkennzahlen verbessern sich und einengenden Covenants wird entgegengesteuert.

 **DAL Sale-and-lease-back**

Zentrale Vorteile

1. Bilanzschonung durch Off-Balance-Struktur nach HGB

Keine Belastung der Bilanzrelationen des Leasingnehmers mit Blick auf einzelne Kennzahlen wie z. B. Eigenkapitalquote, Verschuldungsgrad etc. und damit Schonung des Ratings.

2. Sicherung von Eigentumsinteressen und Wertsteigerungspotenzialen

Schon während der Vertragslaufzeit haben Sie maximale Freiheitsgrade bei der Nutzung (bspw. An-/Umbauten, Untervermietung). Durch die gesicherte Option zum Rückwerb am Laufzeitende können Sie vom Wertsteigerungspotenzial profitieren.

3. Langfristigkeit und Liquiditätsschonung

Die lange Laufzeit eines Immobilien-Leasingvertrages ermöglicht eine besonders liquiditätsschonende Finanzierung der geplanten Transaktion. Auch eine 100-%-Finanzierung der Herstellungskosten ist möglich.

4. Transparenz und Transaktionssicherheit

Klare Verträge regeln transparente, planbare Kosten und Ratengestaltung über die gesamte Laufzeit. Die Erfahrung der Leasingexperten der DAL sowie etablierte Finanzierungspartner garantieren langfristige Stabilität.

5. Individuelle Mehrwerte durch Sale-and-lease-back

Durch entsprechende gesellschaftsrechtliche Gestaltungen ist es möglich, dass bei Ankauf sowie bei Ausübung des Optionsrechtes keine Grunderwerbsteuer anfällt. Außerdem ist die Übertragung stiller Reserven nach § 6b EStG auf die Leasing-Objektgesellschaft möglich.




Konsortialfinanzierung mit Leasing-Lösung des CO₂-neutralen Produktionsstandortes für Holzfaserdämmstoffe
GUTEX, Waldshut-Tiengen



Sale-and-lease-back für 6 Markthallen/Baufachmärkte
GLOBUS Gruppe, St. Wendel



Off-Balance Immobilien-Leasing über 23 Mio. Euro und Baumanagement für E-Mobility-Fabrik
Meleghy Automotive, Bernsbach

A man and a woman, both wearing yellow hard hats and light-colored shirts, are standing in a large industrial facility, possibly a factory or warehouse. They are looking at a large set of blueprints they are holding together. The background is filled with industrial equipment, pipes, and bright overhead lights, creating a professional and busy atmosphere.

Mietlösungen: Zuverlässige Partnerschaft
für mehr Flexibilität

Darum geht es

Moderne Industrie- und Dienstleistungsunternehmen müssen sich ständig ändernden Anforderungen ihrer nationalen und internationalen Kunden ebenso stellen wie dem technologischen Wandel. Flexibilität und Freiraum für Investitionen in Menschen, Maschinen und IT sind permanent erforderlich. Insofern kann es Sinn machen, Verwaltungs- und/oder Produktionsgebäude einschließlich Lager über Mietverträge langfristig zu sichern. Mit der DAL und ihrer 60-jährigen (Immobilien-) Expertise haben Unternehmen einen verlässlichen Vermieter und soliden Immobilieninvestor als Partner an ihrer Seite.

Im konkreten Fall erwirbt die DAL die Unternehmensimmobilie zum Marktwert und vermietet diese langfristig im Rahmen gewerblicher Mietverträge an das Unternehmen zurück (Sale-and-Rent-back).

Unser Investitionsprofil:

Gepflegte Bestandsgebäude oder Neubauten von Unternehmensimmobilien in ausgewiesenen Wirtschaftsmetropolen und Ballungsräumen.



Zentrale Vorteile

1. Mehr Flexibilität

Für Unternehmen, denen die Nutzungsorientierung und die dadurch gewonnene Flexibilität bei Immobilien wichtiger ist als Eigentum.

2. Zuverlässigkeit und Sicherheit

Die DAL steht mit einer Marktpräsenz von über 60 Jahren, hervorragender Reputation im Mittelstand und der Einbindung in die Deutsche Leasing Gruppe für maximale Sicherheit bei Mietlösungen.

3. Rund 60 Jahre Immobilien-Expertise

Seit 1962 begleitet die DAL mittelständische Unternehmen und Konzerne bei der maßgeschneiderten Gestaltung von Immobilieninvestitionen. Kunden profitieren heute von der Erfahrung aus hunderten Immobilienprojekten in allen Branchen und deutschlandweit.

4. Viele Bestandsimmobilien geeignet

Egal ob Büro- oder Verwaltungsgebäude, Produktionsstätten einschließlich Lager, Labore, Service- oder Schulungsräume – die DAL bietet Mietlösungen für vielfältige Immobilienarten.

5. Auch bei Neubau möglich

In ausgewählten Fällen können auch Neubauten über Mietlösungen realisiert werden. Dabei werden im Rahmen von sogenannten Forward Deals Kaufverträge abgeschlossen und Planung und Bau vom Unternehmen selbst oder Dritten übernommen.

Unser Ankaufsprofil



Mittelständische Unternehmen und **internationale Konzerne**, bspw. aus den Bereichen Industrie, Dienstleistung, IT, Forschung



Bonitätsstarke, nutzungsorientierte Unternehmen, die als Einzelmietler **keinen Fokus auf Immobilien-Eigentum** haben



Gepflegte **Bestandsgebäude oder Neubauten** von Büro- oder Verwaltungsgebäuden, Produktionsstätten inkl. Lager, Labore, Service- oder Schulungsräume in **Wirtschaftsmetropolen und Ballungsräumen**



Investitionsvolumina von ca. **10 – 20 Millionen Euro** pro Objekt



Mietvertragslaufzeiten von ca. **10 Jahren**

Real Estate Management: Wertschöpfung steigern – entlang des gesamten Immobilien-Lebenszyklus

Darum geht es

Für gewerbliche Unternehmen ist die Immobilie ein Produktionsfaktor, der oft maßgebliche Auswirkungen auf das Betriebsergebnis hat. Daher ist es nur folgerichtig, Immobilien professionell über den gesamten Immobilien-Lebenszyklus zu managen. Ob vollständige Betriebsverlagerung, Erweiterung, Umnutzung oder Revitalisierung – all dies sind elementare Aufgaben, für die in vielen Unternehmen kein eigenes Know-how oder keine Kapazitäten vorhanden sind. Die Experten der DAL begleiten sicher und zuverlässig durch alle Phasen des Immobilien-Lebenszyklus. So stehen sie als „Bauabteilung auf Zeit“ zur Verfügung, helfen bei der optimalen Gestaltung und ermöglichen die Realisierung ganz individueller Mehrwerte. Damit sich Unternehmen auf ihr Kerngeschäft konzentrieren können.

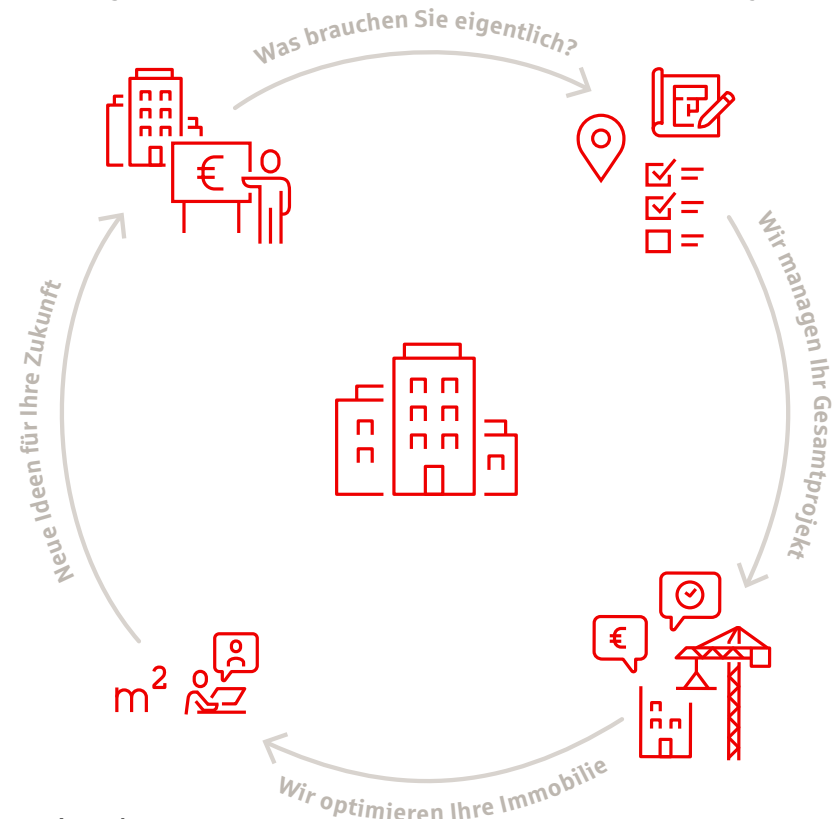


Mehr erfahren:

In unserem kurzen Info-Video zu Real Estate Management entlang des [Immobilien-Lebenszyklus](#).

Objektverwertung / Wiederbelebung

Immobilienconsulting / Projektvorbereitung



Nutzungsphase / Gebäude im Betrieb

Umsetzung / Realisierung

Zentrale Vorteile

1. Immobilienconsulting zur Identifikation von Zukunftsherausforderungen und nachhaltigen Entwicklungspotenzialen

Zukunftsfragen werden professionell beantwortet und auch unter Nachhaltigkeitsaspekten betrachtet: durch Workshops zum Thema New Work, Bausubstanzenanalysen, Entwicklung von Immobilienstrategien, Machbarkeitsstudien, Planung und Koordination von Architektenwettbewerben.

2. Baumanagement für die kosten- und termingerechte Umsetzung von Immobilienneubau und Revitalisierung

Als „Bauabteilung auf Zeit“ werden alle Aufgaben des Bauherrn übernommen und die Einhaltung von Terminen, Kosten und Qualität sichergestellt, u. a. durch Bauherrenvertretung, Projektmanagement, -steuerung, -controlling sowie Vertragsmanagement.

3. Service Development, um eigene Grundstücke und Immobilien gewinnmaximierend zu nutzen

Durch Markt- und Standortanalysen sowie die Erarbeitung ganzheitlicher Nutzungskonzepte werden bei der Entwicklung vorhandener Grundstücke Risiken minimiert und Renditechancen maximiert.

MEHRWERT FÜR MORGEN

Nicht nur rein baufachliche Themen bestimmen heute den Erfolg: Mensch und Umwelt müssen in jeder Phase der Immobilie berücksichtigt werden, um Nachhaltigkeit und Zukunftssicherheit zu gewährleisten. Dies ist für die DAL als **Mitglied der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen** Maßstab und Anspruch für jedes Projekt.



Projektmanagement für Neubau inkl. Produktion, Verwaltung, Shop, Museum und Hotel auf rund 75.000 m²
Leitz-Park Leica Camera, Wetzlar



Projektmanagement für neue Unternehmenszentrale „in time in budget“ realisiert inkl. Leasinglösung für 100 Mio. Euro Investition
Woolworth, Unna



Begleitung des Realisierungsprozesses für den Neubau der Hauptstelle mit 27.500 m² inkl. Leasingarrangement
Sparkasse Heidelberg

Sie suchen das optimale Zukunftskonzept für Ihre Firmenimmobilie? Gerne beraten Sie unsere Experten persönlich!

+49 6131 804-0 · info@dal.de

DAL. Auf einen Blick.

Erfahrung

1962

gegründet



320

Mitarbeitende



Leistungsstärke

€ 2,4 Mrd.

Neugeschäft



€ 13 Mrd.

Assets under Management



> 1.500

Objektgesellschaften im Bestand



Immobilien-Expertise

800+

realisierte Bauvorhaben

40+ Jahre

Erfahrung in Beratung und Baumanagement

€ 1 Mrd.

Aktuell betreutes Investitionsvolumen

Verantwortung



Unser Anspruch ist es in jedem Projekt **Mehrwert für Morgen** zu schaffen: Immobilien im Einklang von wirtschaftlichen Interessen, Mensch und Umwelt.



Mitglied der

DGNB

Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
German Sustainable Building Council

Als **Mitglied der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen** gestalten wir Nachhaltigkeit im Immobiliensektor aktiv mit.

Kundennähe



Partner der S-Finanzgruppe mit rund 400 Sparkassen und Landesbanken bundesweit.



EU-weite Projekte, u. a. in Frankreich, Niederlande, Schweiz, Spanien, Portugal und Skandinavien