

# Immobilien-Leasing

## Eine nachhaltige Finanzierungsalternative mit Zukunft

Dass ökologische und ökonomische Ziele im Zentrum stehen sollten, bleibt auch während der Corona-Krise in den Köpfen der Bevölkerung verankert. Die Realwirtschaft muss diesem Anspruch gerecht werden. Das Instrument Leasing unterstützt die Nachhaltigkeitsbemühungen der Unternehmen seit jeher. Vor diesem Hintergrund hat sich auch das Immobilien-Leasing etabliert. Die Autorin zeigt auf, wie es funktioniert, grenzt es von Miete und Kauf ab und analysiert kritisch, wie nachhaltig das Modell wirklich ist. (Red.)

Die Maßnahmen im Rahmen der Corona-Krise verändern vieles und konfrontieren mit neuen Anforderungen. Die Auswirkungen sind tiefgreifend und nachhaltig. Die mittelbaren Folgen für die Finanzwirtschaft, nicht zuletzt bedingt durch die diversen Corona-Rettungspakete, werden erheblich sein. Nach über einer Dekade monetärer Eingriffe der Notenbanken, die zu historisch niedrigen Zinsen geführt haben, werden Geld- und Kapitalmärkte mit noch mehr billigem Geld in ungekanntem Ausmaß geflutet. Die Finanzierungsbedingungen sind so günstig wie nie. Kredite, zumindest für gute Bonitäten, werden auch für mittel- und langfristige Laufzeiten zu historisch niedrigen Zinssätzen ausgegeben. Ein Ausstieg aus diesem

Niedrigzins-Umfeld ist nur über einen sehr langen Zeitraum hinweg denkbar.

### Veränderungen in der Realwirtschaft

Unmittelbar dagegen sind die Auswirkungen der Corona-Krise in der Realwirtschaft angekommen. Die internationalen Lieferketten sind über Wochen hinweg zusammengebrochen. Die Umsätze sind phasenweise komplett eingebrochen. Abhängig von der jeweiligen Branche läuft die Produktion erst langsam wieder an. Zugleich hat der technologische Wandel eine nie geahnte Beschleunigung erfahren. Die Digitalisierung wurde von heute auf morgen mehr denn je zu einem entscheidenden Wettbewerbsvorteil. Unternehmen brauchen gerade in dieser Zeit verlässliche und langfristig gesicherte finanzielle Handlungsspielräume, um akute Absatzkrisen verkraften und parallel die nunmehr notwendigen technologischen Innovationen forcieren zu können.

Die wichtigste Veränderung zeichnet sich jedoch im gesellschaftlichen Wertesystem ab. Der Glaube, dass die Globalisierung nur aus Chancen besteht, hat seine Grenzen erreicht. Weltweite Abhängigkeiten werden zunehmend kritisch hinterfragt werden. Nachhaltigkeit ist in aller Munde und wird der wettbewerbsbestimmende Faktor werden. Es geht nicht mehr um höher, schneller, weiter, sondern um die verantwortungsvolle und verläss-

liche Gestaltung der Realwirtschaft unter Nutzung technischer Weiterentwicklungen. Die Politik mit ihren zahlreichen Vorgaben und Regelungen zum Thema ESG (Environment, Social, Governance) wird diese Entwicklung weiter verstärken.

### Immobilien-Leasing wird beliebter

Gerade in diesen Zeiten der Veränderung ist Immobilien-Leasing wieder verstärkt zu einem interessanten, dem Zeitgeist entsprechenden Finanzierungsmodell avanciert. Seit Beginn des Jahrtausends war das Segment insbesondere vor dem Hintergrund geänderter gesetzlicher Anforderungen rückläufig. Aktuell liegt die Immobilien-Leasing-Quote bei etwa einem Prozent der Immobilien-Investitionen. Pro Jahr werden rund 1,5 Milliarden Euro an Investments umgesetzt. Die Abbildung zeigt den Anteil des Immobilien-Leasings an den gesamtwirtschaftlichen Immobilien-Investitionen seit etwa 1970.<sup>1)</sup>

Das klassische Immobilien-Leasing ist eine Form der Nutzungsüberlassung, die aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen der Miete nähersteht als dem Eigentum. Tatsächlich lässt sich mit einer Leasing-Lösung das Beste aus beiden Welten kombinieren.<sup>2)</sup> Immobilien-Leasing ist sowohl im Neubau als im Bestand möglich, egal, ob es sich um eine Produktions-, Logistik- oder Büroimmobilie handelt:

› Der Bau einer neuen Immobilie wird durch eine Objektgesellschaft realisiert, die einzig zu diesem Zweck gegründet wurde. Die Refinanzierung erfolgt unter anderem über den Einsatz von Fremdkapital. Die Immobilie wird nach Abschluss der Bauphase vom Nutzer des Objekts, dem Leasing-Nehmer, zurück gemietet. Die



DR. NICOLE HANDSCHUHER

ist Geschäftsführerin der LHI Leasing GmbH, Pullach im Isartal. Als erfahrene Bank- und Finanzierungsexpertin ist sie für den Bereich Structured Finance verantwortlich.



E-Mail: [geschaeftsfuehrung@lhi.de](mailto:geschaeftsfuehrung@lhi.de)

Laufzeiten liegen in der Regel zwischen 15 bis 20 Jahren.

› Im Bestand lassen sich Leasing-Lösungen über Sale-and-Lease-Back-Transaktionen realisieren. Auch hier wird das Objekt an eine Zweckgesellschaft verkauft und anschließend durch das Unternehmen, das die Immobilien nutzt, zurück gemietet. Hierdurch können die stillen Reserven des Objekts vollständig gehoben werden.

Durch die Nutzung von Zweckgesellschaften werden die einzelnen Objekte aus Risikosicht voneinander abgeschottet. Als Objektgesellschaften werden in der Regel GmbH & Co. KGs, GmbHs oder KGs eingesetzt. Diese Gesellschaften werden typischerweise von Leasing-Holdings verwaltet. Seit 2008 ist hierfür eine Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht erforderlich. Die verwaltende Leasing-Holding muss als Finanzdienstleistungsinstitut ausgestaltet sein. Trotz der aufsichtsrechtlichen Anforderungen ist eine Umsetzung gemeinsam mit einer Leasing-Holding einfach und schnell zu realisieren.

Die Vorteile für die Realwirtschaft liegen auf der Hand. Gerade in Zeiten eines hohen Liquiditätsbedarfs eröffnet das Immobilien-Leasing Handlungsspielräume und Flexibilität. Umsatzaufwände und höhere Aufwendungen für den technischen Fortschritt können ohne Abhängigkeiten von Überbrückungskrediten, engen Covenants und einer Verschlechterung der Eigenkapitalquote kompensiert werden. Liquiditätsreserven werden einfach, schnell und unkompliziert freigesetzt. Die Liquiditätsbeschaffung erfolgt aus eigener Kraft.

## Leasing oder Miete?

Sowohl eine Mietlösung als auch eine Leasing-Lösung entlasten die eigene Liquidität und schaffen finanzielle Spielräume. Gerade aus der aktuellen Entwicklung der Finanzmärkte können sich deutliche Kostenvorteile für eine Leasing-Gestaltung ergeben.

Die Miete orientiert sich an den aktuellen Mietentwicklungen und damit implizit an der Entwicklung der Immobilienpreise. Aufgrund der oben dargestellten weiterhin expansiven Geldpolitik der Notenbanken steigen die Immobilienpreise und damit auch die Mieten seit Jahren an. Nach wie vor gelten Immobilien als lukrative Investments und sicherer Hafen. Diese Entwicklung ist ungebrochen und wird durch die Corona-Rettungspakete weiter verstärkt. Ein Ende ist nicht absehbar.

Die Leasing-Rate dagegen orientiert sich im Wesentlichen an den Kosten, die in der Objektgesellschaft auflaufen. Einen wesentlichen Faktor stellen hierbei die Annuitäten für die Fremdfinanzierung des Objekts dar. Wie Eingangs dargestellt rufen Banken auch im langfristigen Bereich von 15 bis 20 Jahren historisch niedrige Zinsen auf. Aufgrund der Besicherung mit der vorhandenen oder im Bau befindlichen Immobilie können in der Regel Bestkonditionen für Immobilienfinanzierungen

verhandelt werden. Diese sind regelmäßig deutlich günstiger als beispielsweise ein Überbrückungskredit aus dem Corona-Paket.

In den letzten Jahren lässt sich zudem ein Trend weg von standardisierten Leasing-Lösungen hin zu hoch individualisierten leasing-ähnlichen Miet- und Fondslösungen beobachten. In diese Strukturen können nicht nur Fremdfinanzierungen von Banken, sondern auch Investments des Leasing-Nehmers oder auch fremder Dritter einbezogen werden. Da diese Kapitalbestandteile im Vergleich zu Bankdarlehen oftmals nachrangig sind, können die Finanzierungsbedingungen nochmals attraktiver werden. Aus Erfahrung heraus ist es sinnvoll, solche Ausgestaltungen in enger Zusammenarbeit zwischen Leasing-Holding und Leasing-Nehmer gemeinsam zu erarbeiten und damit optimal auf die spezifischen Anforderungen abzustellen. Im Gegensatz zu einer reinen Miete, können Leasing-Nehmer damit von den niedrigen

**Wir gestalten  
Ihre Prozesse  
bei Kredit, Leasing und Mietkauf.**

**leasman<sup>®</sup>**  
leasing manager

**Die zukunftssichere Standardsoftware  
für Leasing und Finanzierung**

Hochfunktionale Abdeckung der Kerngeschäftsprozesse

Einfache Integration in komplexe IT-Landschaften durch Modularität und Offenheit

Umfangreiche Import-/Export-Schnittstellen und Web-Services

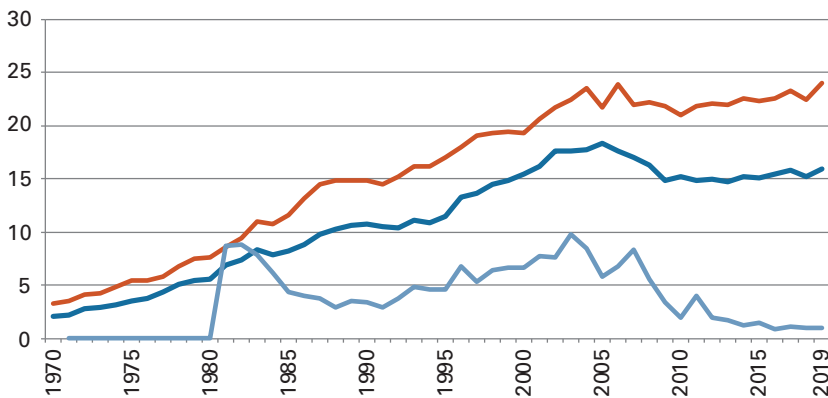
Ausgereifte Implementierungskonzepte zur optimalen System Einführung

Ludwig-Richter-Straße 3  
09212 Limbach-Oberfrohna  
Tel.: +49 (0) 3722 / 71 70 50  
E-Mail: info@depag.de  
www.depag.de

DELIA proveris AG

## Leasing-Quoten\* in Deutschland in Prozent

Leasing-Anteil an den gesamtwirtschaftlichen Investitionen\*\*, an den Ausrüstungsinvestitionen beziehungsweise den gesamtwirtschaftlichen Bauinvestitionen\*\*\*



\* Ab 1991 nach neuem Statistikkonzept (ESVG) berechnet;

\*\* Ohne Wohnungsbau. Ab 1991 einschließlich Neue Bundesländer; \*\*\* Ohne Wohnungsbau

Quelle: ifo Investitionstest, Statistisches Bundesamt, BDL, die Immobilien-Leasing-Quote wird erst seit 1981 erfasst

Zinsen im Finanzierungs- und Investormarkt profitieren.

Ein weiterer wesentlicher Vorteil von Leasing gegenüber einer Mietlösung ist die langfristige Standortsicherung. In der Regel werden im Rahmen der Leasing-Gestaltung Rückkaufsoptionen bereits zu Beginn der Leasing-Laufzeit mit vereinbart. Der Leasing-Nehmer sichert sich damit das Nutzungsrecht nicht nur während der Leasing-Laufzeit, sondern hat auch für den Zeitpunkt der Beendigung der Vertragslaufzeit eine echte Zugriffsoption.

## Immobilien-Leasing oder Eigeninvestition?

Im Gegensatz zu einer Miet- oder Leasing-Struktur belastet eine Eigeninvestition die eigene Liquidität in voller Höhe. Das Kapital ist in dem Objekt gebunden und kann nicht für die Unternehmensentwicklung genutzt werden. Auch Eigeninvestitionen profitieren von dem aktuell historisch niedrigen Zinsniveau. Allerdings ist die Flexibilität in der Finanzierungs- und Beteiligungsstruktur, beispielsweise bei einem Einbezug Dritter, deutlich geringer.

Mit einem Eigeninvest werden Objekt und Standort natürlich langfristig für das Unternehmen gesichert. Allerdings

ist sowohl unter dem Handelsgesetzbuch (HGB) als auch unter den International Financial Reporting Standards (IFRS) ein vollständiger Ausweis in der Bilanz erforderlich. Dies spiegelt sich insbesondere in der Eigenkapitalquote und dem Verschuldungsgrad wider.

Unter dem HGB-Regime ist bei einer Leasing-Konstruktion dagegen kein Bilanzausweis erforderlich – mit entsprechend positiver Wirkung auf die relevanten Bilanzkennzahlen. Zwar sind die Optionen mit der Right-of-Use-Regulierung unter IFRS deutlich strenger geworden. Im Rahmen sogenannter Co-Investment-Strukturen unter Einbeziehung von Leasing-Nehmer, Bank und Investoren lassen sich aber auch hier individualisierte Lösungen finden, die zu einer Entlastung der Bilanz führen können.

## Leasing und Nachhaltigkeit

Wie dargestellt ist das Immobilien-Leasing eine Lösungsalternative, die gerade in Zeiten von Veränderung und hohem Liquiditätsbedarf praktikable Lösungen und ökonomische Vorteile vereint. Immobilien-Leasing ist dabei eine langfristige und nachhaltige Finanzierungsform. Leasing-Geber und Leasing-Nehmer binden sich in der Regel über einen Zeitraum von 15 bis

20 Jahren aneinander, zum Teil auch noch länger. Im Fokus steht die gemeinsame Konzeption einer maßgeschneiderten Struktur für das Unternehmen, das eine zukunftsorientierte Unternehmensentwicklung über Jahrzehnte hinweg plan- und steuerbar macht. Nachhaltige Investments, nicht zuletzt in die technologische Weiterentwicklung, werden für die Unternehmen aus eigener Kraft darstellbar.

Entscheidend für die Leasing-Nehmer ist aber letztendlich die Partnerqualität der Leasing-Holding, mit der gemeinsam die Zweckgesellschaft gegründet wird. Hier stehen Verlässlichkeit, Erfahrung und nachhaltiges Management im Mittelpunkt.

Diese auf viele Jahre angelegte Partnerschaft zwischen der Leasing-Holding und dem Kunden hat sich auch während Corona bewährt. Einvernehmlich wurden in den kritischen Monaten Möglichkeiten gesucht, um akute Umsatzausfälle überstehen zu können. Im Zusammenspiel von Investoren, Leasing-Holding und Leasing-Nehmer wurden durchgehend praktikable Lösungen gefunden.

Gerade in Zeiten von Nachhaltigkeit, ESG und hohem Investitionsbedarf stellt das Immobilien-Leasing eine echte Alternative dar. Sämtliche Finanzierungsformen, von Eigen-, Mezzanine- bis hin zur Fremdfinanzierung, sind möglich und können optimal kombiniert werden. Die Refinanzierung ist so kostengünstig wie nie. Das Objekt bleibt im Zugriff des Leasing-Nehmers. Immobilien-Leasing schafft Freiräume, sorgt für Liquidität und bietet den entscheidenden Mehrwert. Und das in einer nachhaltigen, partnerschaftlichen und langfristigen Kooperation. Mit intelligenten und maßgeschneiderten Lösungen kann im Spannungsfeld zwischen Eigentum und Miete das Beste aus beiden Welten für den Kunden nutzbar gemacht werden.

### Fußnoten

1) Bundesverband Deutscher Leasing-Unternehmen, [m.leasingverband.de/zahlen-fakten/leasing-in-deutschland](https://m.leasingverband.de/zahlen-fakten/leasing-in-deutschland), Stand: 23.7.2020.

2) Ausführlicher: Soethe, R.: Leasinggesellschaften, in: Schäfer/Conzen: Praxishandbuch der Immobilien-Investitionen, 4. Aufl., S. 165–183.