

Immobilienleasing – Intelligente Wege zu frischer Liquidität

Münchner Leasinghaus stellt innovatives Konzept vor

Sale and lease back bedeutet bisher hauptsächlich vollständiger Verkauf und langfristige Anmietung der Unternehmensimmobilie. Dabei bietet eine Leasing-Konstruktion entscheidende Vorteile.

Viele deutsche Unternehmen suchen heute nach kreativen Wegen, ihre Unternehmensimmobilien optimal zu nutzen. Das einst von Banken bei der Bonitätsbeurteilung so geschätzte „Betongold“ wirkt sich heute häufig als lästige Ratingbremse aus. Ziel ist es, die im Immobilienportfolio gebundene Liquidität zu realisieren, die andernorts investiert eine bessere Rendite erwirtschaftet oder durch Erhöhung des Eigenkapitalstocks das Unternehmensrating verbessert. Häufig genutzter Lösungsansatz war bisher der endgültige Verkauf der Immobilie an einen Investor, um sie von diesem zu Marktmietkonditionen anzumieten. Dieses Vorgehen bedeutete jedoch, dass das Unternehmen keinen Zugriff mehr auf die Immobilien hatte – oder allenfalls nur zum Verkehrswert.

Die LHI Leasing GmbH mit Sitz in München, eine Beteiligungsgesellschaft der Norddeutschen Landesbank Girozentrale, hat nun ein Immobilienleasing-Konzept entwickelt, das für international tätige mittelständische Unternehmen, besonders aber für börsennotierte Konzerne eine substanzuell bessere Lösung bietet.

Die wichtigsten Vorteile: Das Objekt wird zwar verkauft, aber es gibt eine von Beginn an fixierte Rückkaufoption. Die Leasingrate entlastet im Vergleich zur Miete spürbar das EBIT. Zudem liefert die Leasing-Lösung einem Unternehmen die Chance, „stille Reserven“ zu sichern, dann nämlich, wenn der tatsächliche Marktwert am Ende des Leasingvertrags über dem vereinbarten Rücknahmepreis liegt.

Grundvoraussetzung für jeden Lösungsansatz ist, dass die Immobilie nach internationalen Standards zuverlässig in der Leasinggesellschaft bilanziert wird und somit aus der Bilanz des Nutzers verschwindet. Gewährleistet ist dies bei einer IFRS-konformen Operate Lease-Konstruktion. Die LHI Leasing GmbH verfügt über eine profunde Expertise in Planung und Durchführung entsprechender Projekte.

Eines der wichtigsten Kriterien hierfür ist die Risikoteilung zwischen Leasinggeber und Leasingnehmer. Die Lösung dieses Problems schafft auch auf der Anlegerseite ein überaus attraktives Produkt: Asset Backed Equity (ABE) – eine exklusive LHI-Innovation. Auf Seiten eines Investors liefert Operate Lease wesentliche Vorteile gegenüber einer Vermietungssituation: Während bei einer Vermietung der Return einzig von den Gegebenheiten des Mietmarktes beeinflusst wird, ist bei der Leasingkonstruktion die Bonität des Leasingnehmers (i. d. R. Investmentgrade-Rating) entscheidend.

Mit Renditen um und über zehn Prozent ist ABE so attraktiv, dass sich ausgesuchte Family Offices bisher dieses exklusive Beteiligungsprodukt gesichert haben. Ziel des Unternehmens ist es, die Vertriebsaktivitäten für dieses neue Produkt deutlich auszudehnen. Der Markt jedenfalls ist groß: Laut Schätzungen der Deutschen Bank sind alleine bei den DAX notierten Konzernen über 70 Milliarden Euro in Immobilienbeständen gebunden.

Originaltext: LHI Leasing GmbH; **Textinformationen:** Zeichen mit Leerzeichen: 3.038

Pressekontakt
Daniela Grübel
Telefon 089/ 5120 1566
Email: D.Gruebel@LHI.de
www.LHI.de

IFRS-konformes Immobilienleasing:

Win-Win-Konzept für Unternehmen und Investoren



Vorteile:

- Vermeidung der Bilanzierung der Immobilie
- Vermeidung der Konsolidierung der Leasinggesellschaft im Konzernabschluss
- Freie Liquidität
- EBIT-Vorteile gegenüber einer reinen Mietlösung
- Erwerbsrecht zugunsten des Unternehmens nach Ablauf der Leasinglaufzeit

Vorteile:

- Hohe Verzinsung des investierten Kapitals
- Co-Investment-Charakter der Beteiligung
- Einschätzbares Risiko durch neutrales Rating des Leasingnehmers
- Definierte Laufzeit
- Fest definierte Zahlungsströme