



**Immobilien  
nachhaltig optimiert.  
Zukunftsfähigkeit  
gesichert.**

**Mehr Wert für Ihre Gewerbeimmobilie.**  
Ganzheitliche Lösungen mit Real Estate Management,  
Immobilien-Leasing und flexiblen Mietkonzepten.

**Assetbasierte Finanzierungslösungen nach Maß.**

# Wir sind Ihr Kompetenz- zentrum für Corporate Real Estate Management und Finanzierung

Immobilien sind ein wesentlicher Faktor für den Geschäftserfolg: Moderne Arbeitswelten steigern die Arbeitgeberattraktivität, digitale Prozesse sorgen für Effizienz in Verwaltung und Produktion, nachhaltige Energiekonzepte senken ESG-Risiken und innovative Finanzierungslösungen entlasten die Bilanz.

Die Experten der DAL begleiten Sie entlang des gesamten Lebenszyklus Ihrer Unternehmensimmobilien mit maßgeschneiderten Management- und Finanzierungslösungen.

## Unser Leistungsportfolio:

### Real Estate Management

Wertschöpfung entlang des gesamten Immobilien-Lebenszyklus steigern

→ 3



### Immobilien Consulting

Beratung und Begleitung bei der Planung zukunftsicherer Immobilien

→ 5



### Baumanagement

Bauherrenaufgaben bei Neubau oder Revitalisierung outsourcen – aufs Kerngeschäft konzentrieren

→ 6



### Service Development

Gewinnmaximierende Nutzungskonzepte für Portfolio aus Immobilien und Grundstücken

→ 7



### ESG ZukunftsCheck

360-Grad-Analyse der zukünftigen Risiken und Potenziale von Firmenimmobilien

→ 8



### Immobilien-Leasing

Bilanzschonende Finanzierungslösungen mit individuellem Mehrwert

→ 10



### Aufdach-Photovoltaik für Immobilien

Finanzierungslösungen für Photovoltaik-Pflicht bei Immobilien

→ 12



### Mietlösungen

Real-Estate-as-a-Service: Eigene Bestandsimmobilien oder Neubauten flexibel nutzen

→ 14





## Real Estate Management

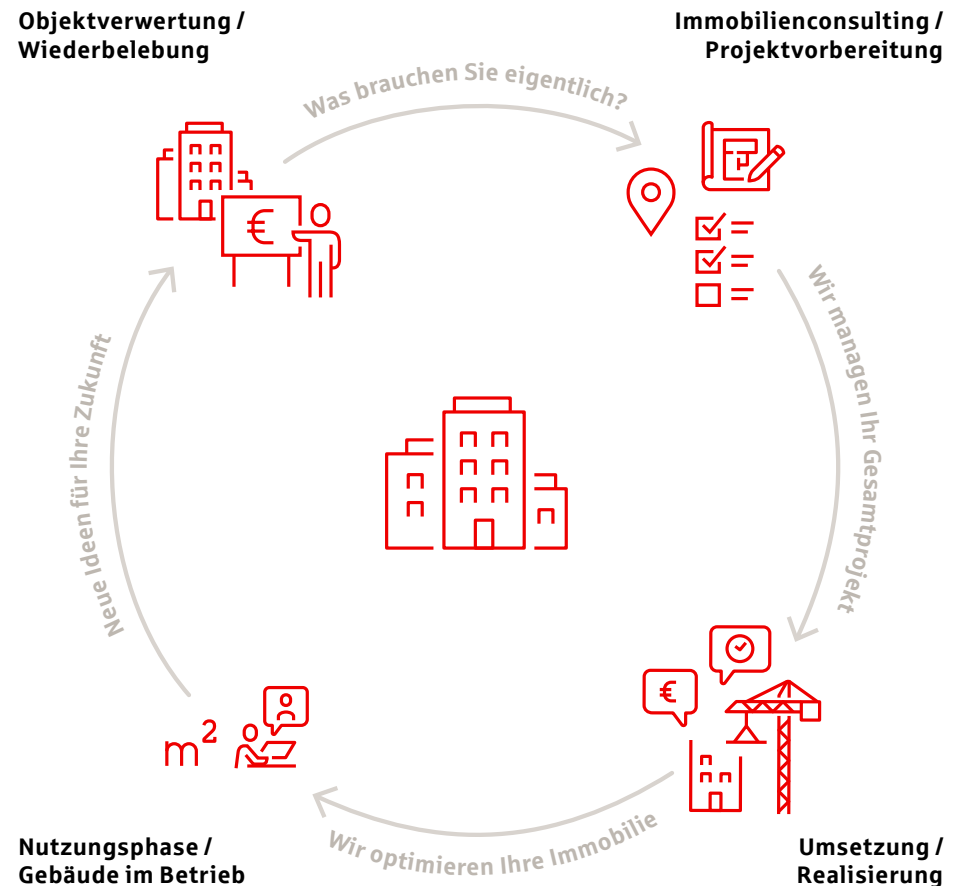
# Wertschöpfung entlang des gesamten Immobilien-Lebenszyklus steigern

### 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 vorhanden ist. 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 Sie sich auf ihr Kerngeschäft konzentrieren können.

#### Mehr erfahren:

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





## Zentrale Vorteile

### 1. Immobilien Consulting zur Identifikation von Zukunftsherausforderungen und nachhaltigen Entwicklungspotenzialen

Zukunftsfragen werden professionell beantwortet und auch unter Nachhaltigkeitsaspekten betrachtet: durch Workshops zum Thema New Work, Bausubstanzanalysen, 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 und bestehender Immobilien Risiken minimiert und Renditechancen maximiert.



Projektsteuerung für den Neubau eines modernen und nachhaltigen Backhauses auf rund 35.000 m<sup>2</sup>  
**papperts GmbH, Eichenzell**



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 m<sup>2</sup> inkl. Leasingarrangement  
**Sparkasse Heidelberg**



## Immobilien Consulting

# Beratung und Begleitung bei der Planung zukunftssicherer Immobilien

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

Unsere Experten unterstützen dabei, Antworten auf die wichtigsten Zukunftsfragen zu finden. Mit interaktiven Workshops, in denen wir mit Mitarbeitenden und Führungskräften erarbeiten, was New Work für Ihr Unternehmen bedeutet. Mit Analysen, die organisationsinternen Bedarf und externe Faktoren, wie Nachhaltigkeitsaspekte, mit wirtschaftlichen Kriterien in Einklang bringen. Mit der Planung und Koordination von Architektenwettbewerben, die Sie zielsicher zu Ihrer optimalen Lösung führen.

### Unsere Leistungsbausteine

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



### Praxisbeispiel:

#### Sparkasse Rhein Neckar Nord

Machbarkeitsstudie und Architektenwettbewerb für Rückbau und Neubau der Hauptgeschäftsstelle mit 14.400 m<sup>2</sup> Gesamtfläche.



## Baumanagement

# Bauherrenaufgaben bei Neubau oder Revitalisierung outsourcen – aufs Kerngeschäft konzentrieren

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

Die Herausforderungen bei Neubau oder Revitalisierung einer Firmenimmobilie sind gewaltig. Gut, wenn man dann erfahrene Experten der DAL an seiner Seite hat. Als „Bauabteilung auf Zeit“ übernehmen wir die Aufgaben des Bauherrn und stellen die Einhaltung von Terminen, Kosten und Qualität sicher. Sie profitieren von unserer Expertise aus über 800 betreuten Immobilienprojekten deutschlandweit. So können Sie sich auf Ihr Kerngeschäft konzentrieren und auf den termingerechten Bezug Ihrer neuen Räume verlassen.

### Unsere Leistungsbausteine

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



### Praxisbeispiel:

#### Leitz-Park Leica Camera, Wetzlar

Projektmanagement für Neubau inklusive Produktion, Verwaltung, Shop, Museum und Hotel auf rund 75.000 m<sup>2</sup>.





## Service Development

# Gewinnmaximierende Nutzungskonzepte für Portfolio aus Immobilien und Grundstücken

Sie möchten Ihr Portfolio aus Immobilien und Grundstücken gewinnmaximierend nutzen?

Die eigene Entwicklung vorhandener Grundstücke und Immobilien bietet Chancen und Herausforderungen zugleich. Mit dem Know-how der Immobilien-Experten der DAL werden Risiken minimiert und Renditechancen maximiert. Denn nur, wenn die unterschiedlichen potenziellen Nutzungsszenarien gegenübergestellt werden, kann eine Entscheidung für die beste Erlösmöglichkeit getroffen werden. Dabei profitieren Sie nicht nur von unserer Beratungsleistung im Service Development, sondern auch von der Erfahrung als Dauerbauherr und Experte für ganzheitliches Immobilienmanagement.

### Unsere Leistungsbausteine

- Service Development
- Markt- und Standortanalysen
- Ganzheitliche Nutzungskonzepte



### Praxisbeispiel:

#### Projektentwicklung für Gewerbeobjekt

Durchführung einer Markt- und Standortanalyse als Basis für die folgende renditeorientierte Entwicklung eines Gewerbeobjektes auf dem Grundstück eines Mittelständlers.



## ESG ZukunftsCheck

# 360-Grad-Analyse der Zukunftspotenziale und ESG-Risiken von Firmenimmobilien

### Darum geht es

ESG-Ziele, Regulatorik und sich wandelnde Erwartungen von Markt und Mitarbeitenden verändern die Anforderungen an Firmenimmobilien massiv. Deshalb hat die DAL gemeinsam mit dem TÜV Rheinland den ESG ZukunftsCheck entwickelt.

Er liefert einen schnellen und kompakten Überblick über die vielfältigen Herausforderungen, Risiken und Chancen, die in Firmenimmobilien stecken: von Möglichkeiten zur Energieeinsparung über die Erzeugung erneuerbarer Energie bis hin zur Optimierung der Flächeneffizienz oder Steigerung der Arbeitgeberattraktivität durch moderne Arbeitswelten.

Beim ESG ZukunftsCheck werden nicht nur einzelne Kriterien betrachtet, sondern alle Aspekte durch Experten systematisch analysiert – für eine nachhaltige und zukunftsfähige Immobilienstrategie.





## Zentrale Vorteile

### 1. Kurzfristig verfügbar

Kompakt-Analyse und Experten-Einschätzung von Risiken und Potenzialen der Immobilien

### 2. Digitale Datenauswertung

Prozess rein auf Basis digitaler Datenanalyse, auch ohne Vor-Ort-Termin möglich

### 3. Belastbare Zukunftsstrategie

Fundierte und planbare Entscheidungsgrundlage für die zukünftige Immobilienstrategie

### 4. Umfassende Antworten

Einbeziehung wesentlicher Fragestellungen aus dem Bereich Nachhaltigkeit

### 5. Schnell & kompakt

Der ESG ZukunftsCheck verschafft Ihnen schnell und preiswert einen Überblick: Umsetzbarkeit schon ab 6 Wochen, Preis ab 10.000 Euro.

## Der ESG ZukunftsCheck – Auszug benötigter Bestandsunterlagen

- ✓ Aktuelle Grundbuchauszüge
- ✓ Baugenehmigungsunterlagen
- ✓ Bebauungsplan
- ✓ Flächenberechnungen
- ✓ Kataster- und Lageplan
- ✓ Grundrisse, Schnitte, Ansichten
- ✓ Übersicht zu technischen Anlagen
- ✓ Brandschutzpläne / -konzept
- ✓ Stellungnahme zum Denkmalschutz
- ✓ Energieausweis
- ✓ Energieverbrauch
- ✓ Wasserverbrauch



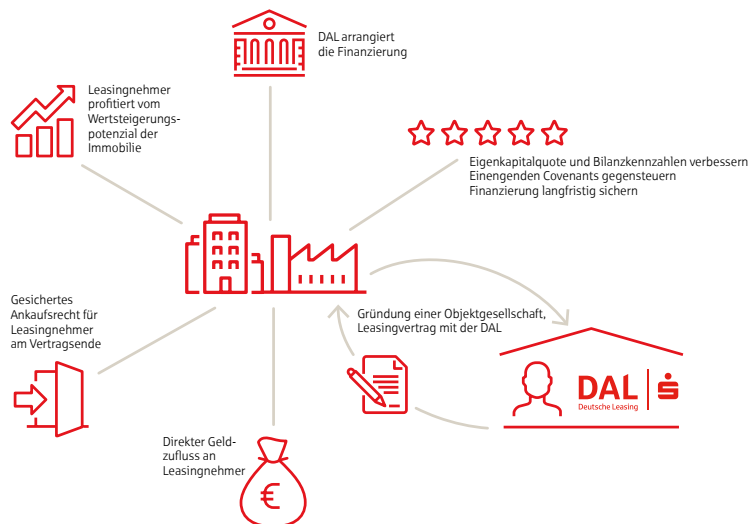
## Immobilien-Leasing

# Bilanzschonende Finanzierungslösungen 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.

### Vorteile von Immobilien-Leasing



### Leasinglösungen nach Maß:

**Sale-and-Lease-back:** für Bestandsimmobilien, deren Liquiditätspotenzial wir heben. Die Immobilie wird in eine Objektgesellschaft der DAL eingebracht und über einen Leasingvertrag zurückvermietet. An der Immobiliennutzung ändert sich nichts. Unmittelbar nach Vertragsabschluss profitiert der Leasingnehmer von einem direktem Geldzufluss. Durch klare vertragliche Regelungen sind feststehende Leasingraten garantiert und durch Ankaufsrechte kann der Leasingnehmer von Wertsteigerungen profitieren.

**Buy-and-lease:** für bereits fertiggestellte Immobilien. Diese werden von einer Objektgesellschaft der DAL erworben und an den Leasingnehmer verleast. Über vertraglich vereinbarte Ankaufsrechte am Ende der Laufzeit sichert sich der Unternehmer das Eigentum an der Immobilie.

**Neubau-Leasing:** für Immobilienneubauten, die die Bilanz nicht belasten. Mit langfristigen Leasingverträgen und vertraglich vereinbarten Ankaufsrechten zum Vertragsende. Dabei übernimmt die DAL auf Wunsch auch das gesamte Baumanagement.

## 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 hat der Leasingnehmer maximale Freiheitsgrade bei der Nutzung (bspw. An-/Umbauten, Untervermietung). Durch die gesicherte Option zum Rückerwerb am Laufzeitende kann der Leasingnehmer 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 CO<sub>2</sub>-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**





## Aufdach-Photovoltaik für Immobilien

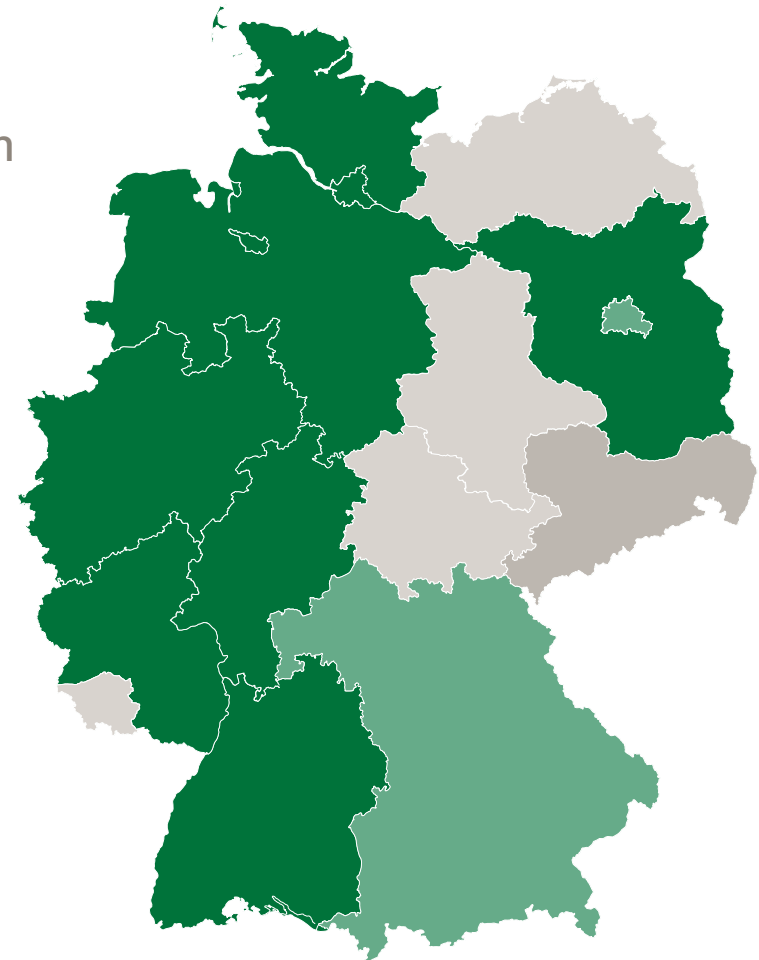
# Finanzierungslösungen für Photovoltaik-Pflicht bei Immobilien

### Darum geht es

In den meisten Bundesländern besteht eine **Photovoltaik-Pflicht**: Gewerbliche Neubauten müssen mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden, meist mit einer Mindestbelegung von 30 % der Bruttodachfläche. In einigen Regionen gilt diese Regelung auch bereits für Wohngebäude und Dachsanierungen. Darüber hinaus gilt die PV-Pflicht auch für den Neubau von gewerblichen Parkplätzen ab einer bestimmten Größe.

Die DAL bietet flexible Lösungen, um Aufdach-Photovoltaikanlagen nahtlos in die Finanzierungs- bzw. Leasingstruktur einzubinden – sowohl für gewerbliche Neubauten als auch für Bestandsimmobilien.

Unsere Experten unterstützen umfassend und geben einen Überblick über die steuerlichen, rechtlichen und prozessualen Rahmenbedingungen. Gemeinsam finden wir die optimale Lösung für eine nachhaltige und zukunftsfähige Energieversorgung von Unternehmensimmobilien.



Quelle Karte: [cubeconcepts.de/photovoltaik-pflicht-fuer-industrie-gewerbe/](https://cubeconcepts.de/photovoltaik-pflicht-fuer-industrie-gewerbe/) Stand: 31.01.2025

## Zentrale Vorteile

- 1. Erfüllung baubehördlicher Auflagen zur Photovoltaik-Pflicht** des jeweiligen Bundeslandes für Bestandsgebäude und Neubau
- 2. Finanzierung von Immobilie und Aufdach-PV aus einer Hand**
- 3. Darstellung sowohl als Leasing- als auch als Mietkaufvertrag möglich**
- 4. Optimierte Vertragsgestaltung** entsprechend der individuellen steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen
- 5. Flexible Gestaltung am Vertragsende**
- 6. Sicherung von nachhaltiger, zukunftsicherer und repräsentativer Energieversorgung**





## Mietlösungen

# Real-Estate-as-a-Service: Eigene Bestandsimmobilien oder Neubauten flexibel nutzen

## Darum geht es

Gerade bei international agierenden Unternehmensgruppen, aber zunehmend auch im deutschen Mittelstand ist es in vielen Branchen ein Trend, eher nutzungs- als eigentumsorientiert zu agieren. „Real-Estate-as-a-Service“ bietet Ihnen ein Plus an Flexibilität. Gleichzeitig können Sie auf die Seriosität, Zuverlässigkeit und die rund 60-jährige (Immobilien-)Expertise der DAL vertrauen. Die DAL erwirbt die Mietobjekte, wie bspw. Verwaltungs- und Produktionsgebäude sowie Lager, zum Marktwert und vermietet diese langfristig im Rahmen gewerblicher Mietverträge an Sie zurück.

## 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. Sie 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, soweit sich diese in Wirtschaftsmetropolen und Ballungsräumen befinden.

### 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 **kein Interesse an 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**



## Gemeinsam unterstützen wir Sie bei der Entwicklung der Arbeitswelten der Zukunft.

Ihre Ansprechpartner aus dem Kompetenzzentrum Immobilien der DAL

### Region Nord

#### **Michael Pistohl**

DAL Deutsche Anlagen-Leasing  
GmbH & Co. KG  
Oberbaumbrücke 1, 20457 Hamburg  
Telefon: +49 40 36130-176  
E-Mail: [m.pistohl@dal.de](mailto:m.pistohl@dal.de)

### Region Süd/Südwest

#### **Holger Pläßmann**

DAL Deutsche Anlagen-Leasing  
GmbH & Co. KG  
Heßbrühlstraße 7, 70565 Stuttgart  
Telefon: +49 711 80609930  
E-Mail: [h.plassmann@dal.de](mailto:h.plassmann@dal.de)

### Real Estate Management

#### **Mietlösungen**

#### **Andreas Beckers, Nils Kraft**

DAL Real Estate  
Management GmbH  
Emy-Roeder-Straße 2, 55129 Mainz  
Telefon: +49 6131 804-2501  
E-Mail: [rem@dal.de](mailto:rem@dal.de)

### Region West

#### **Thomas Kempe**

DAL Deutsche Anlagen-Leasing  
GmbH & Co. KG  
Rheinpromenade 4, 40789 Monheim  
Telefon: +49 2173 26937-11  
E-Mail: [t.kempe@dal.de](mailto:t.kempe@dal.de)

### Region Mitte

#### **Marc Betz**

DAL Deutsche Anlagen-Leasing  
GmbH & Co. KG  
Emy-Roeder-Straße 2, 55129 Mainz  
Telefon: +49 6131 804-2100  
E-Mail: [m.betz@dal.de](mailto:m.betz@dal.de)



## Auf einen Blick.

### Erfahrung

**1962**  
gegründet



**rd. 350**  
Mitarbeitende



### Leistungsstärke

**€ 3,3 Mrd.**  
Neugeschäft (2024/25)



**€ 13 Mrd.**  
Assets under  
Management



**> 1.500**  
Objektgesellschaften  
im Bestand



### Asset-Expertise



Gewerbeimmobilien  
inkl. Produktions-  
anlagen



Erneuerbare  
Energien



Rail,  
Aviation,  
Shipping



IT-Projekte



Warehousing/  
Vorräte

### 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 350 Sparkassen  
und Landesbanken bundesweit.