

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

Assetbasierte Finanzierungslösungen nach Maß.

DAL
Deutsche Leasing

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 → 3
Wertschöpfung entlang des gesamten Immobilien-Lebenszyklus steigern



Immobilien Consulting → 5
Beratung und Begleitung bei der Planung zukunftssicherer Immobilien



Baumanagement → 6
Bauherrenaufgaben bei Neubau oder Revitalisierung outsourcen – aufs Kerngeschäft konzentrieren



Service Development → 7
Gewinnmaximierende Nutzungskonzepte für Portfolio aus Immobilien und Grundstücken



ESG ZukunftsCheck → 8
360-Grad-Analyse der zukünftigen Risiken und Potenziale von Firmenimmobilien



Immobilien-Leasing → 10
Bilanzschonende Finanzierungslösungen mit individuellem Mehrwert



Aufdach-Photovoltaik für Immobilien → 12
Finanzierungslösungen für Photovoltaik-Pflicht bei Immobilien



Mietlösungen → 14
Real-Estate-as-a-Service: Eigene Bestandsimmobilien oder Neubauten flexibel nutzen





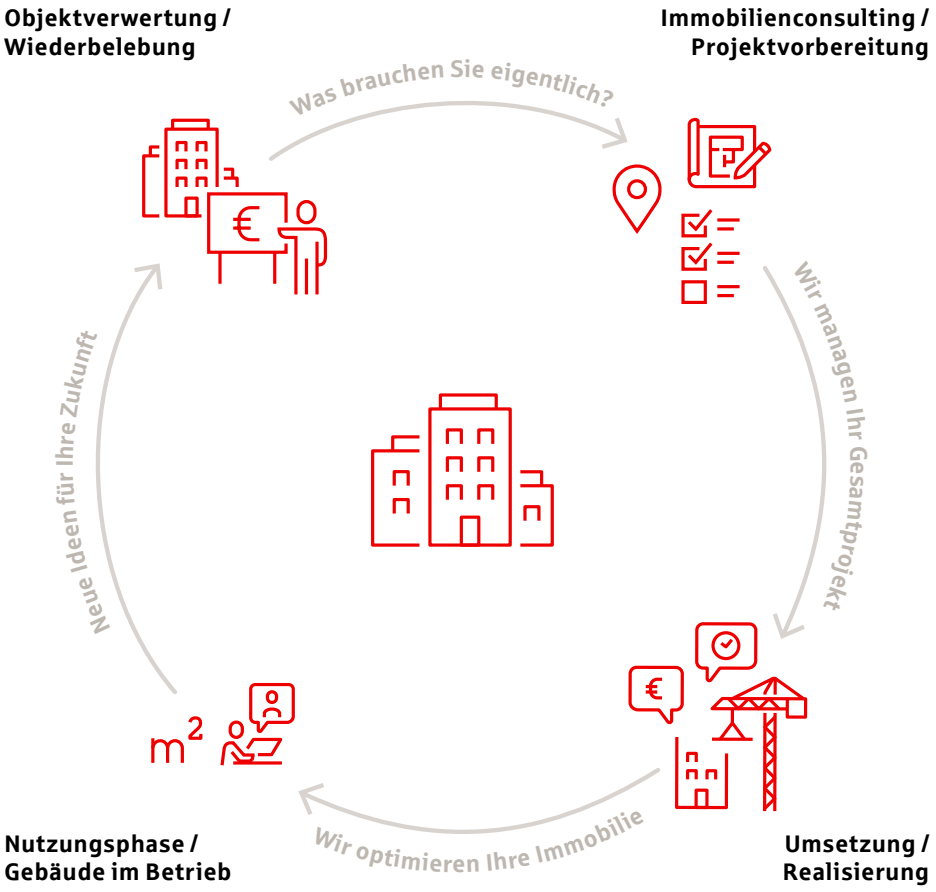
Real Estate Management

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 m²
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 m² 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^2 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 m².



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

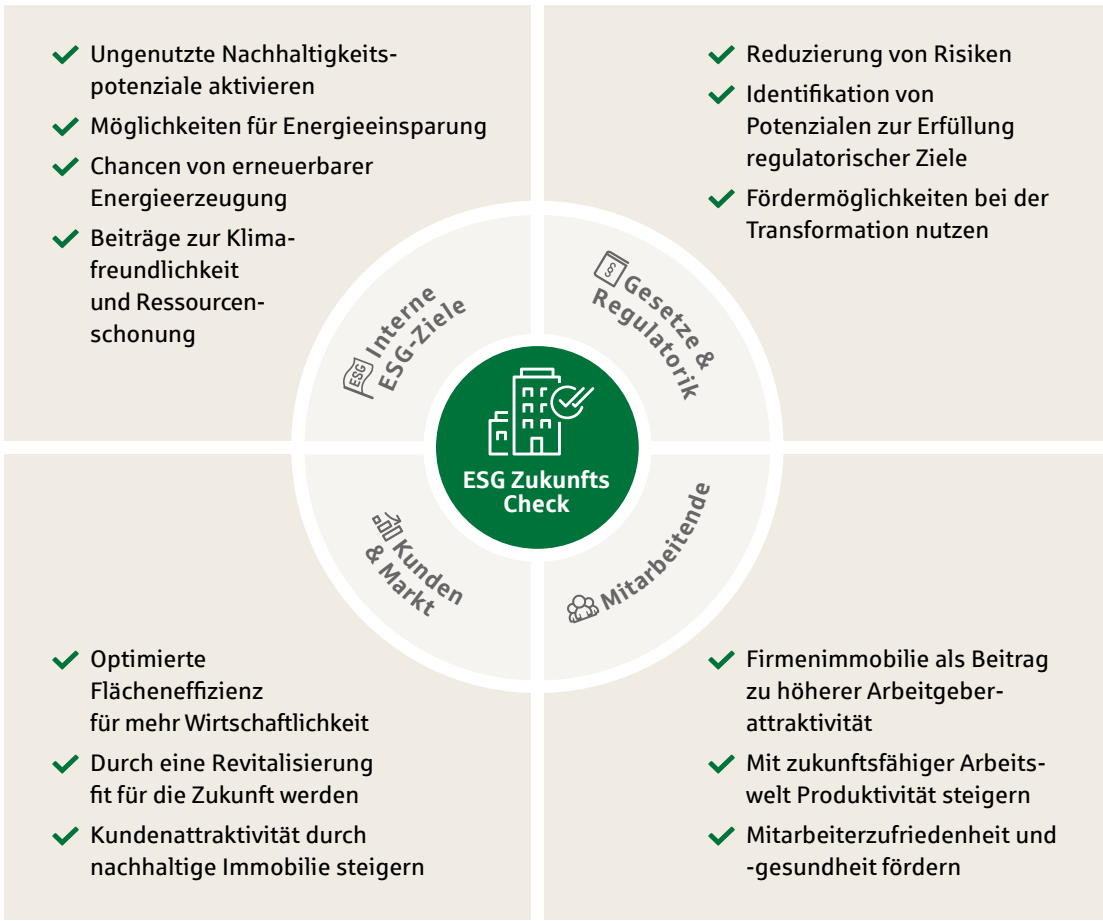
360-Grad-Analyse der Zukunftspotenziale und ESG-Risiken von Firmenimmobilien

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



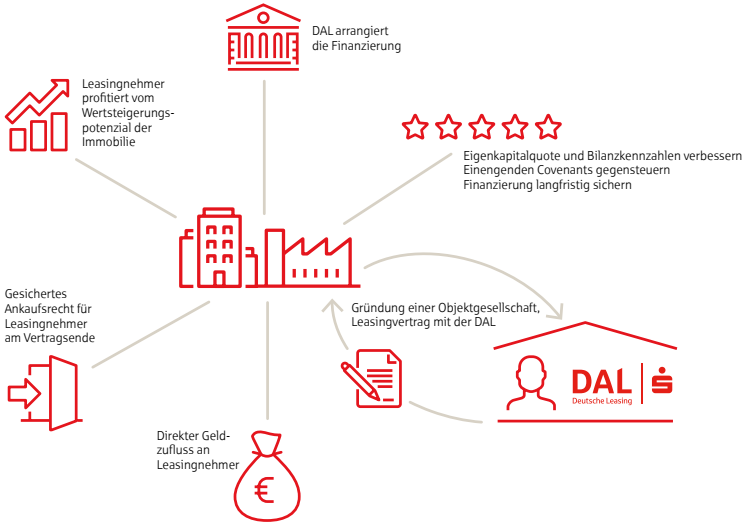
Immobilien-Leasing

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 Finanzierungskonditionen 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_2-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

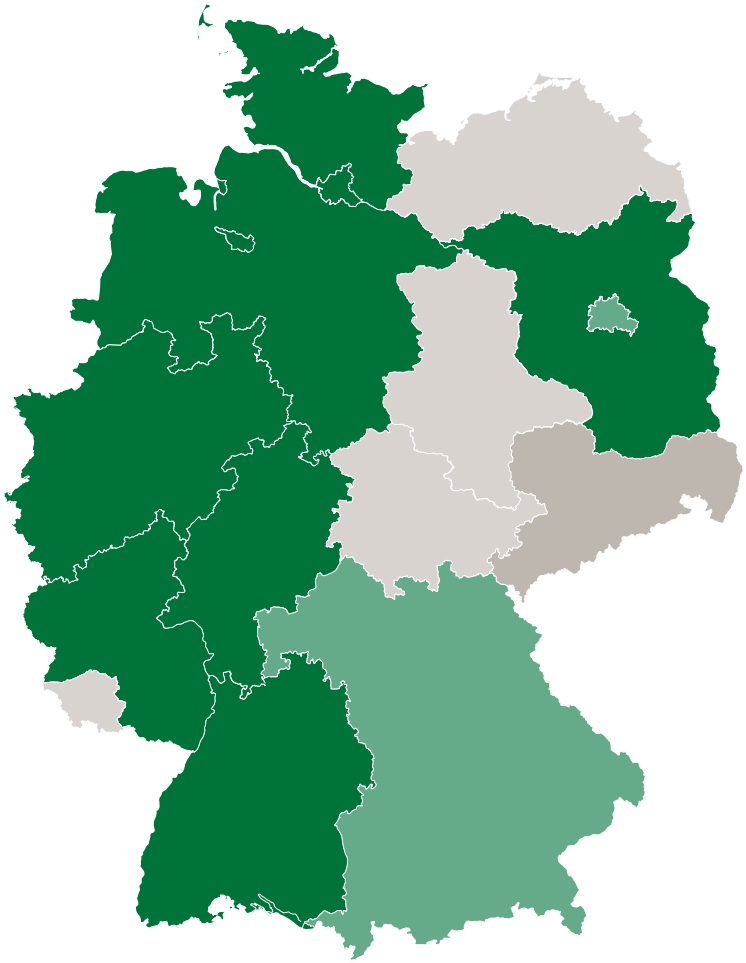
Finanzierungslösungen für Photovoltaik-Pflicht bei Immobilien

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-Photovoltaik-anlagen 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 Energiever-sorgung von Unternehmensimmobilien.



Quelle Karte: 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 Mietkauf-vertrag möglich**

4. **Optimierte Vertragsgestaltung** entsprechend der individuellen steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen

5. **Flexible Gestaltung am Vertragsende**

6. Sicherung von **nachhaltiger, zukunftssicherer und repräsen-tativer Energieversorgung**





Mietlösungen

Real-Estate-as-a-Service: Eigene Bestands-immobilien 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 Fexibilität 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 Einzelmieter **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

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

Region Süd/Südwest
Holger Plaßmann
DAL Deutsche Anlagen-Leasing
GmbH & Co. KG
Heßbrühlstraße 7, 70565 Stuttgart
Telefon: +49 711 80609930
E-Mail: h.plassmann@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

Real Estate Management
Nils Kraft
DAL Real Estate
Management GmbH
Emy-Roeder-Straße 2, 55129 Mainz
Telefon: +49 6131 804-2501
E-Mail: rem@dal.de



Auf einen Blick.

Erfahrung

1962
gegründet

rd. 350
Mitarbeitende

Leistungsstärke

€ 2,8 Mrd.
Neugeschäft (2025/26)

€ 15 Mrd.
Assets under Management

> 1.500
Objektgesellschaften im Bestand

Asset-Expertise

- Gewerbeimmobilien inkl. Produktionsanlagen
- Erneuerbare Energien
- Rail, Aviation, Shipping
- IT-Projekte
- Warehousing/ Vorräte
- Rechenzentren

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.

GOLD | Top 5%
ecovadis
Sustainability Rating
JUL 2026

Kundennähe

Partner der S-Finanzgruppe mit rund 350 Sparkassen und Landesbanken bundesweit.