

Sale and Lease Back – ein Finanzierungsinstrument für viele Anwendungsfälle: Transformation, Restrukturierung und M&A

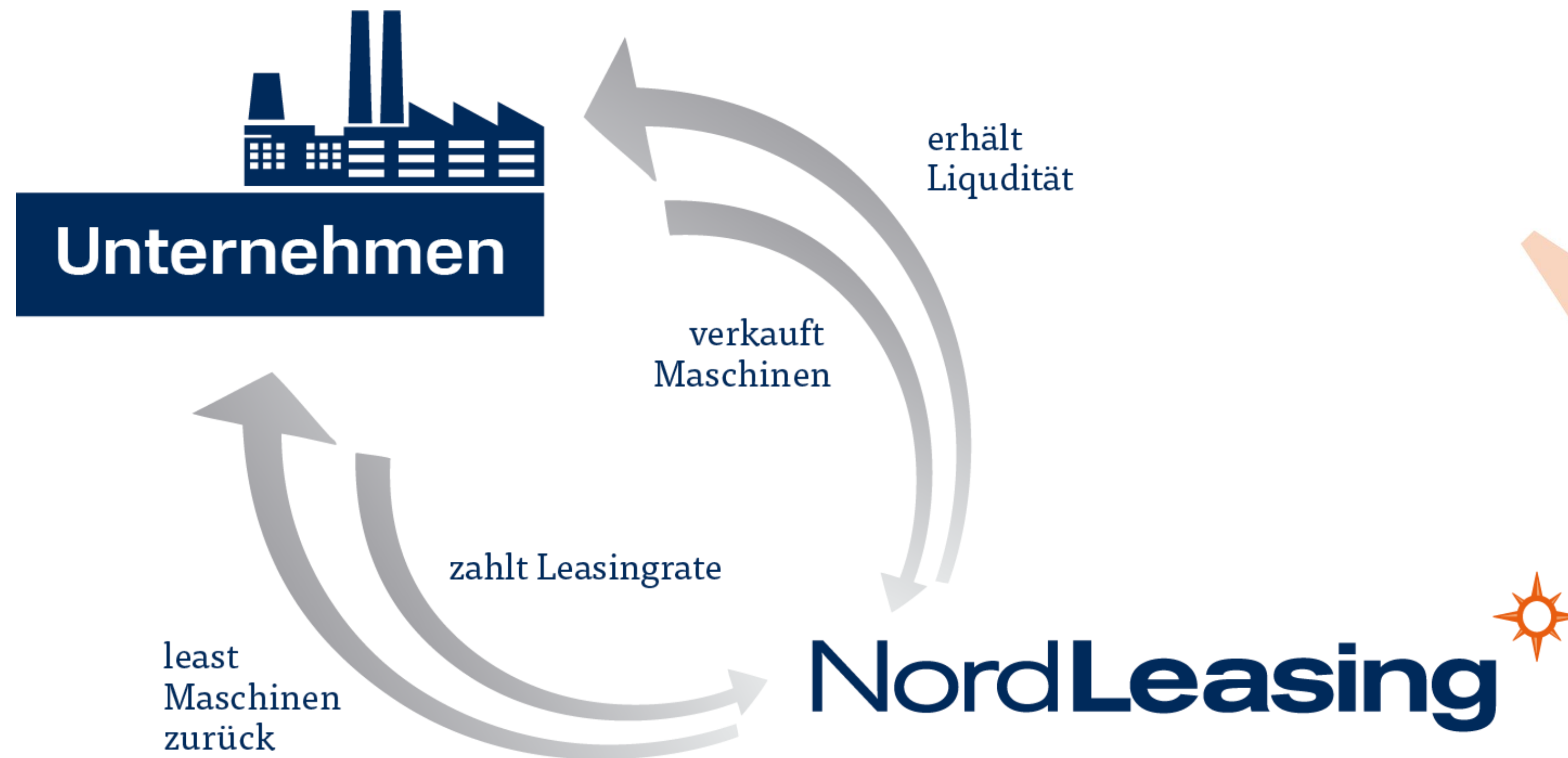
15. Sanierungskonferenz in Heidelberg, 19. September 2025

Thomas Vinnen, Daniel Jürgenschellert

Agenda

- Sale and Lease Back – eine Einführung
- Finanzielle und strategische Motivation
- Assetklassen für SLB
- Die häufigsten Anwendungsfälle
- Ablauf einer Transaktion
- Aus der Praxis – Anwendungsfälle
- Marktentwicklung und Ausblick
- Würdigung

Sale and Lease Back – eine Einführung



Sale and Lease Back (SLB) – Sale and Rent Back (SRB)

Konzept

Bei SLB/SRB wird ein Vermögenswert verkauft. Anschließend wird dieser sofort wieder zurückgeleast bzw. zurückgemietet, um ihn weiterhin nutzen zu können. Die Transaktion umfasst zwei Schritte: den Verkauf des Vermögenswerts und den Abschluss eines Miet- oder Leasingvertrags mit dem Käufer.

Rollen in der Transaktion

In der Transaktion übernimmt der Verkäufer die Rolle des Leasingnehmers und der Käufer die des Leasinggebers im Leasingvertrag für den Vermögenswert.

Finanzielle Vorteile

Dieses Modell hilft Unternehmen, gebundenes Kapital für Investitionen oder zur Bewältigung finanzieller Herausforderungen freizusetzen, ohne die Nutzung des Vermögenswerts aufzugeben. Es verbessert die Liquidität und bietet vorhersehbare Leasingzahlungen, die als Betriebsausgaben steuerlich absetzbar sind. SLB aktiviert stille Reserven.

Anwendungsbereiche

Weit verbreitet in der Industrie und im Immobiliensektor als Alternative zur herkömmlichen Fremdfinanzierung. Sale and Lease Back eignet sich für mittlere und große Unternehmen, die eine flexible und bilanzwirksame Finanzierung suchen.

Finanzielle und strategische Motivation

Wachstums- und
Innovationsfinanzierung

Nachfolgeregelungen,
MBO/MBI

Restrukturierung
und Sanierung

Neuordnung der
Finanzierungsstruktur

M&A-Transaktionen

Krisen- und
Insolvenzszenarien

Finanzielle und strategische Motivation

Liquiditätsfreisetzung

SLB setzt Kapital frei, ohne die operative Nutzung der Vermögenswerte zu beeinträchtigen. Dadurch werden Investitionen und die Rückzahlung von Schulden ermöglicht.

Strategische Flexibilität

SLB bietet Unternehmen die Flexibilität, sich an Marktveränderungen anzupassen und ihre Geschäftsmodelle effektiv zu modifizieren. Es ermöglicht die Auslagerung von Nicht-Kernvermögenswerten.

Bilanzoptimierung

In dem Maße, in dem stille Reserven aufgedeckt werden, führt SLB zur Verbesserung der Eigenkapitalquote und ggf. weiterer Finanzkennzahlen.

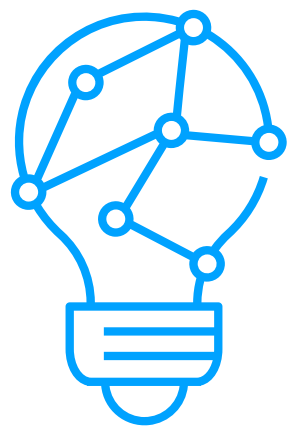
Vertragliche Flexibilität

SLB ermöglicht maßgeschneiderte Leasingverträge, die sich an die spezifischen Bedürfnisse und strategischen Ziele des Unternehmens anpassen lassen.

Assetklassen für SLB

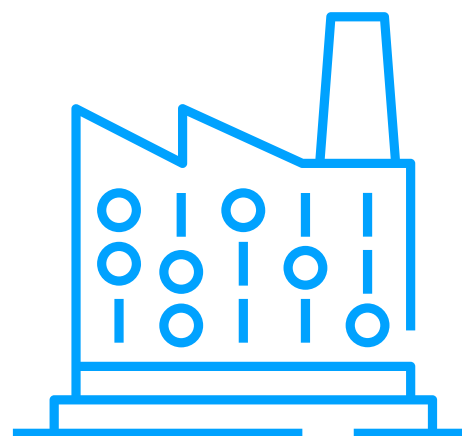
SLB wird überwiegend bei Assets des Anlagevermögens eingesetzt. Auch immaterielle Vermögensgegenstände und Immobilien können genutzt werden. Für die Eignung eines Assets für SLB ist dessen Drittverwertbarkeit mitentscheidend.

Immaterielle Vermögensgegenstände



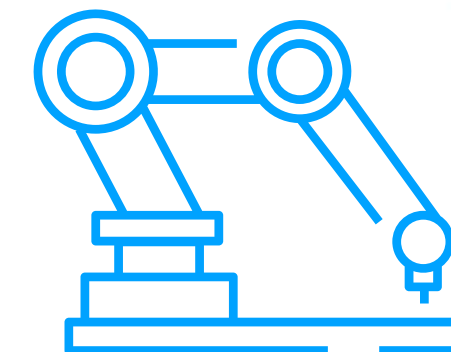
Patente,
Marken,
Software

Immobilien



Büro,
Logistik,
Produktionsimmobilien

Mobiles Anlagevermögen



Maschinen,
Anlagen,
Peripherie

Die häufigsten Anwendungsfälle

Immobilien-SLB

Immobilien Sale and Lease Back

SLB wird häufig für Bürogebäude, Logistikzentren, Produktionsstätten und Einzelhandelsflächen angewendet.

Kapitalfreisetzung und Standortsicherheit

Freisetzung von Kapital – gleichzeitig bleibt die operative Kontrolle durch langfristige Mietverträge erhalten.

Bewertung und steuerliche Auswirkungen

Die Immobilienbewertung und Drittverwertbarkeit beeinflussen die Verkaufs- und Mietbedingungen. Die steuerliche Behandlung unterscheidet sich hinsichtlich AfA und Mietzahlungen.

Geringere Verantwortung für Instandhaltung

Die Verantwortung für Instandhaltung und Verwaltung kann auf Investoren übertragen werden, wodurch sich der operative Aufwand verringert.

Mobilien-SLB

Maschinenverkauf und Rückmiete

SLB ermöglicht die Monetarisierung teurer Industriemaschinen, ohne dass diese ihren operativen Nutzen verlieren.

Maschinenbewertungsprozess

Unabhängige Experten bewerten die Maschinen auf der Grundlage ihres aktuellen Zeitwerts und ihrer Drittverwertbarkeit, um den Preis zu ermitteln.

Flexibilität des Leasingvertrags

Die Nutzungsdauer der Maschinen wird an die Leasingdauer angepasst und es werden Restwertvereinbarungen sowie Rückkaufoptionen einbezogen.

Einfache vertragliche Handhabung

Verträge sind einfach und klar strukturiert und laufen i. d. R. 48 bzw. 54 Monate.

Aus der Praxis – Anwendungsfälle

Produktions-Know-how

Verkauf des Produktions-Know-hows eines Auftragsfertigers und Leasing über einen langfristigen Liefervertrag.

Immobilien Sale and Lease Back bei Unternehmensverkauf

Verkauf eines Immobilienpakets mit Betriebswohnungen und Produktionsstandorten mit langfristigem Leasingvertrag für die betriebsnotwendigen Produktionsstandorte.

Vertragsmanagement bei Assets mit hohem Verschleiß

Verkauf eines Pakets an LKWs, Umschlaggeräten und Containern mit hohem Verschleiß.
Laufende Rotation des Leasingvolumens.

Sale and Lease Back von Anlagen zur Finanzierung von Unternehmenskäufen

Abschluss oder Vertragsübernahme erworbener Assets im Rahmen eines Assetdeals.
Ein neu gegründetes Unternehmen übernimmt ohne finanzielle Historie.

Marktentwicklung und Ausblick

Wachstum bei SLB-Transaktionen

In den letzten Jahren hat die Zahl der SLB-Transaktionen merklich zugenommen. Treiber dafür sind das anhaltend niedrige Zinsumfeld sowie eine robuste Investitionsnachfrage, die insbesondere durch Megatrends wie ESG, Digitalisierung und Automatisierung gestützt wird. Gleichzeitig ist die Industrie- und Maschinenbaubranche jedoch von erheblichen Unsicherheiten geprägt, die aus der allgemeinen wirtschaftlichen Lage resultieren.

Auswirkungen von Digitalisierung, Automatisierung und ESG

Digitalisierung und Automatisierung erhöhen die Bedeutung von SLB im Maschinenbau und spiegeln damit den Wandel im Industriesektor wider. ESG-Kriterien und nachhaltige Investitionen fördern Transparenz und Langfristigkeit im SLB-Markt.

Zukünftige Trends und Modelle

Es wird erwartet, dass neue Vertragsformen und hybride SLB-Modelle entstehen, die die Flexibilität und Attraktivität von SLB erhöhen.

Positive Marktaussichten

Der Markt zeigt einen positiven Trend mit Anwendungsmöglichkeiten, die durch wirtschaftliche Unsicherheiten und Finanzierungsbedarf vorangetrieben werden.

Ablauf einer Transaktion

1. Identifizierung der Vermögenswerte
2. Bewertung und Due Diligence
3. Vertragsverhandlung
4. Verkauf des Vermögenswerts (ggf. mit späterem Rückkaufrecht)
5. Abschluss des Leasingvertrags
6. Übergang und laufende Zahlungen

Würdigung

Möglichkeiten des Sale and Lease Back

SLB ermöglicht eine sofortige Kapitalfreisetzung und strategische Flexibilität, ohne die Verschuldung des Unternehmens zu erhöhen.

Risiken langfristiger Leasingverträge

Langfristige Leasingverpflichtungen können die Abhängigkeit von Leasinggebern erhöhen und die Gesamtkosten im Laufe der Zeit steigern.

Sorgfältige wirtschaftliche Bewertung

Die Bewertung der Leasingbedingungen, der steuerlichen Auswirkungen und der Finanzierungsalternativen ist für die Beurteilung der Durchführbarkeit von SLB-Projekten von entscheidender Bedeutung.

Bedeutung der Risikoanalyse

Eine gründliche Risikoanalyse und die Einbeziehung von Experten sind entscheidend für den Erfolg von SLB-Projekten.

Ihre Ansprechpartner



Thomas Vinnen

Nord Leasing GmbH
Geschäftsführender Gesellschafter
T +49 40 3344155-155
M +49 172 9808810
vinnen@nordleasing.com



Daniel Jürgenschellert

Helbling Business Advisors GmbH
Geschäftsführer, Partner – M&A, Corporate Finance
T +49 211 13707-0
M +49 173 2427180
daniel.juergenschellert@helbling.com

A photograph of two men in an industrial setting. On the left, an older man with a grey beard and hair, wearing a dark blue suit jacket over a light blue shirt, looks up and to the right with a slight smile. On the right, a younger man with a beard, wearing a blue hard hat, a blue long-sleeved shirt, and white work gloves, holds a large, rusted metal ring with both hands. He is looking down at the ring. The background is a blurred industrial environment with blue structural elements and warm lighting.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!