

# Renaissance eines Totgesagten

**Immobilien-Leasing.** Nach einigen Jahren des Rückgangs erfreut sich die Finanzierungsform wieder eines größeren Zuspruchs. Für das Modell sprechen unter anderem steuerliche und bilanzielle Vorteile.

VON PATRICK BALDIA

Da es am früheren Hauptsitz im Salzburger Stadtteil Schallmoos an allen Ecken und Enden an Platz mangelte, lag es für den Anlagenbauer Bilfinger Industrietechnik Salzburg auf der Hand, sich nach einem neuen Standort umzusehen. Die Entscheidung fiel zugunsten eines Neubaus im Gewerbepark Puch/Urstein mit Bürogebäude sowie Fertigungs- und Montagehallen im Ausmaß von insgesamt 12.000 Quadratmetern, der schließlich vor etwas mehr als zwei Jahren bezogen wurde.

Finanziert wurde die Investition mittels Immobilien-Leasing und damit einer Finanzierungsmöglichkeit, die zuletzt etwas an Bedeutung verloren hatte. Zur Anwendung kommt sie aber durchaus immer noch – und zwar typischerweise bei gewerblichen Immobilienprojekten sowie im kommunalen Bereich. Im ersten Halbjahr 2019 lag das Neugeschäft im Immobilien-Leasing bei 183 Millionen Euro, in allen Leasingparten zusammen waren es 4,4 Milliarden Euro.

## Ausgestaltung entscheidend

Für einen Auftraggeber ein Grundstück zu kaufen, darauf nach dessen Vorstellungen und Bedürfnissen einen Neubau zu realisieren und diesen nach Fertigstellung in Form eines langfristigen Leasingvertrages an ihn zu verleasen ist nur eine Form des klassischen Immobiliengeschäfts einer Leasinggesellschaft. Eine weitere sind „Sale and lease back“-Transaktionen in deren Rahmen ein Unternehmen eine Immobilie an eine Leasinggesellschaft verkauft um diese in weiterer Folge zur weiteren Nutzung zurückzuleasen. In beiden Fällen hat der Leasingnehmer

## AUF EINEN BLICK

Beim **klassischen Immobilien-Leasing** wird entweder die Errichtung eines Gebäudes leasingfinanziert oder ein bestehendes von einer Leasinggesellschaft erworben und an den Nutzer geleast. Je nach Ausgestaltung hat der Leasingnehmer am Ende der Vertragslaufzeit die Option, die Liegenschaft oder das Baurecht samt Gebäude zum verbleibenden Restwert zurückzukaufen. Ebenfalls von der konkreten Ausgestaltungsvariante abhängig sind die steuerlichen und bilanziellen Vorteile, die sich für den Leasingnehmer ergeben können.



Der neue Firmensitz von Bilfinger Industrietechnik wurde mittels Immobilien-Leasings finanziert. [Bilfinger]

mer – je nach Ausgestaltung der Transaktion – die Option, die Liegenschaft oder das Baurecht samt Gebäude am Ende der Leasingvertragslaufzeit zum verbleibenden Restwert zu kaufen beziehungsweise zurückzukaufen.

Die Finanzierungsform ist mit einer Reihe von Vorteilen für den Leasingnehmer verbunden. Auf Wunsch übernimmt die Leasinggesellschaft etwa das gesamte Baumanagement für den Auftraggeber. „Das heißt, wir wickeln alle Bauphasen durch unser Projektmanagement ab“, sagt Robert Hörhann, Abteilungsleiter Immobilien & Projektfinanzierung bei Raiffeisen-Leasing. Die definierten Kosten, Termine und Qualitäten des zu errichtenden Objekts würden überwacht. Das ist etwa bei der Leasingtransaktion für die Bilfinger Industrietechnik der Fall gewesen, für die Raiffeisen-Leasing verantwortlich zeichnete. „Anstatt des sofortigen Verkaufs eines Objekts nach Fertigstellung an einen Investor kann der Bauträger aber auch eine langfristige Leasingfinanzierung in Anspruch nehmen und somit selbst an den zukünftigen Wertsteigerungen partizipieren“, erläutert Ferdinand Pircher, Bereichsleitung Vertrieb bei Raiffeisen-Leasing einen weiteren Vorteil. Das schaffe kurzfristige Liquidität für neue Investitionen. Langfristig stabile Finanzierungslinien sind ein weiterer Grund,

warum sich Unternehmen oder auch kommunale Auftraggeber für das Immobilien-Leasing entscheiden. Denn ein Leasingvertrag läuft im Durchschnitt 15 bis 25 Jahre. „Ein Bankkredit in der Regel deutlich kürzer“, betont Hörhann.

## Positive Auswirkungen auf Bilanz

„Bilanziert der Leasingnehmer nach österreichischem Unternehmensrecht (UGB) und nicht nach dem internationalen Standard IFRS 16, kann die Leasingfinanzierung zudem positive Auswirkungen auf die Bilanz haben: Leasingraten stellen grundsätzlich einen laufenden Aufwand dar, während die Bilanzierung der Immobilie beim Leasinggeber erfolgt“, erklärt Gabriele Ettl, Partnerin bei Deloitte Legal/JWO. Auch aus steuerlichen Gründen könnten sich Vorteile für

den Leasingnehmer ergeben: So sind die Leasingraten im Falle der Bilanzierung der Immobilien beim Leasinggeber für den Leasingnehmer steuerlich voll absetzbar, was im Falle des Eigentums am Leasinggegenstand nicht so wäre. „Der Transaktionsaufwand und die damit verbundenen Kosten sind bei einer Leasingfinanzierung im Regelfall allerdings etwas höher als bei einer Kreditfinanzierung“, führt Ettl weiter aus. Sie verweist auf die Grunderwerbssteuer von 3,5 Prozent sowie die gerichtliche Eintragungsgebühr von 1,1 Prozent des Grundstückswertes, die beim Ankauf einer Liegenschaft sowie der Begründung eines Baurechts ausgelöst werden. Sowohl die Grunderwerbssteuer als auch die gerichtliche Eintragungsgebühr fallen im Übrigen zum Vertragsende erneut an, wenn der Leasingnehmer die betreffende Immobilie zum Restwert kauft.

## Vorteile für Mittelständler

In Österreich hat das Immobilien-Leasing nach einigen Jahren des Rückgangs wieder ein gutes Niveau erreicht, heißt es bei Raiffeisen-Leasing. Dasselbe gilt für Deutschland, wo nach einigen von einer Branchenkonsolidierung geprägten Jahren das Interesse zuletzt wieder zugenommen hat, berichtet Klaus Busch, Geschäftsführer der Core Solutions GmbH. „Man kann durchaus von einer Renaissance sprechen.“ Der deutsche Spezialist für Immobilien-Leasing hat gerade den Neubau eines Bau- und Gartenfachmarktes im bayrischen Schwabmünchen finanziert und mit einer Leasingvertragszeit von 18 Jahren an den Betreiber BayWa BGM KG vermietet. Für Busch stellt das Immobilien-Leasing besonders für mittelständische Unternehmen eine vorteilhafte Möglichkeit dar, um Immobilienprojekte zu realisieren.

## Fatale Spirale

**Marktbericht.** Die verstärkte Nachfrage nach Wohnraum setzt auch die Preise für Logistik- und Gewerbeimmobilien unter Druck.

Die Kaufpreise für gewerblich gewidmete Grundstücke in City-Nähe ziehen weiter an. Das geht aus einem aktuellen Marktbericht für Logistik- und Industrieimmobilien von Otto Immobilien hervor. Derzeit werden – je nach Lage und Größe – zwischen 200 und 350 Euro pro Quadratmeter verlangt. Als Hintergrund werden der steigende Bedarf an Logistikkimmobilien durch den Onlinehandel und der Hunger nach neuem Wohnraum genannt: „Viele Wohnbauträger kaufen verstärkt auch gewerblich gewidmete Grundstücke in der Erwartung einer Umwidmung auf Wohnnutzung“, berichtet Tina Steindl, Teamleiterin Industrie, Gewerbe, Logistik bei Otto Immobilien. In der Folge würden langfristig ansässige Klein- und Mittelbetriebe an den Stadtrand und ins Wiener Umland verdrängt, da sie sich die höheren Preise nicht mehr leisten können. Auch die immer strikteren Behördenauflagen machten ihnen das Leben schwer. „Eine Lösung wäre die verstärkte Entwicklung von zentrumsnahen Logistik- und Gewerbeparks sowie Gewerbehofkonzepten, wie sie sich international bereits vielfach bewährt haben“, meint die Expertin.

## Bestandserhebung Wien und Umland

Für den Marktbericht wurde gemeinsam mit dem Vienna Research Forum (VRF) erstmals der gesamte Bestand an Logistik-, Produktions- und Industrieflächen in Wien und Umgebung dokumentiert. Dieser beträgt demnach mehr als 3,3 Mio. Quadratmeter, wobei 47 Prozent auf Logistik- und 53 Pro-

zent auf Produktions- und Industrieflächen entfallen. Die höchsten Qualitätsstandards, sogenannte Logistik-Klasse-A-Objekte, erfüllen 43 Prozent der klassifizierten Flächen, 36 Prozent sind als Klasse B und 21 Prozent als Klasse C qualifiziert.

Die Nettomieten bewegen sich derzeit qualitäts- und lagebedingt in einer großen Bandbreite zwischen 3,5 und 6,5 Euro pro Quadratmeter. Laut Martin Denner, Leiter Immobilien Research bei Otto Immobilien, liegen sie damit im europäischen Vergleich „im unteren Mittelfeld, nur knapp hinter München und Frankfurt mit sieben Euro sowie Barcelona mit 6,8 Euro pro Quadratmeter“. Aufgrund steigender Grundstücks- und Baukosten sowie der Errichtung neuer Logistikzentren rechnet er mit einem leichten Anstieg der durchschnittlichen Mietpreise. Ein Mangel an Interessenten bestünde derzeit jedenfalls nicht, betont der Experte: „Neue, zeitgemäße Logistikkimmobilien in guten Lagen mit Flächen über 2500 Quadratmeter werden auch künftig kaum Leerstände aufweisen.“ (ebe)

## IMPRESSUM: IMMOBILIEN

**Redaktion:** Daniela Mathis, Erich Ebenkofler, E. Stuppig  
**Telefon:** 01/514 14-361, -217, -422  
**Anzeigen:** Roman Schleser  
**Telefon:** 01/514 14-203  
**E-Mail:** vorname.nachname@diepresse.com  
**Immobilien im Internet:**  
 DiePresse.com/Immobilien

Anzeige

## Immobilien-Investitionsmöglichkeit Außergewöhnliches Entwicklungspotenzial

Die Eigentümerin beabsichtigt die Veräußerung einer Betriebsliegenschaft im Westen Wiens. Aufgrund der Größe und der hervorragenden Lage der Liegenschaft bietet diese ein sehr gutes Entwicklungspotenzial.

Der Verkauf wird in Form eines Asset Deals in einem strukturierten Bieterverfahren durchgeführt.

Die erforderlichen Transaktionsunterlagen werden den Interessenten im Rahmen des Bieterverfahrens zur Verfügung stehen. Interessensbekundungen können zusammen mit einer kurzen Beschreibung der Geschäftstätigkeit des Unternehmens bzw. des Interessenten an KPMG Real Estate Advisory GmbH an die unten angegebene Adresse übermittelt werden.

Immobilienmakler, Berater oder andere nicht im eigenen Namen und auf eigene Rechnung handelnde Personen müssen den Namen ihrer Auftraggeber offenlegen, die als Interessenten am weiteren Verlauf des Bieterverfahrens teilnehmen müssen. Provisionen, Maklergebühren oder ähnliche Vergütungen seitens der Eigentümerin sind ausgeschlossen.

Die KPMG Real Estate Advisory GmbH fungiert in diesem Bieterverfahren ausschließlich als Berater der Eigentümerin. Interessensbekundungen, Rückfragen und Korrespondenz sind ausschließlich in schriftlicher Form (per E-Mail oder Post) an folgende Adresse zu richten:

**KPMG Real Estate Advisory GmbH**  
**Porzellangasse 51, 1090 Wien**  
**zHd Dr. Christoph Fida, MSc MRICS**  
**E-Mail: verwertung.betriebsliegenschaft@kpmg.at**

Nach Erhalt der Interessensbekundung, erhält der Interessent eine Vertraulichkeitserklärung. Sobald diese unterzeichnet an KPMG Real Estate Advisory GmbH retourniert wurde, erhält der Interessent eine Kurzbeschreibung der Immobilie (Teaser) und Informationen über den weiteren Verlauf des Bieterverfahrens. Es gelangt österreichisches Recht zur Anwendung.

Die Eigentümerin behält sich hiermit ausdrücklich das uneingeschränkte Recht vor, nach eigenem Ermessen jederzeit und in jeder Hinsicht sowie ohne Angabe von Gründen oder Benachrichtigung das Verfahren zu unterbrechen oder zu beenden, die Verfahrensregeln zu ändern, Gespräche oder Verhandlungen mit einem Interessenten zu beenden, einzelne Interessenten vom Verfahren (insbesondere von der Abgabe, Entgegennahme und Prüfung von Angeboten) auszuschließen oder eine alternative Veräußerungsform zu wählen.

