

Öffentliche Investitionsfinanzierung 480 Mio. €

Finanzierungsleasing
Juni 2015

Kauf des Tour Séquoia

Im Juni 2015 finanzierten pbb Deutsche Pfandbriefbank und La Banque Postale im Rahmen einer Finanzierungsleasingvereinbarung („Crédit-Bail Immobilier“) den Erwerb des Tour Séquoia, einem 55.000 m² großen Bürogebäude in La Défense, westlich von Paris.

La Défense ist der größte Bürostandort in Kontinentaleuropa. Die Finanzierung über 480 Mio. € wird von beiden Banken zu gleichen Teilen getragen. Darüber hinaus agieren beide Banken gemeinsam als Lead Arranger. Dank der Transaktion ist es dem französischen Staat möglich, bis zu 3.600 Beamte des Ministeriums für Umwelt, nachhaltige Entwicklung und Energie sowie des Ministeriums für Wohnungsbau und nachhaltigen Siedlungsbau im Gebäude unterzubringen. Während der Vertragslaufzeit werden die Ministerien eine marktübliche Miete entrichten, zum Ende der Laufzeit steht ihnen frei, eine Kaufoption in Höhe von 1 € auszuüben.

Finanzierungsleasing gewinnt in Frankreich an Bedeutung

Finanzierungsleasing ist eine rechtliche Gestaltungsmöglichkeit, die für öffentliche Körperschaften im Rahmen ihrer Immobilienstrategie zunehmend an Bedeutung gewinnt.

Der Leasingnehmer (in diesem Falle der französische Staat) kann eine sich im Eigentum des Leasinggebers (in diesem Falle pbb und La Banque Postale) befindliche Immobilie für einen fest vereinbarten Zeitraum und zu einer fest vereinbarten Miete anmieten. Der Leasinggeber ermöglicht dem Leasingnehmer durch Kauf und Finanzierung des Objekts die Realisierung des Projekts. Die Auswahl des zu finanzierenden Objekts obliegt – im Rahmen durch den Leasinggeber festgelegter Kriterien – dem Leasingnehmer.

Finanzierungsleasings bieten sich insbesondere für Leasingnehmer an, denen Bilanzeffizienz und ein langfristig stabiles Mietverhältnis wichtig sind. Ein weiterer Vorteil von Finanzierungsleasing-Strukturen liegt in der Möglichkeit für öffentliche Körperschaften, ihr Kapital anderweitig einzusetzen – beispielsweise für die Bereitstellung öffentlicher Dienstleistungen.

Gegenüber einem Standardleasing bietet ein Finanzierungsleasing darüber hinaus den Vorteil, dass der Leasingnehmer nach Ablauf der vorab fest vereinbarten Laufzeit eine Kaufoption auf die Immobilien ausüben kann.

Ein Finanzierungsleasing läuft in der Regel länger als ein Standardleasing und verpflichtet den Leasingnehmer somit zu langfristigen Zahlungen. Möchte der Leasingnehmer das Vertragsverhältnis frühzeitig beenden, ist mit hohen Auflösungskosten zu rechnen. Deshalb sollte ein Finanzierungsleasing nicht in einem kurzfristigen, flexibilitätsorientierten Kontext, sondern im Sinne einer langfristigen Immobilienstrategie betrachtet werden.

Die stärkste Nachfrage nach Finanzierungsleasings besteht nach wie vor in der Privatwirtschaft, doch insbesondere in Frankreich, aber auch in Skandinavien beginnt nun auch die öffentliche Hand die Vorteile dieser Instrumente zu erkennen, die dadurch auch in diesem Bereich an Beliebtheit gewinnen.

pbb als idealer Partner für Finanzierungsleasings

Die pbb ist eine erfahrene Spezialbank für die Immobilienfinanzierung und die öffentliche Investitionsfinanzierung. Das macht sie zum idealen Partner für Finanzierungsleasings der öffentlichen Hand, denn dort treffen sich die beiden Kernkompetenzen der Bank. Die pbb versteht sowohl das Immobiliengeschäft als auch die Ziele, die öffentliche Institutionen mit ihren Investitionen verfolgen. Im Falle des Tour Séquoia kombinierte sie die Expertise ihrer vor Ort ansässigen Bewertungsexperten mit

ihrem Pariser Origination-Team für öffentliche Investitionsprojekte: So konnte die pbb den Bedarf des französischen Staates präzise ermitteln und eine passgenaue Lösung anbieten.

Umfangreiche Erfahrung in der öffentlichen Investitionsfinanzierung

Die Bank verfügt im europäischen Markt für öffentliche Investitionsfinanzierungen über umfangreiche Erfahrung. Das strategische Portfolio der Bank belief sich in diesem Bereich per 31. März 2016 auf 7,3 Mrd. €. Im vergangenen Jahr stieg das Neugeschäft der pbb in diesem Sektor um 1,6 Mrd. € an.

Die pbb hat drei Kernbereiche identifiziert, in denen die Bank eine aktive Rolle in der öffentlichen Investitionsfinanzierung einnehmen wird.

▪ Traditionelle öffentliche Investitionsfinanzierung

- Die pbb bietet Finanzierungslösungen für die Finanzierung öffentlicher Einrichtungen (z. B. Verwaltungs- und Zweckeinrichtungen, Bildungs- und Kultureinrichtungen sowie Sportanlagen), kommunalen Wohnungsbaus (z. B. sozialer Wohnungsbau, Wohnungsbauunternehmen, Studentenwohnheime), von Ver- und Entsorgung (z. B. Energieerzeugung, Wassergewinnung und -versorgung, Abwasserentsorgung und -aufbereitung, Müllentsorgung und -verwertung), im Bereich Gesundheit und Alter (medizinische Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen sowie Verwaltungs- und Versicherungseinrichtungen) sowie weiterer grundlegender Infrastruktur an.

- Die Bank verfügt über umfangreiche Erfahrung mit öffentlich-privaten Partnerschaften bei Infrastrukturprojekten, bei denen der privatwirtschaftliche Partner für Entwurf, Konstruktion, Betrieb und Finanzierung einer öffentlichen Investition verantwortlich zeichnet. Dank ihrer Erfahrung auf den europäischen Märkten kann die pbb maßgeschneiderte Lösungsansätze für Kunden aus dem öffentlichen Sektor bieten.

- **ECA Finance** – durch Exportkreditversicherungen gedeckte Finanzierungen
- **Finanzleasing** – Die pbb bietet verschiedene Leasingstrukturen, bei denen die Bank während des Finanzierungszeitraums in der Regel der rechtliche Eigentümer des Vermögenswerts ist, dem Leasingnehmer jedoch die operative Kontrolle, die wirtschaftlichen Risiken und die Rendite in Bezug auf die Bewertung der/des zugrunde liegenden Immobilie/Vermögenswerts überlässt. Dieses Produkt ist primär auf Kunden in Frankreich und Skandinavien zugeschnitten.

Die Bank bietet Strukturen aus einer Hand; dabei kann sie auch als Underwriter und Syndizierer großvolumiger und langfristiger Fazilitäten agieren.

Ansprechpartner bei der pbb Deutsche Pfandbriefbank

Leitung Öffentliche Investitionsfinanzierung

Jean Christophe
Tel. +33 1 44 94 82 71
jean.christophe@pfandbriefbank.com

Deutschland

Georg Habighorst
Tel.: +49 6196 9727-199
georg.habighorst@pfandbriefbank.com

Frankreich / Benelux-Länder

Damien Legrand
Tel.: +33144948275
damian.legrand@pfandbriefbank.com

Skandinavien

Patrik Rättö
Tel.: +46 8 440 10 66
patrick.ratto@pfandbriefbank.com

Spanien / Portugal

Jose Manuel Casares
Tel.: +34 91 700 4640
josemanuel.casares@pfandbriefbank.com

UK und neue Märkte

Wakim Wakim
Tel.: +44 20 7743 7753
wakim.wakim@pfandbriefbank.com

ECA-Finanzierung

Gabriele Freifrau von dem Bussche
Tel.: +49 6196 9727-253
gabriele.dembussche@pfandbriefbank.com

Deutsche Pfandbriefbank AG
Freisinger Straße 5
85716 Unterschleißheim
www.pfandbriefbank.com