

JULI 2025

## Liquidität im eigenen Unternehmen freisetzen – Wie Unternehmen stille Reserven aktivieren können, ohne die Kontrolle abzugeben
















Oaklins Debt Advisory Insights



**Torsten Aul**  
Head of Debt Advisory  
DACH

“Asset-based Finance hat sich zu einem zentralen Instrument entwickelt, um Kapital freizusetzen, Bilanzen zu stärken und die finanzielle Flexibilität zu schaffen, die für Wachstum erforderlich ist, ohne dabei die operative Kontrolle zu gefährden.”

**Das Oaklins-Team verfügt über umfassende Expertise im Bereich der asset-basierten Finanzierungen in ganz Europa:**

|   |  |   |   |   |
|---|--|---|---|---|
|  <p>Assed based financing</p> <p>FUNDING, DEBT ADVISORY &amp; ECM<br/><b>Business Services</b></p>           |  <p><b>Project Toblerone</b></p> <p>Acquisition financing and asset financing</p> <p>FUNDING, DEBT ADVISORY &amp; ECM<br/><b>Automotive</b></p> |  <p>Has raised \$10m</p> <p>FUNDING, DEBT ADVISORY &amp; ECM<br/><b>Real Estate</b></p>                                      |  <p>Have been acquired and advised on triple-stack financing</p> <p><b>MAIN</b><br/>CAPITAL PARTNERS</p> <p>FUNDING, DEBT ADVISORY &amp; ECM<br/><b>TMT</b></p> |  <p>Has successfully completed a debt refinancing</p> <p>FUNDING, DEBT ADVISORY &amp; ECM<br/><b>Business Services</b></p> |
|  <p>Has completed a debt refinancing</p> <p>FUNDING, DEBT ADVISORY &amp; ECM<br/><b>TMT</b></p>               |  <p>Unsecured term loan &amp; working capital facility</p> <p>FUNDING, DEBT ADVISORY &amp; ECM<br/><b>Food &amp; Beverage</b></p>               |  <p>Undisclosed alternative equity financing</p> <p>FUNDING, DEBT ADVISORY &amp; ECM<br/><b>Automotive</b></p>               |  <p>Has secured financing from SEB Bank</p> <p>FUNDING, DEBT ADVISORY &amp; ECM<br/><b>Automotive</b></p>   |  <p>A total of €65m financing</p> <p>FUNDING, DEBT ADVISORY &amp; ECM<br/><b>Real Estate</b></p>                           |
|  <p>Promissory note with a volume of €10m</p> <p>FUNDING, DEBT ADVISORY &amp; ECM<br/><b>Real Estate</b></p> |  <p>Has secured a tailored financing package</p> <p>FUNDING, DEBT ADVISORY &amp; ECM<br/><b>Construction &amp; Engineering</b></p>              |  <p>Has raised \$600m in a related party transaction</p> <p>FUNDING, DEBT ADVISORY &amp; ECM<br/><b>Other Industries</b></p> |  <p>Has raised debt financing</p> <p>FUNDING, DEBT ADVISORY &amp; ECM<br/><b>Food &amp; Beverage</b></p>  |  <p>Has successfully raised financing</p> <p>FUNDING, DEBT ADVISORY &amp; ECM<br/><b>TMT</b></p>                           |



## Während die Zinsen allmählich sinken, die Kreditvergabe jedoch restriktiv bleibt, erschließen europäische Unternehmen weiterhin Kapital über Asset-basierte Finanzierungen

Im aktuellen wirtschaftlichen Umfeld, geprägt von restriktiverer Kreditvergabe durch Banken und steigenden Investitionsanforderungen, stellt sich für viele Unternehmen die entscheidende Frage: Wie lässt sich Liquidität sichern, ohne operative Flexibilität oder Kontrolle einzubüßen?

Die Antwort liegt in vielen Fällen in der Bilanz. Vermögenswerte wie Maschinen, Lagerbestände, Immobilien und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Factoring) enthalten häufig stille Reserven, die effizient in Liquidität umgewandelt werden können. Zwei bewährte Strategien hierfür sind das Asset-based Finance (ABF) und Sale-&-Leaseback-Strukturen (SLB).

ABF ermöglicht Unternehmen den Zugang zu Kreditlinien, die durch bestehende Vermögenswerte besichert sind, typischerweise durch:



Forderungen  
aus LuL



Immobilien



Vorräte



Maschinen &  
Anlagen

Im Gegensatz zu herkömmlichen Krediten, die i.W. von Bonitätsbewertungen oder EBITDA-Multiples abhängen, basiert ABF auf dem realisierbaren Wert spezifischer Vermögenswerte.

### Die zwei gängigsten Formen sind:

- **Revolvierende Kreditlinien** (besichert durch Forderungen oder Lagerbestände)
- **Term Loans / Festkredite** (besichert durch Anlagevermögen)

### Wesentliche Vorteile umfassen:

- **Skalierbarkeit:** Kreditlinien wachsen mit dem Geschäftsvolumen
- **Geschwindigkeit:** Liquidität kann oft zügig verfügbar gemacht werden
- **Unabhängigkeit von Bonitätskennzahlen:** Die Qualität der Vermögenswerte ist wichtiger als Finanzkennzahlen

ABF ist ein effektives Mittel zur Liquiditätsbeschaffung und Flexibilitätssteigerung – besonders für mittelständische Unternehmen, die Alternativen zur klassischen Finanzierung suchen. Es kann auch als Vorbereitung für komplexere Strukturen wie Sale-&-Leaseback (SLB) oder Refinanzierungen dienen.

# €562Mrd.

Volumen des europäischen ABF-  
Marktes in 2023<sup>1</sup>

# 10+%

Über 10 % der deutschen  
Gewerbeimmobiliendeals 2024 SLB<sup>2</sup>

## Diese Faktoren machen SLB zur attraktiven Option für mittelständische Unternehmen mit Refinanzierungsbedarf, Wachstumszielen oder Optimierungsplänen der Kapitalstruktur

Bei einer Sale-&-Leaseback-Transaktion (SLB) verkauft ein Unternehmen einen Vermögenswert, meist eine betriebliche Immobilie oder Anlage, an einen Investor und least ihn langfristig zurück. So wird Kapital aus der Bilanz freigesetzt, ohne den operativen Zugriff zu verlieren.

In einem zunehmend selektiven Kreditumfeld hat sich SLB von einem Nischeninstrument zur Refinanzierung zu einer umfassenderen strategischen Finanzierungsalternative entwickelt, besonders relevant für mittelständische, anlagenintensive Unternehmen, die Liquidität benötigen, ohne zusätzliche Schulden aufzunehmen oder Eigenkapital zu verwässern.

### SLB eignet sich insbesondere, wenn

- das Asset vollständig im Eigentum des Unternehmens ist, betrieblich essenziell und verlässlich bewertbar
- das Unternehmen gebundenes Kapital aus der Bilanz freisetzen möchte, um Wachstum zu finanzieren, Verbindlichkeiten zu refinanzieren oder die Liquidität zu stärken
- klassische Fremdfinanzierung eingeschränkt ist, etwa durch enge Covenants, vorsichtige Kreditvergabe oder geringe Kreditverfügbarkeit
- das Unternehmen Kennzahlen wie Eigenkapitalquote oder Kapitalumschlag verbessern möchte, ohne strategische Kontrolle abzugeben

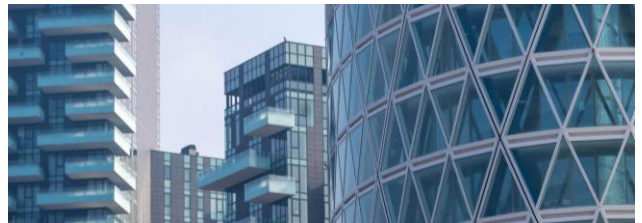
### Finanzierungskosten fördern SLB-Nachfrage<sup>1</sup>

Steigende Kreditkosten und zurückhaltende Banken erhöhen das Interesse an SLB als Finanzierungsalternative. Trotz sinkender Leitzinsen bleiben Unternehmenskredite teuer und schwer zugänglich. SLB schafft Liquidität, ohne neue Schulden oder einschränkende Covenants, und ist besonders wertvoll für Unternehmen mit Bedarf an Refinanzierung, Wachstumskapital oder Working Capital.

### Investorennachfrage nach vermieteten Assets

Auch die Nachfrage nach langfristig vermieteten, ertragsstarken Immobilien, besonders mit soliden Unternehmenskunden, bleibt hoch. SLB bietet Investoren stabile Renditen und sorgt so für attraktive Bedingungen für Verkäufer.

Diese Marktdynamik macht SLB zu einer zeitgemäßen und effektiven Option für gezielten Kapitaleinsatz in einem weiterhin herausfordernden Finanzierungsumfeld.



<sup>1)</sup> SLB Capital Advisors, sale and leaseback Market Update – Q4 2024

<sup>2)</sup> Clarion Partners, European Sale-Leaseback: A Strategic Opportunity, 2024



## Finanzielle Effizienz steigern: Wie SLB Liquidität schafft und Finanzierungskosten senkt

1

### Sofortige Liquidität

SLB wandelt Immobilien oder Anlagen direkt in Bargeld um, mit bis zu 100 % Auszahlung des Marktwerts (vs. nur 50–60 % bei Hypothekenfinanzierung)

Relevance



2

### Steuerlich und kostenseitig effizient

Leasingzahlungen sind als Betriebsausgaben voll abzugsfähig, was den Cashflow stärkt und die Steuerlast reduziert



3

### Operative Kontinuität

Unternehmen behalten durch langfristige Leasingverträge die volle Nutzung des Vermögenswerts, Monetarisierung ohne Betriebsunterbrechung



4

### Strategische Kapitalallokation

Freigesetztes Kapital kann in renditestarke Bereiche wie M&A, Wachstum oder Innovation reinvestiert werden, ohne neue Schulden oder Kreditlinien zu belasten



5

### Bilanzoptimierung

Trotz IFRS-16-Leasingverpflichtungen werden Assets in flexiblere Instrumente umgewandelt, das verbessert Kennzahlen und erhöht die Kreditfähigkeit



# €26Mrd.

SLB-Volumen unterstreicht Bedeutung  
und Relevanz des Instruments

# 5+%

Kostenunterschied zwischen SLB-  
Renditen und Fremdkapitalzinsen  
zeigt klaren SLB-Vorteil<sup>1)</sup>

## Strategisches Kapital in unsicheren Zeiten: Wer profitiert am meisten von SLB?



**Mittelständische  
Industrie- und  
Produktions-  
unternehmen**

Besitzen oft hochwertige Maschinen, Immobilien oder Anlagen, ideal für SLB, um Wachstum, Entschuldung oder Betriebsmittel zu finanzieren



**Kapitalintensive  
KMU**

Unternehmen mit Logistikflotten, Baumaschinen oder Agrartechnik können durch SLB Kapital freisetzen und gleichzeitig Nutzungsrechte behalten



**Saisonale oder  
zyklische  
Unternehmen**

Einzelhandel, Tourismus oder Firmen mit schwankendem Cashflow nutzen SLB zur Stabilisierung der Liquidität in schwächeren Phasen



**Unternehmen im  
Umbruch oder in  
Sanierung**

SLB bietet eine verwässerungsfreie Finanzierungsmöglichkeit zur Restrukturierung, Gläubigerbedienung oder Insolvenzvermeidung



**Wachstums-  
orientierte  
Unternehmen**

Firmen mit Expansionsplänen, z. B. Filialnetze oder Logistik, nutzen SLB zur Finanzierung neuer Standorte oder Übernahmen, ohne neue Kredite oder Eigenkapital aufzunehmen

“ **Mittelständische Unternehmen nutzen SLB zunehmend nicht nur zur Liquiditätsbeschaffung, sondern zur Rückgewinnung der Kontrolle über ihre Kapitalstruktur, und für langfristige Stabilität in unsicheren Märkten.** ”



**Torsten Aul**  
Head of Debt Advisory  
DACH

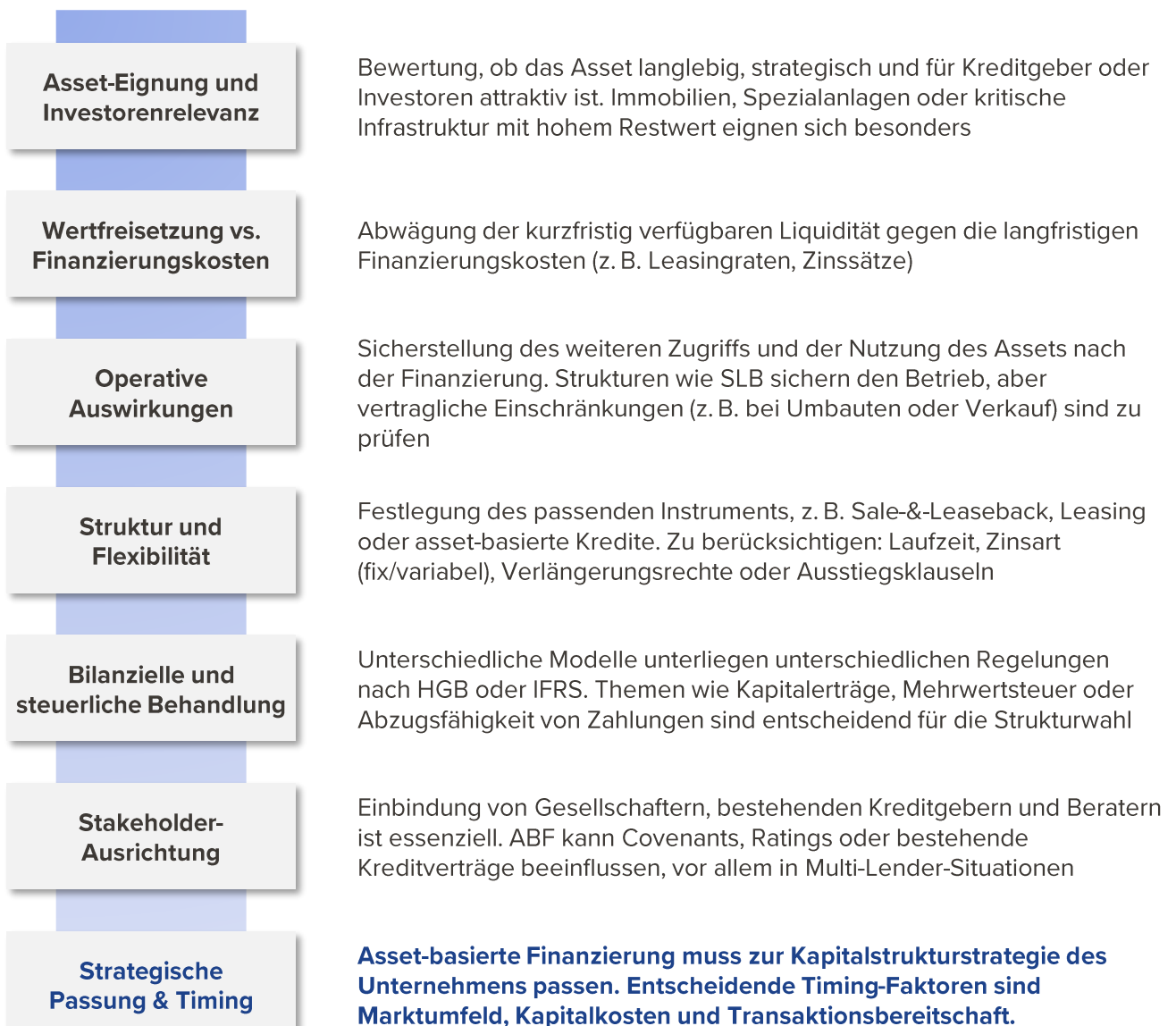
## SLB-Transaktionen strukturieren: Wie Unternehmen asset-basierte Finanzierungs-Modelle und vertragliche Gestaltungen nutzen können, um Liquidität freizusetzen, finanzielle Freiheitsgrade zu optimieren und regulatorische Anforderungen zu erfüllen

### SLB-Finanzierungsoptionen:

- ① **Immobilien:** Verkauf eigengenutzter Gewerbe- oder Industrieimmobilien mit anschließendem langfristigem Rückmietvertrag (typischerweise 10 bis 20 Jahre). Üblich ist das Triple-Net-Leasing, bei dem der Mieter (ehemalige Eigentümer) für Steuern, Instandhaltung und Versicherung verantwortlich ist.
- ② **Maschinen & Anlagen:** Verkauf hochwertiger, beweglicher Vermögenswerte wie Produktionsanlagen, Fahrzeugflotten oder Medizintechnik an einen Leasinggeber mit anschließender Rückmietung zur weiteren Nutzung. Die Laufzeiten liegen in der Regel bei 3 bis 7 Jahren, entsprechend der wirtschaftlichen Nutzungsdauer, und werden oft von spezialisierten Leasinganbietern umgesetzt.
- ③ **Geistiges Eigentum:** Monetarisierung immaterieller Vermögenswerte wie Patente, Marken oder Softwarelizenzen durch Verkauf und anschließende exklusive Rücklizenzierung. Obwohl weniger verbreitet, kann dieses Modell erheblichen verborgenen Wert heben, insbesondere in IP-intensiven Branchen wie Pharma oder Technologie.
- ④ **Vorräte:** Verkauf von Beständen (z. B. Rohstoffe, Fertigwaren, schnell drehende Lagerware) an Finanzierer mit anschließender Rückmietung für die operative Nutzung. Diese Struktur ist meist kurzfristig, auf Lagerumschlagszyklen abgestimmt und ermöglicht Liquiditätsgewinn bei gleichzeitiger physischer Kontrolle. Besonders geeignet für Unternehmen mit stabilen Absatzzyklen und gut geführtem Lagerwesen.



## SLB-Transaktionen strukturieren: Wie Unternehmen verschiedene Asset-Modelle nutzen, um Liquidität freizusetzen und finanzielle Effekte zu optimieren





## Gemeinsam mit unseren Finanzierungspartnern unterstützen wir Unternehmen bei der Strukturierung maßgeschneiderter Asset-based Finanzierungen und Sale-&Leaseback-Transaktionen

### Relevante Zielgrößen:

- Zielkunden: **Mittelständler** (€10m - €500m Umsatz)
- **Finanzierungsvolumen:** €0.5m - €20m
- **Laufzeiten:** Meist 48 oder 54 Monate
- **Voraussetzungen:** Finanzierung eines möglichst großen Teils des Maschinenparks
- **Finanzierungskonditionen:** ab 8.5% p.a.
- **Umsetzungsdauer:** 6 – 8 Wochen

### Benötigte Unterlagen:

- Jahresabschlüsse (letzte zwei Geschäftsjahre)
- Aktuelle Managementzahlen (GuV / Bilanz)
- Anlagevermögensverzeichnis (inkl. Maschinen- und Anlagenbewertungen, falls verfügbar)
- Übersicht Kreditverträge / Sicherheiten
- Unterlagen zur Investitions- oder Liquiditätsplanung

## Ihr Ansprechpartner:



### Torsten Aul

Head of Debt Advisory DACH

Tel: +49 69 5050291 58

Mobil: +49 151 12108503

E-Mail: [t.aul@de.oaklins.com](mailto:t.aul@de.oaklins.com)

#### Office Hamburg

ABC-Str. 35 | 20354 Hamburg | +49 40 349 14 189

#### Office Frankfurt

Guillettstr. 48 | 60325 Frankfurt | +49 69 5050 291 50

#### Disclaimer

Dieser Bericht dient ausschließlich Informationszwecken. Oaklins und die angeschlossenen Mitgliedsfirmen übernehmen keinerlei Garantie, Zusicherung oder Gewährleistung hinsichtlich der Aktualität, Richtigkeit oder Vollständigkeit der enthaltenen Informationen. Der Bericht stellt weder eine Anlageberatung noch eine Aufforderung zum Erwerb oder Verkauf von Investitionen jeglicher Art dar. Investitionsentscheidungen sollten nicht auf Grundlage der hier enthaltenen Inhalte oder Meinungen getroffen werden. Oaklins und die Mitgliedsfirmen haften nicht für Verluste, die durch das Vertrauen auf diese Publikation entstehen. Oaklins ist ein gemeinsamer Markenname unabhängiger Mitgliedsfirmen, die mit Oaklins International Inc. verbunden sind. Oaklins selbst erbringt keine Beratungsleistungen. Details zur Art der Zusammenarbeit finden Sie unter: [www.oaklins.com/legal](http://www.oaklins.com/legal)