

# Jahresbericht 2009



## Commerz Real (Real Estate / Assets / Leasing)

Mit einem verwalteten Vermögen von 45 Milliarden Euro gehört die Commerz Real AG zu den weltweit größten Immobilien-Assetmanagern und Anbietern von Leasing- und Investitionslösungen. Die Commerz Real bietet Möglichkeiten für Investitionen in Offene und Geschlossene Immobilienfonds, Immobilien-Spezialfonds sowie Geschlossene Fonds für mobile Wirtschaftsgüter, wie z. B. regenerative Energien. Zum Leistungsspektrum gehören darüber hinaus Structured Investments, die das Immobilienleasing, das Großmobilenleasing und strukturierte Finanzierungen umfassen, sowie das Mobilenleasing. Die Commerz Real ist damit Partner sowohl für institutionelle Investoren und Privatanleger als auch für Firmenkunden und die öffentliche Hand.

Vor dem Hintergrund der anhaltenden Finanz- und Wirtschaftskrise waren die Rahmenbedingungen auf den für die Commerz Real relevanten Märkten schwierig. Die Investitionszurückhaltung bei Anlegern und Kunden sowie eingeschränkte Finanzierungsmöglichkeiten setzten dem Neugeschäftspotenzial enge Grenzen. Risikopositionen im Bestand ließen sich aufgrund der konjunkturellen Belastungen nur bedingt konsolidieren und führten zu hohen Impairments auf Immobilien- und Schiffsassets. Gleichwohl konnten im Berichtszeitraum in allen Leistungsbereichen respektable operative Erträge erzielt werden.

### hausInvest europa zum dritten Mal in Folge mit Scope-Award ausgezeichnet

Langfristig orientierte Sachwertanlagen mit geringer Risikoneigung haben Konjunktur: Aufgrund starker Nettomittelzuflüsse aus dem Privatkundengeschäft wuchs das Fondsvolumen des hausInvest europa im Jahresverlauf von 8,5 auf über 10 Milliarden Euro an. Der unter schwierigen

Marktbedingungen erwirtschaftete Erfolg und die dabei erzielten strategischen Vorteile bescherten dem Fonds – zum dritten Mal in Folge – den „Scope Investment Award“ als bester deutscher Offener Immobilienfonds mit Zielmarkt Europa. Die Jury würdigte die sehr gute Finanzstruktur des hausInvest europa. Darüber hinaus hob sie insbesondere die gut ausbalancierte Diversifizierung des Immobilienportfolios hervor. Zudem habe die solide Liquiditätslage des Fonds für umfangreiche Neuinvestitionen genutzt werden können. Schwerpunkte waren Deutschland, Frankreich, Großbritannien und Skandinavien.

Bei dem weltweit investierenden und damit in einem insgesamt noch stärker belasteten Umfeld agierenden hausInvest global zeigten sich die Anleger deutlich zurückhaltender. Hier sank das Fondsvolumen auf 1,7 Milliarden Euro. Gleichwohl ließ die Liquiditätssituation einzelne Immobilienenerwerbe zu, u. a. im kanadischen Calgary. Insgesamt wurden für beide hausInvest-Fonds Investitionen mit einem Volumen von mehr als 600 Millionen Euro getätigt. Die Vermietungsleistung belief sich weltweit auf mehr als 450.000 Quadratmeter.

### Professionelle Investments für institutionelle Anleger

Die Commerz Real ist auch Fondsspezialist für institutionelle Investoren. Auf der Basis einer individuellen Beratung bietet sie sicherheitsorientierte sowie nachhaltig attraktive Investmentlösungen. Das Spektrum der Anlageprodukte umfasst acht Spezialfonds nach deutschem oder luxemburgischem Recht. Insgesamt beläuft sich das verwaltete Immobilienvermögen auf ein Volumen von rund 2 Milliarden Euro. Im Fokus der Neuinvestitionen standen zwei Bürogebäude im Stadtzentrum von Paris mit einem Akquisitionsvolumen von rund 50 Millionen Euro.



## Erfolgreiche Platzierung Geschlossener Fonds

Der Fokus der Aktivitäten im Bereich der Geschlossenen Fonds richtete sich auf die Anlagensegmente Euro-Core-Immobilien und erneuerbare Energien. Mit drei neu aufgelegten Fonds warb die Commerz Real Fonds Beteiligungsgesellschaft mbH (CFB) im Berichtszeitraum Eigenkapital im Gesamtvolumen von rund 60 Millionen Euro ein. Im Juni 2009 startete der Vertrieb des CFB-Fonds 173, der Anlegern die Zeichnung von Anteilen an der neuen Unternehmenszentrale des Mobilfunkbetreibers E-Plus in Düsseldorf ermöglichte. Anfang Dezember 2009 konnte die vollständige Platzierung des Eigenkapitals bekannt gegeben werden.

Zur Auflage Geschlossener Solarfonds, die mit festen Platzierungszusagen unterlegt waren, wurden im Berichtszeitraum Photovoltaikanlagen in einem Volumen von rund 150 Millionen Euro erworben. Mit dem CFB-Fonds 174 brachte die CFB im Oktober 2009 ihren ersten Solarfonds an den Markt. Dieser umfasst vier Photovoltaikanlagen in Deutschland und wurde bereits bis zum Jahresende vollständig platziert. Der zweite Solarfonds (CFB-Fonds 175) ging im Dezember 2009 in den Vertrieb. Auch hier zeichnete sich in den ersten Wochen eine hohe Nachfrage ab.

Infolge des stark veränderten Marktumfelds und der nega-

tiv beeinflussten Rahmenbedingungen für die Containerschifffahrt, wurde ab November 2009 die Platzierung von drei CFB-Schiffsfonds bis auf Weiteres ausgesetzt. Dies hat jedoch keine Auswirkung auf das bereits eingezahlte Anlegerkapital, da die CFB ihre Verpflichtungen aus den Platzierungsgarantieverträgen in vollem Umfang erfüllt hat. Es ist beabsichtigt, die übernommenen Anteile bei verändertem Marktumfeld weiter zu platzieren.

## Structured Investments: Chancen als Qualitätsanbieter

Im Leistungsbereich Structured Investments bietet die Commerz Real ein integriertes Know-how für vielfältigste Finanzierungs- und Investitionsanforderungen. Dieses ermöglicht optimale und auf individuelle Kundenbedürfnisse abgestimmte Lösungen. Die konjunkturellen Rahmenbedingungen und die begrenzten Möglichkeiten in der Finanzierungsbeschaffung erschwerten insbesondere das großvolumige Neugeschäft. Als Qualitätsanbieter konnte die Commerz Real dennoch Abschlüsse in einem Volumen von rund 600 Millionen Euro mit gewerblichen Kunden unterschiedlichster Branchen tätigen. Dazu zählten Unternehmen der Energieversorgung, der Nahrungsmittelindustrie und des Automobilbereichs bis hin zur Luft- und Raumfahrtbranche. Dagegen konnten die an das Konjunkturprogramm der Bundesregierung geknüpften



Erwartungen hinsichtlich Public Private Partnerships mit der öffentlichen Hand im Berichtszeitraum noch nicht erfüllt werden.

### Mobilienleasing behauptet sich in schwierigem Umfeld

Das anhaltend schwierige Investitionsklima hat im Geschäftsjahr 2009 auch die Neugeschäftsmöglichkeiten im Mobilienleasing begrenzt. So verzeichnete die Branche 2009 einen dramatischen Einbruch um mehr als 20 Prozent. Umso bemerkenswerter ist das Neugeschäftsvolumen, das die Commerz Real im Berichtszeitraum erzielen konnte: Mit rund 1 Milliarde Euro erreichte der inländische Auftragseingang nahezu das Vorjahresniveau. Rund zwei Drittel der Abschlüsse wurden im Maschinen- und Anlagenleasing getätigt.

### Ausblick

Seit dem Jahr 2008 haben sich die Rahmenbedingungen für die Geschäftstätigkeit der Commerz Real insbesondere vor dem Hintergrund der Finanz- und Wirtschaftskrise deutlich gewandelt. Auch im Jahr 2010 ist mit Volatilitäten und Unsicherheiten an den für die Commerz Real wichtigen Märkten zu rechnen. Vor diesem Hintergrund wurde im November 2009 ein Strategiprojekt gestartet, in dessen Zuge das Geschäftsmodell weiterentwickelt und damit die Voraussetzung für eine Stärkung der Marktpositionen in einem herausfordernden Umfeld geschaffen werden soll.



**Commerz Real AG**

Mercedesstraße 6  
40470 Düsseldorf  
Tel. +49 (0)211 7708-0  
Fax +49 (0)211 7708-3156

Kreuzberger Ring 56  
65205 Wiesbaden  
Tel. +49 (0)611 7105-0  
Fax +49 (0)611 7105-289

[info@commerzreal.com](mailto:info@commerzreal.com)  
[www.commerzreal.com](http://www.commerzreal.com)

