

## Commerz Real AG

### Wiesbaden

## Jahresabschluss mit Bericht zur Gleichstellung und Entgeltgleichheit nach EntgTranspG als Anlage des Lageberichts zum Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024

### Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

#### Commerz Real AG, Wiesbaden

##### Inhaltsverzeichnis

##### Abkürzungsverzeichnis

AG	Aktiengesellschaft
ALCO	Asset Liability Committee
AuRA	Anlage- und Risikoausschuss
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
BVI	Bundesverband Investment und Asset Management e.V., Frankfurt am Main
BDL	Bundesverband Deutscher Leasing-Unternehmen e.V., Berlin
CFB	Commerz Real Fonds Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf
CIR	Cost-Income-Ratio
CIV GmbH	Commerzbank Immobilien- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main
CO <sub>2</sub>	Kohlenstoffdioxid
Coba VV	Coba Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf
CR Bau	Commerz Real Baumanagement GmbH, Düsseldorf
CR KVG	Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft, Düsseldorf
CR, Commerz Real, Gesellschaft	Commerz Real AG, Wiesbaden
CRFM	Commerz Real Fund Management S.à r.l., Luxemburg
CRI	Commerz Real Investmentgesellschaft mbH, Wiesbaden
CRML	Commerz Real Mobilienleasing GmbH, Düsseldorf
CRO	Chief Risk Officer

CSI	CFB-Funds, structured Finance and Investments
CVaR	Credit-Value-at-Risk
EaD	Exposure-at-Default
EEG	Erneuerbare-Energien-Gesetz
EL	Expected Loss
ELTIF European Long-Term Investment Funds	
ErC	Economic required Capital
ESG	Environmental, Social und Governance (bzw. zu Deutsch: Umwelt, Soziales und Unternehmensführung)
EU Europäische Union	
EZB Europäische Zentralbank	
FK	Firmenkunden
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GW	Gigawatt
HGB	Handelsgesetzbuch (in der aktuell gültigen Fassung)
ICAAP	Internal Capital Adequacy Assessment Process
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer
IEA	International Energy Agency
IFRS	International Financial Reporting Standards
IKS	Internes Kontrollsystem
ISE	Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme (ISE)
ISGT	Institutional Sales and Group Treasury
ISO	Information Security Officer
IT	Informationstechnologie
KPI	Key Performance Indicators
KWG	Kreditwesengesetz
kWh	Kilowattstunde
LAB	Liquiditätsablaufbilanz
LDP	Liquiditätsdeckungspotenzial
LGD	Loss Given Default
MaRisk	Mindestanforderungen an das Risikomanagement
Mio.	Millionen
MW	Megawatt
NAVIPOS	NAVIPOS Schiffsbeteiligungsgesellschaft mbH



NPP	Neu-Produkte-Prozesse
OpRisk	operationelles Risiko
OWäR	Objektwertänderungsrisiko
PD	Probability of Default
PS	Prüfungsstandard
PUK	Privat- und Unternehmernkunden
qm	Quadratmeter
RCC	Risk Controlling und Consulting
REFUGIUM	REFUGIUM Beteiligungsgesellschaft mbH
RM-AP	Risikomanagement-Anlageprodukte
RM-ML	Risikomanagement Mobilienleasing
RoE	Return on Equity
RTF	Risikotragfähigkeitsrechnung
RWA	Risikogewichtete Aktiva
S.à r.l.	Société à responsabilité limitée
STA	Standardansatz
TMS	Treasury Management System
TWh	Terawattstunde
US	United States
USD	United States Dollar
VaR	Value at Risk

## 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Commerz Real AG (nachfolgend als CR, Commerz Real oder Gesellschaft bezeichnet) agiert als Holding einer Unternehmensgruppe mit den Dienstleistungsschwerpunkten Vermögensverwaltung von Sachwerten und Leasing. Mit einem verwalteten Vermögen von 35,2 Milliarden Euro und über 50 Jahren Markterfahrung gehört die Commerz Real zu den großen Vermögensverwaltern für Immobilien und erneuerbaren Energien sowie den Anbietern von Leasing- und Investitionslösungen in Deutschland. Zum 31. Dezember 2024 waren in der Commerz Real-Gruppe 803 Mitarbeitende an 16 Standorten im In- und Ausland tätig.

Die Commerz Real unterliegt als Finanzdienstleistungsinstitut der Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und durch die Deutsche Bundesbank.

### 1.1 Einbindung in den Commerzbank-Konzern

Die Commerzbank Immobilien- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (CIV GmbH), eine 100-prozentige Tochter der Commerzbank AG (Commerzbank), hält 61,42 Prozent des Grundkapitals der Commerz Real. Die verbleibenden 38,58 Prozent gehören unmittelbar der Commerzbank. Die Commerz Real ist somit ein verbundenes Unternehmen der Commerzbank.

Zwischen der Commerz Real und der CIV GmbH besteht ein Beherrschungs- und ein Ergebnisabführungsvertrag. Die CIV GmbH ist ihrerseits über einen Beherrschungs- und einen Ergebnisabführungsvertrag an die Commerzbank angebunden.



Die Commerz Real orientiert sich im Konzernverbund mit der Commerzbank an deren strategischen Leitplanken. Die Commerz Real wird in den Konzernabschluss der Commerzbank einbezogen und dort dem Segment Privat- und Unternehmernkunden (PUK) sowie dem Segment Firmenkunden (FK) zugeordnet.

Es existieren zahlreiche Kooperationen mit der Commerzbank. So ist die Bank der Hauptvertriebspartner für die Produkte der Commerz Real und die Commerz Real kann als bevorzugter Partner die Vertriebskanäle der Commerzbank zur Kundenansprache und -pflege nutzen. Außerdem empfängt die Commerz Real Leistungen, um Synergien bei den unterstützenden Funktionen wie Personal, IT, Services, Risiko und der Internen Revision zu erzielen.

Die Commerz Real veröffentlicht aufgrund der Befreiungsmöglichkeit des § 340a Abs. 1a Satz 3 i.V.m. § 289b Abs. 2 HGB keine eigene Nichtfinanzielle Erklärung. Vielmehr ist sie Teil der nichtfinanziellen Erklärung im Konzernlagebericht der Commerzbank AG, die im elektronischen Unternehmensregister offengelegt sowie auf der Website der Commerzbank verfügbar ist.

Die Kunden der Commerz Real können auf eine breite Leistungspalette zugreifen. Diese umfasst Anlage- und Finanzierungsprodukte sowie begleitende Serviceleistungen und wird über verschiedene Marktauftrittsgesellschaften angeboten.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Produkte der Commerz Real-Gruppe:

Produktbereiche	Verwalter	Erläuterung
Offener Immobilienfonds	CRI	Der offene Immobilienfonds hausInvest wurde 1972 aufgelegt; mit einem Fondsvolumen am 31. Dezember 2024 von 16,4 Milliarden Euro ist er einer der größten deutschen offenen Immobilienfonds.
Offener Fonds für erneuerbare Energien	CRFM	Der klimaVest wurde 2020 als erster offener Publikumsfonds für Investitionen in Infrastruktur und erneuerbare Energien aufgelegt und umfasst am 31. Dezember 2024 ein Fondsvolumen von 1,5 Milliarden Euro.
Institutionelle Investoren und Mandate		Die am 31. Dezember 2024 betreuten 10 Anlageprodukte für institutionelle Investoren und Mandatskunden bieten Investitionsangebote für Hotels, studentisches Wohnen und Infrastruktur (inklusive erneuerbare Energien) sowie Einzelhandelsimmobilien.
	CR KVG, CRFM,	
Mobilienleasing	CRML	Im Mobilienleasing wird die Finanzierung von Ausrüstungsinvestitionen wie z.B. Maschinen, Anlagen, IT u.v.m. angeboten.
CFB-Funds, structured Finance and Investments (CSI)	CFB,	Das Abbauportfolio der CFB besteht per 31. Dezember 2024 aus 33 aktiven geschlossenen Fonds-Kommanditgesellschaften, die spätestens Ende 2032 auslaufen. Des Weiteren werden für gewerbliche und öffentliche Immobilien sowie Großmobilen Bau- und Finanzierungsmanagementleistungen angeboten. Das Portfolio besteht Ende 2024 aus
	CR KVG, CR AG,	81 Verträgen, deren Laufzeit bis maximal 2049 reicht.
	CR Bau,	
	NAVIPOS	

## 1.2 Standorte

Die Commerz Real hat ihren Sitz in Wiesbaden und Standorte in Düsseldorf und Grünwald. Zudem verfügt die Gesellschaft über ihr Tochterunternehmen Commerz Real Mobilienleasinggesellschaft mbH über ein bundesweites Netz von Geschäftsstellen in Berlin, Dresden, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München, Nürnberg, Rheine und Stuttgart zur Kundenbetreuung vor Ort. Des Weiteren ist die Commerz Real mit und über Tochterunternehmen und Auslandsrepräsentanzen in Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Italien, Niederlanden, Polen, Portugal, Spanien, Türkei und den USA vertreten. Ergänzt wird die Kundenbetreuung durch das Filialnetz des Commerzbank-Konzerns im In- und Ausland.

## 1.3 Vorstand



Der Vorstand der Commerz Real leitet das Unternehmen in eigener Verantwortung. Er ist dabei an die geschäftspolitischen Grundsätze gebunden und der Steigerung des nachhaltigen Unternehmenswerts verpflichtet. Er führt die Geschäfte nach den Vorschriften der Gesetze, der Satzung, der Geschäftsordnung, des Geschäftsverteilungsplans und der jeweiligen Dienstverträge. Er arbeitet vertrauensvoll mit dem Aufsichtsrat der Commerz Real zusammen.

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder setzt sich zusammen aus einer Festvergütung sowie einer variablen Sonderzahlung, die auf den geschäftlichen Erfolgen sowohl der Commerz Real als auch der Commerzbank und dem Erreichen im Voraus definierter Ziele basiert. Hinzu kommen angemessene Sachbezüge. Die Gesamtvergütung und insbesondere der variable Teil unterliegen aufsichtsrechtlichen Anforderungen. Die variable Vergütung wird aufgrund dieser Anforderungen an das Vergütungssystem teilweise mit Verzögerung gezahlt.

## 1.4 Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand bei der Leitung der Commerz Real und ihrer Konzernunternehmen. Er führt seine Geschäfte nach den Vorschriften der Gesetze, der Satzung der Commerz Real und seiner Geschäftsordnung. Er arbeitet vertrauensvoll mit dem Vorstand zusammen.

## 2. Geschäftsverlauf der Commerz Real

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Im Jahr 2024 ist die **Weltwirtschaft** wohl erneut nur moderat gewachsen. Mit gut 3 Prozent war das Plus beim Bruttoinlandsprodukt voraussichtlich ähnlich hoch, wie im Jahr 2023. Regional verlief die Entwicklung allerdings recht unterschiedlich.

So kämpft **China** weiter mit den Problemen am Immobilienmarkt und den Folgen des Vertrauensverlusts in die staatliche Wirtschaftspolitik aufgrund der Coronapolitik und Beschränkungen vor allem gegen den Technologiesektor. Mit rund 5 Prozent lag das Wirtschaftswachstum zwar weiterhin über dem weltweiten Durchschnitt, war aber deutlich niedriger als in früheren Jahren. Die Regierung hat verschiedene Maßnahmen ergriffen, um den Immobilienmarkt zu stabilisieren und die Binnennachfrage zu beleben, was aber bisher noch keinen spürbaren Effekt erzielte.

Positiv überrascht hat im vergangenen Jahr einmal mehr die **US-Wirtschaft**, die trotz massiver Zinserhöhungen der Federal Reserve in den Jahren 2022 und 2023 bis zuletzt kräftig gewachsen ist. Gleichzeitig ist die Inflationsrate über weite Strecken des vergangenen Jahres deutlich gefallen. Zuletzt ist dieser Rückgang allerdings ins Stocken geraten, und die Inflationsrate liegt immer noch über dem von der US-Notenbank angepeilten Ziel von 2,0 Prozent.

Im **Euroraum** hat sich das Wirtschaftswachstum im vergangenen Jahr zunächst etwas belebt, wobei die Entwicklung in den einzelnen Mitgliedsländern sehr unterschiedlich war. Zuletzt hat sich die Konjunktur aber wieder abgekühlt, weshalb für das Gesamtjahr 2024 mit etwa 0,7 Prozent ein nur geringfügig stärkeres Wachstum zu Buche steht als für 2023, und ein nachhaltiger Aufschwung der Wirtschaft ist vermutlich unter anderem wegen der Nachwirkungen der Zinserhöhungen der EZB und der schwächeren Nachfrage aus China weiter nicht in Sicht.

Einer der konjunkturellen Schwachpunkte im Euroraum war erneut die **deutsche Wirtschaft**, die im vergangenen Jahr sogar das zweite Jahr in Folge leicht geschrumpft ist. Teilweise ist dies sicherlich dadurch zu erklären, dass die deutsche Wirtschaft mit ihrem hohen Industrieanteil besonders unter den Zinserhöhungen der EZB gelitten hat. Zudem ist China als Exportmarkt für die deutsche Wirtschaft wesentlich wichtiger als für die meisten anderen Euroländer, so dass jene stärker unter der dortigen Nachfrageschwäche leidet. Die schwache Konjunktur spiegelt sich auch zunehmend am Arbeitsmarkt wider. So steigt die Beschäftigung nur noch im staatsnahen Bereich, während sie - insbesondere in der Industrie - sogar abnimmt. In der Folge ist die Zahl der Arbeitslosen im Verlauf des vergangenen Jahres moderat gestiegen.

Die Entwicklung an den **Finanzmärkten** war 2024 von der Wende in der Geldpolitik geprägt. Angesichts der zumeist deutlich rückläufigen Inflationsrate haben viele Notenbanken begonnen, ihre Leitzinsen wieder zu senken. Die US-Notenbank hat den Zielkorridor für den Leitzins bis zum Jahresende um 100 Basispunkte auf 4,25 Prozent bis 4,50 Prozent gesenkt. Die EZB verringerte ihren Leitzins sogar um 135 Basispunkte auf 3,15 Prozent. Seit dem Beginn der Zinssenkungen sind die Renditen zehnjähriger deutscher Bundesanleihen im Trend wieder gefallen. Da sie aber zuvor in der ersten Jahreshälfte zugelegt hatten, lagen sie am Jahresende etwa auf dem gleichen Niveau wie zu Jahresbeginn. Der Aktienmarkt hat unter anderem von der Wende der Geldpolitik profitiert, sodass zum Jahresende viele Aktienindizes wieder nahe ihren historischen Höchstständen notierten. Der Euro-US-Dollar-Wechselkurs bewegte sich bis zum Herbst unter Schwankungen weitgehend seitwärts. Zuletzt hat der US-Dollar allerdings davon profitiert, dass am Markt weniger Zinssenkungen der Fed erwartet wurden, was Dollar-Anlagen attraktiver macht.

### 2.2 Entwicklung der relevanten Märkte

Die Commerz Real-Gruppe ist auf dem internationalen Immobilienmarkt und dem deutschen Mobilienleasingmarkt aktiv. Darüber hinaus werden Anlageprodukte für Infrastruktur und erneuerbare Energien angeboten. Nachfolgend werden ausgewählte Aspekte der zugehörigen Marktentwicklungen erläutert.

#### a) Immobilienmärkte



Die Zinssenkungen der Zentralbanken sowie das weltweit stabilere wirtschaftliche Umfeld haben sich im Berichtsjahr stabilisierend auf die Vermietung und den Kauf/Verkauf von Immobilien ausgewirkt. Die Wertberichtigungen in den Immobilienportfolien aufgrund gestiegener Renditeanforderungen haben sich im Berichtsjahr weiter fortgesetzt, sodass potenzielle Verkäufer nunmehr geringere bis keine Abschläge auf ihre Buchwerte bei einer künftigen Veräußerung in Kauf nehmen müssen. Diese Entwicklung gibt den Bestandshaltern wieder mehr Freiräume ihr Portfolio zu angemessenen Konditionen umzuschichten, was sich in einer ansteigenden Transaktionsaktivität im Verlaufe des Berichtsjahrs niederschlug.

Die wichtigsten Leitzinsen weltweit haben sich im Berichtsjahr folgendermaßen entwickelt:

Entwicklung der Leitzinsen (in Prozent)		
Land	31.12.2024	31.12.2023
USA	4,25-4,50	5,25-5,50
Eurozone	3,15	4,50
Großbritannien	4,75	5,25
China	3,10	3,45

Einer Auswertung von MSCI / Real Capital Analytics zufolge stabilisierten sich die weltweiten Transaktionsvolumina für Immobilien in den ersten drei Quartalen 2024 in Europa und Amerika, während es in Asien zu einem deutlichen Rückgang im Vergleich zum Vorjahreszeitraum kam:

Entwicklung der Transaktionsvolumina in Milliarden US-Dollar				
Regionen	01.01.-30.09.2024	01.01.- 30.09.2023	davon Länder in Europa	
Asien-Pazifik	325,2	410,2	Deutschland	21,0
Amerika	250,4	245,9	Frankreich	13,9
Europa	138,2	123,2	Großbritannien	39,5
Gesamt	713,8	779,3	Spanien	8,1

Weltweit verteilten sich die eindeutig zuordenbaren Transaktionen mit 27,6 Prozent auf Wohn-, mit 24,6 Prozent auf Industrie- und Logistik- und mit 22,5 Prozent auf Büroimmobilien. Zwar sind im Berichtsjahr weniger Deals am Zinsumfeld gescheitert als noch in 2023, jedoch gibt es weiterhin divergierende Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern sowie eine abwartende Haltung mit der Hoffnung auf Verbesserung der Transaktionsbedingungen in 2025. Die vorherrschenden Themen der Immobilienmärkte sind unverändert Nachhaltigkeit und Energieeffizienz, die weiter voranschreitende Digitalisierung sowie die Anpassungsfähigkeit an geänderte Anforderungen für die Flächen. Dabei profitieren weiterhin vor allem Objekte mit guter Qualität und in zentralen Lagen von den allgemeinen Marktentwicklungen überdurchschnittlich.

Durch das stabilere Umfeld sowie die Zinssenkungen der Zentralbanken haben sich die Spitzenanfangsrenditen in einigen (Teil-)Märkten im Laufe des Jahres verbessert. In den Top-Märkten Europas wurden in einigen Transaktionen gegen Ende des Berichtsjahres an die 4,0 Prozent bei den Anfangsrenditen für Top-Objekte erreicht. Dies untermauern deutliche Mietzuwächse bei Immobilien in guter Lage und mit guter Objektqualität. Die Spitzenmieten steigen weiterhin deutlich schneller als Mieten im Rest des Marktes. Somit stiegen die Kapitalwerte für Top-Objekte in 2024 trotz der zum Großteil seitwärtslaufenden Renditeentwicklung wieder leicht an.

Entwicklung der Spitzenrenditen (in Prozent)			Entwicklung der Spitzenmieten (pro qm pro Jahr)	
Land	2024	2023	Land	2023
USA	6,1	6,8	USA	930 USD
Deutschland	4,4	4,2	Deutschland	636 EUR
Frankreich	4,1	4,2	Frankreich	990 EUR
Großbritannien	4,0	5,4	Großbritannien	1.811 EUR

## b) Märkte für erneuerbare Energien



Energiepolitisch gab es in Deutschland bereits in 2022 mit dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) die größte energiepolitische Gesetzesnovelle seit Jahrzehnten. Das Gesetz legt die Grundlagen für ein klimaneutrales Deutschland. Mit einem konsequenten, deutlich schnelleren Ausbau soll der Anteil erneuerbarer Energien am Bruttostromverbrauch bis 2030 auf mindestens 80 Prozent steigen. Das EEG 2023 wird erstmals konsequent auf das Erreichen des 1,5-Grad-Pfades nach dem Pariser Klimaschutzabkommen ausgerichtet und soll die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern verringern. Auch im Berichtsjahr wurden diese Ziele weiterverfolgt. Im EEG 2023 sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Gesetzlicher Vorrang für erneuerbare Energien,
- EEG-Förderung über den Strompreis beenden,
- Ausbaupfade für Wind- und Solarenergie deutlich erhöhen,
- höhere Vergütung für Solaranlagen und bessere finanzielle Beteiligung der Kommunen bei Windenergie.

Dem Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme (ISE) zufolge ist der Anteil der erneuerbaren Energien im Stromsektor Deutschlands im Berichtsjahr deutlich auf einen erneuten Rekordwert von 62,7 Prozent (Vorjahr 54,9 Prozent) der öffentlichen Nettostromerzeugung gestiegen. In Summe produzierten die erneuerbaren Energien in 2024 etwa 275,2 Terawattstunden (TWh) Strom und liegen damit 4,4 Prozent über dem Vorjahr. Die wichtigste Stromquelle war 2024 erneut die Windenergie, die mit rund 136,4 TWh (33 Prozent Anteil) zur öffentlichen Stromerzeugung beigetragen hat. 2024 war aber insgesamt ein schwächeres Windjahr als 2023 (139,0 TWh) und somit sank der Anteil der Onshore-Windenergie auf 110,7 TWh (Vorjahr: 115,9 TWh). Dagegen lag der Anteil von Offshore-Windkraft mit 25,7 TWh etwas höher als im Vorjahr (2023: 23,5 TWh).

Nach Auffassung von McKinsey gilt die Offshore-Windenergie als wichtigste Ressource zur Erreichung des 1,5-Grad-Ziels und zur Reduzierung von Energieimporten. Die weltweit installierte Offshore-Windkapazität wird bis zum Jahr 2050 voraussichtlich 630 GW erreichen. Gegenüber 40 GW im Jahr 2020 entspräche dies nahezu einer Versechzehnfachung.

Die Ausbauziele der Bundesregierung wurden im Rahmen des Windenergie-auf-See-Gesetzes („WindSeeG 2023“) sehr deutlich von 20 GW auf 30 GW in 2030 angehoben. Für das Jahr 2035 sind 40 GW und für das Jahr 2045 sogar 70 GW Kapazität geplant. Allerdings bleibt der Ausbau von Windenergie im Berichtsjahr deutlich unter Plan. Für Onshore-Windkraft waren 7 GW geplant, bis November 2024 sind aber nur 2,4 GW ans Netz gegangen. Bei Offshore-Anlagen verlief der Ausbau etwas besser als in den Vorjahren, blieb jedoch mit 0,7 GW ebenfalls unter Plan von 5-7 GW.

Einer Studie der Deutsche WindGuard GmbH zufolge erreichte im ersten Halbjahr 2024 die Onshore-Windenergie in Deutschland einen Brutto-Zubau von 250 Windkraftanlagen, die einer Gesamtleistung von 1,3 GW entsprechen. Im Vergleich zum ersten Halbjahr des Vorjahres ist der Zubau damit um 19 Prozent niedriger ausgefallen. Fast ein Drittel der neu installierten Leistung kam durch Repowering-Projekte zustande. Nach der Differenz von stillgelegten Anlagen (durch Rückbau) und Zubau ergibt sich im ersten Halbjahr 2024 ein negativer Netto-Zubau von insgesamt 27 Windenergieanlagen, die über eine Netto-Leistung von insgesamt 0,9 GW verfügen. Der kumulierte Bestand an Windenergie an Land umfasst somit zum 30. Juni 2024 eine Leistung von rund 62 GW bzw. 28.611 Windenergieanlagen.

Der Ausbau von Offshore-Windparks konnte im Vergleich zum Vorjahr mit 73 angeschlossenen Windturbinen ein deutliches Wachstum verzeichnen (2023: 27 Windturbinen). An der Nord- und Ostseeküste wurden im Jahr 2024 zwei Offshore Windparks mit einer Leistung von insgesamt 0,7 GW erfolgreich installiert. Dies ist zwar ein Anstieg von 0,5 GW gegenüber dem Vorjahr (0,3 GW), aber um die Energie- und Klimaziele der Bundesregierung zu erreichen, ist ein deutlich stärkerer Ausbau der Windenergieleistung nötig.

Laut dem Fraunhofer-ISE leistet die Windenergie mit einem Anteil von 33 Prozent den größten Beitrag zur nachhaltigen Stromerzeugung in Deutschland.

Beim Ausbau von Photovoltaikanlagen konnte im Berichtsjahr erneut ein deutlicher Anstieg verzeichnet werden. Konkret wurden 16,2 GW an Photovoltaik-Modulen neu errichtet, geplant waren lediglich 13 GW. Insgesamt haben bestehende Photovoltaikanlagen eine Stromproduktion von etwa 74 TWh im Berichtsjahr erzeugen können. Der Photovoltaikanteil an der öffentlichen Nettostromerzeugung liegt in Deutschland im Berichtsjahr bei 14 Prozent.

Gemessen an der Kursentwicklung des Physical Electricity Index (Phelix) der European Energy Exchange (EEX Strom Phelix DE Peak) sind die Strompreise in Deutschland nach ihrem Hoch im Sommer 2022 wieder deutlich zurückgekommen und unterschreiten seither das Niveau vor dem Beginn des Kriegs in der Ukraine im Februar 2022.

Die International Energy Agency (IEA) prognostiziert bis zum Jahr 2030 rund 17 TWh an erneuerbarer Energieerzeugungskapazität weltweit.

## c) Deutscher Leasingmarkt

Laut Bundesverband Deutscher Leasing-Unternehmen e.V. (BDL) haben Leasinggesellschaften in Deutschland im Jahr 2023 insgesamt 83,5 Milliarden Euro an Investitionen in Maschinen, Fahrzeuge, IT-Equipment, Immobilien und andere Vermögensgegenstände finanziert. Im Vergleich zum Jahr 2022 bedeutete dies ein Wachstum von 19,5 Prozent. Lediglich 0,7 Milliarden Euro entfielen in 2023 auf das Immobilienleasing (Vorjahr 1,1 Milliarden Euro). Der starke Anstieg des Leasingneugeschäfts in 2023 wird mit dem Abbau eines Auftragsstaus infolge von Lieferschwierigkeiten in 2022 begründet. Der BDL geht davon aus, dass auf Basis der Quartalsdaten September 2024 das Neugeschäft gemessen an den aggregierten Anschaffungswerten um 8,6 Prozent wuchs.

Unverändert dominierten in 2023 Kraftfahrzeuge mit einem Anteil von ca. 62 Prozent das Leasingneugeschäft. Danach folgen mit 12 Prozent die Nutzfahrzeuge und mit 7 Prozent die Produktionsmaschinen. Zum 30. September 2024 hat der BDL für die Produktgruppe Kraftfahrzeuge einen Zuwachs von 6,0 Prozent und für die Nutzfahrzeuge sowie Produktionsmaschinen von jeweils 3,9 Prozent ermittelt. Das erscheint vor dem Hintergrund der eher schwachen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung überraschend. Offensichtlich wird Leasing in Krisenzeiten als hilfreiche Alternative zum kapitalbindenden Kauf genutzt.

## 2.3 Geschäftsentwicklung der Commerz Real

### 2.3.1 Geschäftliche Entwicklung der Produktbereiche



Die Commerz Real fokussierte sich im Berichtsjahr weiterhin auf den Auf- und Ausbau ihrer Marktzugänge sowie die Erschließung branchenrelevanter Zukunftsthemen.

Die Geschäftstätigkeit der Commerz Real wurde im Jahr 2024 durch die anhaltende Zurückhaltung der Anleger hinsichtlich Investitionen in „Sachwert-Produkte“ sowie dem unverändert schwachen Verlauf des Transaktionsgeschäfts in den Immobilienmärkten erneut vor Herausforderungen gestellt. Dabei verlief die Entwicklung der einzelnen Produktbereiche sehr heterogen. Während es im Produktbereich hausInvest zu deutlichen Mittelabflüssen kam, konnten in den Produktbereichen klimaVest sowie Institutionelle Investoren und Mandate Mittelzuflüsse erzielt werden. Besonders erfreulich war mit erneut über 1 Milliarde Euro Neugeschäft die Geschäftsentwicklung im Mobilienleasing. Insgesamt konnte die Commerz Real im ablaufenden Geschäftsjahr 2024 ein Neugeschäft von 0,4 Milliarden Euro realisieren (Vorjahr 1,2 Milliarden Euro). Das Transaktionsvolumen sank dagegen von 1,3 auf 0,9 Milliarden Euro.

Die Assets under Management der Commerz Real-Gruppe lagen insgesamt mit rund 35,2 Milliarden Euro per Saldo auf Vorjahresniveau (35,0 Milliarden Euro). Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung wesentlicher Kennzahlen der einzelnen Produktbereiche:

Produktbereiche	Jahr	AuM in Mio. Euro	Neugeschäft in Mio. Euro	Stückzahlen	Anzahl Vollzeitkräfte
Immobiliensondervermögen (hausinvest)	2024	19.851	-973	1 Fonds	231
	2023	20.312	-234	1 Fonds	251
Erneuerbare Energien (klimaVest)	2024	1.663	175	1 Fonds	64
	2023	1.342	265	1 Fonds	59
Institutionelle Investoren und Mandate*	2024	3.232	119	7 Fonds	89
				3 Mandate	
	2023	2.810	3	7 Fonds	86
				2 Mandate	
Mobilienleasing	2024	5.343	1.031	12.550 Verträge	146
	2023	5.293	1.131	12.913 Verträge	141
CFB, structured Finance and Investments	2024	5.143	0	81 Verträge	108
				33 CFB-Fonds	
	2023	5.807	0	98 Verträge	108
				38 CFB-Fonds	
Summen	2024	35.232	352	n.a.	637
	2023	34.966	1.165	n.a.	644

\* Aufgrund geänderter Berechnungsmethodik wurde der Vorjahreswert angepasst. Im Vorjahresbericht betrug der Wert 2.213 Millionen Euro.

## a) Offener Immobilienfonds (hausInvest)

Die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH (CRI), eine Tochtergesellschaft der Commerz Real, verwaltet den offenen Immobilienfonds hausInvest mit einem Fondsvermögen von 16,4 Milliarden Euro per 31. Dezember 2024. Zum Jahresende umfasste das Portfolio 162 Immobilien in 17 Ländern und 56 Städten mit einem Verkehrswert von 17,9 Milliarden Euro.

Nachfolgende Übersicht beschreibt die Portfoliostruktur:

Lage der Immobilien (in Prozent der Verkehrswerte)			Nutzungsart der Immobilien (in Prozent der Nutzflächen)		
Land	2024	2023	Verwendung	2024	2023
Deutschland	45,8	46,0	Büro	42,7	42,0





Lage der Immobilien (in Prozent der Verkehrswerte)			Nutzungsart der Immobilien (in Prozent der Nutzflächen)		
USA	16,5	16,1	Handel & Gastronomie	24,5	25,4
Großbritannien	11,4	11,0	Hotels	8,7	9,1
Frankreich	7,2	7,0	Wohnen	7,1	6,9
Sonstiges	19,1	19,9	Sonstiges	17,0	16,6

Im Jahr 2024 wurde keine Immobilie für den hausInvest gekauft, drei Immobilien wurden dagegen verkauft. Zum 31. Dezember 2024 wurde eine Rendite von 2,2 Prozent p.a. erzielt.

Der hausInvest ist laut dem BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. (BVI) per 30. November 2024 mit einem Marktanteil von 13,3 Prozent unverändert der zweitgrößte offene Immobilien-Publikumsfonds in Deutschland. Zu den Hauptwettbewerbern zählen der Deka-ImmobilienEuropa (14,9 Prozent), der UniImmo: Deutschland (13,2 Prozent) und der UniImmo: Europa (11,4 Prozent).

## b) Fonds für erneuerbare Energien (klimaVest)

Die Commerz Real Fund Management S.à r.l. (CRFM) in Luxemburg verwaltet das Sondervermögen klimaVest European Long-Term Investment Fund (ELTIF). Mit einem Nettomittelabsatz von 0,2 Milliarden Euro in 2024 konnte der Plan von 0,4 Milliarden Euro nicht erreicht werden. Der klimaVest hat zum 31. Dezember 2024 ein Fondsvolumen von 1,5 Milliarden Euro erreicht und eine Rendite von 4,0 Prozent p.a. erzielt. Zum 31. Dezember 2024 umfasste das Portfolio 32 Windparks und neun Solarparks in sechs Ländern (Deutschland, Spanien, Finnland, Frankreich, Schweden und Irland) mit einer Nennleistung von 0,8 GW. Der geografische Schwerpunkt liegt mit rund 28,1 Prozent der Nennleistung in Spanien. Hinzu kommen jeweils 100 Prozent Anteile an drei Gesellschaften, in denen jeweils die Rechte für ein Solarprojekt in Schweden gebündelt sind. Im Jahr 2024 wurden vier Wind-/Solarparks für den klimaVest gekauft und keine verkauft.

Der klimaVest war Ende 2023 der größte ELTIF in Europa, der auch an Privatanleger vertrieben wird. Insgesamt wurden gemäß Scope Fund Analysis GmbH bis Ende 2023 (aktuellere Daten liegen nicht vor) in Deutschland ELTIF-Anteile in Höhe von 1,9 Milliarden Euro abgesetzt, wovon allein 1,3 Milliarden Euro auf den klimaVest entfielen (66,7 Prozent). In Europa wird der Markt für ELTIFs Ende 2023 auf rund 13,6 Milliarden Euro geschätzt, wobei der Marktanteil des klimaVest rund 9,6 Prozent betrug. Zu den Wettbewerbern für die Kapitalanlage im Segment „erneuerbare Energien“ gehören u.a. Amundi, Azimut, BlackRock, Muzinich und die Partners Group.

## c) Institutionelle Investoren und Mandate

Über die Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (CR KVG) in Düsseldorf sowie die CRFM in Luxemburg vertreibt und verwaltet die Commerz Real verschiedene offene sowie geschlossene Mehranleger-Spezialfonds für institutionelle Investoren. Der Fokus liegt auf den Anlageklassen erneuerbare Energien (62,0 Prozent), Smart Living (studentisches Wohnen, Mikroapartments) (25,5 Prozent) und Hotels (12,5 Prozent). Der geografische Schwerpunkt liegt mit 93 Prozent der Verkehrswerte in Europa (Deutschland, Niederlande, Spanien, Portugal). Zum 31. Dezember 2024 lagen die Assets under Management (nach neuer Berechnungslogik) bei 2,7 Milliarden Euro (Vorjahr 2,6 Milliarden Euro). Die Berechnung der Assets under Management erfolgt seit dem Berichtsjahr einheitlich nach der Summe aller Vermögenswerte der Investmentvermögen, während im Vorjahr unterschiedliche Referenzgrößen verwendet wurden. Zur besseren Vergleichbarkeit wird der Vorjahreswert nach neuer Berechnungslogik angegeben.

Neben Mehranlegerfonds werden Individualmandate für einzelne Investoren strukturiert und aufgelegt. Zum 31. Dezember 2024 wurden ein Windparkportfolio und eine Einzelhandelsimmobilie in Deutschland sowie ein Bürogebäude in Polen mit Assets under Management von insgesamt 0,5 Milliarden Euro (Vorjahr 0,2 Milliarden Euro) verwaltet.

## d) Mobilienleasing

Kernkompetenz der Commerz Real Mobilienleasing GmbH (CRML) ist die Bereitstellung individueller Finanzierungslösungen für Maschinen/Anlagen, Nutzfahrzeuge sowie sonstige Ausrüstungen. Dabei kooperiert die CRML sehr eng mit den Commerzbank-Kunden-Gruppen „Firmenkunden“ (FK) und „Unternehmerkunden“ (UK).

Das Neugeschäft ist in 2024, auch in Folge einer schwachen Dynamik im Bereich der Ausrüstungsinvestitionen, um 8,9 Prozent auf 1,0 Milliarden Euro gefallen (Vorjahr 1,1 Milliarden Euro). Im Vorjahr konnte die CRML zudem einige sehr große Einzelengagements gewinnen. Die Forfaitierungsquote der Leasingforderungen liegt in 2024 bei durchschnittlich 93,1 Prozent und damit leicht unter dem Niveau von 93,5 Prozent des Vorjahres.

## e) CFB-Funds, structured Finance and Investments

In diesem Produktbereich verwaltet die Commerz Real geschlossene unternehmerische Beteiligungen und bietet individuell strukturierte Finanzierungslösungen mittels Einsatz von Ein Zweckgesellschaften an. Gegenstand dieser Geschäftsbesorgung sind Immobilien, Großmobilen, Schiffe und Infrastrukturprojekte, die jeweils über einen langfristigen Vertrag vermietet werden. In der Betreuung befinden sich Ende 2024 noch 114 Engagements. In 2024 wurden fünf unternehmerische Beteiligungen sowie 17 Immobilienleasingverträge beendet.

## 2.3.2 Gesamtaussage zur geschäftlichen Entwicklung

Die Steuerung der Geschäfts- und Finanzpolitik der Commerz Real erfolgt auf Teilkonzernebene auf Basis ausgewählter finanzieller Leistungsindikatoren, die wiederum nach internationalen Rechnungslegungsvorschriften (IFRS) ermittelt wurden. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren sind für die Steuerung der Gesellschaft von untergeordneter Bedeutung.



Die Commerz Real hat im Berichtsjahr im Teilkonzern ein operatives Ergebnis nach IFRS von 107,1 Millionen Euro erzielt (Vorjahr 130,8 Millionen Euro). Im HGB-Einzelabschluss der Commerz Real ergab sich dagegen ein Jahresergebnis vor Ergebnisabführung von 89,2 Millionen Euro (Vorjahr 117,2 Millionen Euro). Der Unterschied zwischen operativem Teilkonzernergebnis nach IFRS und dem handelsrechtlichen Jahresergebnis (vor Ergebnisabführung) im Einzelabschluss der Commerz Real resultiert zum einen aus Unterschieden in den beiden Rechnungslegungsvorschriften und zum anderen aus Konsolidierungsmaßnahmen.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wichtigsten Unterschiede:

Überleitungsrechnung für 2024	in Mio. Euro
Ergebnisabführung Commerz Real AG gemäß HGB-Einzelabschluss	89,2
Ergebnisse vollkonsolidierter Gesellschaften ohne Ergebnisabführungsvertrag	27,7
Fair Value-Bewertung von Finanzinstrumenten	8,3
Differenz aus Forfaitierungsgeschäften	6,8
Differenz aus Altersversorgungsverpflichtungen	-1,8
Differenz aus Währungsumrechnung	-2,9
Eliminierung konzerninterner Ergebnisse	-22,1
Sonstige Unterschiede	1,9
Ergebnis vor Steuern im IFRS-Teilkonzernabschluss	107,1

Die Beurteilung, welche Indikatoren die Commerz Real als bedeutendste Leistungsindikatoren erachtet, erfolgt im Wesentlichen anhand folgender Punkte: Regelmäßige Berichterstattung an den Vorstand und Aufsichtsrat, Grundlagen der Incentivierung und Gegenstand umfangreicher interner Analysen.

Der Fokus richtet sich dabei auf nachfolgend dargestellte **Key Performance Indicators (KPIs) nach IFRS**:

KPIs	Definition /	Ist	Prognose 2024	Ist
nach IFRS	Bemessungsgrundlage	2023		2024
Operatives Ergebnis	Operatives Ergebnis im Teilkonzern	130,8	deutlich	107,1
Cost-Income Ratio (CIR)	Verwaltungsaufwand in Relation zum Bruttoertrag nach Sondereffekten im Teilkonzern	Mio. Euro 52,7	niedriger leicht	Mio. Euro 57,2
Return on Equity (RoE)	Bemessungsgrundlage für die Eigenkapitalrentabilität ist das Operative Ergebnis in Relation zum gebundenen Eigenkapital im Teilkonzern	Prozent 70,6	höher deutlich	Prozent 52,7
Risk-Weighted Assets (RWA)	Gewichtete Aktiva, Eventualposten und operationelle Risiken im Teilkonzern bei einer Eigenkapitalunterlegung von 12,7 Prozent	Prozent 1.434,0	niedriger leicht	Prozent 1.581,8
Weighted Assets (RWA)		Mio. Euro	niedriger	Mio. Euro
Neugeschäftsvolumen	Eingesammelte Mittel im hausInvest, klimaVest, der institutionellen Investoren und Mandate sowie Ge-	1.164,9	deutlich	351,6



KPIs	Definition /	Ist	Prognose 2024	Ist
	Samterwerbskosten im Mobilienleasing im Teilkonzern			
		Mio. Euro	niedriger	Mio. Euro
Transaktionsvolumen	Gesamtinvestitionskosten der Vermögenswerte,	1.340,2	deutlich	855,0
	die im Teilkonzern an- und verkauft werden	Mio. Euro	höher	Mio. Euro

Ergänzend dazu wurden folgende **KPIs nach HGB** für den Einzelabschluss der Commerz Real ermittelt:

KPIs	Definition /	Ist	Prognose	Ist
nach HGB	Bemessungsgrundlage	2023	2024	2024
Operatives	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im Einzelabschluss	117,4	deutlich	89,5
Ergebnis		Mio. Euro	niedriger	Mio. Euro
Cost-Income Ratio (CIR)	Verwaltungsaufwand in Relation zum Bruttoertrag im Einzelabschluss	50,4	leicht	55,8
		Prozent	höher	Prozent
Return on	Bemessungsgrundlage für die Eigenkapitalrentabilität ist das Ergebnis vor Abführung	41,7	deutlich	30,7
Equity (RoE)	in Relation zum gebundenen Eigenkapital im Einzelabschluss	Prozent	niedriger	Prozent
Risk-	Gewichtete Aktiva, Eventualposten und operationelle Risiken im Einzelabschluss bei	2.192,8	leicht	2.266,3
Weighted	einer Eigenkapitalunterlegung von 12,7 Prozent	Mio. Euro	niedriger	Mio. Euro
Assets (RWA)				

Erwartungsgemäß ist im Berichtsjahr ein deutlicher Ergebnisrückgang nach IFRS und HGB eingetreten. Ursächlich war die verhaltene Geschäftsentwicklung in der CR-Gruppe, abzulesen am geringeren Neugeschäft und Transaktionsvolumen. Infolgedessen und in Kombination mit höheren RWA fiel der RoE nach IFRS auf 52,7 Prozent (Vorjahr 70,6 Prozent). Durch die deutlich niedrigeren Erträge erhöhte sich trotz der gesunkenen Verwaltungsaufwendungen (siehe Kapitel 3.1) die Aufwandsquote (CIR) nach IFRS auf 57,2 Prozent (Vorjahr 52,7 Prozent).

Die Erhöhung der RWA nach IFRS im Berichtsjahr resultiert im Wesentlichen aus dem Ankauf eines Immobilienportfolios, welches kurzfristig an einen Mandatskunden ausplatziert werden soll.

Durch das unverändert für Anleger attraktive Zinsniveau und die damit einhergehende Investitionszurückhaltung von Privatanlegern und institutionellen Investoren konnten die Neugeschäftsziele nicht erreicht werden.

### 3. Unternehmenslagen der Commerz Real

#### 3.1 Ertragslage

Die Commerz Real weist im Berichtsjahr ein Jahresergebnis vor Abführung von 89,2 Millionen Euro (Vorjahr 117,2 Millionen Euro) aus. Der Ergebnisrückgang um 28,0 Millionen Euro oder 23,9 Prozent ist auf die erwartete schwache Geschäftsentwicklung im Berichtsjahr zurückzuführen.

Die Ertragslage kann folgendermaßen strukturiert werden:



Ertragslage (in Millionen Euro)	2024	2023
Zinsergebnis	0,2	1,5
Erträge aus Finanzanlagen	4,8	7,3
Erfolge aus Ergebnisabführungsverträgen	131,3	153,9
Provisionsergebnis	75,6	86,3
Rohergebnis	211,9	249,0
Personalaufwendungen	-62,9	-65,9
Andere Verwaltungsaufwendungen	-47,4	-49,4
Abschreibungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	-2,5	-3,8
Operative Aufwendungen	-112,8	-119,1
Operatives Ergebnis	99,1	129,9
Risikovorsorge	-11,2	-10,5
Sonstiges betriebliches Ergebnis	1,6	-2,0
Ergebnis vor Steuern	89,5	117,4
Steuern	-0,3	-0,2
Ergebnisabführung	-89,2	-117,2
Jahresüberschuss	0,0	0,0

Das Ergebnis der Commerz Real wird wesentlich durch die Ergebnisabführungsverträge beeinflusst, da die Produktpalette der Commerz Real in verschiedenen Tochterunternehmen verwaltet wird. Im Berichtsjahr reduzierten sich die Erfolge aus der Ergebnisabführung um 22,6 Millionen Euro oder 14,7 Prozent. Ursächlich war insbesondere der drastische Gewinnrückgang in der NAVIPOS von 70,4 Millionen Euro aufgrund von geringeren Ausschüttungen und Zuschreibungen ihres Schiffsportfolios. Diesem Rückgang stehen 20,5 Millionen Euro geringere Verlustübernahme aus der Commerz Real Fonds Beteiligungsgesellschaft mbH (CFB) sowie höhere Gewinnabführungen der ALWIGA Netzbeteiligungen GmbH (+14,1 Millionen Euro), der CRI (+9,9 Millionen Euro) und der CRML (+7,6 Millionen Euro) gegenüber. Während das Ergebnis der CFB im Berichtsjahr nicht wie im Vorjahr durch sehr hohe Aufwendungen für die Abwicklung von Gesellschaften (unternehmerische Beteiligungen) belastet wurde, profitierten die ALWIGA von einer Sonderausschüttung ihrer Beteiligung, die CRI von der Auflösung einer Rückstellung und die CRML von einer Ausweitung der Vertragsmarge.

Im Provisionsergebnis werden überwiegend Vergütungen für die Geschäftsbesorgung von Objektgesellschaften und an verbundene Unternehmen weiterberechnete Aufwandsumlagen sowie Aufwendungen für bezogene Leistungen aus der Vermögensverwaltung erfasst. Im Berichtsjahr ergab sich insgesamt ein Rückgang um 10,7 Millionen Euro oder 12,4 Prozent. Dieser Rückgang resultiert insbesondere aus einer Sonderprovision von 18,4 Millionen Euro im Vorjahr, die im Berichtsjahr nicht wiederholt werden konnte. Andererseits wird das Berichtsjahr nicht mehr durch 11,8 Millionen Euro Provisionserstattungen an zwei verbundene Unternehmen belastet. Insgesamt waren die Provisionserträge aufgrund geringerer Transaktionen rückläufig.

Im Berichtsjahr wurden 2,5 Millionen Euro weniger Ausschüttungen aus Unternehmensanteilen und Investmentvermögen vereinnahmt. Ursächlich hierfür war insbesondere der Verzicht auf Ausschüttungen einer in Abwicklung befindlichen Beteiligung (im Vorjahr 3,5 Millionen Euro).

Die operativen Aufwendungen sind im Berichtsjahr um 5,3 Prozent oder 6,3 Millionen Euro gesunken. Verantwortlich waren insbesondere geringere Personalaufwendungen infolge einer um 2,2 Millionen Euro geringeren Zuführung zu Rückstellungen für die Altersversorgung sowie der Reduzierung der Bürobetriebsaufwendungen um 1,0 Millionen Euro.

Die oben aufgezeigten Ertragsrückgänge konnten von den geringeren operativen Aufwendungen nicht kompensiert werden, so dass es zu einem deutlichen Rückgang des operativen Ergebnisses um 30,8 Millionen Euro oder 23,7 Prozent gekommen ist.

Als Risikovorsorge werden die Bewertungs- und Veräußerungsergebnisse aus Finanzanlagen und Forderungen sowie Veränderungen der Rückstellungen im Leasinggeschäft zusammengefasst. Im Berichtsjahr ergab sich eine Erhöhung der Vorsorge von 0,7 Millionen Euro gegenüber dem Vorjahr. Im Berichtsjahr wird die Risikovorsorge von einer Abschreibung von 8,6 Millionen Euro auf ein verbundenes Unternehmen dominiert. Im Vorjahr ergaben sich Abschreibungen von 4,6 Millionen Euro auf Beteiligungen sowie Zuführungen zu institutsspezifischen Reserven von 2,0 Millionen Euro.

Das Sonstige betriebliche Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3,6 Millionen Euro verbessert. Die Ergebnisverbesserung ergibt sich insbesondere aus der Veränderung der Rückstellungen. Während im Vorjahr per Saldo 10,1 Millionen Euro zugeführt werden mussten, konnten im Berichtsjahr per Saldo 7,4 Millionen Euro Rückstellungen aufgelöst werden. Dem gegenüber stehen geringere Erträge von 7,0 Millionen Euro aus der Währungsumrechnung und 4,3 Millionen Euro im Deckungsvermögen zur Sicherung der Altersversorgungsverpflichtungen. Zudem fielen 2,7 Millionen Euro höhere Aufwendungen für ertragsunabhängige Steuern an.



## 3.2 Finanzlage

### a) Liquidität

Die Commerz Real hält liquide Mittel von 1,0 Millionen Euro bei der Commerzbank vor. Die 346,5 Millionen Euro Forderungen an Kunden dienen nahezu vollständig der kurzfristigen Finanzierung von Tochterunternehmen.

Die Refinanzierung der Commerz Real erfolgt extern ausschließlich über die Commerzbank. Weitere 12,0 Millionen Euro wurden als Darlehen von einem verbundenen Unternehmen bereitgestellt. Darüber hinaus verfügt die Commerz Real über eigene Finanzierungsmittel aus dem Cash-Pooling (366,8 Millionen Euro). Schließlich steht der Commerz Real eine Betriebsmittelkreditlinie über 100,0 Millionen Euro sowie eine Rahmenkreditlinie von 700,0 Millionen Euro zur Verfügung. Des Weiteren verfügt die Commerz Real über einen Kreditrahmen von 250,0 Millionen Euro (davon 50,0 Millionen Euro ausschließlich für Währungsschwankungen) für Eigenkapital-Zwischenfinanzierungen. Der strukturelle Liquiditätsbedarf der Commerz Real wird aus der Gegenüberstellung der Liquiditätsablaufbilanz (LAB) mit dem verfügbaren Liquiditätsdeckungspotenzial (LDP) abgeleitet. Die Berechnung erfolgt für die gesamte Commerz Real-Gruppe.

Die Refinanzierungsmöglichkeiten der Commerz Real und deren Ausnutzung zeigt die nachfolgende Tabelle:

Kreditlinien in Millionen Euro	31.12.2024		31.12.2023	
	Linie	Inanspruchnahme	Linie	Inanspruchnahme
Commerz Real/ CRML Rahmenlinie	700,0	218,3	700,0	199,1
Commerz Real/ Coba VV Betriebsmittellinie	100,0	6,6	100,0	21,0
Commerz Real Rahmenlinie	250,0	0,0	250,0	0,0
Übrige	5,0	5,0	5,0	5,0
Summen	1.055,0	229,9	1.055,0	220,1

Für den konzerninternen Liquiditätsausgleich nutzt die Commerz Real-Gruppe über ihr Tochterunternehmen Cobra VV das sogenannte Automatic-Cash-Management-System (ACMS) der Commerzbank. Die Kreditlinien sind wahlweise für Kontokorrentziehungen, Geldmarktkredite, Avale oder mittel- und langfristige Darlehen nutzbar. Inanspruchnahmen werden marktgerecht mit dem jeweils der Laufzeit und Tilgungsstruktur entsprechenden internen Verrechnungszinssatz der Commerzbank zuzüglich laufzeitadäquater Liquiditätskostenzuschläge (Bruttomarge) verzinst. Für Avale wird jeweils eine feste Avalprovision vereinbart. Die Refinanzierungskosten der Commerz Real haben sich zum Abschlussstichtag um rund 1-Prozentpunkt gegenüber dem Vorjahresstichtag reduziert.

Zur Steuerung der Liquidität auf Ebene der Commerz Real-Gruppe wird zusätzlich auf die Ausführungen im Risikobericht (Kapitel 4) verwiesen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr war die Liquidität der Commerz Real zu jedem Zeitpunkt sichergestellt. Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Sachverhalte aus Liquiditätsrisiken waren im Berichtsjahr nicht erkennbar. Auch nach dem Abschlussstichtag sind keine Anzeichen für wesentliche Veränderungen der Liquiditätslage bekannt geworden. Aus der LAB der Commerz Real ergeben sich für das kommende Jahr keine Liquiditätsunterdeckungen.

### b) Kapitalstruktur

Das Eigenkapital der Commerz Real beträgt aufgrund der Pflicht zur Abführung des Jahresergebnisses im Berichtsjahr weiterhin 408,4 Millionen Euro, was zum Abschlussstichtag einer Eigenkapitalquote von 41,6 Prozent (Vorjahr 42,0 Prozent) entspricht.

Die Commerz Real finanziert sich weitgehend aus den in der Commerz Real-Gruppe erwirtschafteten liquiden Mitteln. So bestand z. B. zum Abschlussstichtag eine Verbindlichkeit von 366,8 Millionen Euro gegenüber der Cash-Pooling-Gesellschaft Cobra VV. Weitere 89,2 Millionen Euro resultieren aus der Verpflichtung zur Gewinnabführung an die CIV GmbH.

Außerbilanzielle Verpflichtungen ergeben sich für die Commerz Real im Wesentlichen aus Bürgschafts- und Gewährleistungsverträgen. Auch diese Verpflichtungen werden im Rahmen der operativen und strukturellen Liquiditätssteuerung berücksichtigt. Wesentliche Auswirkungen auf die Liquiditäts- und Ertragslage im Berichtsjahr ergaben sich hieraus jedoch nicht.

## 3.3 Vermögenslage

### a) Aktiva



Die Forderungen an Kunden von 346,5 Millionen Euro (Vorjahr 395,2 Millionen Euro) betreffen gruppeninterne Finanzierungen. Davon entfallen 234,0 Millionen Euro (Vorjahr 269,0 Millionen Euro) auf den Refinanzierungsbedarf der CRML sowie 68,1 Millionen Euro (Vorjahr 71,5 Millionen Euro) auf die ALWIGA Netzbeteiligungen GmbH (beides verbundene Unternehmen).

Der Anstieg der Anteile an verbundenen Unternehmen um 50,7 Millionen Euro auf 319,6 Millionen Euro resultiert aus Kapitalerhöhungen von 58,9 Millionen Euro, denen eine Abschreibung von 8,6 Millionen Euro gegenübersteht.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände von 207,0 Millionen Euro beinhalten insbesondere mit 139,1 Millionen Euro die Zahlungsansprüche aus Ergebnisabführungsverträgen mit verbundenen Unternehmen.

## **b) Passiva**

In den Sonstigen Verbindlichkeiten von 483,9 Millionen Euro sind mit 89,2 Millionen Euro die Ergebnisabführung an die Muttergesellschaft CIV GmbH und mit 378,8 Millionen Euro die Finanzierung aus dem gruppeninternen Verrechnungsverkehr (z.B. Cash-Pooling) enthalten.

Unter den anderen Rückstellungen von 65,7 Millionen Euro werden Verlustrisiken insbesondere aus dem Leasinggeschäft von 28,4 Millionen Euro, personalbezogene Verpflichtungen von 15,0 Millionen Euro, Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Leistungen von 10,2 Millionen Euro sowie für Steuerrisiken von 9,0 Millionen Euro ausgewiesen.

## **4. Risikobericht**

### **4.1 Grundlagen**

Aufgrund der Einbindung in den Commerzbank Konzern bilden dessen risikostrategische Vorgaben den inhaltlichen Orientierungsrahmen für den Teilkonzern Commerz Real und alle wesentlichen Tochterunternehmen.

Die Grundlagen des Risikomanagements bilden die (mit der Geschäftsstrategie korrespondierende) Risikostrategie sowie der quartalsweise Risikobericht für die der Gesamtvorstand der Commerz Real verantwortlich zeichnet. Im Rahmen der Risikostrategie werden Eckdaten für das Gesamtportfolio und die Teilportfolios festgelegt. Die Einhaltung dieser Eckdaten und die Zusammensetzung der Portfolios sowie etwaige Veränderungen in der Portfoliostruktur werden regelmäßig überwacht und mittels des quartalsweise erstellten Risikoberichts an den Vorstand berichtet.

Oberste Zielvorgabe an das Risikomanagement stellt die jederzeitige Einhaltung der Risikotragfähigkeit dar.

Mit Blick auf das Neugeschäft erfolgt eine Ausrichtung als moderater "Risk Taker". Dies schließt grundsätzlich und ausdrücklich nicht die Obligo- bzw. Risikoübernahme aus, definiert aber die fundamentale strategische Ausrichtung. Alle Risikoprozesse sind auf eine systematische Risikofrüherkennung im Rahmen der Risikoentscheidung sowie der regelmäßigen Engagement- und Portfolioüberwachung ausgerichtet.

Der Gesamtverantwortung des Chief Risk Officer (CRO) unterliegen der Bereich Risk Controlling & Consulting (RCC), der Bereich Risikomanagement Anlageprodukte (RM-AP) und der Bereich Risikomanagement Mobilienleasing (RM-ML). RCC verantwortet gruppenweit das Risikocontrolling und alle Risikogrundsatzthemen in der Commerz Real auf Gesellschaftsebene. Dabei ist RCC insbesondere für die Umsetzung und Einhaltung aufsichtsrechtlicher Vorgaben zuständig. Dem Bereich Risikomanagement Anlageprodukte (RM-AP) obliegt die Zuständigkeit für das Risikomanagement und Risikocontrolling der Investmentvermögen, das Risikomanagement für den Produktbereich CSI sowie das Risikomanagement für die Commerz Real-Gruppengesellschaften. Der Bereich Risikomanagement Mobilienleasing ist zuständig für Risikomanagement, Objektmanagement sowie Intensive Care des Produktbereichs Mobilienleasing. Für die Ausgestaltung der Kreditprozesse sind die Bereiche Risikomanagement sowie RCC gemeinsam verantwortlich.

Daneben übernimmt das Asset Liability Committee (ALCO) wesentliche Risikoüberwachungs- und -steuerungsfunktionen in der Commerz Real. Der Bereich Institutional Sales and Group Treasury (ISGT) verantwortet die operative Liquiditätssteuerung. In diesem Rahmen unterliegt die Ermittlung und Überwachung des LDPs und der LAB der Risikofunktion. Dem Information Security Officer (ISO) obliegt insbesondere die Gewährleistung des Informationsrisiko- und Sicherheitsmanagements. Der CRO ist für die Umsetzung der Vorgaben für das Risikomanagement verantwortlich. Er berichtet quartalsweise dem Gesamtvorstand und dem Anlage- und Risikoausschuss des Aufsichtsrats (AuRA) in der jeweiligen Sitzung über die Gesamtrisikolage der Commerz Real-Gruppe.

### **4.2 Risikoarten**

Gemäß Risikoinventur wurden die nachfolgenden Risikoarten in der Commerz Real identifiziert.

#### **a) Objektwertänderungsrisiken**

Das OWäR-Modell quantifiziert auf einem Risikohorizont von einem Jahr das Risiko, dass sich der Marktwert von bereits aktivisch bilanzierten Objekten der Commerz Real-Gruppe negativ ändert (bezüglich der Etablierung der Zuordnung zur Abgrenzung von Objektwert- und Beteiligungsrisiken siehe c) Beteiligungsrisiko).

Das OWäR der Commerz Real resultiert aus direkt gehaltenen Vermögensgegenständen bzw. aus Assets, die aufgrund von Mehrheitsbeteiligungen mittelbar gehalten werden, sowie aus gewährten Mieterdarlehen aus Immobilienleasingverträgen. Bei Anteilen an Investmentvermögen und an Schiffsgesellschaften werden die darin enthaltenen Objekte im OWäR berücksichtigt. Die nicht strategischen Vermögensgegenstände sowie die strategischen Investments der Commerz Real bilden somit den Schwerpunkt des OWäRs.



## b) Operationelle Risiken

Operationelle Risiken sind die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen und Systemen oder infolge externer Ereignisse eintreten.

Die Commerz Real verwendet zum Zweck der Stand-alone-Risikotragfähigkeit (RTF) im Rahmen der Ermittlung des ökonomischen Kapitals für operationelle Risiken den Standardansatz (STA). Dafür sind die Geschäftsfelder der Commerz Real sogenannten „Standard-Business-Lines“ zugeordnet. Der relevante Indikator für die Bemessung des OpRisk-Kapitalwertes ist der durchschnittliche Bruttoertrag der letzten drei Jahre, jeweils ermittelt für jeden Produktbereich in der Commerz Real-Gruppe. Die ermittelten Bruttoerträge sind mit dem für die jeweiligen Produktbereiche vorgegebenen Faktor zu multiplizieren.

Die Commerz Real und ihre Tochterunternehmen sind bezüglich des OpRisk-Managements in den Commerzbank-Konzern eingebunden. Dabei erfolgt eine zentrale Sammlung von Schadensfällen, die Anreicherung mit externen Schadensdaten und die Zuweisung von entsprechendem Risikokapital- bzw. Risikobudget. Innerhalb der Commerz Real kommen im Rahmen des OpRisk-Managements, neben der zuvor genannten Schadensfallsammlung, im Wesentlichen Szenarioanalysen in enger Verzahnung mit dem Regelkreis des Internen Kontrollsystem (IKS-Regelkreis) zum Einsatz.

Den Ablauf- und Organisationsrisiken wird insbesondere durch Funktionstrennungen begegnet.

Die Identifizierung und Behandlung von Rechtsrisiken ist die Aufgabe des zentralen Bereichs Legal der Commerz Real. Die Information der Geschäftsführung und der Abteilungen über wesentliche Rechtsänderungen und -risiken wird durch den Rechtsbereich sichergestellt. Ebenfalls im Bereich Legal angesiedelt ist der Datenschutzbeauftragte der Commerz Real.

Das Steuerrisiko besteht aus vier Komponenten: Dem Risiko der Abgabe unvollständiger oder fehlerhafter Steuererklärungen/-anmeldungen, dem Zinsrisiko bei Steuernachzahlungen, dem Rechtsverfolgungskostenrisiko im Rechtsbehelfsverfahren und dem Risiko der Steuerordnungswidrigkeit/Steuerstraftat.

Unter dem Personalrisiko werden das Anpassungs-, Motivations-, Austritts- und Engpassrisiko subsumiert.

Für Personalrisiko, Informations- und Kommunikationstechnologie- (IKT-) sowie Ablauf- und Organisationsrisiken bestehen mit der Einbeziehung des Personalisikoreports, des IT-Risikoreports sowie des IKS objektiviert Einschätzungen der jeweiligen risikoverantwortlichen Einheiten. Des Weiteren werden in diesem Zusammenhang auch Third Party-, Steuerrechts-, Rechts- sowie Compliance-Risiken berücksichtigt.

## c) Beteiligungsrisiko

In der Beteiligungsrisikomessung werden alle Unternehmensanteile, die in der CR-Teilkonzernbilanz ausgewiesen sind und damit einen direkten Effekt auf das Ergebnis der CR haben können, berücksichtigt. Ausgenommen hiervon sind Unternehmensanteile für die ein look-through der Risiken erfolgt und somit z. B. bereits im OWÄR enthalten sind (d.h. Investmentvermögen und Schiffsgesellschaften). Berücksichtigt werden damit die Beteiligungsbuchwerte aller direkt gehaltenen nicht vollkonsolidierten Tochterunternehmen sowie die Beteiligungen der vollkonsolidierten Tochterunternehmen. Weitere Beteiligungsebenen werden nicht berücksichtigt, da im Buchwert der berücksichtigten Gesellschaften implizit auch der Wert der Beteiligungen der Enkelgesellschaft (Beteiligungen unterhalb „Ebene 2“) erfasst ist.

Zentrale Faktoren in der Beteiligungsrisikomessung sind zum einen der Buchwert des Beteiligungsportfolios, das in der CR-Teilkonzernbilanz ausgewiesen wird, und zum anderen die Entwicklung der je Beteiligung zugewiesenen Referenzindizes. Veränderungen im Buchwert des Beteiligungsportfolios ergeben sich durch Kapital- und Bewertungsmaßnahmen, Abwicklung von Gesellschaften sowie Ausschüttungen.

## d) Adressenausfallrisiken

Das Adressenausfallrisiko bezeichnet das Risiko, dass unerwartet hohe Verluste durch den Ausfall von Leasingnehmern, und Mietern oder sonstigen Verpflichteten eintreten. Subrisikoarten des Adressenausfallrisikos sind:

- Kreditausfallrisiko
- Emittentenrisiko
- Kontrahentenrisiko
- Länder- bzw. Transferrisiko
- Reserverisiko
- Veritätsrisiko

Innerhalb der Commerz Real werden Adressenausfallrisiken vorwiegend im (nicht forfeitierten) Eigenobligogeschäft des Mobilienleasings übernommen. Die kompetenzgerechte Entscheidung über die Übernahme von Risiken im Eigenobligo erfolgt hierbei stets auf Grundlage einer Gesamtrisikoaanalyse, unterstützt durch die Ratingeinstufung des Kunden bzw. des Leasingnehmers.

Das Adressenausfallrisiko wird als CVaR (Credit Value at Risk / Unexpected Loss) gemessen und im Wesentlichen von den Parametern PD (Probability of Default / Ausfallwahrscheinlichkeit) und LGD (Loss Given Default / Verlustschwere bei Ausfall) beeinflusst.



Veritätsrisiken als Subrisikoart des Adressenausfallrisikos treten im Rahmen der Forfaitierung von Leasingforderungen der Commerz Real zusammen mit ihrer Tochtergesellschaft CRML als Forderungsverkäufer der Veritätshaftung auf. Intern wird das Fremdobligo kreditmäßig auf den Leasingnehmer geordnet, mit hälftiger Anrechnung auf die Kompetenz für Eigenobligogeschäfte. Darüber hinaus übernimmt die Commerz Real standardmäßig eine Garantie für den wirksamen Eigentumserwerb an dem Leasingobjekt durch die CRML zum Zeitpunkt des Forderungsverkaufs.

Um möglichen Risiken aus einer Inanspruchnahme der übernommenen Veritätshaftung oder Garantien vorzubeugen und die Werthaltigkeit des Objekts im Falle der Verwertung sicher einschätzen zu können, prüft die CRML den ordnungsgemäßen Eigentumsübergang und führt in Einzelfällen sowie in regelmäßigen Abständen Objektbesichtigungen durch. Innerhalb des Risikotragfähigkeitskonzeptes berücksichtigt die Commerz Real das Veritätsrisiko als Puffer, welcher von der Deckungsmasse abgezogen wird. Der Puffer wird jährlich Commerz Real-intern plausibilisiert und prozentual vom Leasingportfolio (Eigenportfolio) abgeleitet. In diesem Zusammenhang wird eine bonitätsabhängige Unterteilung (über Risikoeinstufungen) vorgenommen, da dies der Annahme folgt, dass es eine bonitätsmäßige Korrelation zum Veritätsrisiko gibt.

Ein Risikovorsorgebedarf kann sich in der Commerz Real im Zusammenhang mit Adressenausfallrisiken (Kreditrisiken) bei Forderungen an Kunden und Beteiligungen ergeben.

Adressenausfallrisiken bei Forderungen an Kunden ergeben sich im Falle von Leistungsstörungen bzw. im Rahmen von Bonitätsverschlechterungen. In Abhängigkeit von der Bonität des Kunden begegnet die Commerz Real diesen Risiken durch die Bildung von Wertberichtigungen vom ausstehenden Forderungsbetrag. Auf voraussichtlich uneinbringliche Forderungen werden Abschreibungen vorgenommen. Für Adressenausfallrisiken in den von der Commerz Real gehaltenen Beteiligungen werden Abschläge auf den Beteiligungsansatz in Höhe der Differenz zwischen anteiligem Eigenkapital bzw. Ertragswert und höherem Buchwert vorgenommen.

## **e) Restwertrisiken im Mobilienleasing**

Risiken aus der Übernahme offener Restwerte im Mobilienleasing werden in der Risikoart Restwertrisiko berücksichtigt. Das Risiko besteht in einem geringeren Verkaufserlös im Vergleich zum Restwert. Methodisch wird das Restwertrisiko dabei mittels einer Abnutzungsquote je Objektbereich berechnet, wobei dies in Form einer historischen Simulation erfolgt. Diese Abnutzungsquote wird dann mit dem aktuellen Restwert multipliziert. Da diese Restwerte typischerweise nicht mit Forderungen unterlegt sind, werden sie als Eigenobligo geordnet und können nicht regresslos verkauft werden. Die Übernahme von Restwertrisiken basiert auf der Drittverwendungsfähigkeit der Objekte, sortiert nach acht Objektkategorien, die jährlich im Rahmen des Risikocontrollings überprüft werden. Die Höhe der Übernahme von Objektrisiken ist auf Portfolioebene analog zu den Adressenausfallrisiken begrenzt.

## **f) Marktpreisrisiken**

Unter Marktpreisrisiken sind mögliche Ertrags- und Vermögenseinbußen zu verstehen, die sich aus der Veränderung von Marktpreisen nach einer Bewegung des betrachteten Finanzmarkts insgesamt oder der Veränderung des Preises/Wertes eines einzelnen Titels ergeben. Die Risikomessung erfolgt über das Marktrisikomodell der Commerzbank, an welche zwecks Berechnung, Daten geliefert werden. Die Messung seitens der Commerzbank erfolgt als VaR mit Konfidenzniveau 97,5 Prozent und einem Tag Haltedauer. Zur Verwendung in der Commerz Real findet eine Skalierung auf ein 99,5-Prozent-Quantil sowie einer Halterdauer von einem Jahr statt.

Das Zinsrisiko beschreibt die Gefahr der Änderung des Zinsniveaus bei offenen Zinsrisikopositionen in eine für das Unternehmen ungünstige bzw. unerwartete Richtung.

Mit Blick auf das Zinsrisikoprofil und zur Reduktion von Zinsänderungsrisiken der Commerz Real wird eine bewusste Fristentransformation vermieden. Im Mobilienleasing ergeben sich bei dem gesamten forfaitierten Geschäftsvolumen keine nennenswerten Zinsänderungsrisiken.

Die aktive Steuerung des Zinsrisikoprofils erfolgt im Rahmen von definierten VaR-Limiten, die laufend überprüft werden. Zur Minimierung von Inkongruenzen werden Darlehensstrukturen und Derivate, die den Eigenobligoverlauf auf der Refinanzierungsseite nachbilden, als Absicherungsinstrumente eingesetzt.

Zudem wird ein Marktpreisrisiko für das in US-Dollar notierende Schiffportfolio in der Risikotragfähigkeitsrechnung berücksichtigt.

## **g) Liquiditätsrisiken**

Das Liquiditätsrisiko im engeren Sinne ist die Gefahr, dass die Commerz Real ihren Zahlungsverpflichtungen nicht mehr uneingeschränkt nachkommen kann. Beim Refinanzierungs- bzw. Anschlussfinanzierungsrisiko handelt es sich um das Risiko, dass Liquidität bei Bedarf nicht zu den erwarteten Konditionen bzw. gar nicht beschafft werden kann.

Als Marktliquiditätsrisiko bzw. Platzierungsrisiko bezeichnet man die unterschiedliche Leichtigkeit und Schnelligkeit, mit der Finanzmarktprodukte zu einem fairen Preis (wieder-) veräußert werden können.

Die Commerz Real quantifiziert, limitiert und steuert das strukturelle Liquiditätsrisiko unter Verwendung einer LAB. Auf diese Weise wird der Abgleich des kumulierten Liquiditätsbedarfs mit dem verfügbaren LDP (Barreserven, Kontokorrentguthaben, Tagesgelder sowie nicht ausgenutzte Kreditlinien) ermöglicht und potenzielle zukünftige Liquiditätslücken identifiziert. Ergänzend sind quantitative und qualitative Frühwarnindikatoren definiert, die bereits frühzeitig Entwicklungen, die in einen Liquiditätsengpass führen könnten, anzeigen.

Als Planungsmodell wird eine direkte, quartalsweise rollierende Liquiditätsplanung verwendet. Um eine Überleitung in das dispositive Cashmanagement zu ermöglichen, werden die ersten drei Planungsmonate auf Tagesbasis geplant.

Im Rahmen des dispositiven Cashmanagements wird ein Treasury Management System (TMS) genutzt, welches u. a. ein Realtime Monitoring sämtlicher Konten und somit der Liquiditätsposition der Commerz Real erlaubt.

Um die Auswirkung eines unruhigen Marktumfelds und/oder einer Verschlechterung der Refinanzierungssituation zu evaluieren, werden regelmäßige Stresstests durchgeführt.

Basierend auf den Ergebnissen des Stresstests wird zudem ein inverser Stresstest modelliert, um die Bedrohungspotenziale aufzuzeigen, die in einen Liquiditätsengpass münden könnten. Die Entscheidung, ob ein potenzieller Liquiditätsengpass abwendbar ist oder der Notfallplan für Liquiditätsengpässe umgesetzt werden muss, obliegt dem lokalen ALCO der Commerz Real (u. a. mit Vertretern der Commerzbank).





Das regelmäßige, umfassende Liquiditätsreporting informiert alle Adressaten (Ressortvorstand, ALCO, Risikocontrolling) über die aktuelle Liquiditätsentwicklung der Commerz Real.

Durch die aktive Steuerung der Liquidität, die angemessene Liquiditätsausstattung und die enge Einbindung in den Commerzbank-Konzern wird das Liquiditätsrisiko zum derzeitigen Zeitpunkt für die Commerz Real als nicht materiell eingeschätzt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr war die Zahlungsfähigkeit der Commerz Real zu jedem Zeitpunkt sichergestellt. Die LAB der Commerz Real auf Basis des Planungsstichtages per 31. Dezember 2024 weist innerhalb des nächsten Jahres keine Liquiditätsunterdeckungen auf. Ebenso waren keine Liquiditäts-Frühwarnindikatoren überschritten.

Die Risikotragfähigkeit im Bereich Liquiditätsrisiko ist gegeben, wenn die Höhe des LDPs mindestens den prognostizierten kumulierten Cashflows gemäß LAB entspricht oder sie übersteigt. Hieraus abgeleitet ist die Limitierung des Liquiditätsrisikos, wonach der kumulierte Liquiditätsbedarf gemäß LAB durch das LDP innerhalb der nächsten sechs Monate gedeckt sein muss. Eine explizite Limitierung erfolgt somit für das Zahlungsunfähigkeitsrisiko. Durch die Verwendung eines Planungshorizontes von 36 Monaten wird ebenfalls das mittelfristige Liquiditätsrisiko berücksichtigt. In Ergänzung hierzu sind ein Set von quantitativen und qualitativen Frühwarnindikatoren sowie der Notfallplan für Liquiditätsengpässe definiert.

Grundsätzlich gilt, dass der kurzfristige Liquiditätsbedarf durch kurzfristig zur Verfügung stehende Aktiva oder entsprechende Kreditzusagen gedeckt sein muss. Liquiditätsrisikobeeinflussenden strukturellen Ungleichgewichten in der Bilanz, außerhalb von gesetzten Limiten, wird proaktiv entgegengewirkt.

Zinsbindungen werden möglichst analog zur jeweiligen Exit-Strategie vereinbart (Vermeidung von Zinsinkongruenzen).

## **h) Geschäftsrisiko**

Unter dem Geschäftsrisiko werden unerwartete negative Veränderungen des Neugeschäftsvolumens oder der Neugeschäftsmargen subsumiert. Geschäftsrisiken können verursacht werden durch verschlechterte Marktbedingungen, Veränderungen der Wettbewerbsposition oder auch Änderungen der rechtlichen und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen. Das Modell zur Berechnung des Geschäftsrisikos basiert dabei auf den Abweichungen zwischen der Mittelfristplanung und dem tatsächlichen Ergebnis. Das Geschäftsrisiko wird im Rahmen des Risikodeckungspotenzials innerhalb der Risikotragfähigkeitsrechnung (RTF) als Managementpuffer berücksichtigt.

## **i) Compliancerisiken**

Das Compliancerisiko bezeichnet das Risiko, das aus der Nichteinhaltung der wesentlichen rechtlichen Vorschriften entstehen kann. Daraus resultiert das Ziel, durch eine angemessene und wirksame Ausgestaltung des Compliance-Management-Systems, die Einhaltung der wesentlichen rechtlichen Regelungen und Vorgaben sicherzustellen. Compliancerisiken werden gemäß Risikoinventur als eigenständige, wesentliche Risikoart betrachtet, jedoch im Rahmen der ökonomischen Risikotragfähigkeitsrechnung über das Risikokapital des Operationellen Risikos abgedeckt. Die prozessuale Steuerung von Compliance Risiken erfolgt, ergänzend zur generellen OpRisk-Steuerung, über die in einem eigenen Bereich angesiedelte separate Compliancefunktion und spezielle, im internen Prozessportal veröffentlichte Regelungen und Policies. Die Einhaltung der Vorgaben wird anhand regelmäßiger risikobasierter Prüfungen bewertet. In der Commerz Real-Gruppe wird regelmäßig eine Risikoanalyse durchgeführt, wobei Präventionsmaßnahmen entsprechend bewertet werden. Daneben finden regelmäßig Trainings für die Mitarbeitende statt.

Die Commerzbank hat ein konzernweit gültiges „Group Risk Appetite Statement on Compliance“ definiert, das auch für die Commerz Real gilt. Damit unterstreicht die Commerzbank ihre Erwartung, dass gültige Gesetze, Richtlinien und Marktstandards - international und national - sowohl intern als auch von ihren Kunden und Partnern eingehalten werden, verbunden mit der Aussage, dass im Commerzbank-Konzern „keinerlei Verstöße gegen nationales und internationales Recht, Richtlinien und Vorschriften“ geduldet werden.

Innerhalb des Bereichs Compliance nehmen die Geldwäschebeauftragte und ihre Stellvertreterinnen die ihnen nach § 25h KWG zugewiesene Aufgabe der Betrugsprävention für die Commerz Real nebst Tochterunternehmen wahr. Sie koordinieren die Bearbeitung und Analyse von Verdachtsfällen bezüglich sonstiger strafbarer Handlungen, bewerten und optimieren die Präventionsmechanismen und stehen den mitarbeitenden Einheiten beratend zur Verfügung. Die Compliancefunktion stellt die Konformität mit der entsprechenden risikostrategischen Ausrichtung der Konzernmutter sicher. Die Verzahnung der OpRisk- und Compliancefunktion wird in der Commerz Real durch einen regelmäßigen Jour fixe des OpRisk-Managers und des Compliance Officers gewährleistet.

## **j) Reputationsrisiko**

Dem Reputationsrisiko-Management der Commerz Real kommt die Aufgabe zu, die aus ökologischen, sozialen und ethischen Aspekten direkt entstehenden, originären bzw. primären Reputationsrisiken in Bezug auf Produkte, Geschäfte und Kundenbeziehungen in systematischen Prozessen zu identifizieren, zu bewerten, zu adressieren und geeignete Maßnahmen anzuregen bzw. zu ergreifen, um so den guten Ruf der Commerz Real-Gruppe sicherzustellen und zu stärken. In diesem Zusammenhang gilt es insbesondere, die teils unterschiedlichen Erwartungen und Wahrnehmungen der Anspruchsgruppen (insbesondere Öffentlichkeit und Medien, Mitarbeitende und Kunden, Privatanleger und institutionelle Investoren sowie Vertriebs- und andere Geschäftspartner) abwägend zu berücksichtigen sowie gegebenenfalls regulierend darauf einzuwirken.

Grundsätze, Aufgaben, Prozesse und Verantwortlichkeiten im Rahmen des Reputationsrisiko-Managements sind in der „Policy Reputationsrisiko-Management“ des Bereichs Compliance dargelegt und in der Commerz Real verankert.

Grundlage für das Reputationsrisiko-Management und auch die Krisenkommunikation bzw. für die damit verbundenen Konzepte und Strategien ist die „Gefährdungspotenzialanalyse“ der Commerz Real und ihrer Produkte.

Die im Krisenfall erforderlichen Kommunikationsprozesse und -verantwortlichkeiten sind im „Krisenkommunikationskonzept“ der Commerz Real dargelegt. Während das Reputationsrisiko-Management vom Bereich Compliance verantwortet wird, betreut die Krisenkommunikation der Bereich Brand Intelligence and Customer Excellence (BICE).

Die Commerz Real bekennt sich im Rahmen ihrer Geschäftsaktivitäten ausdrücklich und öffentlich zu ihrer unternehmerischen Verantwortung, zu einer partnerschaftlichen Umgangsweise und zu einer nachhaltigen Ausrichtung ihrer Geschäftstätigkeit. Das heißt, die Commerz Real ist bestrebt, die Auswirkungen ihres geschäftlichen Handelns abzuwägen, indem auch die ethischen, ökologischen und gesellschaftlichen Folgen stets bedacht und in die Entscheidungsprozesse integriert werden. Geschäfte mit ethisch/moralisch zweifelhaftem Hintergrund, Produkten oder Ländern bzw. Kunden mit Sitz in Ländern, die auf der von der Commerzbank kommunizierten Sanktionsliste Compliance geführt werden, sind „Out-of-Policy“.

Darüber hinaus wird der Bereich Compliance bzgl. Reputationsrisiken im Rahmen der Neuen-Produkte-Prozesse (NPPs) in die Produktentwicklung sowie bei Einzelengagements anhand klarer Kriterien frühzeitig in den Votierungsprozess eingebunden.



## k) Modellrisiko

Modellrisiko bezeichnet das Risiko fehlerhafter Steuerungsentscheidungen aufgrund einer unzureichenden Abbildung der Wirklichkeit durch verwendete Modelle. Ursachen hierfür können eine fehlerhafte Anwendung oder handwerkliche Fehler bei der Modellentwicklung und -implementierung sein. Die Grundprinzipien der Modellrisikosteuerung umfassen die Identifizierung und Vermeidung von Modellrisiken sowie die angemessene Berücksichtigung bekannter Modellrisiken, beispielsweise durch konservative Kalibrierung oder Sicherheitsmargen. Aufgrund der zunehmenden Bedeutung von Modellrisiken hat der Commerzbank-Konzern Maßnahmen eingeleitet, um dem erhöhten Modellrisiko zu begegnen und eine angemessene Steuerung sicherzustellen.

Bei der Betrachtung des Modellrisikos fokussiert die Commerz Real AG auf die Modelle, die zur Beurteilung der Risikotragfähigkeit und damit zur Sicherstellung einer ausreichenden Kapital- und Liquiditätsausstattung notwendig sind (Risikomodelle).

Zur Steuerung und Identifikation potenzieller Modellrisiken erfolgt eine regelmäßige Plausibilisierung der eingesetzten Risikomodelle sowie die jährliche Erstellung eines Plausibilisierungsberichtes. Die Quantifizierung potenzieller Modellrisiken erfolgt in der Regel im Rahmen des Managements operationeller Risiken (OpRisk).

## l) ESG-Risiken

Gemäß den regulatorischen Anforderungen der 7. MaRisk-Novelle, hat die BaFin ihre Erwartungen hinsichtlich ESG-Risiken, also Risiken aus den Bereichen Umwelt (Environment), Soziales (Social) und Unternehmensführung (Governance), in ihre Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) integriert. Gleichwohl erlaubt die Novelle nicht nur eine Qualifizierung, sondern auch eine Quantifizierung dieser Risiken an ihre beaufsichtigten Institute.

Angesichts des aktuellen Regulierungsstands und der verfügbaren Daten liegt der Fokus derzeit auf den umweltbezogenen finanziellen Risiken, welche die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage erheblich beeinträchtigen können.

ESG-Risiken werden als wesentliche horizontale Risikoart definiert, die Einfluss auf alle Risikoarten haben können.

Im Rahmen des jährlichen Materiality Assessments werden die Auswirkungen von ESG-Risiken auf die bestehenden Risikoarten analysiert. Da sich bislang noch kein Marktstandard zur Quantifizierung von ESG-Risiken herausgebildet hat, hat die Commerz Real in 2024 einen pauschalen ESG-Puffer in Höhe von 10 Prozent des Risikokapitals eingeführt, der in der Risikotragfähigkeitsrechnung berücksichtigt wird. Für 2025 ist eine weitere Detaillierung der Quantifizierung des ESG-Puffers geplant.

## m) IKT-Risiken

IKT-Risiken umfassen Informationssicherheits-, IT- und IT-Sicherheitsrisiken sowie Cyber-Risiken. IKT-Risiken gelten innerhalb der Commerz Real gemäß Risikoinventur 2024 als eigenständige, wesentliche Risikoart.

Unter IT-Risiko wird in der CR das Risiko von Verlusten aufgrund unzureichender oder fehlerhafter Systeme und IT-Prozesse sowie technischer Fehler, Ausfall und externer Ereignisse mit Einfluss auf die IT-Infrastruktur der CR oder die verwendete Technologie im Allgemeinen verstanden.

Neben den IT-Risiken wie Bedrohungen der IT-Infrastruktur (physische Bedrohung) sowie Bedrohungen für das Netzwerk (Angriffe von außen und innen), besteht für die CR AG insbesondere eine Bedrohung im Umfeld von Cyber-Risiken. Diese können sowohl von außen als auch von Innen initiiert sein.

Hierzu zählen:

- Phishing
- Malware
- Advanced Persistent Threat
- Menschliches Fehlverhalten

Das Management von IKT-Risiken erfolgt durch den Bereich Technology & Innovation (T&I) unter Anwendung entsprechend definierter Prozesse und Richtlinien. Im Rahmen des vierteljährlich erstellten „Informationssicherheits- und IT Risikobericht“ wird die aktuelle IT-Risikosituation überwacht.

Um Cyber-Risiken adäquat begegnen zu können, werden diese im Informationssicherheits-Management-System besonders berücksichtigt. Hierzu wird eine vollständige Analyse und Bewertung von Cyber Risiken auf Basis der Prozesse und Verfahren zum Informationsrisikomanagement, zur Informationssicherheit und zu Business Continuity Management durchgeführt.

Im Rahmen der ökonomischen Risikotragfähigkeitsrechnung werden IKT-Risiken innerhalb der OpRisk-Kapitalberechnung (STA OpRisk) berücksichtigt.

## n) Third Party Risk

In der Commerz Real wird jedes Outsourcing bzw. jede Auslagerung (gemäß den Vorgaben des KWG i.V.m. MaRisk sowie KAGB i.V.m. KAMaRisk) auf Grundlage der CR Group Outsourcing Policy durchgeführt und gesteuert. Integraler Bestandteil der Policy ist der „Three Lines of Defence“-Ansatz. Damit folgt auch das Outsourcing-Management in der Commerz Real diesem zentralen und durchgängig angewendeten Risikosteuerungs- und Überwachungsmodell.



## 4.3 Risikotragfähigkeit

Die Risikotragfähigkeitsrechnung (RTF) ist integraler Bestandteil des Internal Capital Adequacy Assessment Process (ICAAP) der Commerz Real. Dabei erfolgt eine Gegenüberstellung der potenziellen Verluste aus allen wesentlichen, quantifizierbaren Risikoarten (ökonomischer Kapitalbedarf) und des zur Deckung dieser Verluste verfügbaren Kapitals (ökonomisches Risikodeckungspotenzial). Mit dieser Betrachtungsweise wird sichergestellt, dass die Risikodeckungsmasse, bestehend aus Eigenkapital und Substanzwerten, der Commerz Real ausreicht, die ökonomischen Gesamtrisiken zu decken.

Die Quantifizierung der Risiken zur Verwendung in der RTF erfolgt als Economic required Capital (ErC) auf Basis der um den Expected Loss (EL) bereinigten Value at Risk-Werte (VaR-Werte) mit 99,5 Prozent Quantil (= Konfidenzniveau) und Haltedauer von einem Jahr.

Im Base Case zeigt sich die Risikotragfähigkeitsrechnung für die Commerz Real-Gruppe wie folgt:

Risikotragfähigkeitsrechnung (Base Case)	2024	2023
Objektwertänderungsrisiko	119,9	128,1
Operationelles Risiko	54,9	55,1
Beteiligungsrisiko	36,0	45,9
Restwertrisiko	10,3	10,2
Adressenausfallrisiko	6,1	9,4
Marktpreisrisiko	4,1	11,0
Summe erforderliches Risikokapital	231,3	259,7
Risikodeckungsmasse	699,5	688,2
Überdeckung	468,2	428,5

Die Risikotragfähigkeit der Commerz Real-Gruppe war zum 31. Dezember 2024 sowie im gesamten Berichtszeitraum gegeben.

Der Anstieg der Risikodeckungsmasse gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aus dem Anstieg im Kernkapital, welcher den leichten Rückgang im Substanzwert überkompensiert. Die verbesserte Überdeckung resultiert aus modellbedingten Veränderungen, insbesondere im Objektwertänderungsrisiko (mit Auswirkung auf das Marktpreisänderungsrisiko im Teilportfolio Schiffe) und dem rückläufigen Beteiligungsrisiko.

Insgesamt ist die Risikosituation in der Commerz Real-Gruppe auch in 2024 stabil.

## 5. Prognosebericht

### 5.1 Prognose der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

Die **Weltwirtschaft** dürfte 2025 mit einem ähnlich moderaten Tempo expandieren wie im Jahr 2024.

Ein Faktor hierbei dürfte die - gemessen an der Vergangenheit - verhaltene Entwicklung der **chinesischen Wirtschaft** sein. Hier bremsen weiter die Nachwirkungen einer geplatzten Immobilienblase, die Unsicherheit über die Wirtschaftspolitik bei privaten Investoren und die hohe Verschuldung insbesondere der Gebietskörperschaften. Zusätzlich droht eine signifikante Verschärfung des Handelskonflikts mit den USA unter der neuen US-Administration. Die chinesische Regierung und die Notenbank versuchen zwar zunehmend, die Inlandsnachfrage zu stimulieren. Allerdings ist es angesichts der Vielzahl an Belastungen fraglich, ob diese Maßnahmen eine durchschlagende Wirkung zeigen werden, so dass nach Einschätzung der Commerzbank die Wirtschaft mit voraussichtlich 4,3 Prozent schwächer als in den meisten Vorjahren zulegen dürfte.

Deutlich besser abschneiden wird nach Auffassung der Commerzbank wohl erneut die **US-Wirtschaft**, auch wenn das Wachstum mit 2,3 Prozent etwas niedriger ausfallen dürfte als im vergangenen Jahr. Hieran dürften auch die geplanten Maßnahmen der neuen US-Regierung nichts ändern. Denn höhere Zölle und Steuersenkungen würden zwar die inländische Nachfrage auf in den USA hergestellte Güter umleiten. Allerdings war die Finanzpolitik auch in den vergangenen Jahren bereits recht expansiv ausgerichtet. Zudem ist die Wirtschaft inzwischen so stark ausgelastet, dass die US-Unternehmen als Reaktion auf die zusätzliche Nachfrage in erster Linie nicht ihre Produktion hochfahren, sondern vielmehr ihre Preise anheben und so ihre Gewinnmargen ausweiten werden. Darum dürfte die US-Inflation auch im laufenden Jahr über dem Ziel der US-Notenbank von 2,0 Prozent liegen.



Die schwache Nachfrage aus China ist einer der Gründe, weshalb die Wirtschaft im **Euroraum** im Jahr 2025 geringfügig stärker expandieren wird als im vergangenen Jahr. Hinzu kommen eine etwas restriktivere Finanzpolitik und zahlreiche strukturelle Probleme wie eine überbordende Bürokratie. Das wichtigste Argument für ein etwas stärkeres Wachstum als im vergangenen Jahr ist ein besseres geldpolitisches Umfeld. Denn die bremsende Wirkung der massiven Zinserhöhungen in den Jahren 2022 und 2023 dürfte mehr und mehr abnehmen, und im späteren Verlauf des Jahres könnten sich allmählich die jüngsten Zinssenkungen der EZB positiv bemerkbar machen. Bereits Ende Januar 2025 hat die EZB den Leitzins um 0,25 Prozent auf 2,9 Prozent gesenkt. Mit 0,8 Prozent erwartet die Commerzbank einen Zuwachs des realen Bruttoinlandsproduktes, der kaum stärker ausfallen dürfte als 2024.

**Deutschland** dürfte auch im Jahr 2025 schlechter abschneiden als der Durchschnitt der Währungsunion. Angesichts des großen Anteils Chinas an den deutschen Exporten leidet die hiesige Wirtschaft weiterhin besonders stark unter der dortigen schwachen Nachfrage. Hinzu kommt der hohe Anteil der Industrie an der Wertschöpfung, die derzeit besonders unter Druck steht. Aufgrund des sich allmählich aufhellenden geldpolitischen Umfelds dürfte sich die Konjunktur auch in Deutschland moderat beleben und die Wirtschaft ihre seit einigen Jahren anhaltende Stagnation beenden. Im Jahresdurchschnitt wird nach Auffassung der Commerzbank am Ende wohl nur ein minimales Wachstum von 0,2 Prozent zu Buche stehen.

Im Euroraum wird hingegen voraussichtlich die schwache Konjunktur den Preisauftrieb bremsen, da die Löhne nicht mehr so stark wie in den vergangenen beiden Jahren zulegen dürften und es den Unternehmen schwerer fallen wird, Kostensteigerungen an ihre Kunden weiterzugeben. Darum dürfte die **Teuerungsrate im Euroraum** spätestens in der zweiten Hälfte des Jahres 2025 wieder nahe des Inflationsziels von 2,0 Prozent liegen. Vor diesem Hintergrund wird die EZB voraussichtlich ihren Leitzins in den kommenden Monaten weiter senken. Mitte des Jahres dürfte er nach Einschätzung der Commerzbank bei 2,0 Prozent liegen und dort erst einmal bleiben. Angesichts einer voraussichtlich hartnäckig über dem Inflationsziel liegenden US-Inflation wird die US-Notenbank wohl wesentlich vorsichtiger vorgehen und ihren Leitzins nur bis auf 4,0 Prozent verringern.

Im Zuge der fortschreitenden Zinssenkungen der EZB dürfte die **Rendite** zehnjähriger Bundesanleihen zunächst noch etwas fallen. Im späteren Jahresverlauf dürften aber die zunehmenden Inflationsgefahren in den USA die Rentenmärkte weltweit belasten und die Bund-Rendite wieder auf 2,6 Prozent steigen lassen.

Der **US-Dollar** sollte auch gegenüber dem Euro zunächst noch etwas davon profitieren, dass die von der neuen US-Regierung geplanten Steuersenkungen und Deregulierungen die Rentabilität von Investitionen in den USA anheben könnten. Im weiteren Jahresverlauf dürfte dies aber dadurch aufgewogen werden, dass die US-Notenbank zunächst aufgrund höherer US-Zölle steigenden Inflationsrisiken nur moderat reagieren dürfte, sodass nach Auffassung der Commerzbank der US-Dollar gegenüber dem Euro in der zweiten Jahreshälfte voraussichtlich auf 1,07 etwas nachgeben wird.

## 5.2 Prognose der geschäftlichen Entwicklung der Commerz Real

### 5.2.1 Planungsannahmen

Ausgehend von der in 2024 verabschiedeten Strategie „CR30“ mit ihren fünf Leitplanken Investierbarkeit von Lebenswelten, Orchestrierung, Beziehungsaufbau, Vernetzte Angebote und Integrationsfähigkeit, haben Vorstand und Aufsichtsrat am 29. Oktober bzw. 10. Dezember 2024 eine detaillierte Mehrjahresplanung für die Jahre 2025 - 2028 verabschiedet. Die Strategie der Commerz Real basiert auf den vier aufeinander aufbauenden Handlungsfeldern Kunden & Stakeholder, Produktportfolio, Operational Excellence und Organisation & Kultur. Die Commerz Real will ein führender Vermögensverwalter für zukunftsrelevante Sachwerte werden. Dabei stehen Wachstum in bestehenden und neuen Produkten, Exzellenz in der Wertschöpfung und den Produkten sowie Identität und Leadership als verlässlicher Partner und Vorreiter im Fokus.

Alle wesentlichen KPIs u.a. bestehend aus Nettomittelabsätzen und Transaktionsvolumen weisen im Planungszeitraum 2025 - 2028 deutliche Wachstumsraten auf. Daraus resultiert ein Anstieg des Ergebnisses im Kerngeschäft, bestehend aus hausInvest, klimaVest, dem Geschäft mit institutionellen Investoren und Mandatskunden sowie dem Mobilienleasing. Die Neugeschäftsplanung unterstellt einen kontinuierlichen Anstieg der Assets under Management und ist Grundlage für die Erreichung des in 2025 geplanten operativen Ergebnisses.

Chancen für das Geschäftsmodell der Commerz Real ergeben sich aus dem wachsenden Bedarf an nachhaltigen und klimaneutralen Vermögenswerten. Insbesondere durch die Auflegung des klimaVest wurde ein klassisches Retailprodukt geschaffen, das die Nachfrage nach diesen Anlageprodukten erfüllen kann. Außerdem plant die Commerz Real im Bereich der institutionellen Anlageprodukte mit dem neuen Leitbild eine strategische Neuausrichtung. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Profitabilität und Skalierbarkeit der Produkte sowie der Internationalisierung der Kundenbasis.

Die Digitalisierung von Daten und Services sowie von Transaktions- und Einkaufsprozessen und die Ausrichtung des Unternehmens auf den digitalen Wandel und Nachhaltigkeit ermöglicht die Erschließung von neuen Märkten, Zielgruppen und innovativen branchenrelevanten Zukunftsthemen mit kundenrelevanten Produkten und Services.

### 5.2.2 Entwicklung der Produkte

#### a) Offener Immobilienfonds (hausInvest)

Wesentlich für den geschäftlichen Erfolg der Commerz Real-Gruppe ist die Entwicklung des verwalteten Sondervermögens hausInvest. Der Fokus von hausInvest liegt auf der Erzielung stabiler Anlageerfolge mit renditestarken Gewerbeimmobilien an den wirtschaftsstarken Standorten der Europäischen Union. Zur weiteren Diversifikation investiert der hausInvest auch außerhalb der Europäischen Union. Dabei wird besonderer Wert auf eine gute Mischung hinsichtlich der Kriterien Standort und Immobilienart sowie auf einen gesunden Mieter-Mix gelegt.

Sowohl Privatanleger als auch institutionelle Investoren halten sich seit Mitte 2022 mit Investitionen in „Sachwert-Produkte“ zurück, da konkurrierende „Zins-Produkte“ auf dem aktuellen Zinsniveau attraktiver sind. Trotz der ersten Zinssenkungen belasten das erhöhte Zinsumfeld und ein starker Renditedruck weiterhin die offenen Immobilienfonds, was branchenweit zu signifikanten Nettomittelabflüssen auch in 2025 führen wird. Preiskorrekturen bei Immobilien dürften hingegen ein Ende gefunden haben. Zudem sollten Transaktionen am Immobilienmarkt wieder zunehmen. Chancen eröffnen sich durch eine wertschaffende Verbindung von Immobilien und erneuerbaren Energien. Mit dem erwarteten Inkrafttreten des zweiten Zukunftsfinanzierungsgesetzes in 2025 werden offenen Immobilienfonds neue Möglichkeiten eröffnet, in erneuerbare Energieanlagen zu investieren. Die Diversifizierung des Portfolios durch diese Asset-Klasse ist im hausInvest fest geplant.



Die mittel- bis langfristige Zielrendite von hausInvest liegt im Bereich von jährlich 3,5 Prozent. Aufgrund der oben beschriebenen makroökonomischen Herausforderungen wird im Geschäftsjahr 2025 mit einem Nettomittelabfluss von 0,9 Milliarden Euro und somit einer Reduktion des Fondsvermögens gerechnet. Während durch den Rückgang des Fondsvermögens eine geringere Fondsverwaltungsvergütung zu erwarten ist, wird bei den Transaktions- und Baubetreuungsgebühren mit einem deutlichen Anstieg für 2025 gerechnet, woraus insgesamt ein leichter Rückgang des Provisionsüberschusses in diesem Produktbereich resultieren sollte.

## b) Fonds für erneuerbare Energien (klimaVest)

Die Commerz Real wird auch weiterhin Nachhaltigkeitsprodukte anbieten. Mit dem klimaVest verfügt die Commerz Real über ein Finanzprodukt, das alle Transparenzpflichten nach Artikel 9 der Offenlegungsverordnung erfüllt. Fokus des klimaVest ist es, den (vermögenden) Privatanlegern direkte und messbare Investitionen in nachhaltige Sachwerte zu ermöglichen. Die Reform der ELTIF-Verordnung durch die Europäische Union bietet dem klimaVest hierfür zusätzliches Potenzial. Unter anderem wird im neuen ELTIF-2.0-Regime die Mindestanlagesumme von 10.000 Euro und die Anforderung, dass Privatanleger maximal 10 Prozent ihres verfügbaren Vermögens in ELTIFs anlegen dürfen, entfallen. Für das Geschäftsjahr 2025 wird für den klimaVest mit einem Nettomittelzufluss von 0,2 Milliarden Euro gerechnet. Durch die hieraus entstehende Steigerung des Fondsvermögens wird mit höheren Fondsverwaltungsvergütungen gerechnet. Darüber hinaus wird durch die Annahme einer positiven Entwicklung am Transaktionsmarkt für erneuerbare Energien mit steigenden Einmalerträgen aus Ankäufen, Verkäufen sowie Projektentwicklungen gerechnet.

## c) Institutionelle Investoren und Mandate

Im Jahr 2025 wird aufgrund des rückläufigen Zinsniveaus mit einer höheren Nachfrage nach Sachwerten durch (semi-)professionelle Investoren gerechnet als im Berichtsjahr. Hierbei verfügt die Commerz Real über einen direkten Kundenzugang, nutzt aber auch weiterhin die Kooperation mit der Commerzbank und Drittvertriebspartnern. Kritische Erfolgsfaktoren sind weiterhin ein kontinuierlich hoher Nettomittelzufluss durch die Kapitalanleger, die Verfügbarkeit der Vermögenswerte sowie deren zielgerichteten Akquisition und Entwicklung.

Für das Jahr 2025 rechnet die Commerz Real mit einem deutlich verbesserten Neugeschäft durch die Auflage von Anlageprodukten, die Anbindung weiterer Mandatsprodukte und den Ausbau der bestehenden Produkte für institutionelle Investoren. Der Fokus liegt weiterhin auf dem Ankauf und der Entwicklung sowohl von Immobilien als auch von Assets im Bereich der erneuerbaren Energien. Während das Hauptaugenmerk im Mandatsgeschäft auf Immobilien liegt, soll künftig vermögenden Privatpersonen, Unternehmern und institutionellen Anlegern vermehrt die Kapitalanlage im Rahmen eines Mandats im Bereich der erneuerbaren Energien ermöglicht werden. Für das institutionelle Fonds- und Mandatengeschäft werden Nettomittelzuflüsse von insgesamt 0,5 Milliarden Euro erwartet.

Der geplante Erwerb eines verbundenen Unternehmens in 2025 wird diesen Produktbereich hinsichtlich Anlageprodukte, Kundenkontakte, Asset under Management und Ergebnisbeitrag substantiell stärken.

## d) Mobilienleasing

Nach Ansicht des BDL könnte die gesamtwirtschaftliche Schwäche in Deutschland durchaus die Leasingbranche positiv beeinflussen, sofern Unternehmer wieder vermehrt auf Leasing statt auf kapitalbindende Anlageninvestitionen setzen. Basis des Neugeschäfts der CRML wird aber weiterhin der starke Firmenkundenvertrieb der Commerzbank sein. Im Firmenkundensegment wird ein über dem Vorjahr liegendes Neugeschäftsvolumen angestrebt. Durch eine in 2024 erfolgte Kompetenzerweiterung innerhalb „Mobilienleasing light“, einer Schnittstelle zwischen dem Firmenkunden-Vertrieb der Commerzbank und der CRML, können nun Verträge bis zu einer Größe von 3 Millionen Euro durch die CRML selbst konditioniert werden. Die Kunden profitieren dadurch von einem schnelleren Vertragsabschluss.

Das digitalisierte Small-Ticket Geschäft mit kleineren Unternehmern bleibt ein wichtiger Baustein der CRML-Wachstumsstrategie. Ziel ist es dabei, das vorhandene Leasingpotenzial durch einen weitestgehend automatisierten und standardisierten Antragsprozess zu heben und passende Produktangebote mit Unterstützung der Commerzbank zu platzieren. Hieraus sollen auch im Segment der Unternehmern Neugeschäftsvolumina über dem Niveau der Vorjahre realisiert werden.

Nächste Schritte für eine weitere Geschäftsausweitung liegen in einer verbesserten vertrieblichen Integration in die Commerzbank sowie der digitalen Anbindung externer Kooperationspartner.

Für die CRML wird daher in 2025 ein Neugeschäft über dem Niveau des Berichtsjahres (1,0 Milliarden Euro) erwartet. Durch erste Zinssenkungen und der Planungsannahme kontrahierender Zinsmargen im Kredit- bzw. Leasinggeschäft, wird trotz der Annahme des steigenden Neugeschäfts für das Geschäftsjahr 2025 mit einem Ergebnisbeitrag unterhalb des Niveaus von 2024 gerechnet.

## e) CFB-Funds, structured Finance and Investments

Im Bereich CSI stellt die Commerz Real auch weiterhin eine vollumfängliche Betreuung der mittels Ein Zweckgesellschaften realisierten Bestandstransaktionen sicher und nutzt Verwertungschancen konsequent zum Portfolioabbau. Die Betreuung umfasst auch die auf Kundenwunsch darstellbare Umsetzung von Erweiterungs-/Umstrukturierungsmaßnahmen bestehender Immobilien. Der Tätigkeitsschwerpunkt des Produktbereichs liegt aber in einem wertmaximierenden Abbau des Portfolios. Während sich die laufenden Gebühren aus den CFB-Fonds und dem Immobilienleasing korrespondierend zum Auslauf der Bestandsvolumina rückläufig entwickeln, wird für 2025 mit höheren Einmalerträgen aus dem Teilproduktbereich „Investments“ gerechnet. Insgesamt wird daher für 2025 ein Ergebnisbeitrag auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2024 erwartet.

### 5.2.3 Gesamtaussage zur voraussichtlichen Entwicklung

Die Prognose für das Jahr 2025 basiert auf dem internen Planungs- und Forecastprozess, der laufend auf Basis aktueller Erkenntnisse fortgeführt wird.

Auf Basis der oben dargelegten Entwicklung der Produktbereiche wird insgesamt mit Erträgen auf dem Niveau des Vorjahres gerechnet. Dem gegenüber stehen höhere Verwaltungsaufwendungen aufgrund steigender Gehälter und Kosten der IT-Transformation. Insgesamt wird daher für 2025 ein leicht niedrigeres operatives Ergebnis in der Commerz Real-Gruppe erwartet. Dies vorausgeschickt werden sich die KPIs in 2025 voraussichtlich folgendermaßen entwickeln:

KPI	Ist 2024 IFRS-Teilkonzern	Tendenz 2025	Ist 2024 HGB- Einzelabschluss	Tendenz 2025
Operatives Ergebnis	107,1	leicht	89,5	stabiles
	Mio. Euro	niedrigeres	Mio. Euro	Ergebnis



KPI	Ist 2024 IFRS-Teilkonzern	Tendenz 2025	Ist 2024 HGB- Einzelabschluss	Tendenz 2025
		Ergebnis		
Cost-Income-Ratio (CIR)	57,2	leicht	55,8	stabile
	Prozent	höhere	Prozent	CIR
		CIR		
Return on Equity (RoE)	52,7	leicht	30,7	deutlich
	Prozent	niedrigerer	Prozent	niedrigerer
		RoE		RoE
Risk-Weighted Assets (RWA)	1.581,8	leicht	2.266,3	deutlich höhere
	Mio. Euro	niedrigere	Mio. Euro	RWA
		RWA		
Neugeschäftsvolumen	351,6	deutlich	nicht anwendbar,	
	Mio. Euro	höheres	da das Neugeschäft ganz überwiegend	
		Neugeschäft	in den Tochterunternehmen der	
			Commerz Real erzielt wird	
Transaktionsvolumen	855,0	deutlich		
	Mio. Euro	höheres Transaktionsvolumen		

## 6. Diversitätskonzept und Zielquoten (ungeprüft i.S.d. IDW PS 350 n.F.)

Als mitbestimmte Aktiengesellschaft ist die Commerz Real nach § 76 Abs. 4 und § 111 Abs. 5 AktG verpflichtet Zielquoten für den Anteil an Frauen im Aufsichtsrat, Vorstand und den ersten beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands festzusetzen. Nach § 289 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 HGB ist in der Erklärung zur Unternehmensführung unter anderem anzugeben, welche Zielquoten festgelegt wurden und ob die festgelegten Zielgrößen während des Bezugszeitraums erreicht worden sind, und wenn die festgelegten Zielgrößen nicht erreicht wurden, Angaben zu den Gründen aufzunehmen.

Der Aufsichtsrat hat am 7. Dezember 2021 eine Zielgröße für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat von 33,3 Prozent (entspricht drei Frauen) und im Vorstand von 25 Prozent (entspricht einer Frau) bis zum 31. Dezember 2026 festgelegt. Zum Zeitpunkt dieser Entscheidung gehörten dem Aufsichtsrat zwei Frauen und sieben Männer und dem Vorstand keine Frau und vier Männer an.

Organmitglieder	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Aufsichtsrat	9	9	9	9	9
davon Frauen	2	2	2	2	2
Vorstand	4	4	4	4	4
davon Frauen	1	1	0	0	1

Bei Besetzungsentscheidungen orientiert sich der Aufsichtsrat insbesondere an der individuellen Eignung der Kandidatinnen und Kandidaten im Hinblick auf spezifische theoretische oder praktische Erfahrungen für die jeweilige Aufgabe im Aufsichtsrat bzw. im Vorstand unter Berücksichtigung der bereits gegebenen kollektiven Eignung des jeweiligen Organs. Der Aufsichtsrat ist weiterhin bestrebt, den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat und Vorstand zu erhöhen.

Der Aufsichtsrat hat zum 1. Januar 2023 für ein ausgeschiedenes männliches Vorstandsmitglied eine Frau in den Vorstand berufen. Die Commerz Real hat folgende neue Zielquoten für den Anteil von Frauen festgelegt und dokumentiert:



	Status Quo 31.12.2024		Ziele bis 31.12.2026	
	in Prozent	in Personen	in Prozent	in Personen
Aufsichtsrat	22,2 Prozent	2	33,3 Prozent	3
Vorstand	25,0 Prozent	1	25,0 Prozent	1
1. Führungsebene	50,0 Prozent	9	35,0 Prozent	6
2. Führungsebene	25,6 Prozent	10	35,0 Prozent	13

Die Commerz Real setzt das Thema Frauenförderung nicht nur mit der Festlegung von Zielquoten um, sondern fördert mit der Initiative „Frauen in der Commerz Real“ seit Mitte 2016 ihre Mitarbeiterinnen. Dadurch ist es gelungen, den Frauenanteil auf der ersten Führungsebene von 35 Prozent sogar zu übertreffen.

Wiesbaden, den 18. Februar 2025

*Vorstand der Commerz Real AG*

*Henning Koch*

*Dr. Nicole Arnold*

*Christian Horf*

*Dirk Schuster*

#### **Jahresabschluss**

**der Commerz Real AG, Wiesbaden**

**für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024**

## **Jahresbilanz**

### **der Commerz Real AG, Wiesbaden**

#### **Aktivseite**

in Euro	31.12.2024	31.12.2023
1. Barreserve		
Kassenbestand	12.627,45	7.985,42
2. Forderungen an Kreditinstitute		
täglich fällig	1.030.627,97	1.832.991,62
3. Forderungen an Kunden	346.458.635,39	395.231.025,62
darunter: an Finanzdienstleistungsinstitute € 234.000.000,00 (Vorjahr € 269.000.000,00)		



in Euro	31.12.2024	31.12.2023
4. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	99.440.284,90	97.844.098,85
5. Beteiligungen	3.453.370,01	4.152.397,06
6. Anteile an verbundenen Unternehmen	319.576.228,01	268.831.486,57
darunter: an Finanzdienstleistungsinstituten € 42.891.803,33 (Vorjahr € 42.891.803,33)		
7. Immaterielle Anlagewerte	3.203.066,00	2.686.014,10
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		
8. Sachanlagen	1.915.006,14	2.338.474,68
9. Sonstige Vermögensgegenstände	206.970.431,01	199.675.135,38
10. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	44.566,00	17.031,51
Summe der Aktiva	982.104.842,88	972.616.640,81
<b>Passivseite</b>		
in Euro	31.12.2023	31.12.2022
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
täglich fällig	0,00	269,98
2. Sonstige Verbindlichkeiten	483.931.338,68	467.506.706,63
3. Rechnungsabgrenzungsposten	2.090.071,10	2.345.821,70
4. Rückstellungen		
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	21.926.989,00	24.193.398,00
b) andere Rückstellungen	65.749.690,85	87.676.679,85
5. Eigenkapital		
a) Gezeichnetes Kapital	40.000.000,00	40.000.000,00
b) Kapitalrücklage	338.351.353,70	338.351.353,70
c) andere Gewinnrücklagen	30.055.399,55	408.406.753,25
Summe der Passiva	982.104.842,88	972.616.640,81
Eventualverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen	13.033.727,51	19.373.133,72

## Gewinn- und Verlustrechnung

### der Commerz Real AG, Wiesbaden





Angaben in Euro	01.01.-31.12.2024		01.01.-31.12.2023	
1. Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktge- schäften	14.135.763,74		11.580.742,81	
2. Zinsaufwendungen	-13.898.211,45	237.552,29	-10.057.721,49	1.523.021,32
3. Laufende Erträge aus				
a) Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren	3.816.387,06		2.660.304,21	
b) Beteiligungen	0		3.637.500,00	
c) Anteilen an verbundenen Unternehmen	989.291,04	4.805.678,10	979.994,40	7.277.798,61
4. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	139.149.483,55		184.413.249,02	
5. Provisionserträge	82.167.715,39		92.899.916,26	
6. Provisionsaufwendungen	-6.623.531,87	75.544.183,52	-6.602.134,22	86.297.782,04
7. Sonstige betriebliche Erträge	15.858.866,32		20.788.581,95	
8. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter	-52.851.048,89		-53.759.744,10	
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-10.025.678,20	-62.876.727,09	-12.096.628,99	
darunter: für Altersversorgung				
€ -2.970.536,51 (Vorjahr € -5.213.309,27)				
b) andere Verwaltungsaufwendungen	-47.443.020,13	-110.319.747,22	-49.425.467,83	-115.281.840,92
9. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanla- gen	-2.509.278,23		-3.830.291,20	
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-14.244.379,79		-22.793.251,45	
11. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapie- re sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft	-2.138.772,53		-2.340.730,75	
12. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen be- handelte Wertpapiere	-10.991.973,22		-8.347.323,05	
13. Erträge aus Zuschreibungen zu Beteili- gungen, Anteilen an verbundenen Unterneh- men und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren	1.938.535,74	-9.053.437,48	150.937,11	-8.196.385,94



Angaben in Euro	01.01.-31.12.2024		01.01.-31.12.2023	
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme		-7.850.597,34		-30.497.045,87
15. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit		89.479.551,19		117.360.886,81
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-183.943,11		0	
17. Sonstige Steuern	-126.214,16	-310.157,27	-169.959,82	-169.959,82
18. Auf Grund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne		-89.169.393,92		-117.190.926,99
19. Jahresüberschuss	0		0	

## Anhang für das Geschäftsjahr 2024

### Commerz Real AG, Wiesbaden

#### I. Allgemeine Informationen zum Unternehmen

Die Commerz Real AG (nachfolgend „Commerz Real“ oder „Gesellschaft“ genannt) verwaltet Objektgesellschaften im Sinne des § 2 Abs. 6 Satz 1 Nr. 17 KWG und betreibt daher das Leasinggeschäft gemäß § 1 Abs. 1a Satz 2 Nr. 10 KWG. Folglich unterliegt sie als Finanzdienstleistungsinstitut den Vorschriften des Kreditwesengesetzes und der Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

Der Jahresabschluss wird nach den handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften für eine große Kapitalgesellschaft und unter Beachtung der aktienrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Die Commerz Real muss als Finanzdienstleistungsinstitut zusätzlich die Vorschriften §§ 340 ff. HGB und die Verordnung über die Rechnungslegung der Kredit- und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) beachten.

Für die Gliederung der Bilanz hat die Gesellschaft das Formblatt 1 und für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Formblatt 3 (Staffelform) gemäß § 2 Abs. 1 RechKredV verwendet. Alle Beträge sind, soweit nicht anders angegeben, in Tausend Euro (T €) dargestellt. Aus rechentechnischen Gründen können im Jahresabschluss Rundungsdifferenzen in Höhe von einer Einheit auftreten.

Die Commerz Real ist seit dem 20. Juni 2018 im Handelsregister Wiesbaden unter der Nummer B 30420 eingetragen. Sitz der Gesellschaft ist Wiesbaden.

61,4 Prozent der Aktien der Commerz Real hält die Commerzbank-Tochter Commerzbank Immobilien- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (CIV), Frankfurt am Main, (Handelsregister Frankfurt am Main, Nummer B 52580), mit der seit 2004 ein Gewinnabführungsvertrag und seit 2013 ein Beherrschungsvertrag besteht. Die restlichen Aktien hält die Commerzbank AG, Frankfurt am Main (Handelsregister Frankfurt am Main, Nummer B 32000), unmittelbar.

Die Commerz Real ist folglich ein Tochterunternehmen der Commerzbank AG und wird in deren nach internationalen Rechnungslegungsvorschriften (IFRS) aufgestellten und im elektronischen Bundesanzeiger bzw. Unternehmensregister veröffentlichten Konzernabschluss mit ihren wichtigsten Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen einbezogen. Die Commerzbank AG erstellt sowohl für den größten als auch für den kleinsten Konsolidierungskreis den Konzernabschluss. Die Commerz Real ist daher gemäß § 291 Abs. 1 HGB von der Verpflichtung zur Aufstellung eines Konzernabschlusses und eines Konzernlageberichts befreit. Des Weiteren ist sie gemäß § 289b Abs. 2 HGB von der Ergänzung des Lageberichts um eine nichtfinanzielle Erklärung befreit.

#### II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Im Einzelnen wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet:

Die **Barreserve** ist zu Nennbeträgen bilanziert.

Die **Forderungen an Kreditinstitute** und **Forderungen an Kunden** wurden mit ihrem Nennwert angesetzt. Den Kreditrisiken wurde durch Bildung angemessener dotierter Einzelwertberichtigungen ausreichend Rechnung getragen. Die Forderungen wurden nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet. Darüber hinaus wird eine Bewertungsreserve nach § 340f HGB abgesetzt.



Die Bewertung der **Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere** sowie der **Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen** erfolgt grundsätzlich zu Anschaffungskosten (ggf. abzüglich Kapitalrückzahlungen). Soweit der Buchwert über dem Wert liegt, der ihnen am Abschlussstichtag beizulegen ist, wird der Wertminderung durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen (strenges Niederstwertprinzip). Wurde eine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen und bestehen die Gründe nicht mehr, erfolgt eine Zuschreibung.

Die erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** und **Sachanlagen** werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Die Bestimmung der Nutzungsdauer der immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen orientiert sich an der zu erwartenden betrieblichen Nutzung. Die immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden je nach Gegenstand über 3-15 Jahre abgeschrieben. Unwesentliche abnutzbare Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis € 800 (ohne Umsatzsteuer) werden im Zugangsjahr sofort abgeschrieben. Erfolge aus der Veräußerung von Sachanlagen werden im sonstigen betrieblichen Ergebnis ausgewiesen.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** wurden mit dem Nennwert und, soweit erforderlich, mit dem am Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Der aktive **Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung** ergibt sich aus dem Zeitwert des Deckungsvermögens, verrechnet mit dem Barwert der Verpflichtungen aus Pensionszusagen, Altersteilzeit und Arbeitszeitguthaben.

Die **Verbindlichkeiten** werden mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

**Passive Rechnungsabgrenzungen** sind zum Nennwert bilanziert und enthalten Erträge der Folgeperioden.

Nahezu alle Mitarbeiter der Commerz Real haben Anspruch auf betriebliche Altersversorgung. Bei den **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** handelt es sich überwiegend um Rückstellungen für Verpflichtungen zur Leistung von betrieblichen Ruhegeldern aufgrund unmittelbarer Versorgungszusagen. Art und Höhe der Ruhegelder der versorgungsberechtigten Mitarbeiter richten sich nach den Bestimmungen der jeweils zu Beginn des Beschäftigungsverhältnisses anwendbaren Versorgungsregelung. Danach werden Pensionen nach Versetzung in den Ruhestand wegen Erreichen der Altersgrenze beziehungsweise vorzeitig bei Invalidität oder Tod gezahlt. Zudem können außertarifliche Mitarbeiter beim Versorgungsmodell „Deferred Compensation“ den Verzicht auf Teile eines dem Grunde und der Höhe nach noch nicht entstandenen Anspruchs auf Sonder- bzw. Bonuszahlung zugunsten einer Zusage auf Leistungen der betrieblichen Altersversorgung beantragen. Die Verpflichtungen aus Pensionszusagen werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Verwendung eines Rechnungszinsfußes von 1,90 Prozent (Vorjahr 1,82 Prozent) nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren auf der Grundlage der Heubeck-Richttafeln 2018G gebildet. Die Vereinfachung des § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB zur Ermittlung des Diskontierungszinssatzes wurde in Anspruch genommen. Für alle pensionsähnlichen Verpflichtungen aus Vorruhestands-, Jubiläums- und Altersteilzeitregelungen wurde ein Diskontierungszinssatz von 1,96 Prozent (Vorjahr 1,74 Prozent) angesetzt. Für alle Altersversorgungsverpflichtungen wird von einer erwarteten allgemeinen Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,00 Prozent (Vorjahr 2,00 Prozent) sowie einem Karrieretrend von 0,50 Prozent (Vorjahr: 0,50 Prozent) ausgegangen. Für die Rentendynamik wird eine Steigerungsrate von 2,30 Prozent (Vorjahr 2,50 Prozent) unterstellt. Im Abschluss wurde das Deckungsvermögen zur Sicherung der Altersversorgungsverpflichtungen mit den hierfür zu bildenden Rückstellungen verrechnet. Das Deckungsvermögen ist überwiegend in Spezial- und Publikumsfonds investiert und zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Für die Spezial- und Publikumsfonds liegen anerkannte Börsen- oder Marktpreise vor.

**Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten gegenüber Dritten und drohende Verluste aus schwebenden Geschäften** erfassen alle erkennbaren Risiken und werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Soweit die Verpflichtungen eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr besitzen, wird deren Erfüllungsbetrag gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit dem Barwert angesetzt. Der maßgebliche Zinssatz wird von der Deutschen Bundesbank ermittelt.

Das **gezeichnete Kapital** ist zum Nennwert angesetzt.

Die **Eventualverbindlichkeiten** sind zum Nominalbetrag abzüglich bereits gebildeter Rückstellungen angegeben (§ 24 RechKredV).

Die **Währungsumrechnung** erfolgt gemäß § 340h HGB in Verbindung mit § 256a HGB. Danach sind Vermögensgegenstände und Schulden mit dem Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag zu bewerten und zugehörige Erfolge zu vereinnahmen, soweit hierfür eine besondere Deckung in derselben Währung vorliegt. Ohne eine besondere Deckung in derselben Währung werden Aufwendungen aus der Währungsumrechnung stets berücksichtigt. Erträge aus der Währungsumrechnung ohne besondere Deckung werden dagegen nur berücksichtigt, sofern der Fremdwährungsposten eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr aufweist. Zum Abschlussstichtag wurden Fremdwährungsposten mit 1,0418 US-Dollar je Euro und 0,82988 Britischen Pfund je Euro umgerechnet.

**Latente Steuern** waren nicht anzusetzen, da mit der CIV ein Ergebnisübernahmevertrag und ein Organschaftsverhältnis bestehen. Gleichwohl werden die Steuerlatenzen gemäß § 274 HGB für sämtliche temporäre Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz auf Ebene der CR ermittelt und an den Organträger CIV gemeldet.

### III. Erläuterungen zur Bilanz

#### AKTIVA

In den Aktivposten sind insgesamt T€ 3.669 (Vorjahr T€ 3.406) Vermögensgegenstände in fremder Währung enthalten. Sie wurden im Berichtsjahr nicht (Vorjahr T€ 1.610) mit Verbindlichkeiten gleicher Währung in eine besondere Deckung gemäß § 340h HGB einbezogen.

#### Forderungen an Kreditinstitute

Die Forderungen an Kreditinstitute sind wie im Vorjahr insgesamt täglich fällig und bestehen gegenüber verbundenen Unternehmen.

#### Forderungen an Kunden

Die Forderungen an Kunden verteilen sich folgendermaßen:



<b>Forderungen an Kunden (in T€)</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Forderungen aus Krediten an verbundenen Unternehmen	331.037	382.433
Nachrangige Forderungen aus Gesellschafterdarlehen	14.992	14.040
Forderungen aus Geschäftsbesorgungsgebühren	520	675
Sonstige Forderungen	2.196	83
Zwischensummen	348.745	397.231
Abzüglich Bewertungsreserve nach § 340f HGB	-2.287	-2.000
Summen	346.459	395.231

Die Forderungen an Kunden weisen folgende Restlaufzeiten auf:

<b>Forderungen an Kunden (in T€)</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Täglich fällig	2.701	698
Bis drei Monate	178.842	301.460
Mehr als drei Monate bis ein Jahr	121.675	40.389
Mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	45.528	54.684
Zwischensummen	348.745	397.231
Abzüglich Bewertungsreserve nach § 340f HGB	-2.287	-2.000
Summen	346.459	395.231

Von den Forderungen an Kunden entfallen auf verbundene Unternehmen T€ 331.346 (Vorjahr T€ 383.030) und an Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis T€ 14.992 (Vorjahr T€ 14.051).

#### **Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere**

Der Posten enthält nicht börsenfähige Anteile an Investmentvermögen. Nachfolgend werden die Investmentvermögen mit einem Anteilsbesitz von mehr als zehn Prozent dargestellt:

	<b>Buchwert in T€</b>	<b>Marktwert in T€</b>	<b>Differenz in T€</b>
Commerz Real Institutional Hotel Fund	12.999	13.375	376
Commerz Real Smart Living Europe Fund	84.691	86.805	2.114
PT1 Early-Stage Fund II GmbH & Co. KG	1.750	2.065	315
Summen	99.440	102.245	2.805
	<b>Anteilsquote in Prozent</b>	<b>Tägliche Anteils- rückgabe</b>	<b>Ausschüttungen in T€</b>
Commerz Real Institutional Hotel Fund	10,35	Nein	402
Commerz Real Smart Living Europe Fund	51,43	Nein	3.414
PT1 Early-Stage Fund II GmbH & Co. KG	13,00	Nein	0



	Buchwert in T€	Marktwert in T€	Differenz in T€
Summen			3.816

## Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen

Die in diesem Posten ausgewiesenen Anteile sind generell nicht börsenfähig und nicht börsennotiert. Im Übrigen ist die Entwicklung der Anteile dem Anlagenspiegel zu entnehmen.

Der Rückgang des Postens **Beteiligung** gegenüber dem Vorjahr resultiert aus Bewertungsmaßnahmen, wonach eine Beteiligung um T€ 1.742 aufgrund eines niedrigeren beizulegenden Wertes abgeschrieben und eine Beteiligung aufgrund von Wertaufholung um T€ 1.042 zugeschrieben werden mussten. Im Posten **Anteile an verbundenen Unternehmen** ist der Anstieg insbesondere auf eine Kapitalerhöhung von T€ 58.900 zurückzuführen, der eine Abschreibung aufgrund eines niedrigeren beizulegenden Wertes von T€ 8.580 € gegenübersteht.

Die Entwicklung der Finanzanlagen ist dem beiliegenden Anlagenspiegel zu entnehmen:

Finanzanlagen	Aktien und andere nicht fest- verzinsliche Wertpapiere	Beteiligungen	Anteile an verbundenen Unter- nehmen	Summe Finanzanlagen
Angaben in Tausend Euro				
Historische Anschaffungskosten zum 01.01.2024	98.515	23.316	294.795	416.626
Zugänge	925	103	61.273	62.301
Abgänge	0	0	-1.630	-1.630
Anschaffungskosten zum 31.12.2024	99.440	23.419	354.438	477.297
Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2024	671	19.164	25.963	45.798
Abschreibungen	0	1.860	9.132	10.992
Zuschreibungen	-671	-1.043	-233	-1.947
Änderungen aus Wechselkurseffekten	0	-15	0	-15
Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2024	0	19.966	34.862	54.828
Buchwert zum 31.12.2024	99.440	3.453	319.576	422.469
Buchwert zum 31.12.2023	97.844	4.152	268.832	370.828

Die Anteilsbesitzliste gemäß § 285 Nr. 11 HGB befindet sich am Ende dieses Anhangs.

## Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen

Unter den immateriellen Anlagewerten wird entgeltlich erworbene Standardsoftware (inklusive Aufwendungen für Customizing) bilanziert. Unter den Sachanlagen sind Mietereinbauten, IT- und andere Büroausstattungen ausgewiesen. Die Entwicklung ist dem Anlagenspiegel zu entnehmen:

Angaben in Tausend Euro	Immaterielle Anlagewerte Soft- ware	Sachanlagen Betriebs- und Ge- schäftsausstattung
Historische Anschaffungskosten zum 01.01.2024	26.216	24.554
Zugänge	2.222	392
Abgänge	-54	-1.035
Anschaffungskosten zum 31.12.2024	28.384	23.911



Angaben in Tausend Euro	Immaterielle Anlagewerte Soft- ware	Sachanlagen Betriebs- und Ge- schäftsausstattung
Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2024	23.530	22.215
Abschreibungen	1.705	804
Änderungen aus Zu-/Abgängen	-54	-1.024
Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2024	25.181	21.996
Buchwert zum 31.12.2024	3.203	1.915
Buchwert zum 31.12.2023	2.686	2.338

## Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten insbesondere mit T€ 139.149 (Vorjahr T€ 184.413) Zahlungsansprüche aus Ergebnisabführungsverträgen mit verbundenen Unternehmen.

## Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung

Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung (in T€)	31.12.2024	31.12.2023
Beizulegender Zeitwert des Deckungsvermögens	63.367	60.969
Verrechnete Erfüllungsbeträge	-63.322	-60.952
davon Pensionsverpflichtungen	-62.690	-60.334
davon Altersteilzeitverpflichtungen	-568	-545
davon Verpflichtungen aus Arbeitszeitguthaben	-64	-72
Aktiver Unterschiedsbetrag	45	17
Anschaffungskosten des Deckungsvermögens	40.361	39.828

Der beizulegende Zeitwert des Deckungsvermögens übersteigt die ursprünglichen Anschaffungskosten um T€ 23.006 (Vorjahr T€ 21.140). Diesem Unterschiedsbetrag stehen T€ 368.407 (Vorjahr T€ 368.407) freie Rücklagen gegenüber, sodass eine Ausschüttungssperre nicht zu berücksichtigen war.254

## PASSIVA

In den Passivposten sind insgesamt T€ 95 (Vorjahr T€ 66.702) Fremdwährungspositionen enthalten. Sie wurden im Berichtsjahr nicht (Vorjahr T€ 1.610) mit Forderungen gleicher Währung in eine besondere Deckung gemäß § 340h HGB einbezogen.

## Sonstige Verbindlichkeiten

Die Sonstigen Verbindlichkeiten enthalten folgende wesentlichen Posten:

Sonstige Verbindlichkeiten (in T€)	31.12.2024	31.12.2023
Verbindlichkeiten aus gruppeninterner Finanzierung	378.810	311.914
Verbindlichkeiten aus Ergebnisabführung an die CIV	89.169	117.191
Verbindlichkeiten aus Verlustausgleichsverpflichtungen	7.851	30.497
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.295	5.512
Übrige Verbindlichkeiten	3.807	2.392



Sonstige Verbindlichkeiten (in T€)	31.12.2024	31.12.2023
Summen	483.931	467.507

## Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Der Posten resultiert aus T€ 796 (Vorjahr T€ 1.200) Zuschüssen in Zusammenhang mit selbst genutzten Immobilienmietverträgen und wird über die Laufzeit der Mietverträge erfolgswirksam aufgelöst. Des Weiteren wurden T€ 1.294 (Vorjahr T€ 1.146) Investitionszuschüsse des Vermieters abgegrenzt.

## Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen

Zu den Altersversorgungsverpflichtungen zählt die Commerz Real neben den Pensionsverpflichtungen und ähnlichen Verpflichtungen auch die Verpflichtungen aus Vorruhestand und Altersteilzeit (letztere sind unter den sonstigen Rückstellungen ausgewiesen). Diese Verpflichtungen sind weitgehend durch insolvenzsicheres Vermögen gedeckt (Deckungsvermögen) und mit diesem verrechnet (siehe Erläuterung zum aktiven Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung).

Am Abschlussstichtag werden unter den Rückstellungen für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen mit T€ 21.059 (Vorjahr T€ 23.728) Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen und mit T€ 868 (Vorjahr T€ 465) Verpflichtungen aus Vorruhestand ausgewiesen.

Nachfolgende Tabelle gibt den Unterschiedsbetrag in der Bewertung der Pensionsverpflichtungen mit einem durchschnittlichen Diskontierungzinssatz der letzten sieben bzw. zehn Jahren an:

Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen (in T€)	31.12.2024	31.12.2023
Rückstellung mit 10-Jahresdurchschnittszins	21.059	23.728
Rückstellung mit 7-Jahresdurchschnittszins	20.322	24.817
Unterschiedsbetrag	-737	1.089

Im Berichtsjahr ist der Unterschiedsbetrag negativ, so dass dieser für eine Ausschüttungssperre unbeachtlich ist. Im Vorjahr standen dem positiven Unterschiedsbetrag freie Rücklagen von T€ 368.407 gegenüber, sodass eine Ausschüttungssperre nicht zu berücksichtigen war.

## Andere Rückstellungen

Die Rückstellungen verteilen sich auf folgende Sachverhalte:

Andere Rückstellungen (in T€)	31.12.2024	31.12.2023
Rückstellungen für das Leasinggeschäft	28.356	26.101
Rückstellungen für Personalaufwendungen	15.019	14.819
Rückstellungen für noch nicht abgerechnete Leistungen	10.244	10.415
Rückstellungen für Steuerrisiken	9.043	16.095
Rückstellungen für Derivate	27	0
Übrige Rückstellungen	3.061	2.733
Summen	65.750	70.164

## Eigenkapital

Das Grundkapital in Höhe von T€ 40.000 ist eingeteilt in 40 Millionen Stückaktien, die auf den Inhaber lauten. Die Aktien sind nicht börsennotiert.

## IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften



Der Posten enthält mit T€ 13.245 (Vorjahr T€ 10.492) Zinserträge aus Darlehen, die an verbundene Unternehmen ausgereicht wurden. Korrespondierend zu den Forderungen an Kunden sind auch die übrigen Zinserträge im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

## Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen enthalten mit T€ 13.348 (Vorjahr T€ 9.091) Aufwendungen aus der Zinsumlage für die gruppeninterne Refinanzierung (Cashpooling). Zudem sind T€ 80 (Vorjahr T€ 117) Aufwendungen aus der Aufzinsung von sonstigen langfristigen Rückstellungen enthalten.

## Erträge und aus Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen

In diesen Posten werden die Ergebnisse der Gesellschaften ausgewiesen, mit denen die Commerz Real einen Ergebnisabführungsvertrag geschlossen hat.

Die nachfolgende Tabelle erläutert die Zusammensetzung des Postens:

Erträge aus Gewinnabführungsverträgen (in T€)	31.12.2024	31.12.2023
Commerz Real Investmentgesellschaft mbH	64.249	54.364
NAVIPOS Schiffsbeteiligungsgesellschaft mbH	30.004	100.389
Commerz Real Mobilienleasing GmbH	27.976	20.366
ALWIGA Netzbeteiligungen GmbH	11.301	0
Commerz Real Baumanagement GmbH	2.369	927
SECUNDO Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	1.361	2.859
ASTUTIA Beteiligungsgesellschaft mbH	889	83
ANDINO Beteiligungsgesellschaft mbH	613	4.976
NOVELLA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	387	318
Übrige	0	131
Summen	139.149	184.413
Aufwendungen aus Verlustübernahme (in T€)	31.12.2024	31.12.2023
Commerz Real Fonds Beteiligungsgesellschaft mbH	-3.282	-23.809
Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	-2.324	-2.738
Coba Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	-1.252	-695
REFUGIUM Beteiligungsgesellschaft mbH	-767	-454
ALWIGA Netzbeteiligungen GmbH	0	-2.778
Übrige	-226	-23
Summen	-7.851	-30.497
Summen Ergebnisabführungen	131.299	153.916

## Provisionserträge und Provisionsaufwendungen

Unter den Provisionserträgen sind im Wesentlichen die Geschäftsbesorgungsgebühren und Dienstleistungserträge aus den verwalteten Objekt- und Fonds-Kommanditgesellschaften sowie verbundenen Unternehmen ausgewiesen. Des Weiteren sind sonstige Provisionen aus Vermittlungstätigkeiten und Einmalentgelte enthalten.





Die Provisionsaufwendungen betreffen überwiegend Dienstleistungs- und Vertriebsprovisionen.

Das Provisionsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Provisionserträge (in T€)</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Commerz Real Investmentgesellschaft mbH	37.346	39.844
Commerz Real Mobilienleasing GmbH	11.838	12.768
Commerz Real Fund Management S.à r.l.	8.831	-1.504
davon Provisionen für das Berichtsjahr	8.831	5.871
davon Erstattung von Provisionen für Vorjahre	0	-7.375
Commerz Real Fonds Beteiligungsgesellschaft mbH	8.105	10.898
Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	6.501	1.658
davon Provisionen für das Berichtsjahr	6.501	6.102
davon Erstattung von Provisionen für Vorjahre	0	-4.444
MoTo Objekt CAMPEON GmbH & Co. KG	0	18.350
Übrige	9.547	10.886
Summen	82.168	92.900
<b>Provisionsaufwendungen (in T€)</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
CR-Auslandsgesellschaften	-5.877	-5.813
Übrige	-746	-790
Summen	-6.624	-6.602
Provisionsergebnis	75.544	86.298

#### **Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen**

Diese Posten beinhalten folgende wesentlichen Sachverhalte:

<b>Sonstige betriebliche Erträge (in T€)</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	10.395	4.486
Nettozinsertrag aus gedeckter Altersversorgung	1.331	5.206
davon verrechnete Zinsaufwendungen	-517	-908
davon verrechnete Erfolge des Deckungsvermögens	1.848	6.113
Erträge aus Währungsumrechnung	433	8.008
Übrige Erträge	3.700	3.089
Summen	15.859	20.789

Sonstige betriebliche Erträge (in T€)	31.12.2024	31.12.2023
Sonstige betriebliche Aufwendungen (in T€)	31.12.2024	31.12.2023
Aufwendungen aus Währungsumrechnung	-4.442	-5.064
Aufwendungen aus der Zuführung zu Rückstellungen	-3.000	-14.610
Aufwendungen aus ertragsunabhängigen Steuern	-2.919	-212
Übrige Aufwendungen	-3.884	-2.908
Summen	-14.244	-22.793
Sonstiges betriebliches Ergebnis	1.614	-2.005

#### Andere Verwaltungsaufwendungen

Nachfolgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung des Postens:

Andere Verwaltungsaufwendungen (in T€)	31.12.2024	31.12.2023
IT-Aufwendungen	17.929	17.902
Marketingaufwendungen	8.564	8.888
Mieten und andere Raumaufwendungen	7.441	7.772
Personalbezogene Verwaltungsaufwendungen	4.770	5.281
Rechts- und Beratungsaufwendungen	2.808	2.813
Bürobetriebsaufwendungen	2.556	3.547
Übrige Verwaltungsaufwendungen	3.375	3.222
Summen	47.443	49.425

#### Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft

Dieser Posten enthält im Wesentlichen T€ 1.850 Wertberichtigungen auf Ausleihungen an ein Unternehmen mit Beteiligungsverhältnissen sowie T€ 287 (Vorjahr T€ 2.000) Zuführungen zur Bewertungsreserve nach § 340f HGB erfasst.

#### Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere

In diesem Posten sind im Wesentlichen Abschreibungen auf ein verbundenes Unternehmen von T€ 8.580 und eine Beteiligung von T€ 1.758 (im Vorjahr vier Beteiligungen von insgesamt T€ 7.496) enthalten.

#### Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren

Der Posten enthält insbesondere Zuschreibungen auf eine Beteiligung von T€ 1.043 sowie Zuschreibungen auf das Investmentvermögen von insgesamt T€ 671.

#### Steuern

Im Posten Sonstige Steuern ist insbesondere die Umsatzsteuer für den privaten Nutzungsanteil von Leasinggegenständen von T€ 117 (Vorjahr T€ 149) enthalten. Des Weiteren sind im Geschäftsjahr Kraftfahrzeugsteuern von T€ 9 (Vorjahr T€ 21) angefallen.

#### V. Sonstige Angaben

##### Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen



Die Eventualverbindlichkeiten betreffen Bürgschaften und Gewährleistungsverträge. Sie waren nicht zu passivieren, da die Risikoprozesse der Commerz Real keine Indizien für eine aktuelle oder künftige Inanspruchnahme erkennen lassen. Die Eventualverbindlichkeiten beinhalten folgende Sachverhalte:

<b>Bürgschaften</b>	<b>31.12.2024</b>		<b>31.12.2023</b>	
	<b>in T€</b>	<b>Anzahl Fälle</b>	<b>in T€</b>	<b>Anzahl Fälle</b>
Schuldbeitritt Projektentwicklung	3.000	1	3.000	1
Vertragserfüllung Projektentwicklung	2.500	1	2.500	1
Vertragserfüllung Immobilienverkauf	2.100	1	2.100	1
Sonstige Verpflichtungen	82	4	82	5
Summen	7.682	7	7.682	8
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	3.000	1	3.000	1
<b>Gewährleistungen*</b>	<b>31.12.2024</b>		<b>31.12.2023</b>	
	<b>in T€</b>	<b>Anzahl Fälle</b>	<b>in T€</b>	<b>Anzahl Fälle</b>
Mietbeitrittsverpflichtungen	5.069	2	9.832	3
Verwertungsrisiko Immobilien	283	2	1.109	2
Einzahlungsverpflichtungen Kommanditeinlage	0	0	750	1
Beibehaltung Geschäftsbesorgungsvertrag	0	4	0	5
Patronatserklärung für verbundene Unternehmen	0	1	0	1
Haftungsfreistellung Prokuristen	0	2	0	2
Haftungsfreistellung Anteilsverkäufer	0	2	0	2
Haftungsfreistellung Komplementär	0	1	0	1
Sonstige Verpflichtungen	0	3	0	1
Summen	5.352	17	11.691	18
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	3.831	1	5.851	2
davon gegenüber Beteiligungen	1.238	1	2.802	1
Summe der Eventualverbindlichkeiten	13.034	24	19.373	26

\* Soweit die Eventualverbindlichkeiten mit Null angegeben werden, sind die Risiken nicht quantifizierbar.

#### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Folgende sonstigen finanziellen Verpflichtungen waren am Abschlussstichtag nicht zu passivieren, da sie entweder einem künftigen Geschäftsjahr zuzuordnen sind oder die Risikoprozesse der Commerz Real keine Indizien für eine aktuelle oder künftige Inanspruchnahme erkennen lassen:

<b>Sonstige finanzielle Verpflichtungen</b>	<b>31.12.2024</b>		<b>31.12.2023</b>	
	<b>in T€</b>	<b>Anzahl Fälle</b>	<b>in T€</b>	<b>Anzahl Fälle</b>
Auszahlungsverpflichtungen aus Darlehensverträgen	329.695	9	98.061	1
Zahlungsverpflichtung aus Erwerb Unternehmensanteile <sup>1)</sup>	200.550	1	0	0



Sonstige finanzielle Verpflichtungen	31.12.2024		31.12.2023	
	in T€	Anzahl Fälle	in T€	Anzahl Fälle
Einzahlungsverpflichtungen für Investmentvermögen	13.059	2	14.016	3
Verpflichtungen aus Immobilienmietverträgen	5.101	12	5.302	10
Gesamtschuldnerische Haftung aus Forfaitierungen <sup>2)</sup>	4.534	1	4.121	1
Altersversorgungsverpflichtungen aus Betriebsübergang <sup>3)</sup>	746	1	746	1
Summen	553.685	26	122.246	16
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	441.460	12	746	1
davon gegenüber Beteiligungen	94.465	2	98.102	2

<sup>1)</sup> Am 12. Dezember 2024 hat die Commerz Real einen Kaufvertrag mit der CIV zum Erwerb von Unternehmensanteilen eines verbundenen Unternehmens geschlossen. Der Kaufpreis von ca. € 200 Millionen soll mit Wirkung zum 1. April 2025 fällig werden.

<sup>2)</sup> Die Commerz Real hat für die Veritätshaftung eines Tochterunternehmens gegenüber den forderungsankaufenden Drittbanken eine gesamtschuldnerische Mitverpflichtung übernommen.

<sup>3)</sup>

Ende

Die Commerz Real hat im Rahmen einer Ausgliederung (§ 123 UmwG) sowie eines Betriebsübergangs (§ 613a BGB) Altersversorgungsverpflichtungen an ein Tochterunternehmen übertragen. Hieraus ergeben sich Haftungsrisiken für die Commerz Real gemäß § 613a Abs. 2 BGB i.V.m. § 133 UmwG bis zum 30. Juni 2030.

## Sonstige Erläuterungen

Aufgrund der Einbeziehung in den Konzernabschluss der Commerzbank AG, in dem die Honorare der Abschlussprüfer offengelegt werden, verzichtet die Commerz Real zulässigerweise auf einen gesonderten Ausweis der **Abschlussprüferhonorare** (§ 285 Nr. 17 HGB).

**Derivative Finanzinstrumente** (§ 285 Nr. 19 HGB) bestehen zum Abschlussstichtag zwischen Commerz Real und Commerzbank AG. Es handelt sich um Devisenoptionsgeschäfte, deren Bewertungen auf dem Black Scholes-Modell beruhen. Zum Abschlussstichtag bestanden Devisenoptionsgeschäfte im Umfang von 70 Millionen USD und einem negativen Marktwert von T€ 27, der vollständig in den Rückstellungen erfasst wurde.

Die Commerz Real hat sich zudem über Kaufoptionen den Erwerb weiterer 25 Prozent der Anteile eines bereits verbundenen Unternehmens im Jahr 2025 gesichert. Sie wird nach Ausübung dieser Kaufoptionen 100 Prozent der Anteile halten. Der Marktwert der Kaufoption beträgt zum Abschlussstichtag T€ 1.946 und wurde nach dem Substanzwertverfahren ermittelt. Aufgrund der handelsrechtlichen Anschaffungskostenobergrenze wird der Marktwert nicht im Jahresabschluss ausgewiesen.

Wesentliche Transaktionen zu marktunüblichen Bedingungen **mit nahestehenden Unternehmen und Personen**, die nicht in vollständigem Anteilsbesitz stehen und über die gemäß § 285 Nr. 21 HGB zu berichten wäre, haben nicht stattgefunden.

## Mitarbeiter

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer (ohne Vorstand) entwickelte sich wie folgt:

Zeitraum	2024		2023	
	Vollzeitkräfte	Mitarbeitende	Vollzeitkräfte	Mitarbeitende
Angestellte	475	523	486	536
davon weiblich	210	243	223	259
davon Teilzeitkräfte	-	120	-	133

## Gremienmitglieder

### a) Aufsichtsrat



## i) Mitglieder am Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses sind:

Anteilseignervertreter sind:

- Thomas Schaufler, Vorsitzender (seit 5. Oktober 2024)

Vorstand Segment Privat- und Unternehmernkunden der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

- Bernhard Spalt, stellvertretender Vorsitzender (seit 1. Januar 2024)

Vorstand Chief Risk Officer der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

- Andrea Bracht

Head of Group Audit der Deutsche Börse AG, Frankfurt am Main

- Andreas Böger

Bereichsvorstand Group Finance der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

- Thomas Kuhlmann (seit 12. März 2024),

Vorstandsvorsitzender Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach

- Mario Peric

Bereichsvorstand Privat- und Unternehmernkunden Süd/West der Commerzbank AG, Düsseldorf

Arbeitnehmervvertreter sind:

- Dr. Silke Führmeyer, kaufmännische Angestellte, Commerz Real AG

- Martin Hoppe, kaufmännischer Angestellter, Commerz Real AG

- Martin Uthmeier, kaufmännischer Angestellter, Commerz Real AG

## ii) Ausgeschieden im Geschäftsjahr:

- Matthias Klussmann (bis 11. März 2024)

Vorsitzender des Aufsichtsrats der ML Real AG, Berlin

- Dr. Manfred Knof (bis 4. Oktober 2024)

Ehemaliger Vorsitzender des Vorstands der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

## b) Vorstand

### i) Mitglieder am Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses sind:

- Henning Koch, Langen, Vorstandsvorsitzender

Ressorts: Product Management Retail Clients, Real Estate Asset Management and Sustainability (Real Estate Hospitality and Shopping, Real Estate Office and Industrial, Real Estate Asset Operations and Technology), Real Estate Transactions, Real Estate Development and Construction, CoC Brand Intelligence and Customer Excellence

Vorsitzender des Aufsichtsrates der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf

- Dr. Nicole Arnold, Wiesbaden

Ressorts: Product Management Institutional Clients, Green Deal Infrastructure, CFB-Funds, structured Finance and Investments (außer Immobilienleasing), Institutional Sales and Group Treasury, Sales Private & Business Clients



Mitglied des Aufsichtsrates der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf

•Christian Horf, Bad Soden

Ressorts: Finance (Finance Tax, Finance Investment Funds, COO Finance and Accounting, Finance Group Accounting and Controlling), Legal, Revision, Mobilienleasing Vertrieb

Mitglied des Aufsichtsrates der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf

•Dirk Schuster, Neu-Anspach

Ressorts: Risikomanagement (Anlageprodukte / Mobilienleasing), Risk Controlling and Consulting, Technology and Innovation, Compliance, People and Culture

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf

Die **Vorstandsbezüge** für das Jahr 2024 lagen bei T€ 1.156 (Vorjahr T€ 1.043). Die Bezüge beinhalten auch variable Vergütungsbestandteile für Vorjahre (deferred compensation), die u.a. von der Aktienkursentwicklung der Commerzbank AG abhängig sind. Die im Geschäftsjahr gewährten Gesamtbezüge des Vorstandes für die Geschäftstätigkeit bei Tochterunternehmen sind nicht enthalten.

Die Bezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder betrugen im Berichtsjahr T€ 643 (Vorjahr T€ 550).

Die Altersversorgungsverpflichtungen für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung belaufen sich auf T€ 16.117 (Vorjahr T€ 16.385). Die Verpflichtungen sind zum einen durch Verrechnung mit Deckungsvermögen von T€ 11.968 (Vorjahr T€ 11.710) und zum anderen durch Rückstellungen von T€ 4.149 (Vorjahr T€ 4.675) vollständig bilanziell berücksichtigt.

Die den **Aufsichtsratsmitgliedern** gewährten Bezüge betrugen im Berichtsjahr T€ 76 (Vorjahr T€ 73).

## Nachtragsbericht

Am 12. Dezember 2024 hat die Commerz Real einen Kaufvertrag mit der CIV zum Erwerb von Unternehmensanteilen eines verbundenen Unternehmens geschlossen. Der Kaufpreis von ca. € 200 Millionen soll mit Wirkung zum 1. April 2025 fällig werden. Zur Finanzierung des Kaufpreises ist geplant, dass die Commerz Real von ihren Gesellschaftern eine Einzahlung in die Kapitalrücklage von ca. € 200 Millionen erhalten soll. Darüber hinaus haben die Gesellschafter am 15. Januar 2025 zusätzliche € 225 Millionen Einzahlung in die Kapitalrücklage zur Finanzierung des Neugeschäfts geleistet.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage, die im Rahmen eines Nachtragsberichtes zu erläutern wären, sind nicht eingetreten.

## Anteilsbesitzliste der Commerz Real AG, Wiesbaden (§ 285 Nr. 11 HGB)

Name	Anteilsquote in %	Eigenkapital in Euro	Jahresergebnis in Euro	letzter Abschluss	Hinweise
2. CR Fonds-Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	107.016,39	6.739,06	31.12.2023	
7. CR Fonds-Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	28.000,71	293,02	31.12.2023	
8. CR Fonds-Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	34.636,91	1.133,20	31.12.2023	
11. CR Fonds-Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	44.720,96	2.196,97	31.12.2023	
12. CR Fonds-Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	37.738,14	-1.393,90	31.12.2023	
13. CR Fonds-Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	18.015,12	5.972,84	31.12.2023	
ABANTUM Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	100.132,35	2.088,42	31.12.2023	



Name	Anteilsquote in %	Eigenkapital in Euro	Jahresergebnis in Euro	letzter Abschluss	Hinweise
ABELASSA Grundstücks-Vermietungs- gesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	58.719,34	3.405,90	31.12.2023	
ACARINA Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	159.622,98	3.526,92	31.12.2023	
ACCESSA Grundstücks-Vermietungsge- sellschaft mbH, Grünwald	100,0	272.527,16	5.961,61	31.12.2023	
ACINA Grundstücks-Vermietungsgesell- schaft mbH, Düsseldorf	100,0	54.338,98	2.829,19	31.12.2023	
ACRONA Photovoltaik-Beteiligungsgesell- schaft mbH, Düsseldorf	100,0	151.753,87	11.980,55	31.12.2024	
ADAMANTA Grundstücks-Vermie- tungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	14.307,52	1.481,89	31.12.2023	
ADELIA Grundstücks-Vermietungsge- sellschaft mbH i.L., Düsseldorf	100,0	31.096,24	168,39	31.12.2023	
ADENARA Flugzeug-Leasinggesell- schaft mbH, Düsseldorf	100,0	100.854,71	6.655,63	31.12.2023	
ADMEO Vermietungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	36.232,03	2.713,82	31.12.2023	
ADMERA Grundstücks-Vermietungsge- sellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	16.272,52	1.115,33	31.12.2023	
ADRUGA Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	30.183,02	-8.796,63	31.12.2023	
ADURAMA Verwaltung und Treuhand GmbH, Düsseldorf	100,0	115.665,62	2.688,73	31.12.2023	
AGASILA Grundstücks-Vermietungsge- sellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	26.362,50	474,07	31.12.2023	
AGASILA Grundstücks-Vermietungsge- sellschaft mbH & Co. Objekt Düsseldorf KG i.L., Düsseldorf	23,4	283,64	184,80	31.12.2023	
AGUSTO Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	21.142,48	-452,39	31.12.2023	
AKERA Verwaltung und Treuhand GmbH, Düsseldorf	100,0	84.521,96	13.859,92	31.12.2023	
ALACRITAS Verwaltungs- und Treu- hand GmbH, Düsseldorf	100,0	77.746,54	6.044,11	31.12.2023	
ALBELLA Verwaltung und Treuhand GmbH, Düsseldorf	100,0	194.829,93	3.902,71	31.12.2023	



Name	Anteilsquote in %	Eigenkapital in Euro	Jahresergebnis in Euro	letzter Abschluss	Hinweise
ALBOLA Verwaltung und Treuhand GmbH, Düsseldorf	100,0	195.266,59	16.883,65	31.12.2023	
ALDINGA Verwaltung und Treuhand GmbH, Düsseldorf	100,0	145.385,94	3.660,19	31.12.2023	
ALDULA Verwaltung und Treuhand GmbH, Düsseldorf	100,0	120.202,00	13.523,68	31.12.2023	
ALEMONA Verwaltung und Treuhand GmbH, Düsseldorf	100,0	167.052,99	17.578,61	31.12.2023	
ALIVERA Grundstücks-Vermietungs- gesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	63.362,04	2.584,85	31.12.2024	
ALLORUM Vermietungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	36.232,20	2.758,65	31.12.2023	
ALSENNA Grundstücks-Vermietungs- gesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	64.005,45	7.202,05	31.12.2023	
ALUBRA Verwaltung und Treuhand GmbH , Düsseldorf	100,0	9.453,73	-397,08	31.12.2023	
ALVARA Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	40.075,01	2.440,06	31.12.2023	
ALVENTA Grundstücks-Vermietungs- gesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	7.063.811,39	-170.740,64	31.12.2023	
ALWIGA Netzbeteiligungen GmbH, Düsseldorf	100,0	95.780,50	0,00	31.12.2023	Ergebnisabführungsvertrag mit CR
AMALIA Verwaltung und Treuhand GmbH, Düsseldorf	100,0	136.802,48	13.169,32	31.12.2023	
AMATA Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	18.988,61	-1.610,67	31.12.2023	
AMENA Grundstücks-Vermietungs- gesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	22.198,29	-18,47	31.12.2023	
AMERA Verwaltung und Treuhand GmbH, Düsseldorf	100,0	70.938,10	9.239,64	31.12.2023	
ANDINO Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	25.000,00	0,00	31.12.2023	Ergebnisabführungsvertrag mit CR
ANDINO Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	25.000,00	0,00	31.12.2023	Ergebnisabführungsvertrag mit CR
ANDINO Zweite Beteiligungsgesell- schaft mbH, Düsseldorf	100,0	17.934,23	0,00	31.12.2023	Ergebnisabführungsvertrag mit CR
ANET Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	29.277,23	1.105,86	31.12.2023	





Name	Anteilsquote in %	Eigenkapital in Euro	Jahresergebnis in Euro	letzter Abschluss	Hinweise
APTEMUS Vermietungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	29.311,94	1.017,74	31.12.2023	
ARBITRIA Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	17.860,29	231,96	31.12.2023	
AREBA Verwaltung und Treuhand GmbH , Düsseldorf	100,0	85.331,49	1.741,40	31.12.2023	
ARINGO Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	31.054,85	-46,29	31.12.2023	
Arvilla Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	405.329,92	-16.840,25	31.12.2023	
ARVINA Verwaltung und Treuhand GmbH , Düsseldorf	100,0	120.964,90	1.633,36	31.12.2023	
ASCETO Grundstücks-Vermietungsge- sellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	36.712,35	1.363,34	31.12.2023	
ASERTUNA Grundstücks-Vermietungs- gesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	46.541,36	2.364,75	31.12.2023	
ASSANDRA Grundstücks-Vermietungs- gesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	105.714,84	5.369,96	31.12.2023	
ASSENTO Photovoltaik-Beteiligungsge- sellschaft mbH , Düsseldorf	100,0	149.065,49	11.970,30	31.12.2024	
ASSERTA Flugzeug-Leasinggesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	62.180,72	1.476,97	31.12.2023	
ASTUTIA Beteiligungsgesellschaft mbH , Düsseldorf	100,0	3.825.000,00	0,00	31.12.2023	Ergebnisabführungsvertrag mit CR
ATUNO Verwaltung und Treuhand GmbH , Düsseldorf	100,0	209.944,21	6.080,58	31.12.2023	
AVANCIA Vermietungsgesellschaft mbH , Düsseldorf	100,0	26.592,85	-0,02	31.12.2023	
AVENTIMOLA Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	48.078,82	-543.728,86	31.12.2023	
AVIO Verwaltung und Treuhand GmbH, Düsseldorf	100,0	59.447,02	8.099,92	31.12.2023	
AVOLO Flugzeug-Leasinggesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	164.910,81	24.957,35	31.12.2023	
AWINTO Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	38.805,04	1.373,80	31.12.2023	
Bergfürst AG, Berlin	24,9	5.649.176,18	-761.330,20	31.12.2023	



Name	Anteilsquote in %	Eigenkapital in Euro	Jahresergebnis in Euro	letzter Abschluss	Hinweise
blackprint Booster Fonds GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	11,9	484.861,08	-376.205,36	31.12.2023	
CIMONUSA Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	606.888,56	413.218,12	31.12.2023	
Coba Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	26.000,00	0,00	31.12.2023	Ergebnisabführungsvertrag mit CR
Commerz Real Verwaltung und Treuhand GmbH , Düsseldorf	100,0	26.000,00	0,00	31.12.2023	Ergebnisabführungsvertrag mit CR
COMMERZ REAL AMERICAS, LLC, New York, Vereinigte Staaten	100,0	571.648,60	67.168,98	31.12.2022	Angaben in USD
Commerz Real Baumanagement GmbH, Düsseldorf	100,0	52.000,00	0,00	31.12.2023	Ergebnisabführungsvertrag mit CR
Commerz Real Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	22,9	529.860,64	7.849,40	31.12.2023	
Commerz Real Fonds Beteiligungsgesell- schaft mbH, Düsseldorf	100,0	151.108,51	0,00	31.12.2023	Ergebnisabführungsvertrag mit CR
Commerz Real France & South EURL, Paris, Frankreich	100,0	422.140,00	76.373,00	31.12.2023	
Commerz Real Fund Management S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	100,0	20.771.254,00	5.146.626,60	31.12.2023	
Commerz Real Investmentgesellschaft mbH, Wiesbaden	94,9	21.968.187,09	0,00	31.12.2023	Ergebnisabführungsvertrag mit CR
Commerz Real Kapitalverwaltungsgesell- schaft mbH, Düsseldorf	100,0	6.000.000,00	0,00	31.12.2023	Ergebnisabführungsvertrag mit CR
Commerz Real Mobilienleasing GmbH , Düsseldorf	100,0	41.000.000,00	0,00	31.12.2023	Ergebnisabführungsvertrag mit CR
Commerz Real North Ltd. , London, Ver- einigtes Königreich	100,0	308.622,00	53.851,00	31.12.2023	Angaben in GBP
Commerz Real PtX Management GmbH , Düsseldorf	100,0	17.880,46	-3.230,50	31.12.2023	
Commerz Real West BV, Amstelveen, Niederlande	100,0	335.864,00	63.619,00	31.12.2022	
CommerzKommunalbau GmbH i.L., Düsseldorf	100,0	235.936,88	6.904,26	31.12.2021	
CommerzLeasing GmbH, Düsseldorf	100,0	53.305,49	1.208,80	31.12.2023	
COMUNITHY Immobilien GmbH i.L., Düsseldorf	100,0	108.791,47	-3.502,51	31.12.2023	



Name	Anteilsquote in %	Eigenkapital in Euro	Jahresergebnis in Euro	letzter Abschluss	Hinweise
CR Hotel Target Pty Ltd, Sydney, Australien	50,0	9.662.263,00	-10.924.971,00	30.06.2023	Angaben in AUD
Dr. Gubelt Beteiligungsgesellschaft mbH , Düsseldorf	100,0	113.067,16	4.279,00	31.12.2023	
Dr. Gubelt Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH , Düsseldorf	100,0	27.341,42	-7.795,31	31.12.2023	
DRABELA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	50,0	39.708,18	1.640,90	31.12.2023	
DREBOSTA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Grünwald	50,0	29.147,87	454,88	31.12.2023	
DREDOLA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	50,0	38.639,96	-770,66	31.12.2023	
DREDOLA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Berlin KG, Düsseldorf	100,0	723.320,97	-22.884,61	31.12.2023	
DRELARA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	50,0	35.326,75	-227,07	31.12.2023	
DRENITA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	50,0	52.386,99	1.696,69	31.12.2023	
DRESANA Vermietungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	50,0	9.186,98	-4.524,90	31.12.2023	
DRETERUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	50,0	43.675,90	-619,52	31.12.2023	
Fernwärmenetz Leipzig GmbH, Leipzig	100,0	88.446,93	2.637,38	31.12.2023	
FORNAX Kraftwerk-Beteiligungsgesellschaft mbH, Grünwald	50,0	37.142,49	1.052,15	31.12.2023	
GRALIDA Vermietungsgesellschaft mbH, Grünwald	100,0	22.052,32	1.117,58	31.12.2023	
GRAMINA Vermietungsgesellschaft mbH, Grünwald	50,0	64.013,98	3.113,73	31.12.2023	
GRAMOLDISCUS Vermietungsgesellschaft mbH, Grünwald	50,0	33.273,79	1.137,00	31.12.2023	
GRASSANO Vermietungsgesellschaft mbH, Grünwald	50,0	35.092,17	1.137,68	31.12.2023	
GRATNOMA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Grünwald	50,0	44.369,74	1.482,28	31.12.2023	
GRAURESTA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Grünwald	100,0	47.210,57	2.158,21	31.12.2023	



Name	Anteilsquote in %	Eigenkapital in Euro	Jahresergebnis in Euro	letzter Abschluss	Hinweise
GRENADO Vermietungsgesellschaft mbH, Grünwald	50,0	31.665,47	721,30	31.12.2024	
Gretana Vermietungsgesellschaft mbH, Grünwald	50,0	47.473,92	1.961,70	31.12.2023	
GRILISA Vermietungsgesellschaft mbH, Grünwald	100,0	18.336,10	-966,81	31.12.2023	
GRONDOLA Vermietungsgesellschaft mbH, Grünwald	50,0	31.791,45	1.136,50	31.12.2023	
GRÖTEGA Vermietungsgesellschaft mbH, Grünwald	50,0	31.662,45	1.089,26	31.12.2023	
GRUMENTO Vermietungsgesellschaft mbH, Grünwald	50,0	30.659,41	1.052,16	31.12.2023	
GRUMOSA Vermietungsgesellschaft mbH, Grünwald	50,0	892.325,57	-7.339,66	31.12.2023	
Grunata Vermietungsgesellschaft mbH, Grünwald	50,0	35.697,11	1.034,08	31.12.2023	
HAJOMA Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	657.471,15	-8.256,03	31.12.2023	
HDW Grundstücks-Vermietungsgesell- schaft mbH, Düsseldorf	100,0	69.922,08	4.360,83	31.12.2023	
ILV Immobilien-Leasing Verwaltungsge- sellschaft Düsseldorf mbH, Düsseldorf	47,0	7.344.638,26	2.027.864,86	31.12.2023	
MOLANCONA Vermietungsgesellschaft mbH, Grünwald	50,0	36.444,87	990,98	31.12.2023	
MOLANDA Vermietungsgesellschaft mbH, Grünwald	0,0	4.634.102,84	169.757,35	31.12.2023	Stille Beteiligung
MOLARIS Verwaltungs- und Vermie- tungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	75,0	1.473.699,01	734.148,29	31.12.2023	
MOLBARVA Vermietungsgesellschaft mbH , Grünwald	50,0	34.193,79	965,34	31.12.2023	
MOLBERNO Vermietungsgesellschaft mbH, Grünwald	50,0	53.900,92	3.237,88	31.12.2023	
MOLBONA Vermietungsgesellschaft mbH , Düsseldorf	50,0	30.488,61	718,25	31.12.2023	
MOLRATUS Vermietungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	69.317,54	18.241,00	31.12.2023	



Name	Anteilsquote in %	Eigenkapital in Euro	Jahresergebnis in Euro	letzter Abschluss	Hinweise
MOLRESTIA Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Objekt TKA Varel KG, Düs- seldorf	0,0	2.500.000,00	3.849,16	31.12.2023	Stille Beteiligung
MOLSURA Vermietungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	50,0	43.352,99	483,10	31.12.2023	
MONEA Vermietungsgesellschaft mbH , Düsseldorf	100,0	161.842,30	2.860,46	31.12.2023	
NACOLO Schiffsbetriebsgesellschaft mbH, Hamburg	100,0	91.902,74	22.425,92	31.12.2023	
NACONA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH, Hamburg	100,0	108.200,63	6.063,24	31.12.2023	
NACONGA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH, Hamburg	100,0	72.523,49	5.228,90	31.12.2023	
NAFARI Schiffsbetriebsgesellschaft mbH, Hamburg	100,0	82.116,54	5.439,97	31.12.2023	
NAFIRINA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH, Hamburg	100,0	71.697,11	5.006,46	31.12.2023	
NASIRO Schiffsbetriebsgesellschaft mbH, Hamburg	100,0	70.663,29	5.071,45	31.12.2023	
NASTO Schiffsbetriebsgesellschaft mbH, Hamburg	100,0	238.801,78	1.749,45	31.12.2023	
NAUCULA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH, Hamburg	100,0	25.642,10	11.364,80	31.12.2023	
NAULUMO Schiffsbetriebsgesellschaft mbH, Hamburg	100,0	64.098,64	1.291,80	31.12.2023	
NAURANTO Schiffsbetriebsgesellschaft mbH, Hamburg	100,0	92.651,98	8.213,98	31.12.2023	
NAURATA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH, Hamburg	100,0	64.884,11	1.431,68	31.12.2023	
NAUSOLA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH, Hamburg	100,0	92.438,24	7.935,63	31.12.2023	
NAUTESSA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH, Hamburg	100,0	61.937,13	1.200,60	31.12.2023	
NAUTLUS Schiffsbetriebsgesellschaft mbH, Hamburg	100,0	65.414,19	1.255,76	31.12.2023	
NAUTUGO Schiffsbetriebsgesellschaft mbH, Hamburg	100,0	146.798,43	3.746,27	31.12.2023	



Name	Anteilsquote in %	Eigenkapital in Euro	Jahresergebnis in Euro	letzter Abschluss	Hinweise
NAVALIS Schiffsbetriebsgesellschaft mbH, Hamburg	100,0	64.269,63	1.208,81	31.12.2023	
NAVIBOLA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH, Hamburg	100,0	131.006,33	6.358,30	31.12.2023	
NAVIBOTO Schiffsbetriebsgesellschaft mbH, Hamburg	100,0	70.793,36	5.090,16	31.12.2024	
NAVIFIORI Schiffsbetriebsgesellschaft mbH, Hamburg	100,0	73.238,09	4.935,21	31.12.2023	
NAVIGATO Schiffsbetriebsgesellschaft mbH, Hamburg	100,0	175.558,16	3.965,02	31.12.2023	
NAVIGOLO Schiffsbetriebsgesellschaft mbH, Hamburg	100,0	74.365,10	307,98	31.12.2023	
NAVILO Vermietungsgesellschaft mbH, Hamburg	100,0	48.380,14	2.233,74	31.12.2023	
NAVIPOS Schiffsbeteiligungsgesell- schaft mbH, Hamburg	100,0	107.751.663,88	0,00	31.12.2023	Ergebnisabführungsvertrag mit CR
NAVIRENA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH, Hamburg	100,0	76.091,18	395,91	31.12.2023	
NAVIROSSA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH, Hamburg	100,0	69.953,52	5.051,17	31.12.2023	
NAVITONI Schiffsbetriebsgesellschaft mbH, Hamburg	100,0	141.521,55	6.753,40	31.12.2023	
NAVITOSA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH, Hamburg	100,0	69.047,53	4.213,40	31.12.2023	
NEPTANA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH, Hamburg	100,0	90.155,24	7.348,84	31.12.2023	
NEPTILA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH, Hamburg	100,0	81.155,67	4.551,60	31.12.2023	
NEPTORA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH, Hamburg	100,0	82.912,36	7.127,06	31.12.2023	
NEPTUGA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH, Hamburg	100,0	-209.042,02	-52.454,47	31.12.2023	
NEPTUNO Schiffsbetriebsgesellschaft mbH, Hamburg	100,0	64.023,23	3.932,95	31.12.2023	
NERVUS Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	35.777,75	-2.111,52	31.12.2023	
NOLICA Grundstücks-Vermietungsge- sellschaft mbH, Düsseldorf	19,0	86.788,20	-523,54	31.12.2023	



Name	Anteilsquote in %	Eigenkapital in Euro	Jahresergebnis in Euro	letzter Abschluss	Hinweise
NORA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	185.201,31	57.675,02	31.12.2023	
NORA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Plön und Preetz KG, Düsseldorf	90,0	0,00	23.585,26	31.12.2023	
NOTITIA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Berlin	100,0	50.482,87	2.624,87	31.12.2023	
NOVELLA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	11.176.000,00	0,00	31.12.2023	Ergebnisabführungsvertrag mit CR
NOVITAS Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	31.890,27	672,35	31.12.2023	
NURUS Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	25.000,00	0,00	31.12.2023	Ergebnisabführungsvertrag mit CR
OSKAR Medienbeteiligungsgesellschaft mbH , Düsseldorf	100,0	5.326,48	-404,28	31.12.2023	
PAREO Kraftwerk-Beteiligungsgesellschaft mbH, Leipzig	100,0	56.225,84	8.768,92	31.12.2023	
Project Gloria S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	50,0	-1.472.548,00	-3.321.718,25	31.12.2023	
PT1 Early-Stage Fund II GmbH & Co. KG , Berlin	0,3	5.722.048,65	-1.513.125,60	31.12.2023	
quatron Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Düsseldorf KG i.L., Frankfurt am Main	5,8	50.147,48	-40.857,04	31.12.2023	
RALTO Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	180.684,55	-809,69	31.12.2023	
RAMONIA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	111.103,68	6.620,30	31.12.2023	
RANA Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	216.972,43	23.999,00	31.12.2023	
RAPIDA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	42.094,66	412,82	31.12.2023	
RECURSA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	102.566,57	7.567,13	31.12.2023	
REFUGIUM Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	2.925.899,01	0,00	31.12.2023	Ergebnisabführungsvertrag mit CR
RESIDO Flugzeug-Leasinggesellschaft mbH , Düsseldorf	100,0	149.278,68	3.415,52	31.12.2023	



Name	Anteilsquote in %	Eigenkapital in Euro	Jahresergebnis in Euro	letzter Abschluss	Hinweise
RIPA Medien-Beteiligungsgesellschaft mbH , Düsseldorf	100,0	29.274,96	-672,23	31.12.2023	
ROSARIA Grundstücks-Vermietungsge- sellschaft mbH , Düsseldorf	100,0	67.366,42	4.744,06	31.12.2023	
ROSATA Grundstücks-Vermietungsge- sellschaft mbH , Düsseldorf	100,0	122.968,06	7.192,83	31.12.2023	
ROSEA Grundstücks-Vermietungsgesell- schaft mbH , Düsseldorf	100,0	69.341,78	4.290,34	31.12.2023	
ROSOLA Grundstücks-Vermietungsge- sellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	68.698,94	3.044,10	31.12.2023	
SECUNDO Grundstücks-Vermietungsge- sellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	5.810.958,25	0,00	31.12.2023	Ergebnisabführungsvertrag mit CR
TIGNARIS Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0	169.040,38	6.846,33	31.12.2023	
Windpark Duben Süd Verwaltungs GmbH, Grünwald	100,0	31.881,07	41,82	31.12.2023	
Windpark Fläming 1 Verwaltungsgesell- schaft mbH, Grünwald	100,0	31.773,44	231,00	31.12.2023	
Windpark Karche 2 Verwaltungs GmbH, Grünwald	100,0	31.103,17	42,16	31.12.2023	
Windpark Klosterkumbd Verwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,0	30.322,52	-94,30	31.12.2023	
Windpark Ottweiler-Bexbach Verwal- tungsgesellschaft mbH, Grünwald	100,0	32.076,01	320,38	31.12.2023	
Windpark Parchim Fünf Verwaltungsge- sellschaft mbH, Grünwald	100,0	27.341,95	897,74	31.12.2023	
Windpark Rayerschied Verwaltungs GmbH , Düsseldorf	100,0	29.776,40	-93,80	31.12.2023	
Windpark Schenkendöbern Eins Verwal- tungsgesellschaft mbH, Grünwald	100,0	89.546,58	197,33	31.12.2023	
Windpark Schönesseiffen Verwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,0	30.039,21	221,38	31.12.2023	
Windpark Sien Verwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald	100,0	29.582,13	-43,24	31.12.2023	
Windpark Spechenwald Verwaltungsge- sellschaft mbH, Grünwald	100,0	29.340,27	200,03	31.12.2023	





Name	Anteilsquote in %	Eigenkapital in Euro	Jahresergebnis in Euro	letzter Abschluss	Hinweise
Windpark Wustermark Eins Verwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald	100,0	35.817,61	-68,54	31.12.2023	

Wiesbaden, den 18. Februar 2025

*Vorstand der Commerz Real AG*

*Henning Koch*

*Dr. Nicole Arnold*

*Vorstandsvorsitzender*

*Christian Horf*

*Dirk Schuster*

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Commerz Real AG, Wiesbaden, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Commerz Real AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote), die in Abschnitt 6 des Lageberichts enthalten ist, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Institute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

#### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### Sonstige Informationen



Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote), die in Kapitel 6 des Lageberichts enthalten ist.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

## Verantwortung des Vorstands und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Institute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der Vorstand verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der Vorstand verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der Vorstand verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der vom Vorstand angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der vom Vorstand dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Vorstand angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen



unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den vom Vorstand dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben vom Vorstand zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 25. Februar 2025

**KPMG AG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
*Werner, Wirtschaftsprüfer*  
*Dyhr, Wirtschaftsprüfer*

## Bericht des Aufsichtsrats

### Commerz Real AG

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2024 die ihm nach Gesetz, Satzung und den Geschäftsordnungen obliegenden Aufgaben wahr. Er hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens beraten und die Geschäftsführung der Gesellschaft überwacht.

Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend schriftlich und mündlich, auch zwischen den Sitzungen, über die Lage der Gesellschaft und alle wesentlichen Entwicklungen in der Gesellschaft sowie über grundsätzliche Fragen der Geschäftspolitik, der Geschäftsführung und der Unternehmensplanung.

Der Aufsichtsrat war in die Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung für die Gesellschaft eingebunden und hat, soweit erforderlich, nach umfassender Beratung und Prüfung seine Zustimmung erteilt.

#### Sitzungen des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hielt im Geschäftsjahr 2024 gemäß seiner Geschäftsordnung vier ordentliche Sitzungen ab. Die ordentlichen Sitzungen fanden jeweils einmal pro Quartal am 11. März, 18. Juni, 19. September und 10. Dezember 2024 statt. Zudem wurde eine außerordentliche Sitzung am 6. Februar 2024 einberufen. Gegenstand aller ordentlichen Sitzungen war die aktuelle Geschäftslage der Gesellschaft, die der Aufsichtsrat mit dem Vorstand eingehend erörtert hat. Vertieft behandelt wurden die wirtschaftliche und finanzielle Entwicklung der Gesellschaft, die Risikolage, die Nachhaltigkeitsrisiken, die Geschäfts-, IT- und Risikostrategie, die Mehrjahresplanung, das Risikomanagement und das interne Kontrollsystem. Inhaltliche Schwerpunkte der Aufsichtsrats Tätigkeit waren zudem die wirtschaftliche Entwicklung und Ausrichtung der einzelnen Geschäftsbereiche der Commerz Real Gruppe, wie die Verwaltung der Publikumsfonds und der institutionellen Anlageprodukte, das Mandatsgeschäft, das Mobilienleasinggeschäft, die Immobilienleasingengagements und die Schiffsbeteiligungen. Ein weiterer Schwerpunkt war der regelmäßige Bericht zum Umsetzungsstand der Strategien „Next Level 2025“ bzw. „CR 30“. Zudem wurde der Erwerb der Mehrheitsbeteiligung der Commerzbank AG an der Aquila Capital Investmentgesellschaft mbH und deren Auswirkungen auf die Struktur und Belegschaft der Commerz Real erörtert. Ferner befasste sich der Aufsichtsrat intensiv mit der Analyse des Jahresabschlusses 2023, der Neugeschäftserwartung und der Ergebnisentwicklung 2024. Ausführlich behandelt wurden zudem der Compliance- und Geldwäschebericht und der Bericht über die Angemessenheit der Ausgestaltung der Vergütungssysteme für den Vorstand und die Mitarbeitenden. In den Sitzungen befasste sich der Aufsichtsrat mit den Berichten des Vorstands, die er kritisch hinterfragte und zum Teil ergänzende Informationen anforderte, die der Vorstand unverzüglich und zur Zufriedenheit des Aufsichtsrats erteilte.

Der Aufsichtsrat führte zudem eine Effizienzprüfung durch und befasste sich im Rahmen einer Suitabilityprüfung mit der individuellen Eignung der Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands sowie der kollektiven Eignung der beiden Gremien Vorstand und Aufsichtsrat und stellte die jeweilige Eignung fest. Zudem passte der Aufsichtsrat die Suitability Guideline für den Aufsichtsrat und die Geschäftsleitung an.



Der Aufsichtsrat befassete sich im Rahmen von ordentlichen und der außerordentlichen Sitzung mit der Zielerreichung, der Dotierungsquote sowie der Festlegung der variablen Vergütung für die Mitglieder des Vorstands für das Geschäftsjahr 2023 sowie der Zielvereinbarung und Performancegerade für das Geschäftsjahr 2024. Außerdem wurde die Zahlung einer Inflationsausgleichsprämie und die Grundsätze der Vergütungssysteme für die Mitglieder des Vorstands sowie über Vorschläge zur Nachbesetzung von Aufsichtsratsmitgliedern beschlossen.

Aufgrund des Ausscheidens von Herrn Dr. Manfred Knof fasste der Aufsichtsrat wegen Eilbedürftigkeit einen Beschluss im schriftlichen Verfahren und wählte Herrn Thomas Schaufler zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats, des Präsidialausschusses und des Anlage- und Risikoausschusses jeweils mit Wirkung zum 5. Oktober 2024.

Der Aufsichtsratsvorsitzende ließ sich kontinuierlich und unverzüglich über alle wichtigen Vorgänge in der Gesellschaft unterrichten. Mit dem Vorstand führte er regelmäßige Arbeitsgespräche im Interesse eines stetigen Informationsflusses und Meinungsaustausches zwischen Aufsichtsrat und Vorstand.

## **Ausschüsse des Aufsichtsrats**

Zur effizienten Wahrnehmung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat aus seiner Mitte einen Präsidial- und einen Anlage- und Risikoausschuss gebildet. Die Aufgaben und Zuständigkeiten der einzelnen Ausschüsse sind in der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat und in der Geschäftsordnung für den Anlage- und Risikoausschuss geregelt.

Insgesamt tagte der Präsidialausschuss (der gleichzeitig als Nominierungsausschuss nach § 25d Absatz 11 KWG und Vergütungskontrollausschuss nach § 25d Absatz 12 KWG sowie als Vergütungsausschuss für die Kapitalverwaltungsgesellschaften der Commerz Real Gruppe nach § 37 KAGB i.V.m. AIFMD-Richtlinie fungiert) im Jahr 2024 viermal, jeweils taggleich mit den Aufsichtsratssitzungen am 11. März, 18. Juni, 19. September und am 10. Dezember 2024. Er befassete sich mit dem Bericht über die Angemessenheit der Ausgestaltung der Vergütungssysteme der Mitarbeitenden sowie des Vorstands, jeweils bezogen auf das Geschäftsjahr 2024. Gegenstand der Erörterungen waren zudem die Ergebnisse der Effizienzprüfung des Aufsichtsrats sowie die Ergebnisse der Evaluierung der individuellen Eignung der Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands sowie der kollektiven Eignung der Gremien Vorstand und Aufsichtsrat. Weiter hat sich der Präsidialausschuss mit der Identifikation der Vorstandsmitglieder als Risk Taker und die Festsetzung der Ziele für die Mitglieder des Vorstands für das Geschäftsjahr 2025 befasst.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr fanden am 18. Juni und 10. Dezember 2024 zwei ordentliche Sitzungen des Anlage- und Risikoausschusses statt. Der Anlage- und Risikoausschuss erörterte in diesen Sitzungen intensiv die Risikolage und das Risikomanagement sowie das interne Kontrollsystem der Commerz Real AG. Insbesondere befassete er sich mit der Gesamtrisikostategie 2025, der Risikoversorgung und der Entwicklung der wesentlichen Risikoarten, wie die Adressausfallrisiken, Objektwertänderungsrisiken, Markt- und operationellen Risiken sowie Reputations- und Compliance-Risiken. Ebenso erörtert wurden die Revisionsberichte sowie der Bericht über die Angemessenheit der Ausgestaltung der Vergütungssysteme. Des Weiteren befassete sich der Anlage- und Risikoausschuss mit der Risikotragfähigkeit der Commerz Real AG und den regulatorischen Risikokennzahlen. Zudem hat sich der Ausschuss mit Nachhaltigkeitsrisiken und der Risikosituation der von der Commerz Real-Gruppe verwalteten regulierten und unregulierten Fonds, des Mobilienleasinggeschäfts, der Immobilienleasingengagements und der Schiffsbeteiligungen intensiv auseinandergesetzt und sich mit den regulatorischen Projekten der Gesellschaft und den Projektentwicklungen befasst. Des Weiteren erörterte der Anlage- und Risikoausschuss Möglichkeiten, Minder- oder Mehrheitsbeteiligungen an Gesellschaften zu erwerben, wie zum Beispiel Beteiligungen an Gesellschaften, die mittelbar Luxus-Einzelhandelsimmobilien halten.

Am 20. August 2024 befassete sich der Anlage- und Risikoausschuss im Rahmen einer außerordentlichen Sitzung erneut mit dem Ankauf einer Gesellschaft, die zu 60 % mittelbare Eigentümerin einer Liegenschaft in Düsseldorf ist, und stimmte diesem Erwerb zu.

Auch hat der Anlage- und Risikoausschuss im Dezember dem Erwerb mehrerer Beteiligungen der Commerzbank AG durch die Commerz Real AG zugestimmt.

Der Anlage- und Risikoausschuss hat sich zudem intensiv mit der Implementierung eines Warehouse- und Seeding-Pools für Produkte der Aquila Capital Investmentgesellschaft mbH beschäftigt und erste Investitionen bewilligt.

Der Vorsitzende der beiden Ausschüsse, der zudem der Aufsichtsratsvorsitzende ist, berichtet dem Aufsichtsratsplenum regelmäßig in der jeweils nächsten Aufsichtsratssitzung über deren Arbeit.

Weitere Ausschüsse hat der Aufsichtsrat nicht gebildet.

## **Aus- und Fortbildungsmaßnahmen**

Die Mitglieder des Aufsichtsrats nahmen die für ihre Aufgabe erforderlichen Aus- und Fortbildungsmaßnahmen eigenverantwortlich wahr. Sie wurden dabei von der Gesellschaft angemessen unterstützt. Insbesondere fand am 18. Juni 2024 ein Workshop zur Erläuterung der Leitideen der Strategie „CR30“ statt.

## **Sitzungsteilnahme**

Mit Ausnahme von Herrn Mario Peric, der bei einer ordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats und Herrn Bernhard Spalt, der bei einer ordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats und bei einer Sitzung des Präsidialausschusses fehlten, haben die Aufsichtsratsmitglieder im Rahmen ihrer entsprechenden Amtszeit im abgelaufenen Geschäftsjahr an der außerordentlichen und allen ordentlichen Sitzungen des Plenums bzw. der Ausschüsse teilgenommen.

Die Gesellschaft erhält in der Regel von den Aufsichtsratsmitgliedern, die an der Teilnahme einer Aufsichtsrats- oder Ausschusssitzung verhindert sind, eine entsprechende Stimmbotschaft.

## **Interessenkonflikte**

Aufsichtsratsmitglieder der Commerz Real AG sind gemäß § 10 Absatz 4 der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats und nach der Policy für Interessenkonflikte verpflichtet, potenzielle Interessenkonflikte unverzüglich gegenüber den anderen Aufsichtsratsmitgliedern und dem Compliance-Beauftragten offenzulegen. Im Berichtszeitraum haben die Aufsichtsratsmitglieder keine Interessenkonflikte offengelegt.

## **Jahresabschluss**



Zum Abschlussprüfer der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2024 abgelaufene Geschäftsjahr wurde die durch die Hauptversammlung gewählte KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main bestellt.

Der Vorstand hat am 18. Februar 2025 den Jahresabschluss und Lagebericht der Commerz Real AG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024 aufgestellt. Der Abschlussprüfer KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main hat den Jahresabschluss und Lagebericht, einschließlich der Buchführung, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Alle Aufsichtsratsmitglieder erhielten rechtzeitig vor der Bilanzsitzung die Jahresabschlussunterlagen, den Lagebericht und den Bericht des Abschlussprüfers. Der Aufsichtsrat nahm die ergänzenden Berichte des Abschlussprüfers, der an der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats teilnahm, entgegen und erörterte die Prüfungsfeststellungen und das Prüfungsergebnis mit dem Abschlussprüfer und dem Vorstand. Der Abschlussprüfer erläuterte die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfungen und beantwortete Fragen. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht für die Commerz Real AG im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen abschließend geprüft und erhob keine Einwände. Der Aufsichtsrat hat das Prüfungsergebnis zustimmend zur Kenntnis genommen und in der Bilanzsitzung den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss gebilligt, der damit festgestellt ist.

Ferner hat der Aufsichtsrat beschlossen, der Hauptversammlung die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main als Abschlussprüfer der Gesellschaft für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2025 vorzuschlagen und beantragt, dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen.

Aufgrund des Abschlusses eines Gewinnabführungsvertrages mit der Commerzbank Immobilien- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, die wiederum per Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag an die Commerzbank AG angebunden ist, entfällt der Bericht des Vorstands gemäß § 312 AktG über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen.

## **Veränderungen im Vorstand und Aufsichtsrat**

Bei der Besetzung des Vorstands hat es im Geschäftsjahr 2024 keine Veränderungen gegeben.

Mit Ablauf des 11. März 2024 schied Herr Matthias Klusmann aus dem Aufsichtsrat aus; als Nachfolger wurde mit Wirkung zum 12. März 2024 Herr Thomas Kuhlmann von der Hauptversammlung zum Mitglied des Aufsichtsrats gewählt.

Mit Wirkung zum 4. Oktober 2024 schied Herr Dr. Manfred Knof aus dem Aufsichtsrat aus, als Nachfolger wurde Herr Thomas Schaufler mit Wirkung zum 5. Oktober 2024 gewählt.

Wir danken den ausgeschiedenen Anteilseignervertretern, Herrn Dr. Manfred Knof und Herrn Matthias Klusmann, für ihr Engagement und ihren persönlichen Einsatz für die Commerz Real AG.

Dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken wir für ihre engagierte Arbeit und großen persönlichen Einsatz im Geschäftsjahr 2024.

Frankfurt am Main, 24. März 2025

*Für den Aufsichtsrat*

*Thomas Schaufler, Vorsitzender*

## **Bericht zur Gleichstellung und Entgeltgleichheit 2023 gemäß § 21 Abs. 1 Entgelttransparenzgesetz (EntgTranspG) vom 13. November 2023**

### **1 Einleitung**

In Deutschland beträgt die statistische Entgeltlücke zwischen den Geschlechtern ca. 18 Prozent. Selbst bei gleicher formaler Qualifikation und gleichen Arbeitsmerkmalen beträgt diese Lücke immer noch sechs Prozent. Laut des Bundesfamilienministeriums ein klarer Hinweis auf versteckte Benachteiligung von Frauen am Arbeitsmarkt (vgl. BMFSFJ vom 29. März 2023).

Das „Gesetz zur Förderung der Transparenz von Entgeltstrukturen“ (EntgTranspG) soll ergänzend zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz das Gebot gleichen Entgelts für Frauen und Männer bei gleicher oder gleichwertiger Arbeit durchsetzen und so die unmittelbare und mittelbare Entgeltdiskriminierung aufgrund des Geschlechts bekämpfen. Für die Durchsetzung dieses Ziels auf Unternehmensebene sieht das Gesetz unter anderem die Veröffentlichung eines Berichts zur Gleichstellung und Entgeltgleichheit als Anlage zum Lagebericht vor. Die vorliegende Veröffentlichung soll diese Berichtspflicht erfüllen.

Die Commerz Real AG („Commerz Real“) ist ein Unternehmen der Commerzbank-Gruppe. Die Gesellschaft initiiert zum einen eigene Maßnahmen zur Förderung der Gleichstellung sowie zur Herstellung der Entgeltgleichheit zwischen Frauen und Männern. Zum anderen partizipiert die Commerz Real in vielerlei Hinsicht von den Maßnahmen, die die Commerzbank AG („Commerzbank“) zur Förderung der Gleichstellung und Entgeltgleichheit unternimmt.

Die Commerz Real ist ein nicht tarifgebundenes beziehungsweise nicht tarifenwendendes Unternehmen und wird den Bericht nach § 22 Abs. 2 EntgTranspG alle drei Jahre veröffentlichen. In diesem Bericht werden die Jahre 2020 - 2022 betrachtet.

### **2 Frauenförderung als wesentlicher Bestandteil der Personalstrategie des Konzerns**

Das Diversity-Management prägt die Unternehmenskultur innerhalb des Commerzbank-Konzerns und ist integraler Bestandteil der Personalstrategie der Commerzbank. Die Gleichstellung der Geschlechter ist dabei ein wesentlicher Aspekt.

Der Commerzbank-Konzern blickt auf eine lange Tradition der Frauenförderung zurück. Schon zu einer Zeit als dies in der Bundesrepublik noch nicht üblich war, hat die Commerzbank als eines der ersten Unternehmen in Deutschland Frauen in qualifizierte Tätigkeiten gebracht und gefördert.



Die Commerz Real unterstützt die berufliche Entwicklung von Frauen und Männern gleichermaßen, damit diese ihre Qualifizierung - ungeachtet unterschiedlicher Erwerbsbiografien und wechselnder Lebensumstände - in anspruchsvollen Spezialisten-, Projekt- und Führungspositionen einbringen können. Eine adäquate und gleichwertige Vergütung für gleichwertige Tätigkeiten ungeachtet des Geschlechts ist eines der Grundprinzipien unserer Vergütungspolitik. Unsere Entgelt- und Bewertungsstrukturen sind daher im Einklang mit den §§ 3 und 4 Entgelttransparenzgesetz (EntgTransG) konsequent geschlechtsneutral.

In der Commerz Real liegt der Frauenanteil aktuell bei über 48 Prozent. Rund 30 Prozent der Führungspositionen waren im Jahr 2022 mit Frauen besetzt, was im Vergleich zu 2020 einen Rückgang von etwa 2,7 Prozent darstellt. Als Reaktion darauf hat die Commerz Real eine Zielquote von 35 Prozent Frauen in Führungspositionen bis Ende 2026 festgelegt. Der Anteil von Frauen in der zweiten Führungsebene ist von etwa 19 Prozent im Jahr 2020 auf 26 Prozent im Jahr 2022 gestiegen. Trotz dieses Anstiegs bleibt die Repräsentation von Frauen in dieser Führungsebene hinter dem gesetzten Ziel zurück. Die Commerz Real implementiert verschiedene Maßnahmen zur Förderung der Chancengleichheit zwischen Frauen und Männern, einschließlich gezielter beruflicher und persönlicher Entwicklungsmöglichkeiten sowie Programme zur Unterstützung von Eltern bei der Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

Es bedarf in diesem Kontext kontinuierlicher, langfristiger Anstrengungen, um die gesellschaftlich eingefahrenen Rollenbilder, auf denen die Erwerbsbiografien von Männern und Frauen basieren, aufzubrechen. Diesem Ziel fühlt sich die Commerz Real innerhalb des Commerzbank-Konzerns verpflichtet und wird diesen Weg, der bereits zu einem Anstieg des Frauenanteils in qualifizierten Tätigkeiten sowie im Management der Commerz Real geführt hat, konsequent fortsetzen.

Wir sind überzeugt: Um erfolgreich zu sein, sind Persönlichkeit, Motivation, Leistung und Diversität entscheidend. An diesem Leitsatz möchte sich der Commerzbank-Konzern messen lassen.

In Anwendung der Inhalte des Gesetzes und darüber hinaus wird die Commerz Real ihre gesellschaftliche Verantwortung wahrnehmen und im Rahmen ihrer Möglichkeiten alles tun, um die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen in qualifizierten Positionen der Commerz Real und in der Commerz Real Gruppe sowie die gleiche Vergütung von Frauen und Männern bei gleicher und gleichwertiger Tätigkeit zu fördern.

### 3 Maßnahmen zur Förderung der Gleichstellung von Frauen und Männern

Die Förderung der Chancengleichheit von Frauen und Männern hat im Commerzbank-Konzern eine lange Tradition. Bereits in den Achtzigerjahren wurde Chancengleichheit in Symposien und Workshops in der Commerzbank thematisiert. In der Folge wurden konkrete Maßnahmen ergriffen, um die Vereinbarkeit von Privatleben und Beruf zu erleichtern und damit insbesondere Frauen neue Karriereoptionen zu bieten.

Für den Unternehmenserfolg sind Frauen mit Blick auf diversifizierte Teams und den demografischen Wandel unverzichtbar. Der Fachkräftemangel und die geringe Anzahl von Frauen in Führungspositionen ist ein heiß diskutiertes Thema in der Politik, in Unternehmen und den Medien. Allein durch Quoten oder Lippenbekenntnisse wird sich die Anzahl an Frauen in den Führungsetagen nicht erhöhen lassen bzw. sie erhalten nicht die Möglichkeit, sich nach den eigenen Karrierewünschen weiterzuentwickeln. Notwendig ist vielmehr eine gezielte Frauenförderung im Unternehmen.

Das Projekt „Frauen in Führungspositionen“ startete bereits 2010. Damals lag die Frauenquote in Führungspositionen in der Commerz Real unter 20 Prozent. Mit vielfältigen Maßnahmen und flexiblen Arbeitszeitmodellen konnten Rahmenbedingungen geschaffen werden, die zu mehr Chancengleichheit beigetragen haben. Auch weitere Maßnahmen, die im Rahmen der Ende 2016 gestarteten Initiative „Frauen in der Commerz Real“ initiiert wurden, zahlten hierauf ein: Sowohl durch eine Mitarbeiterinnen-Befragung als auch durch Maßnahmen wie „Brown Bag Meetings“ wurden die Rahmenbedingen weiter verbessert. Hinzu kommen diverse, von Potentialkandidatinnen selbst aufgesetzte und durchgeführte Projekte und Initiativen wie zum Beispiel „Feedback ist eine Chance“. Mit ihnen wird die persönliche und berufliche Entwicklung, Visibilität im Unternehmen sowie das Netzwerk von Mitarbeiterinnen gestärkt und gefördert.

Zur Identifizierung von bedarfsgerechten und zielgruppenspezifischen Handlungsfeldern von Frauen in der Commerz Real diente im ersten Schritt eine Befragung aller Mitarbeiterinnen im Jahr 2016. Über die Befragung wurde die aktuelle Karrieresituation (unter anderem in Bezug auf die Vereinbarkeit von Familie und Beruf, Entwicklungsmöglichkeiten, Vergütung) für Mitarbeiterinnen in der Commerz Real beleuchtet. Die Ergebnisse der Befragung wurden für alle Mitarbeitende in der Commerz Real veröffentlicht. Transparenz spielt bei allen unseren Maßnahmen eine wesentliche Rolle.

Bei allen Maßnahmen zur Mitarbeiterentwicklung und -beteiligung wie dem zum November 2018 gestarteten Programm „CR Drive“ achtet die Commerz Real auf eine ausgewogene Diversität der Teilnehmer. CR Drive ist ein Multiplikatorenprogramm mit einer Laufzeit von zwei Jahren. Innerhalb dieses Zeitraums werden die Teilnehmer intensiv zu allen Themen rund um die Digitalisierung qualifiziert, von neuen Arbeitsmethoden über digitale Geschäftsmodelle hin zu Megatrends und deren Auswirkungen auf das aktuelle Geschäft der Commerz Real. Damit dienen sie als Bindeglied zwischen den Digitalisierungseinheiten und den Bereichen.

Um Mitarbeiterinnen langfristig zu binden und zu fördern, hat sich die Commerz Real bereits in den vergangenen Jahren intensiv um eine Verbesserung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf bemüht. Die Commerz Real unterstützt hierbei alle Mitarbeitende durch flexible Gleitzeitregelungen sowie die Möglichkeit bis zu 50 %, im Home-Office oder ortsunabhängig zu arbeiten. Durch das betriebliche Engagement im Bereich der Kinderbetreuung leistet die Commerz Real einen weiteren Beitrag, Mitarbeitende während der Erziehungsphase eine Fortsetzung der beruflichen Tätigkeit zu ermöglichen und erleichtern.

In Kooperation mit dem „pme Familienservice“ stellt die Commerz Real ein bestimmtes Kontingent an Kinderkrippenplätzen in Frankfurt am Main zur Verfügung. Zudem können alle Mitarbeitende die Beratungs- und Vermittlungsleistungen über den pme Familienservice in Anspruch nehmen, unter anderem in Bezug auf Informationen über öffentliche und private Kinderbetreuungseinrichtungen, Tagesmütter/Tagesväter, Babysitter:in, Aupairs und Haushaltshilfen. Die Vermittlungs- und Beratungsleistungen des Familienservice sind für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Commerz Real bis auf wenige Ausnahmen kostenfrei.

Zusätzlich bieten wir über den pme Familienservice eine spontane Kinderbetreuung an. Kinder im Alter von neun Wochen bis zwölf Jahren werden in speziell dafür eingerichteten Räumen des Familienservices professionell betreut, wenn beispielsweise die haushaltsführende Person oder die Tagesmutter/der Tagesvater erkrankt ist oder der Kindergarten geschlossen hat. Die Einrichtungen haben flexible Öffnungszeiten, so dass die Betreuungsmöglichkeiten in Anspruch genommen werden können, wenn sie wirklich gebraucht werden.

Zur weiteren Verbesserung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie wurde am Standort Düsseldorf ein Eltern-Kind-Zimmer eingerichtet. Das Eltern-Kind-Zimmer bietet den Mitarbeitenden die Möglichkeit, in Notfällen ihr Kind mit zur Arbeit zu bringen und dort selbst für die Betreuung zu sorgen. Das Zimmer ist mit einem standardisierten Büroarbeitsplatz sowie einer Wickelkommode, einem Reisebett und einer Spielecke eingerichtet.

Seit 2022 haben Mitarbeitende der Commerz Real außerdem den Anspruch auf einen steuerfreien Zuschuss zur Kinderbetreuung von maximal 50,00 Euro pro Monat/Kind, bis zur Vollendung des dritten Lebensjahres. Durch die Zahlung eines Zuschusses zur Kinderbetreuung leistet die Gesellschaft einen weiteren Beitrag dazu, ihren Mitarbeitenden während der Erziehungsphase eine Fortsetzung der beruflichen Tätigkeit und eine schnelle Rückkehr in den Beruf zu erleichtern.



In den letzten Jahren hat die Gesellschaft einen deutlichen Wandel in der sprachlichen Gleichberechtigung erlebt, insbesondere in Schreiben an Mitarbeitende, im Intranet (Com.In) und in Stellenausschreibungen. Diese Veränderungen sind als frauenfördernde Maßnahme zu verstehen, da sie darauf abzielen, Geschlechterstereotypen zu durchbrechen und Frauen in der Arbeitswelt sichtbarer zu machen. Die Verwendung geschlechtsneutraler Formulierungen fördert Chancengleichheit und schafft ein inklusiveres Arbeitsumfeld, das Vielfalt und Gleichberechtigung aktiv unterstützt. Dieser bewusste Sprachwandel spiegelt eine fortschrittliche Haltung gegenüber Gleichstellung wider und zielt darauf ab, traditionelle Barrieren in der beruflichen Entwicklung von Frauen abzubauen.

Im Jahr 1998 gründete sich mit „Courage“ das Frauennetzwerk der Commerzbank Gruppe. Heute ist es mit rund 700 Frauen eines der größten Mitarbeiterinnennetzwerke in Deutschland. In regelmäßigen Veranstaltungen und im Austausch mit dem Management sowie dem Schirmherrn Manfred Knof, CEO der Commerzbank, werden vor allem auch Fragen der Gleichstellung und der beruflichen Entwicklung thematisiert. Mit Formaten, wie „SheLeads“, unterstützen sie die Commerzbank dabei, Führungspositionen mit 40 % Frauen zu besetzen.

Dass die Commerz Real mittlerweile mehr als 30 Prozent Frauen in Führungspositionen und seit 2023 mit Nicole Arnold wieder einer Frau im Vorstand der Commerz Real hat, sehen wir als Erfolg unserer Bemühungen um Chancengleichheit.

#### **4 Maßnahmen zur Herstellung von Entgeltgleichheit für Frauen und Männer**

In der Commerz Real sind alle Regelungen zum Entgelt, und zwar

- die Betriebsvereinbarungen und die weiterführenden Regelungen zur Festlegung der Grundvergütung,
- die Betriebsvereinbarung und weiterführenden Regelungen des variablen Vergütungsmodells,
- die Kriterien der Funktionsbewertung nach dem Funktionsmodell ComMap sowie
- die Kompetenzen, die die Anforderungen an die einzelnen Fachrollen konstituieren,

konsequent geschlechtsneutral formuliert. Betriebsinterne Regelungen zur Vergütung bieten keine Spielräume, um unterschiedliche Vergütung und unmittelbare Entgeltbenachteiligungen von Frauen und Männern bei gleichen oder gleichwertigen Tätigkeiten zu rechtfertigen.

Die Eingruppierung aller Tätigkeiten in der Commerz Real basiert auf den aufeinander aufbauenden Karrierestufen des Kompetenzmodells ComMap sowie den je Stufe geforderten persönlichen und methodischen Qualifikationen und Kompetenzen (Anforderungskriterien). Hierzu zählen etwa Kundenorientierung, Geschäftsverständnis, Ergebnisorientierung, Kommunikation, Verhandlung und Einflussnahme, Teamarbeit, Coaching und Anleitung sowie Networking.

Differenziert werden die Anforderungskriterien noch durch unterschiedliche Tätigkeitsschwerpunkte, die sich in den verschiedenen ComMap-Leitern manifestieren (Projekte managen; operativ/strategisch führen; kundensegmentspezifisch verkaufen; Produkte entwickeln, strukturieren, bereitstellen und handeln; Konzepte entwickeln und steuern).

ComMap stellt damit sicher, dass alle Tätigkeiten auf für Frauen und Männer identischen Anforderungskriterien beruhen und unabhängig von der konkreten Ausgestaltung der Tätigkeit bewertet werden. Damit werden identische Maßstäbe für alle Tätigkeiten zugrunde gelegt, unabhängig davon, ob diese in erster Linie von Frauen oder von Männern ausgeübt werden.

Die Kriterien spiegeln auch die von Stufe zu Stufe anspruchsvoller werdenden Anforderungen an die geforderten Kompetenzen wider, sodass die ComMap-Stufe im Rahmen des Auskunftsverlangens als eines der grundlegenden Entscheidungskriterien darüber herangezogen werden kann, mit denen die Gleichwertigkeit von Tätigkeiten beurteilt wird.

Es wird daher unterstellt, dass Tätigkeiten, die nicht der gleichen Anforderungsstufe zugeordnet sind, nicht vergleichbar sind.

Die gesamte ComMap-Struktur inklusive interner Gehaltsbänder und die Ausprägung der Kenntnisstufen sind mit dem Gesamtbetriebsrat verhandelt und als Regelwerk in Form von entsprechenden Betriebsvereinbarungen vereinbart. Hierbei ist insbesondere zu beachten, dass jede Eingruppierung einer Funktion dem Gesamtbetriebsrat der Commerz Real zur Genehmigung vorgelegt wird.

Erst nach eingehender Prüfung und entsprechender Freigabe dürfen die Funktionen eingesetzt werden. Insofern ist das gesamte Vergütungssystem mitbestimmt, was insbesondere auch die Eingruppierung einzelner Arbeitnehmenden betrifft, die gemäß § 99 BetrVG jeweils dem zuständigen Gremium zur Genehmigung vorgelegt wird.

Ergänzt werden die persönlichen und methodischen Kompetenzen der Stellenbewertungssystematik durch eine fachliche Ebene - sogenannte Fachrollen. In diesen Fachrollen sind diejenigen konkreten fachlichen Anforderungen gebündelt, die für das Ausüben bestimmter Tätigkeiten benötigt werden.

In den Fachrollen sind diejenigen Tätigkeiten zusammengefasst, die unter Zugrundelegung einer Vielzahl von fachlichen Anforderungen deshalb objektiv vergleichbar sind, weil in ihnen Stellen und Funktionen mit vergleichbaren fachlichen, organisatorischen und persönlichen Kompetenzanforderungen unabhängig ihrer organisatorischen Zuordnung gebündelt werden.

Im Kontext ihrer Bemühungen zur Förderung von Entgeltgleichheit zwischen Männern und Frauen hat die Commerz Real darüber hinaus frühzeitig entschieden, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Elternzeit im Rahmen allgemeiner Gehaltsrunden gleichberechtigt zu berücksichtigen.

#### **5 Statistische Angaben**

##### **5.1 Durchschnittliche Gesamtzahl der Beschäftigten aufgeschlüsselt nach Geschlecht**

In der Commerz Real AG waren zum 31. Dezember 2022 in Deutschland insgesamt 690 Mitarbeitende (2020: 658 Mitarbeitende) beschäftigt, davon 332 Frauen (2020: 314 Frauen) und 358 Männer (2020: 344 Männer).



5.2 Durchschnittliche Zahl der Voll- und Teilzeitbeschäftigten

	Männer		Frauen	
	2023	2020	2023	2020
Vollzeit	345	334	222	203
Teilzeit	13	10	110	111
Gesamt	358	344	332	314