

## **Commerz Real AG**

### **Wiesbaden**

## **Jahresabschluss mit Bericht zur Gleichstellung und Entgeltgleichheit nach EntgTranspG als Anlage des Lageberichts zum Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023**

### **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023**

#### **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
CRREM	Carbon Risk Real Estate Monitor
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-Fonds, strukturierte Finanzierungen und Investments
CVaR	Credit-Value-at-Risk
EaD	Exposure-at-Default
EDV	elektronische Datenverarbeitung
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 UnionEZB 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
MaRisk	Mindestanforderungen an das Risikomanagement
Mio.	Millionen
MW	Megawatt
NAVIPOS	NAVIPOS Schiffsbeteiligungsgesellschaft mbH

NPP	Neu-Produkte-Prozesse
OpRisk	operationelles Risiko
OWaR	Objektwertänderungsrisiko
PS	Prüfungsstandard
PUK	Privat- und Unternehmernkunden
qm	Quadratmeter
RCC	Risk Controlling und Consulting
REFUGIUM	REFUGIUM Beteiligungsgesellschaft mbH
RE-AMS	Real Estate Asset Management & Sustainability
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
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) ist der Assetmanager für Sachwertinvestments der Commerzbank-Gruppe. Mit einem verwalteten Vermögen von 35,0 Milliarden Euro und über 50 Jahren Markterfahrung gehört die Commerz Real zu den großen Immobilien- und Renewables-Assetmanagern und Anbietern von Leasing- und Investitionslösungen in Deutschland. Zum 31. Dezember 2023 waren in der Commerz Real-Gruppe 822 Mitarbeiter 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 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
Offene Immobilienfonds (Immobilien-Publikumsfonds)	CRI	Der offene Immobilienfonds hausInvest wurde 1972 aufgelegt; mit einem Fondsvolumen am 31. Dezember 2023 von 17,3 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 2023 ein Fondsvolumen von 1,3 Milliarden Euro.
Institutionelle Investoren und Mandate		Die am 31. Dezember 2023 betreuten 9 Anlageprodukte für institutionelle Investoren bieten Investitionsangebote für Hotels, studentisches Wohnen und Infrastruktur (inklusive erneuerbare Energien).
Mobilienleasing	CR KVG, CRFM, CRML	Im Mobilienleasing wird die Finanzierung von Ausrüstungsinvestitionen wie z.B. Maschinen, Anlagen, IT u.v.m. angeboten.
CFB-Fonds, strukturierte Finanzierungen und Investments (CSI)	CFB, CR KVG, CR AG, CR Bau, NAVIPOS	Das Abbauportfolio der CFB besteht per 31. Dezember 2023 aus 38 aktiven geschlossenen Fonds-Kommanditgesellschaften, die nach aktuellem Plan bis Ende 2032 auslaufen. Des Weiteren werden für gewerbliche und öffentliche Immobilien sowie Großmobilen Bau- und Finanzierungsmanagementleistungen angeboten. Das Portfolio besteht Ende 2023 aus 98 Verträgen, die in Einzelfällen eine Vertragslaufzeit bis ins Jahr 2041 besitzen.

## 1.2 Standorte

Die Commerz Real hat ihren Sitz in Wiesbaden und einen Standort in Düsseldorf. Zudem verfügt die Gesellschaft über ein bundesweites Netz von Geschäftsstellen in Berlin, Dresden, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München, Nürnberg 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, Schweden, 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

Die **Weltwirtschaft** hat 2023 weiter an Schwung eingebüßt. Regional verlief die Entwicklung allerdings recht unterschiedlich.

In **China** hat die abrupte Abkehr der Regierung von der Null-Covid-Politik Ende 2022 die Wirtschaft kurzfristig angefacht. Nach einer spürbaren Erholung zu Jahresbeginn 2023 ließ das Wirtschaftswachstum aber bereits im Frühjahr wieder merklich nach. Ausgebremst wurde die Erholung vor allem durch die Probleme am Immobilienmarkt. Aber auch der Vertrauensverlust in die staatliche Wirtschaftspolitik aufgrund der Coronapolitik und der Restriktionen vor allem gegen den Technologiesektor dürften eine Rolle gespielt haben. Im Jahresdurchschnitt war das Wirtschaftswachstum mit 5,2 Prozent aber immer noch deutlich höher als 2022 mit 3,0 Prozent.

In den **USA** hat die Wirtschaft bis zuletzt positiv überrascht. Das lag vor allem an der ungewöhnlich expansiven Finanzpolitik der US-Regierung, abzulesen an der in 2023 um mehr als 2 Billionen US-Dollar gestiegenen US-Staatsverschuldung, die Ende 2023 ca. 34 Billionen US-Dollar bzw. mehr als 120 Prozent der Wirtschaftsleistung erreicht haben dürfte. Sie verhinderte, dass die massiven Leitzinsanhebungen der US-Notenbank seit März 2022 um insgesamt 525 Basispunkte voll auf die Konjunktur durchschlugen. Trotz eines weitgehend leergefegten Arbeitsmarktes wuchs die Wirtschaft 2023 mit rund 2,5 Prozent stärker als im langfristigen Durchschnitt. Dass trotz hoher Lohnsteigerungen die Inflationsrate im Verlauf des Jahres wieder deutlich fiel, ist vor allem auf die Korrektur der Energiepreise zurückzuführen.

Anders als in den USA ist das Wirtschaftswachstum im **Euroraum** im Verlauf des Jahres zum Stillstand gekommen. Im Jahresdurchschnitt stieg die gesamtwirtschaftliche Leistung nur noch um 0,5 Prozent. Neben der massiven Leitzinsanhebung der EZB seit Juli 2022 um insgesamt 450 Basispunkte, belastete auch die nachhaltige Verteuerung von Energie die privaten Haushalte und Unternehmen. Vielfach konnten letztere ihre höheren Produktionskosten nur eingeschränkt an ihre Kunden weitergeben.

In **Deutschland** schrumpfte die Wirtschaft 2023 sogar um schätzungsweise 0,5 Prozent. Im ersten Halbjahr verhinderte der Energiepreisschock, von dem Deutschland besonders hart getroffen wurde, eine Erholung der Wirtschaft. In der zweiten Jahreshälfte ließen dann die spürbar gestiegenen Zinsen und eine schwache Nachfrage aus dem Ausland die Wirtschaft sogar schrumpfen. Die schwache Konjunktur spiegelte sich auch am Arbeitsmarkt wider. Der Zuwachs bei der Beschäftigung hat merklich nachgelassen und die Zahl der Arbeitslosen ist leicht gestiegen.

Die Entwicklung an den **Finanzmärkten** war 2023 ebenfalls von der Straffung der Geldpolitik geprägt. Vor dem Hintergrund der hohen Inflation erhöhte die US-Notenbank den Zielkorridor für den Leitzins bis zur Jahresmitte um weitere 100 Basispunkte auf 5,25 bis 5,50 Prozent. Die EZB schraubte ihren Leitzins bis September sogar um 200 Basispunkte auf 4,5 Prozent nach oben. Der Rentenmarkt reagierte zunächst mit deutlich steigenden Renditen. In der Spitze rentierten zehnjährige US-Staatsanleihen mit ca. 5 Prozent und entsprechende Bundesanleihen mit ca. 3 Prozent. Zur Jahreswende ließen dann Spekulationen über baldige Leitzinssenkungen die Renditen wieder deutlich fallen. Der Aktienmarkt zeigte sich vor dem Hintergrund der gestiegenen Renditen erstaunlich robust. Zum Jahresende lagen viele Aktienindizes nahe ihren historischen Höchstständen. Der Euro-Dollar-Wechselkurs bewegte sich unter Schwankungen weitgehend seitwärts.

### 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 Marktentwicklung erläutert.

#### a) Immobilienmärkte

Die sich wandelnde Wirtschaftslandschaft betrifft alle Branchen und Märkte gleichermaßen, wenngleich in unterschiedlichem Ausmaß. Der Immobilienmarkt kann sich dem nicht entziehen. Auch wenn strukturelle Veränderungen aufgrund einer hybriden Arbeitswelt und ESG-Kriterien Immobilien grundsätzlich belasten, ist die Nachfrage nach Büroimmobilien in Top-Lagen unverändert hoch. Nachfrage besteht zudem in den Segmenten Wohnen und Logistik, letzteres infolge der Ausweitung des E-Commerce und einer Rückverlagerung von weltweiten Produktionsstätten. Dagegen belastet das gestiegene Zinsniveau den Immobilienmarkt. Die günstigen Finanzierungsbedingungen der Jahre 2009 - 2021 werden nach Auffassung der Commerz Real auf absehbare Zeit nicht zurückkehren. In 2023 wurde der weltweite Immobilienmarkt durch steigende Zinsen und einem sich abschwächenden Transaktionsvolumen geprägt.

Entwicklung der Leitzinsen (in Prozent)		
Land	31.12.2023	31.12.2022
USA	5,25 - 5,50	4,25 - 4,50
Eurozone	4,50	2,50
Großbritannien	5,25	3,50
China	3,45	3,65

Einer Auswertung von MSCI / Real Capital Analytics zufolge sank das weltweite Transaktionsvolumen für Immobilien in den ersten drei Quartalen 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 45,3 Prozent auf 779,3 Milliarden US-Dollar:

<b>Entwicklung der Transaktionsvolumina in Milliarden US-Dollar</b>					
<b>Regionen</b>	<b>01.01.-30.09.2023</b>	<b>01.01.- 30.09.2022</b>	<b>davon Länder in Europa</b>	<b>01.01.-30.09.2023</b>	<b>01.01.- 30.09.2022</b>
Asien-Pazifik	410,2	596,6	Deutschland	23,0	51,3
Amerika	245,9	560,9	Frankreich	21,9	34,4
Europa	123,2	268,2	Großbritannien	36,0	70,8
Gesamt	779,3	1.425,7	Spanien	10,4	16,5

Weltweit verteilten sich die eindeutig zuordenbaren Transaktionen mit 26,8 Prozent auf Wohn-, mit 25,6 Prozent auf Logistik- und 22,2 Prozent auf Büroimmobilien. Viele Deals scheitern weiterhin am herausfordernden Zinsumfeld, welches Finanzierungen schwierig gestaltet, sowie an den divergierenden Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern.

Aufgrund der gestiegenen Zinsen haben sich auch die Kaufpreisfaktoren bei den wenigen gehandelten Immobilien nach unten entwickelt. Auch bei Objekten, die nicht als Notverkäufe gehandelt wurden, ein deutlicher Preistrückgang bzw. Renditeanstieg erkennbar. In Deutschland sind beispielsweise die Spitzenanfangsrenditen für Büroimmobilien von 3,4 auf 4,2 Prozent gestiegen.

Dem gegenüber stehen jedoch deutliche Mietzuwächse bei Immobilien in guter Lage und mit guter Objektqualität. Diese konnten seit Mitte 2022 in vielen Städten teilweise um bis zu 30 Prozent steigen. Somit federn diese Mietpreisentwicklungen den Marktwertverlust der Immobilien infolge des Renditeanstiegs ab bzw. kompensieren diese teilweise.

<b>Entwicklung der Spitzenrenditen (in Prozent)</b>			<b>Entwicklung der Spitzenmieten (pro qm pro Jahr)</b>		
<b>Land</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Land</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
USA	6,8	5,6	USA	925 USD	910 USD
Deutschland	4,2	3,4	Deutschland	461 EUR	435 EUR
Frankreich	4,2	3,6	Frankreich	965 EUR	900 EUR
Großbritannien	5,4	4,6	Großbritannien	1.591 EUR	1.486 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. Einige Teile des Gesetzes sind sofort in Kraft getreten, andere erst am 1. Januar 2023. 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 neue 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. Im Gesetz 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 54,9 Prozent (Vorjahr 48,2 Prozent) der Nettostromerzeugung angestiegen. In Summe betrug die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien in 2023 ca. 272 Milliarden kWh, was einer Steigerung um etwa 7 Prozent gegenüber dem Vorjahr (254 Milliarden kWh) entspricht. Die positive Entwicklung ist teilweise auf das in der zweiten Jahreshälfte deutlich höhere Windaufkommen zurückzuführen.

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 Verzehnfachung.

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.



Einer Studie der Deutsche WindGuard GmbH zufolge erreichte im Jahr 2023 die Onshore-Windenergie in Deutschland einen Brutto-Zubau von 745 Windkraftanlagen, die einer Gesamtleistung von 3,6 GW entsprechen. Gegenüber 2022 ist dies eine Steigerung von rund 50 Prozent. Fast ein Drittel der neu installierten Leistung kam durch Repowering-Projekte zustande. Nach der Differenz von stillgelegten Anlagen (durch Rückbau) und Zubau ergibt sich in 2023 ein Netto-Zubau von insgesamt 322 Windenergieanlagen, die über eine Netto-Leistung von 3,0 GW verfügen. Der kumulierte Bestand an Windenergie an Land umfasst somit zum 31. Dezember 2023 eine Leistung von rund 61 GW bzw. fast 28.700 Windenergieanlagen. Laut dem Fraunhofer-ISE leistet die Onshore-Windenergie mit einem Anteil von 26,6 Prozent den größten Beitrag zur nachhaltigen Stromerzeugung in Deutschland.

Die Stromproduktion aus Offshore-Windparks sank laut Umweltbundesamt hingegen aufgrund netzbedingter Maßnahmen um 5,1 Prozent. Die installierte Leistung von Windenergie an Land und auf See stieg im Jahr 2023 um etwa 2,8 GW. Dies ist zwar ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr (2,5 GW), aber um die Energie- und Klimaziele der Bundesregierung zu erreichen, ist ein deutlich stärkerer Ausbau der Windenergieleistung nötig.

Trotz eines deutlichen Anstiegs von 19,3 Prozent oder 13,0 GW neu installierter Photovoltaikanlagen auf insgesamt 80,4 GW stieg deren Stromproduktion lediglich um 0,7 Prozent, was auf die im Vergleich zum Rekordjahr 2022 schwächere Globalstrahlung zurückzuführen ist.

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 zurück gekommen und unterschreiten Ende 2023 sogar das Niveau vor dem Beginn des Kriegs in der Ukraine.

Der International Energy Agency (IEA) zufolge werden im Jahr 2023 mehr als 500 GW an erneuerbarer Energieerzeugungskapazität hinzukommen, was einen neuen Rekord darstellt. Über eine Milliarde US-Dollar wird für den Ausbau von Solarenergie täglich ausgegeben. Der Zubau an erneuerbarer Energie von mehr als 500 GW entfällt mit rund 380 GW auf Solarenergie und mit ca. 108 GW auf Windenergie. Der Rest verteilt sich auf Wasserkraft und Biomasse.

## c) Deutscher Leasingmarkt

Laut Bundesverband Deutscher Leasing-Unternehmen e.V. (BDL) haben Leasinggesellschaften in Deutschland im Jahr 2022 insgesamt 72,2 Milliarden Euro von Investitionen in Maschinen, Fahrzeuge, IT-Equipment, Immobilien und andere Vermögensgegenstände finanziert. Im Vergleich zum Jahr 2021 bedeutete dies ein Wachstum von 3,8 Prozent. Der BDL geht davon aus, dass auf Basis der Quartalsdaten im Jahr 2023 das Neugeschäft von Leasing und Mietkauf insgesamt um 15,0 Prozent wuchs, wobei Leasing mit 17,8 Prozent und Mietkauf mit lediglich 1,8 Prozent zulegen konnten.

Das Leasing von Ausrüstungsinvestitionen erreichte im Jahr 2022 ein Volumen von 58,3 Milliarden Euro und ging im Vergleich zum Jahr 2021 leicht zurück, was vor allem der Entwicklung im Fahrzeugsektor geschuldet ist sowie dem Anstieg von Mietkauf. Für das Jahr 2023 wird ein moderates Wachstum der Ausrüstungsinvestitionen von 0,7 Prozent erwartet.

Auch im Berichtsjahr konnten einzelne Produktgruppen eine besondere Entwicklung vorweisen. Die Objektgruppe „Fahrräder & E-Roller“ verbuchte abermals ein Wachstum der Anschaffungswerte von rund 17,1 Prozent. Weiterhin fällt das PKW-Geschäft durch einen Anstieg der Vertragszahl von 8,0 Prozent, bei einem gleichzeitigen inflationsbedingten Anstieg der Anschaffungspreise von über 20,0 Prozent auf. Laut Kraftfahrtbundesamt ist der PKW-Markt in Deutschland um 37,0 Prozent in 2023 gestiegen, so dass der Anstieg in der Leasingbranche eher unterdurchschnittlich ausfällt. Abermals gab es mit über 22,0 Prozent einen deutlichen Anstieg für die Objektgruppe der Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Dagegen dürften die Rückgänge von Maschinen für die Produktion (-15,1 Prozent) sowie für die Agrartechnik (-10,6 Prozent), jeweils gemessen an den Anschaffungswerten, auf die schwache konjunkturelle Entwicklung zurückzuführen sein.

## 2.3 Geschäftsentwicklung der Commerz Real

### 2.3.1 Geschäftliche Entwicklung der Produktbereiche

Die Commerz Real fokussierte sich im Jahr 2023 weiterhin auf den Auf- und Ausbau ihrer Marktzugänge sowie die Erschließung branchenrelevanter Zukunftsthemen.

Die Geschäftstätigkeiten der Commerz Real wurden im Jahr 2023 durch die Zurückhaltung der Investitionen in „Sachwert-Produkte“ sowie dem Einbruch des Transaktionsgeschäfts in den Immobilienmärkten erneut vor Herausforderungen gestellt. Die erheblichen Unsicherheiten auf den Märkten führten in 2023 zu einem gegenüber Vorjahr teilweise deutlich geringeren Neugeschäfts- und Transaktionsvolumina. Insgesamt konnte die Commerz Real im ablaufenden Geschäftsjahr 2023 ein Neugeschäft von 1,2 Milliarden Euro realisieren (Vorjahr 1,7 Milliarden Euro). Das Transaktionsvolumen sank von 1,5 auf 1,3 Milliarden Euro.

Die Assets under Management der Commerz Real-Gruppe lagen insgesamt mit rund 35,0 Milliarden Euro per Saldo über denen des Vorjahres (34,5 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)	2023	20.312	-234	1 Fonds	251
	2022	19.493	205	1 Fonds	253
Erneuerbare Energien (klimaVest)	2023	1.342	265	1 Fonds	59
	2022	1.057	385	1 Fonds	66

Produktbereiche	Jahr	AuM in Mio. Euro	Neugeschäft in Mio. Euro	Stückzahlen	Anzahl Vollzeitkräfte
Institutionelles Geschäft und Mandate	2023	2.213	3	7 Fonds	86
				2 Mandate	
	2022	2.192	59	7 Fonds	84
				3 Mandate	
Mobilienleasing	2023	5.293	1.131	12.913 Verträge	141
	2022	5.104	1.022	13.190 Verträge	137
CFB, strukturierte Finanzierungen und Investments	2023	5.807	0	98 Verträge	108
				38 CFB-Fonds	
	2022	6.647	0	117 Verträge	101
				42 CFB-Fonds	
Summen	2023	34.966	1.165	n.a.	644
	2022	34.493	1.671	n.a.	641

#### a) Offener Immobilienfonds (hausInvest)

Die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH (CRI), eine 100-prozentige Tochter der Commerz Real, verwaltet den offenen Immobilienfonds hausInvest mit einem Fondsvermögen von 17,3 Milliarden Euro per 31. Dezember 2023. Zum Jahresende umfasste das Portfolio 156 Immobilien in 18 Ländern und 58 Städten mit einem Verkehrswert von 18,0 Milliarden Euro.

Nachfolgende Übersicht beschreibt die Portfoliostruktur:

Lage der Immobilien (in Prozent der Verkehrswerte)			Nutzungsart der Immobilien (in Prozent der Nutzflächen)		
Land	2023	2022	Verwendung	2023	2022
Deutschland	46,0	43,9	Büro	42,0	41,7
USA	16,1	17,7	Handel & Gastronomie	25,4	23,8
Großbritannien	11,0	11,0	Hotels	9,1	9,6
Frankreich	7,0	7,4	Wohnen	6,9	7,5
Sonstiges	19,9	20,0	Sonstiges	16,6	17,4

Im Jahr 2023 wurden zwei Immobilien für den hausInvest gekauft und vier Immobilien verkauft und zum 31. Dezember 2023 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 2023 mit einem Marktanteil von 13,1 Prozent unverändert der zweitgrößte offene Immobilien-Publikumsfonds in Deutschland. Zu den Hauptwettbewerbern zählen der Deka-ImmobilienEuropa (14,0 Prozent), der UniImmo: Deutschland (12,6 Prozent) und der UniImmo: Europa (11,3 Prozent).

#### b) Fonds für erneuerbare Energien (klimaVest)

Im Jahr 2020 konnte mit dem klimaVest European Long-Term Investment Funds (ELTIF) ein weiteres Publikumsprodukt in die Angebotspalette der Commerz Real aufgenommen werden. Verwaltet wird das Sondervermögen von der Commerz Real Fund Management S.à r.l. (CRFM) in Luxemburg. Mit einem Nettomittelabsatz von 0,3 Milliarden Euro in 2023 konnte der Plan von 0,5 Milliarden Euro nicht erreicht werden. Der klimaVest hat zum 31. Dezember 2023 ein Fondsvolumen von 1,3 Milliarden Euro erreicht und eine Rendite von 4,0 Prozent p.a. erzielt. Zum 31. Dezember 2023 umfasste das Portfolio 30 Windparks und sieben Solarparks in vier Ländern (Deutschland, Spanien, Finnland und Frankreich) mit einer Nennleistung von 0,6 GW. Der geografische Schwerpunkt liegt mit rund 38,0 Prozent der Nennleistung in Spanien. Hinzu kommen jeweils 100 Prozent Anteile an fünf Gesellschaften, in denen jeweils die Rechte für ein Solarprojekt in Schweden gebündelt sind. Im Jahr 2023 wurden zwei Wind-/Solarparks für den klimaVest gekauft und planmäßig keine verkauft.





Der klimaVest war Ende 2022 der größte ELTIF in Deutschland. Insgesamt wurden gemäß Scope Fund Analysis GmbH bis Ende 2022 (aktuellere Daten liegen nicht vor) in Deutschland ELTIFs in Höhe von 1,5 Milliarden Euro abgesetzt, wovon allein 992,2 Millionen Euro auf den klimaVest entfielen (65,7 Prozent). In Europa wird der Markt für ELTIFs auf rund 11,3 Milliarden Euro geschätzt, wobei der Marktanteil des klimaVests in Europa Ende 2022 rund 8,8 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 und Mandate

Über die Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (CR KVG) in Düsseldorf sowie die CRFM vertreibt und verwaltet die Commerz Real verschiedene offene sowie geschlossene Mehranleger-Spezialfonds für institutionelle Investoren. Der Fokus liegt auf den Anlageklassen Smart Living (studentisches Wohnen, Mikroapartments), Hotels und erneuerbare Energien. Der geografische Schwerpunkt liegt mit 96 Prozent der Verkehrswerte auf Europa (Deutschland, Niederlande, Spanien, Portugal). Zum 31. Dezember 2023 lagen die Assets under Management bei 2,0 Milliarden Euro und damit 47,0 Millionen Euro über dem Vorjahreswert. In 2023 wurden zwei Windparks verkauft, aber keine Vermögensgegenstände erworben.

Neben Mehranlegerfonds werden Individualmandate für einzelne Investoren strukturiert und aufgelegt. Zum 31. Dezember 2023 wurden ein Windparkportfolio in Deutschland und ein Bürogebäude in Polen mit Assets under Management von insgesamt 0,2 Milliarden Euro verwaltet.

## d) Mobilienleasing

Kernkompetenz der Commerz Real Mobilienleasing GmbH (CRML) ist die Bereitstellung individueller Leasinglösungen für Maschinen/Anlagen, Nutzfahrzeuge sowie sonstige Ausrüstungen. Darüber hinaus bietet die CRML ihren Kunden Mietkaufösungen als eine weitere Möglichkeit der individuellen Finanzierung von Investitionen an. Dabei kooperiert die CRML sehr eng mit den Commerzbank-Kundengruppen „Firmenkunden“ (FK) und „Unternehmerkunden“ (UK).

Das Neugeschäft konnte trotz einer nur moderat steigenden Nachfrage nach Investitionsfinanzierungen in 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 10,7 Prozent auf 1.131,4 Millionen Euro gesteigert werden. Die Forfaitierungsquote der Leasingforderungen liegt in 2023 bei durchschnittlich 93,5 Prozent und damit noch einmal deutlich über dem Niveau von 89,7 Prozent des Vorjahrs.

## e) CFB-Fonds, strukturierte Finanzierungen und 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 und Infrastrukturprojekte, die jeweils über einen langfristigen Vertrag vermietet werden. In der Betreuung befinden sich Ende 2023 noch 136 Engagements. In 2023 wurden zwei unternehmerische Beteiligungen sowie 19 Immobilienleasingverträge beendet. Zwei Schiffe konnten im Berichtsjahr an den Charterer verkauft werden.

### 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.

Die Commerz Real hat im Berichtsjahr im Teilkonzern ein operatives Ergebnis nach IFRS von 130,8 Millionen Euro erzielt (Vorjahr 177,6 Millionen Euro). Im HGB-Einzelabschluss der Commerz Real ergab sich dagegen ein Jahresergebnis vor Ergebnisabführung von 117,2 Millionen Euro (Vorjahr 165,5 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	in Mio. Euro
Ergebnisabführung Commerz Real AG gemäß HGB-Einzelabschluss	117,2
Ergebnisse vollkonsolidierter Gesellschaften ohne Ergebnisabführungsvertrag	15,0
Fair Value-Bewertung von Finanzinstrumenten	7,0
Differenz aus Forfaitierungsgeschäften	4,7
Währungsumrechnungseffekte	3,6
Differenz aus institutsspezifischen Reserven	3,6
Differenz aus anderen langfristigen Rückstellungen	1,5
Differenz aus Altersversorgungsverpflichtungen	-3,4
Eliminierung konzerninterner Ergebnisse	-21,8
Sonstige Effekte	3,4
Ergebnis vor Steuern im IFRS-Teilkonzernabschluss	130,8

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 nach IFRS	Definition / Bemessungsgrundlage	Ist 2022	Prognose 2023	Ist 2023
Operatives Ergebnis	Operatives Ergebnis im Teilkonzern	177,6 Mio. Euro	deutlich niedrigeres Ergebnis	130,8 Mio. Euro
Cost-Income Ratio (CIR)	Verwaltungsaufwand in Relation zum Bruttoertrag nach Sondereffekten im Teilkonzern	44,2 Prozent	deutlich höhere CIR	52,7 Prozent
Return on Equity (RoE)	Bemessungsgrundlage für die Eigenkapitalrentabilität ist das Operative Ergebnis in Relation zum gebundenen Eigenkapital im Teilkonzern	106,4 Prozent	deutlich niedrigerer RoE	70,6 Prozent
Risk- Weighted Assets (RWA)	Gewichtete Aktiva, Eventualposten und operationelle Risiken im Teilkonzern bei einer Eigenkapitalunterlegung von 12,7 Prozent	1.298,2 Mio. Euro	leicht niedrigere RWA	1.434,0 Mio. Euro
Neugeschäftsvolumen	Eingesammelte Mittel im hausInvest, klimaVest, der Institutionellen Kunden und Mandate sowie Gesamterwerbskosten im Mobilienleasing im Teilkonzern	1.670,8 Mio. Euro	deutlich höheres Volumen	1.164,9 Mio. Euro
Transaktionsvolumen	Gesamtinvestitionskosten der Vermögenswerte, die im Teilkonzern an- und verkauft werden	1.452,4 Mio. Euro	deutlich höheres Volumen	1.340,2 Mio. Euro

Ergänzend dazu wurden folgende KPIs nach HGB für den Einzelabschluss ermittelt:

KPIs nach HGB	Definition / Bemessungsgrundlage	Ist 2022	Prognose 2023	Ist 2023
Operatives Ergebnis	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im Einzelabschluss	165,7 Mio. Euro	deutlich niedrigeres Ergebnis	117,4 Mio. Euro
Cost-Income Ratio (CIR)	Verwaltungsaufwand in Relation zum Bruttoertrag im Einzelabschluss	40,1 Prozent	deutlich höhere CIR	50,4 Prozent
Return on Equity (RoE)	Bemessungsgrundlage für die Eigenkapitalrentabilität ist das Ergebnis vor Abführung in Relation zum gebundenen Eigenkapital im Einzelabschluss	69,3 Prozent	deutlich niedrigerer RoE	41,7 Prozent
Risk- Weighted Assets (RWA)	Gewichtete Aktiva, Eventualposten und operationelle Risiken im Einzelabschluss bei einer Eigenkapitalunterlegung von 12,7 Prozent	1.883,0 Mio. Euro	leicht niedrigere RWA	2.192,8 Mio. Euro

Da im Vorjahr zahlreiche Sondererträge aus oder in Zusammenhang mit Veräußerungsgeschäften zu einem sehr hohen Ergebnis führten, ergab sich erwartungsgemäß ein Ergebnisrückgang für das Berichtsjahr. Infolgedessen und in Kombination mit höheren RWA fiel der RoE nach IFRS auf 70,6 Prozent (Vorjahr 106,4 Prozent). Durch die deutlich niedrigeren Erträge verbunden mit leicht gestiegenen Verwaltungsaufwendungen (siehe Kapitel 3.1) erhöhte sich die Aufwandsquote (CIR) nach IFRS auf 52,7 Prozent (Vorjahr 44,2 Prozent).

Die Erhöhung der RWA nach IFRS im Jahr 2023 resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der operationellen Risiken (OpRisk-RWA). Die Berechnung der OpRisk-RWA erfolgt auf Ebene des Commerzbank-Konzerns und werden anschließend auf die Segmente und Gesellschaften des Commerzbank-Konzerns allokiert. Hierdurch können sich höhere OpRisk-RWA ergeben, die keinen direkten Bezug zum operativen Geschäft der Commerz Real aufweisen. Der Anstieg um rund 185,4 Millionen Euro auf 661,9 Millionen Euro ergibt sich aus der Allokationslogik innerhalb des PUK-Segments der Commerzbank, in die auch die Commerz Real einbezogen wird. Darüber hinaus werden seit 2023 wieder RWA aus Marktrisiken ausgewiesen. Hintergrund ist die Anpassung von Währungskorrelationen durch die Europäische Bankenaufsicht und die damit einhergehende Überschreitung des kritischen Schwellenwertes gem. Art. 351 Kapitaladäquanzverordnung. Im Vergleich zum Vorjahr führt dies zu einem Anstieg um 77,8 Millionen Euro. Die Commerz Real ist hiervon mittelbar durch RWA-Zuweisungen der Commerzbank betroffen.

Durch die weiter restriktive Geldpolitik und einem Rückgang des Wirtschaftswachstums sowie der damit einhergehenden Investitionszurückhaltung von Privatanlegern und institutionellen Investoren konnten die Neugeschäftsziele nicht erreicht werden. Ebenfalls blieb das Transaktionsvolumen aufgrund der Zinswende entstandenen schwierigen Finanzierungsbedingungen hinter den eigenen Erwartungen zurück.

### 3. Unternehmenslagen der Commerz Real

#### 3.1 Ertragslage

Die Commerz Real weist im Berichtsjahr ein Jahresergebnis vor Abführung von 117,2 Millionen Euro (Vorjahr 165,5 Millionen Euro) aus. Der Ergebnismrückgang von 48,3 Millionen Euro oder 29,2 Prozent ist auf die vielen Sondererträge im Vorjahr zurückzuführen.

Die Ertragslage kann folgendermaßen strukturiert werden:

Ertragslage (in Millionen Euro)	2023	2022
Zinsergebnis	1,5	0,3
Erträge aus Finanzanlagen	7,3	11,8
Erfolge aus Ergebnisabführungsverträgen	153,9	170,1
Provisionsergebnis	86,3	109,9
Rohergebnis	249,0	292,1
Personalaufwendungen	-65,9	-62,7
Andere Verwaltungsaufwendungen	-49,4	-44,9
Abschreibungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	-3,8	-3,4
Operative Aufwendungen	-119,1	-111,0
Operatives Ergebnis	129,9	181,1
Risikovorsorge	-10,5	5,7
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-2,0	-21,1
Ergebnis vor Steuern	117,4	165,7
Steuern	-0,2	-0,2
Ergebnisabführung	-117,2	-165,5
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 16,2 Millionen Euro oder 9,5 Prozent. Ursächlich war insbesondere die Verlustübernahme von 23,8 Millionen Euro aus der Commerz Real Fonds Beteiligungsgesellschaft mbH, die Verluste aus zusätzlichen Aufwendungen für die Anlegerbetreuung und Abwicklung von Gesellschaften erfassen musste. Während die NAVIPOS aufgrund von Ausschüttungen und Zuschreibungen ihres Schiffsportfolios 31,3 Millionen Euro höhere Gewinne an die Commerz Real abführen konnte, gab es für die REFUGIUM einen Ergebnismrückgang von 28,5 Millionen Euro aufgrund fehlender Transaktionen.

Im Provisionsergebnis werden überwiegend Vergütungen für die Geschäftsbesorgung von Objektgesellschaften und an verbundene Unternehmen weiterberechnete Aufwandsumlagen sowie Aufwendungen für bezogene Leistungen im Assetmanagement erfasst. Im Berichtsjahr ergab sich ein Rückgang um 23,6 Millionen Euro oder 21,5 Prozent. Dieser Rückgang resultiert insbesondere aus 6,7 Millionen Euro geringeren Sonderprovisionen sowie insgesamt 11,8 Millionen Euro Provisionserstattungen an zwei verbundenen Unternehmen.

Im Berichtsjahr wurden 4,5 Millionen Euro weniger Ausschüttungen aus Unternehmensanteilen und Investmentvermögen vereinnahmt. Ursächlich hierfür war insbesondere der Rückgang von Ausschüttungen einer in Abwicklung befindlichen Beteiligung von 8,5 Millionen Euro im Vorjahr auf nur noch 3,5 Millionen Euro im Berichtsjahr.

Die operativen Aufwendungen sind im Berichtsjahr um 7,3 Prozent oder 8,1 Millionen Euro gestiegen. Verantwortlich waren insbesondere höhere Personalaufwendungen infolge von Lohnerhöhungen. Hinzu kamen höhere Aufwendungen für IT und Marketing.



Die oben aufgezeigten Ertragsrückgänge verbunden mit gestiegenen operativen Aufwendungen führten zu einem deutlichen Rückgang des operativen Ergebnisses von 51,2 Millionen Euro oder 28,3 Prozent.

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 16,2 Millionen Euro gegenüber dem Vorjahr. Im Vorjahr konnten Veräußerungsgewinne aus zwei Beteiligungen über 9,1 Millionen Euro realisiert werden, die im Berichtsjahr ausgeblieben sind. Des Weiteren ergab sich für eine Beteiligung eine Abschreibung von 4,6 Millionen Euro, die im Vorjahr nicht erforderlich war. Zudem wurden institutsspezifische Reserven von 2,0 Millionen Euro gebildet.

Das Sonstige betriebliche Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 19,1 Millionen Euro verbessert. Während im Vorjahr Verluste von 18,3 Millionen Euro im Deckungsvermögen zur Sicherung der Altersversorgungsverpflichtungen anfielen, konnten im Berichtsjahr Gewinne von 6,1 Millionen Euro realisiert werden. Zudem fielen 6,0 Millionen Euro weniger Aufwendungen aus Wechselkursänderungen bzw. deren Absicherung an. Diesen Ergebnisverbesserungen stehen höhere Zuführungen zu den Rückstellungen von 11,1 Millionen Euro gegenüber.

## 3.2 Finanzlage

### a) Liquidität

Die Commerz Real hält liquide Mittel von 1,8 Millionen Euro bei der Commerzbank vor. Die 395,2 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 Cash-Pooling von 299,9 Millionen Euro. Schließlich steht der Commerz Real eine Betriebsmittelkreditlinie über 100,0 Millionen Euro sowie eine Rahmenkreditlinie von 700,0 Millionen Euro zur Verfügung. Darlehensnehmer der Betriebsmittelkreditlinie sind gemeinschaftlich die Commerz Real und die Cobra Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (Cobra VV) als Führerin des Commerz Real-Cash-Pools sowie für die Rahmenkreditlinie gemeinschaftlich die Commerz Real und die CRML. Des Weiteren steht der Commerz Real ein Kreditrahmen von 250,0 Millionen Euro (davon 50,0 Millionen Euro ausschließlich für Währungsschwankungen) für Eigenkapital-Zwischenfinanzierungen zur Verfügung. Dies ermöglicht es der Commerz Real, gebundenes Eigenkapital (sofern notwendig) durch Fremdkapital zu substituieren, um so liquide Mittel freizusetzen. 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 sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Kreditlinien in Millionen Euro	31.12.2023		31.12.2022	
	Linie	Inanspruchnahme	Linie	Inanspruchnahme
Commerz Real/ CRML Rahmenlinie	700,0	199,1	700,0	252,8
Commerz Real/ Cobra VV Betriebsmittellinie	100,0	21,0	100,0	5,4
Commerz Real Rahmenlinie	250,0	0,0	250,0	0,0
Übrige	5,0	5,0	5,0	5,0
Summen	1.055,0	220,1	1.055,0	263,2

Für den konzerninternen Liquiditätsausgleich nutzt die Commerz Real-Gruppe über ihr Tochterunternehmen Cobra VV das 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) bepreist. Für Avale wird jeweils eine feste Avalprovision vereinbart.

Zur Steuerung der Liquidität auf Ebene der Commerz Real-Gruppe wird 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 beläuft sich aufgrund der Abführung des Jahresergebnisses des Geschäftsjahrs 2023 gegenüber dem Vorjahr weiterhin auf 408,4 Millionen Euro, was zum 31. Dezember 2023 einer Eigenkapitalquote von 42,0 Prozent (Vorjahr 44,6 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 299,9 Millionen Euro gegenüber der verbundenen Cash-Pooling-Gesellschaft Cobra VV. Weitere 117,2 Millionen Euro resultieren aus der Verpflichtung zur Gewinnabführung an die CIV GmbH.



Auch für die Commerz Real haben sich die Refinanzierungskosten im Berichtsjahr um über 2-Prozentpunkte verteuert, was sich in höheren Zinsaufwendungen niedergeschlagen hat.

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 Jahr 2023 ergaben sich jedoch nicht.

## 3.3 Vermögenslage

### a) Aktiva

Die Forderungen an Kunden von 395,2 Millionen Euro (Vorjahr 330,1 Millionen Euro) betreffen gruppeninterne Finanzierungen. Davon entfallen 269,0 Millionen Euro (Vorjahr 189,0 Millionen Euro) auf den Refinanzierungsbedarf der CRML sowie 71,5 Millionen Euro (Vorjahr 82,2 Millionen Euro) auf die ALWIGA Netzbeteiligungen GmbH (beides verbundene Unternehmen).

Eine Kapitalrückzahlung von 10,8 Millionen Euro und außerplanmäßige Abschreibungen von insgesamt 7,5 Millionen Euro auf mehrere Beteiligungen führten zu einem deutlichen Rückgang des Postens Beteiligungen auf nur noch 4,2 Millionen Euro.

Der Anstieg der Anteile an verbundenen Unternehmen von 10,4 Millionen Euro auf 268,8 Millionen Euro resultiert fast ausschließlich aus Kapitalerhöhungen.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände von 199,7 Millionen Euro beinhalten insbesondere mit 184,4 Millionen Euro die Zahlungsansprüche aus Ergebnisabführungsverträgen mit verbundenen Unternehmen.

### b) Passiva

In den Sonstigen Verbindlichkeiten von 467,5 Millionen Euro sind mit 117,2 Millionen Euro (Vorjahr 165,5 Millionen Euro) die Ergebnisabführung an die Muttergesellschaft CIV GmbH und mit 299,9 Millionen Euro (Vorjahr 211,4 Millionen Euro) die Finanzierung aus dem gruppeninternen Verrechnungsverkehr (z.B. Cash-Pooling) enthalten.

Unter den anderen Rückstellungen von 70,2 Millionen Euro (Vorjahr 61,5 Millionen Euro) werden Verlustrisiken insbesondere aus dem Leasinggeschäft von 26,1 Millionen Euro, für Steuerrisiken von 16,1 Millionen Euro, personalbezogene Verpflichtungen von 14,8 Millionen Euro sowie Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Leistungen von 10,4 Millionen 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 Tochterunternehmen im Status eines Finanzdienstleistungsinstituts.

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 - im Sinne der in der Risikostrategie für 2023 dokumentierten Steuerungsmaßnahmen - 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. In diesem Rahmen ist RCC insbesondere auch 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 (exklusive Mobilienleasing). 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

Die Commerz Real hat zahlreiche, nachfolgend dargestellte, Risikoarten 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 den Investmentvermögen in der Platzierungsphase und bei 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 Kontrollsystems (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.

IT-Risiken beziehen sich auf die Sicherheit der in den Systemen verarbeiteten Informationen, insbesondere im Hinblick auf die Einhaltung der unternehmensintern etablierten IT-Schutzziele: „Vertraulichkeit“, „Integrität“, „Nachvollziehbarkeit“ und „Verfügbarkeit“.

Für die Commerz Real bestehen insbesondere die folgenden IT-Bedrohungen:

physische Bedrohungen (Infrastrukturbedrohungen)

Netzwerkbedrohungen (Angriffe von außen und innen)

Bedrohungen im Umfeld der Cyberrisiken (Angriffe von außen und innen wie z. B. Phishing, Malware, Advanced Persistent Threat, menschliches Fehlverhalten).

Um den wichtigsten operationellen IT-Risiken adäquat zu begegnen, werden diese bewertet und entsprechende Maßnahmen ergriffen. Der Bereich Technology and Innovation unterstützt einen reibungslosen EDV-Einsatz und eine ordnungsgemäße Abwicklung aller Geschäftsvorfälle.

Für Personalrisiko, IT- und Cyberrisiko sowie Ablauf- und Organisationsrisiken bestehen mit der Einbeziehung des Human Resources-Risikoreports, des IT-Risikoreports sowie des IKS objektivierte Einschätzungen der jeweiligen risikoverantwortlichen Einheiten. Des Weiteren werden in diesem Zusammenhang auch Lieferantenrisiken, Steuerrechtsrisiken, Rechtsrisiken sowie Compliance-Risiken berücksichtigt.

Im Zuge der zunehmenden Digitalisierung wird das Cyberrisiko von der Commerz Real als zusätzliche eigenständige Risikounterart des operationellen Risikos betrachtet. Cyberrisiken berücksichtigen die Risiken, welche aufgrund von vorsätzlichen, zielgerichteten IT-gestützten Angriffen auf Daten und IT-Systeme entstehen können. Cyberrisiken sind eine Teilmenge der klassischen Informationssicherheitsrisiken mit Einschränkungen auf Bedrohungen, die durch Nutzung des Cyberraums entstehen.

Die Commerz Real führt in Abstimmung mit der Commerzbank das Cyberrisiko als eigenständige Risikounterart innerhalb des operationellen Risikos.

Das Lieferantenrisiko umfasst das Lieferantenausfallrisiko, die Ersetzbarkeit des Lieferanten und damit die Abhängigkeit von einzelnen Lieferanten sowie die operationellen Risiken aus der Lieferantenbeziehung, wie Compliance- und Rechtsrisiken.

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/Steuerstrafat.

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



## c) Beteiligungsrisiko

In der Beteiligungsrisikomessung werden alle Beteiligungen, die in der Commerz Real-Gruppe gehalten werden und damit einen direkten Effekt auf das Ergebnis bzw. das Eigenkapital der Commerz Real haben können, berücksichtigt. Ausgenommen sind Risiken die z. B. bereits im OWaR enthalten sind. Berücksichtigt werden damit die Buchwerte aller direkt gehaltenen Unternehmensanteile aller Commerz Real-Konzerngesellschaften.

## d) Adressenausfallrisiken

Adressenausfallrisiken beinhalten die Gefahr eines Verlusts oder entgangenen Gewinns aufgrund von Ausfällen von Geschäftspartnern. Unter den Adressenausfallrisiken werden, neben den Kreditausfallrisiken, auch das Kontrahenten- und Emittentenrisiko sowie das Veritäts- und Länderrisiko subsumiert.

Das Kredit(ausfall)risiko bezeichnet die Gefahr, dass der Kreditnehmer (z. B. Leasingnehmer, Sicherungs- oder Garantiegeber) ausfällt und seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt.

Innerhalb der Commerz Real werden Adressenausfallrisiken im (nicht forfaitierten) 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 Gesamtportfolio im Leistungsbereich Mobilienleasing wird anhand der Ratingstruktur des Eigenobligogeschäfts gesteuert und auf dieser Basis das Bestandsmanagement betrieben. Gemäß Risikostrategie 2023 der CRML konzentriert sich die Commerz Real daher auch im abgelaufenen Geschäftsjahr auf Transaktionen mit Adressen sehr guter oder guter Bonität, d.h. in den Bereichen Investment-Grade (bis Rating 2,8) und Sub-Investment-Grade (bis Rating 3,8) gemäß Commerzbank-Masterskala (siehe hierzu Risikobericht im Geschäftsbericht der Commerzbank AG unter <https://investor-relations.commerzbank.com/de/unternehmensberichte/>; ungeprüft i.S.d. IDW PS 350 n.F.).

Die Steuerung der Risiken im Obligoneugeschäft erfolgt über die vorstandsseitig verantwortete Risikostrategie, in der explizit die Vergabe von Limiten geregelt ist mit dem Ziel, Konzentrationsrisiken möglichst zu vermeiden. Der erwartete Verlust aus dem Leasingportfolio wird anhand der Kennzahl Expected Loss (EL) ermittelt. Dazu wird aus ökonomischer Sicht das enthaltene Risiko (unerwarteter Verlust) anhand der Kennzahl Credit Value at Risk (CVaR) berechnet.

Die Steuerung des Kreditrisikos erfolgt im Neugeschäft anhand von EL-Limiten (auf Basis All-in) auf Engagementebene. Die Steuerung des Gesamtportfolios erfolgt anhand von EL- und Exposure-at-Default-Limiten (EaD-Limiten) sowie auf Basis des VaR.

Weiterhin bestehen Adressenausfallrisiken aus Forderungen gegenüber Mietern von Immobilien. Die Werthaltigkeit dieser Forderungen wird regelmäßig aus bilanzieller und ökonomischer Sicht einer Analyse unterzogen. Im Bedarfsfall wird daraufhin einerseits eine angemessene Wertanpassung vorgenommen und andererseits jederzeit ausreichend Eigenkapital zur Abdeckung auch sehr unwahrscheinlicher Risikoszenarien vorgehalten.

## e) Risikovorsorge

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.

## f) 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 Objektisiken ist auf Portfolioebene analog zu den Adressenausfallrisiken begrenzt.

## g) 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 Haltdauer 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. Im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug die Forfaitierungsquote des Neugeschäfts 93,5 Prozent (Vorjahr 89,7 Prozent).

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.

Seit dem zweiten Quartal 2023 wird zudem ein Marktpreisrisiko für das in US-Dollar notierende Schiffsportfolio in der Risikotragfähigkeitsrechnung berücksichtigt.





## **h) 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 2023 weist innerhalb des nächsten Jahres keine Liquiditätsunterdeckungen auf. Ebenso waren keine Liquiditäts-Frühwarnindikatoren überschritten. Im Laufe des Jahres war der Frühwarnindikator zum Anstieg der Refinanzierungskosten um mehr als 50 bps mehrmals auf Status Rot. Dies als Folge der starken Zinssteigerungen in 2023 zuerst im langfristigen und später auch im kurzfristigen Bereich. In der Commerz Real-Gruppe wurden daher Maßnahmen zur Zinssicherung der Refinanzierung geprüft und durchgeführt.

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, dass 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).

## **i) Veritätsrisiken**

Im Rahmen der Forfaitierung von Leasingforderungen unterliegt die Commerz Real zusammen mit ihrer Tochter CRML als Forderungsverkäufer der Veritätshaftung, die intern als Fremdobligo kreditmäßig auf den Leasingnehmer geordnet wird, 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.

## **j) Geschäftsrisiko**

Unter dem Geschäftsrisiko werden unerwartete negative Veränderungen des Neugesäftsvolumens oder der Neugesäftsmargen 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 RTF als Managementpuffer berücksichtigt.

## **k) 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 zwar unter OpRisk subsumiert und in die Risikokapitalmessung dieser Risikoart integriert, die prozessuale Steuerung erfolgt jedoch, ergänzend zur generellen OpRisk-





Steuerung, über die in einem eigenen Bereich angesiedelte separate Compliancefunktion und spezielle, im GPR-Portal veröffentlichte Regelungen und Policies. Die Einhaltung der Vorgaben wird anhand regelmäßiger risikobasierter Prüfungen bewertet. In der Commerz Real-Gruppe wird regelmäßig eine Gefährdungsanalyse durchgeführt, wobei Präventionsmaßnahmen entsprechend bewertet werden. Daneben finden regelmäßige Trainings für die Mitarbeiter 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 risikostategischen 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.

## l) 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 sicherzustellen und zu stärken. In diesem Zusammenhang gilt es insbesondere, die teils unterschiedlichen Erwartungen und Wahrnehmungen der Anspruchsgruppen (insbesondere Öffentlichkeit und Medien, Mitarbeiter 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 im „Konzept zum Reputationsrisiko-Management in der Commerz Real“ vom Bereich „Brand Intelligence and Customer Excellence“ 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. Sowohl das Reputationsrisiko-Management als auch die Krisenkommunikation werden vom Bereich „Center of Competence Brand Intelligence and Customer Excellence“ verantwortet.

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 die Abteilung „Content & Communication“ im Rahmen der Neuen-Produkte-Prozesse (NPPs) in die Produktentwicklung sowie bei Einzelengagements anhand klarer Kriterien frühzeitig in den Votierungsprozess eingebunden.

## m) Modellrisiko

Unter dem Modellrisiko wird das Risiko fehlerhafter Steuerungsentscheidungen aufgrund einer nicht sachgerechten Abbildung der Risiken oder einer unsachgemäßen Anwendung der Modelle verstanden. Da der überwiegende Teil der Risikoberechnungen durch die Commerz Real selbst erfolgt, wird dieses Risiko als niedrig eingestuft. Zur Mitigation des Risikos erfolgt die regelmäßige Plausibilisierung der Risikoarten durch RCC.

## 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 (sprich: des ökonomischen Kapitalbedarfs) und des zur Deckung dieser Verluste verfügbaren Kapitals (des ökonomischen Risikodeckungspotenzials). 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 (berechnet für die Commerz Real-Gruppe) wie folgt:

Risikotragfähigkeitsrechnung (Base Case)	2023	2022
Objektwertänderungsrisiko	128,1	169,9
Operationelles Risiko	55,1	57,9
Beteiligungsrisiko	45,9	46,9
Marktpreisrisiko	11,0	2,2

Risikotragfähigkeitsrechnung (Base Case)	2023	2022
Restwertrisiko	10,2	10,9
Adressenausfallrisiko	9,4	20,7
Risikokapital (Summe)	259,7	308,5
Risikodeckungsmasse	688,2	704,5
Überdeckung	428,4	396,0

Die Risikotragfähigkeit der Commerz Real-Gruppe war zum 31. Dezember 2023 sowie im gesamten Berichtszeitraum gegeben.

Der Rückgang der Risikodeckungsmasse gegenüber dem Vorjahr ergibt sich durch einen reduzierten Substanzwert sowie eine Reduzierung der Rücklage aus Währungsumrechnung. Insgesamt ist die Überdeckung gegenüber des Vorjahres angestiegen. Dies resultiert aus Veränderungen in den Portfolien der Commerz Real mit direktem Einfluss auf das Objektwertänderungsrisiko, Adressenausfallrisiko sowie Marktpreisrisiko.

So reduziert sich das OWäR im Berichtsjahr durch den Verkauf eines Containerschiffes sowie weitere planmäßige Abschreibungen der verbliebenen Schiffe.

Die deutliche Reduktion des Adressenausfallrisikos ergibt sich durch die Anrechnung von aktualisierten Sicherheiten im Mobilienleasing Portfolio.

Das Beteiligungsrisiko bleibt nahezu gleich. Innerhalb des Berichtsjahrs kam es zwar zu Veränderungen im Beteiligungsportfolio, welche in Summe jedoch keine Auswirkung auf das Risikokapital bzw. das Limit in dieser Risikoart hatten.

Im Marktpreisrisiko kam es zu einem Anstieg aufgrund der aktuellen Marktvolatilitäten (insbesondere der Zinsentwicklung). Darüber hinaus wurden aufgrund der Veränderungen im Schiffsportfolio das Währungsrisiko hinsichtlich der US-Dollar-Position erneut analysiert und bewertet.

Zusammenfassend zeigte sich die Risikosituation der Commerz Real auch in 2023 stabil.

## 5. Prognosebericht

### 5.1 Prognose der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

Die Spätfolgen der jahrelang expansiven Geld- und Finanzpolitik werden die Wirtschaft 2024 prägen. Erwartungsgemäß werden die in rascher Folge vorgenommenen Zinserhöhungen früher oder später wieder rückgängig gemacht werden. Nach Jahren der Null- und Negativzinsen haben es die westlichen Länder mit einem völlig anderen Zinsumfeld zu tun. Viele Geschäftsmodelle werden in Schwierigkeiten geraten, da die Rentabilitätsschwelle dauerhaft gestiegen ist. Unternehmen müssen wieder um Kapital konkurrieren und höhere Zinsbelastungen stemmen. Sich an das neue Zinsumfeld anzupassen, wird viel länger dauern als bei zeitlich länger gestreckten Zinserhöhungen. Infolgedessen dürfte die wirtschaftliche Schwäche ungewöhnlich lange anhalten. Eine rasche Erholung ist für die westlichen Volkswirtschaften unwahrscheinlich.

Auch die **chinesische Wirtschaft** dürfte 2024 unter Spätfolgen leiden, wobei diese nicht von höheren Leitzinsen ausgehen, sondern beispielsweise von Übertreibungen im aufgeblähten Immobiliensektor. Diese dürften sich über viele Jahre negativ auswirken, mit der Folge, dass das Wirtschaftswachstum lange gedämpft wird. Für wenig Wachstum spricht auch der Vertrauensverlust in die staatliche Wirtschaftspolitik aufgrund der Coronapolitik und des Vorgehens vor allem gegen den Technologie-Sektor. Hinzu kommen die Auswirkungen der politischen Spannungen zwischen China und den USA, die insbesondere den Handel mit technologischen Produkten begrenzen. Alles in allem erwartet die Commerzbank für das kommende Jahr ein Wirtschaftswachstum von 4,0 Prozent.

In den **USA** dürfte die Wirtschaft nach Auffassung der Commerzbank deutlich schwächer wachsen als 2023. Die Haushaltsdefizite lassen sich mit Blick auf die hohe Staatsverschuldung kaum weiter erhöhen, sodass der Konjunkturimpuls von dieser Seite ausläuft. Damit dürfte die dämpfende Wirkung der zurückliegenden massiven Leitzinsanhebungen sichtbar werden, die in den USA fast immer seit Ende des Zweiten Weltkriegs in einer Rezession mündeten.

Im **Euroraum** dürfte die Rezession zwar im Frühjahr enden, doch der auf eine Rezession üblicherweise folgende Aufschwung wird wohl zunächst ausbleiben. Obwohl das Wachstum der Löhne bald über der Inflationsrate liegen sollten, dürfte es länger dauern, bis die Verbraucher auf eine Erholung ihrer Kaufkraft reagieren. Denn der Einbruch der Kaufkraft war aufgrund der hohen Inflation (die Verbraucherpreise sind seit Ende 2020 um 18 Prozent gestiegen) so ausgeprägt, dass die Konsumenten ihre langfristigen Einkommenserwartungen deutlich nach unten revidiert haben. Für das gesamte Jahr 2024 prognostiziert die Commerzbank daher eine Stagnation der Wirtschaft im Euroraum.

Das Szenario einer ungewöhnlich langen wirtschaftlichen Schwäche gilt erst recht für **Deutschland**, das neben dem neuen Zinsumfeld weitere Belastungen zu verdauen hat. Die Energiepreise werden dauerhaft viel höher sein als vor der Energiekrise und die Deglobalisierung erfordert eine Umstellung bei vielen, meist exportabhängigen Unternehmen.

Das Inflationsbild hat sich in den USA und Europa zuletzt verbessert. Dies gibt den Notenbanken Spielraum, die Zinsen zu senken. So erwartet die Commerzbank, dass die US-Notenbank in 2024 die Leitzinsen um insgesamt 150 Basispunkte und die EZB um insgesamt 75 Basispunkte senken wird. Der hohe Lohndruck im Euroraum dürfte dafür sorgen, dass sich die Inflation auf mittlere Sicht eher bei 3 Prozent als bei 2 Prozent einpendeln wird.



Grundsätzlich spricht das Marktumfeld mit schwachem Wachstum, fallender Inflation und Leitzinssenkungen für sinkende Renditen. Die Finanzmärkte haben davon allerdings bereits viel antizipiert, was das Abwärtspotenzial vor allem im Euroraum begrenzt. Die Commerzbank erwartet, dass die Rendite zehnjähriger Staatsanleihen Ende 2024 in den USA 3,6 Prozent und in Deutschland 2,0 Prozent erreicht.

Der Euro sollte nach Auffassung der Commerzbank zunächst davon profitieren, dass die EZB die Zinsen weniger aggressiv senken dürfte als es der Markt erwartet. Im zweiten Halbjahr dürfte der Euro aber wieder gegenüber dem US-Dollar an Boden verlieren, wenn die USA die Rezession überwinden und ihre gegenüber dem Euroraum langfristig besseren Wachstumsaussichten durchschlagen. Die Commerzbank AG sieht das Kursverhältnis Euro/US-Dollar Ende 2024 bei 1,12.

## 5.2 Prognose der geschäftlichen Entwicklung der Commerz Real

### 5.2.1 Planungsannahmen

Ausgehend von der in 2023 verabschiedeten Strategie „Next Level“ sowie dem 8-Punkte-Plan (z.B. Vertriebsintensivierung) zur kurzfristigen Stabilisierung und anschließenden Stärkung der Marktposition der Commerz Real, haben Vorstand und Aufsichtsrat am 6. November bzw. 12. Dezember 2023 eine detaillierte Mehrjahresplanung für die Jahre 2024 - 2027 verabschiedet. Die Strategie der Commerz Real basiert auf den vier Säulen Produktfamilie, Organisation, Digitalisierung und Nachhaltigkeit. Die Commerz Real will sich weiterhin auf Profitabilität und Skalierung ihrer Produkte konzentrieren.

Alle wesentlichen KPIs u.a. bestehend aus Nettomittelabsätzen und Transaktionsvolumen weisen im Planungszeitraum 2024 - 2027 deutliche Wachstumsraten auf. Daraus resultiert ein Anstieg des Ergebnisses im Kerngeschäft, bestehend aus hausInvest, klimaVest, dem Geschäft mit Institutionellen und Mandatskunden sowie dem Mobilienleasing. Die Neugeschäftsplanung unterstellt einen kontinuierlichen Anstieg der Assets under Management und ist Grundlage für die Erreichung des in 2024 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 hohe Nachfrage nach diesen Anlageprodukten erfüllen kann. Außerdem plant die Commerz Real im Bereich der institutionellen Anlageprodukte mit dem neuen Leitbild ab 2024 eine strategische Neuausrichtung. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Profitabilität und Skalierbarkeit der Produkte, Club Deals und 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. Die Einführung digitaler Workflows sorgt außerdem zur weiteren Effizienzsteigerung der Prozesse.

### 5.2.2 Entwicklung der Produkte

#### a) Offener Immobilienfonds (hausInvest)

Der eher schwache gesamtwirtschaftliche Ausblick für 2024 wird auch die Immobilienmärkte tendenziell belasten. Das Transaktionsgeschehen wird voraussichtlich erneut unter den Niveaus der letzten Jahre verharren. Zudem kommen langfristig deutlich gestiegene Anforderungen an eine nachhaltige Ausrichtung der Immobilien aufgrund verschärfte regulatorischer Maßnahmen in vielen Städten und Ländern hinzu, was die Unsicherheit über die erwarteten Erträge steigen lässt.

Die unverändert hohen Baukosten dürften zu einer weiter schrumpfenden Bautätigkeit führen, sodass die Spitzenmieten weiter steigen werden. Dies ist aktuell schon deutlich für Büroobjekte in den Top-Lagen, für Wohnungen in den Metropolregionen sowie im Logistikbereich, für die zudem kaum neue Flächen von den Kommunen ausgewiesen werden, zu beobachten.

Im Einzelhandelsbereich entwickeln sich die Konzepte weiterhin zu geringeren Flächenverbräuchen und einer interaktiveren Darbietung der Waren. Flagshipstores in den Top-Einkaufslagen sind weiterhin gefragt, weniger jedoch die großen monolithischen Einkaufszentren der früheren Jahre. Im Segment der Hotels hatte das durch die Corona-Pandemie aufgestaute Reiseverhalten der Reisebranche in 2023 Spitzenumsätze und deutlich gestiegene Einnahmen pro Hotelzimmer eingebracht. Diese dürften aufgrund der aktuellen Reallohninbußen vieler Bürger in 2024 nicht mehr ganz so positiv ausfallen, jedoch bleiben vor allem Stadt- und Lifestylehotels unverändert gefragt.

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. Erwartet wird zudem mit dem Investmentsteuergesetz 2024 eine Ausweitung des Investitionsfokus auf Renewables möglich sein wird. Hierdurch kann der hausInvest maßgeblich zur Energiewende beitragen. Ebenso wichtig ist die Berücksichtigung der Energie- und Klimaeffizienz der Immobilien über den gesamten Lebenszyklus. Die langfristige Zielrendite von hausInvest liegt im Bereich von jährlich 3,0 Prozent. Aufgrund der oben beschriebenen makroökonomischen Herausforderungen wird im Geschäftsjahr 2024 mit einem Nettomittelabfluss von 1,0 Milliarde Euro und somit einer Reduktion des Fondsvermögens gerechnet. Während durch den Rückgang des Fondsvermögens eine geringere Fondsverwaltungsvergütung zu erwarten ist, wird bei den Transaktionsgebühren vor allem durch die Abrechnung zahlreicher Projektentwicklungen mit einem Anstieg für 2024 gerechnet, woraus insgesamt eine Steigerung des Provisionsüberschusses resultiert.

#### b) Fonds für erneuerbare Energien (klimaVest)

Die Commerz Real wird auch weiterhin vom Megatrend Nachhaltigkeit profitieren. Mit dem klimaVest verfügt die Commerz Real über ein Finanzprodukt, das nach der Offenlegungsverordnung alle Transparenzpflichten nach Artikel 9 erfüllt und die hohe Nachfrage nach nachhaltigen Anlagenprodukten bedient. Fokus des klimaVest ist es, den Kundengruppen Privatanleger und Wealth Management direkte und messbare Investitionen in nachhaltige Sachwerte zu ermöglichen. Die Reform des ELTIF durch die Europäische Union bietet dem klimaVest hierfür zusätzliches Potenzial. Unter anderem wird im neuen ELTIF-2.0-Regime die Mindestanlagensumme von 10.000 Euro und die Anforderung, dass Privatanleger maximal 10 Prozent ihres verfügbaren Vermögens in ELTIFs anlegen dürfen, entfallen. Für das Geschäftsjahr 2024 wird für den klimaVest von einem Nettomittelzufluss von 0,4 Milliarden Euro ausgegangen.

#### c) Institutionelle Investoren und Mandate



Im Jahr 2024 wird trotz eines höheren Zinsniveaus, mit einer unverändert hohen Nachfrage nach Sachwerten durch (semi-)professionelle Investoren gerechnet. 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 2024 rechnet die Commerz Real mit einem deutlich verbesserten Neugeschäft durch die Auflage von Anlageprodukten 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 bisher auf Immobilien lag, soll künftig auch vermögenden Privatpersonen, Unternehmerkunden und institutionellen Anlegern im Rahmen eines Mandats die Kapitalanlage im Bereich der Erneuerbaren Energien ermöglicht werden. Für das Institutionelle Geschäft und Mandatsgeschäft werden Nettomittelzuflüsse von insgesamt 0,3 Milliarden Euro erwartet.

## d) Mobilienleasing

Nach Ansicht des BDL deuten die ersten Frühindikatoren für 2024, wie z. B. der Einkaufsmanagerindex aber auch die Verbändenumfrage des Instituts der deutschen Wirtschaft auf einen eher schwachen Jahresstart hin. Dementsprechend geht der BDL davon aus, dass das Wachstum der Leasingbranche aufgrund stagnierender Ausrüstungsinvestitionen, gering ausfallen dürfte.

Basis des Neugeschäfts der CRML wird weiterhin der starke Firmenkundenvertrieb der Commerzbank sein. Im Firmenkundensegment wird ein über dem Vorjahr liegendes Neugeschäftsvolumen angestrebt. Zudem wurde mit „Mobilienleasing light“ die Schnittstelle zwischen dem Firmenkunden-Vertrieb der Commerzbank und der CRML optimiert, wodurch der Vertragsabschluss für den Kunden beschleunigt wird.

Nächste Schritte für eine weitere Geschäftsausweitung liegen in einer verbesserten vertrieblichen Integration in die Commerzbank (z. B. Stärkung der Expertise und Vertriebsaktivitäten der Commerzbank-Betreuer), einer Strukturierung des Transaktionsgeschäfts mit den Firmenkunden (z. B. mittels digitalem Leasingrechner „ComLease“), einer stärkeren Skalierung des Small-Ticket-Geschäftes mit Unternehmerkunden sowie die digitale Anbindung der CRML an die Commerzbank. Des Weiteren ermöglicht ein Leasing-Schnellrechner auf der Commerz Real Homepage die Kalkulation von Leasing- und Mietkauffinanzierungen in Echtzeit.

Für die CRML wird daher in 2024 mit einer Fortsetzung des Wachstumstrends gerechnet und ein Neugeschäft über dem Niveau des Berichtsjahrs (1,1 Milliarden Euro) erwartet.

## e) CFB-Fonds, strukturierte Finanzierungen und 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.

Soweit das verwaltete Schiffportfolio der Commerz Real zuzuordnen ist, wird hieraus für 2024 aufgrund der fest vereinbarten Charterraten und der auslaufenden Fremdfinanzierung auch weiterhin ein positiver Ergebnisbeitrag erwartet, allerdings nicht mehr in einem Umfang wie im Berichtsjahr oder den Vorjahren.

## 5.2.3 Gesamtaussage zur voraussichtlichen Entwicklung

Die inflationsbedingte Straffung der Geldpolitik wird auch im Folgejahr das Wirtschaftswachstum der gesamten Welt aber auch das von Deutschland belasten. Wann und in welchem Umfang die Notenbanken eine Zinswende einleiten, bleibt abzuwarten. Investoren bevorzugen vorerst Zinsanlagen. Beides wird die Commerz Real-Gruppe vor Herausforderungen stellen. Ein deutlicher Rückgang des Zinsniveaus würde Sachwerte wieder attraktiver machen.

Die Prognose für das Jahr 2024 basiert auf dem internen Planungs- und Forecastprozess, der laufend auf Basis aktueller Erkenntnisse fortgeführt wird.

Die erwarteten Ertragszuwächse in den Produktbereichen hausInvest, klimaVest, Institutionelle und Mandate sowie Mobilienleasing werden den erwartenden Ertragsrückgang im Produktbereich CSI nicht ausgleichen können. Auch wenn die Verwaltungsaufwendungen für das Jahr 2024 unter dem Niveau von 2023 erwartet werden, muss insgesamt für 2024 mit einem Ergebnissrückgang gerechnet werden. Basierend auf der Ertrags- und Verwaltungsaufwandsprognose erwartet die Commerz Real für ihre KPIs in 2024 folgende Entwicklungen:

KPI	Ist 2023 IFRS-Teilkonzern	Tendenz 2024	Ist 2023 HGB- Einzelabschluss	Tendenz 2024
Operatives Ergebnis	130,8 Mio. Euro	deutlich niedrigeres Ergebnis	117,4 Mio. Euro	deutlich niedrigeres Ergebnis
Cost-Income- Ratio (CIR)	52,7 Prozent	leicht höhere CIR	50,4 Prozent	leicht höhere CIR
Return on Equity (RoE)	70,6 Prozent	deutlich niedrigerer RoE	41,7 Prozent	deutlich niedrigerer RoE
Risk- Weighted Assets (RWA)	1.434,0 Mio. Euro	leicht niedrigere RWA	2.192,8 Mio. Euro	leicht niedrigere RWA
			nicht anwendbar, da das Neugeschäft ganz überwiegend in den Tochterunternehmen der Commerz Real erzielt wird	
Neugeschäftsvolumen Transaktionsvolumen	1.164,9 Mio. Euro	1.340,2 Mio. Euro	deutlich niedrigeres Neugeschäft	deutlich 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	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Aufsichtsrat	9	9	9	9	9
davon Frauen	2	2	2	2	3
Vorstand	4	4	4	4	4
davon Frauen	1	0	0	1	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 31.12.2023		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	44,4 Prozent	8	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.

## 7. Nachhaltigkeit (ungeprüft i.S.d. IDW PS 350 n.F.)

Die Commerz Real verfolgt seit 2020 ihre Nachhaltigkeitsstrategie „Sustainable4Life“ und hat diese in den vier Wirkungsbereichen Portfolio & Investments, Richtlinien & Prozesse, Team & Stakeholder sowie Innovation & Digitalisierung innerhalb des Unternehmens in der Geschäftsstrategie verankert. Die Relevanz von Nachhaltigkeit spiegelt sich auch in der Organisationsstruktur der Commerz Real wider. Im Mai 2023 nahm eine zentrale Abteilung für strategische Nachhaltigkeitsthemen ihre Arbeit auf. Dieses Center of Competence Sustainable Transformation & Strategy ist im Bereich Real Estate Asset Management & Sustainability (RE-AMS) angesiedelt. Die Abteilung verantwortet die Konzeption der Nachhaltigkeitsstrategie der Commerz Real-Gruppe, außerdem begleitet und überwacht sie deren operative Umsetzung. Die Abteilungsleitung ist dem Generalbevollmächtigten RE-AMS unterstellt, der zu Nachhaltigkeitsthemen direkt an den Vorstand berichtet.

### a) Produktmanagement

Die Commerz Real trägt durch Investitionen in erneuerbare Energien direkt zur Gestaltung der Energiewende bei. Sie achtet zudem für die von ihren Investmentvermögen gehaltenen Immobilien auf einen Strombezug aus erneuerbaren Energien, sofern dies die lokalen Märkte erlauben.

Die Commerz Real verbindet nachhaltige Investmentmöglichkeiten mit einem direkten Beitrag zur Gestaltung der Energiewende. Seit erstmals in 2005 Investitionen mittels Fonds-Kommanditgesellschaften in Solarenergie getätigt wurden, sind zahlreiche Investments gefolgt. Daneben ergänzten Windenergieanlagen an Land und auf See das Portfolio. Die Commerz Real-Gruppe ist an 55 Freiflächen-Solkraftwerken und 41 Onshore- beziehungsweise Offshore-Windparks mit rund 1,7 GW jährlicher Gesamtnennleistung beteiligt, womit sie heute zu den großen deutschen Assetmanagern in diesem Segment gehört. Weitere 0,5 GW Gesamtnennleistung können durch Beteiligungen an erworbenen Projektentwicklungen in Form von sechs Solarparks bis 2028 realisiert werden. Die Assets unter Management in erneuerbare Energien lagen Ende 2023 bei rund 3,3 Milliarden Euro.



2020 legte die Commerz Real mit dem klimaVest den ersten offenen Sachwertfonds im Bereich Erneuerbare Energien für private Anlegerinnen und Anleger mit Rückgaberecht in Form eines ELTIF auf. Seit 2021 erfüllt der Fonds die Transparenzanforderungen als nachhaltiges Finanzprodukt gemäß Artikel 9 der EU-Offenlegungsverordnung. Dabei investiert der klimaVest hauptsächlich in Anlagen zur Erzeugung von erneuerbarer Energie und in die Infrastruktur der Energiewende. Anlageziel des Fonds ist es, risikobereinigte Renditen für Anleger zu erzielen und gleichzeitig einen positiven Beitrag zur Erreichung ökologisch nachhaltiger Ziele im Sinne der EU-Taxonomie und im Einklang mit dem Pariser Klimaschutzabkommen zu leisten. Das Volumen des klimaVest lag zum Jahresende 2023 bei rund 1,3 Milliarden Euro.

Für professionelle und semi-professionelle Anleger vereint der „Commerz Real Renewable Energies Fund II“ die Themen Nachhaltigkeit und Rendite in Form eines "Impact Fonds". Dieser ist bestrebt, durch die Verfolgung seines Anlageziels zur Erreichung der langfristigen Begrenzung der Erderwärmung gemäß des Pariser Klimaschutzabkommens beizutragen. Durch Investitionen in ökologisch nachhaltige Erneuerbare-Energien-Anlagen wie Windparks und Photovoltaikanlagen fördert der Fonds die Transformation des Energiesystems, indem der Grünstromanteil im Stromnetz gewährleistet oder erhöht wird. Der Fonds erfüllt ebenfalls die Transparenzanforderungen gemäß Artikel 9 der EU-Offenlegungsverordnung.

Daneben legt die Commerz Real beim Management ihrer Immobilien auf Nachhaltigkeit Wert, wie etwa beim hausInvest. Der Fonds gehört mit 17,3 Milliarden Euro Fondsvermögen zum Jahresende 2023 zu den größten offenen Immobilienfonds Europas. Er war 2021 einer der ersten offenen Immobilienfonds, der ökologische und/oder soziale Merkmale nach Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung bekanntgegeben hat. Entsprechend hat der Fonds seine Anlagestrategie ergänzt. Bis 2050 ist es das Ziel, den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck des Portfolios auf 14 Kilogramm pro Quadratmeter zu senken. Bereits in 2022 wurde für den hausInvest entschieden, die Anforderungsstufe an ökologisch nachhaltige Investitionen nach EU-Taxonomie sowie die Mindestanforderungen an nachhaltige Investitionen im Sinne der EU-Offenlegungsverordnung zu erfüllen. Der Mindestanteil gemäß Taxonomie beträgt 5 Prozent des Verkehrswerts der gehaltenen Immobilien. Bei der Ermittlung des vorgenannten Verkehrswerts werden Projektentwicklungen ab ihrer Fertigstellung und die von Immobiliengesellschaften gehaltenen Immobilien entsprechend der Beteiligungshöhe berücksichtigt.

Seit Mai 2023 erfüllt mit dem Smart Living Europe Fund erstmals auch ein institutioneller Immobilienfonds der Commerz Real die Transparenzpflichten gemäß Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung. Dazu wird ein Mindestanteil von 10 Prozent, gemessen am Verkehrswert der Immobilien, an nachhaltigen Investitionen gemäß Artikel 3 der EU-Taxonomie eingehalten.

Ebenfalls hat die Commerz Real das Thema Nachhaltigkeit im Mobilenleasing über ihre Tochtergesellschaft CRML aufgenommen. Die CRML bietet mit PRO Climate Lease die Option an, parallel zum Finanzierungsgeschäft, über eine individuelle CO<sub>2</sub>-Kompensation bei Projekten zur Vermeidung oder Absorption von CO<sub>2</sub>-Emissionen zu unterstützen.

## b) Nachhaltigkeitsrisiken

Im Assetmanagement der Commerz Real spielen Klimarisiken eine große Rolle, gleichermaßen physische wie Transitionsrisiken. Um die Gefährdung der Assets und des Portfolios genau zu bestimmen, werden Zukunftsszenarien genutzt, die auf den repräsentativen CO<sub>2</sub>-Konzentrationspfaden des Weltklimarates basieren. Dabei stützt sich die Commerz Real in der Risikobewertung einschließlich der Szenarioanalysen auf Instrumente wie den Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) oder das Climate Excellence Tool. Das CRREM-Tool zeigt Klimapfade anhand von Assetklassen- und länderspezifischen CO<sub>2</sub>- und Energiezielwerten für ein 1,5 Grad- sowie ein 2,0 Grad-Szenario auf. Das Climate Excellence Tool hingegen erlaubt eine standortspezifische Auswertung von physischen Klimarisiken für verschiedene Szenarien.

So versucht die Commerz Real, eine anhand bereits vorhandener Daten möglichst standortgenaue Risikoanalyse vorzunehmen und konkrete Maßnahmen zur frühzeitigen Schadensvermeidung abzuleiten. Die Ergebnisse fließen in die Risikoeinschätzung und die Nachhaltigkeitsbewertung aller Immobilientransaktionen ein und werden entsprechend in der Bewirtschaftungsphase berücksichtigt. Grundlage des Klimarisikomanagements ist die möglichst verlässliche Erhebung aller Verbrauchs- und Emissionsdaten sowie Standortdaten. Hierzu hat die Commerz Real ein Nachhaltigkeitsdaten-Managementsystem implementiert und bedient sich zudem externer Partner bei der Erfassung von Daten auf globaler Ebene.

## c) Mitarbeiterkultur und Soziales Engagement

Die Commerz Real bietet im Personalmanagement ein Modell an, in dem die Beschäftigten zwischen variabler Arbeitszeit und Vertrauensarbeitszeit wählen können. Zudem legt sie großen Wert auf die Weiterbildung ihrer Mitarbeitenden. In virtuellen Formaten wie Sustainability- und Digi-Sessions werden die Themen Nachhaltigkeit und Digitalisierung in der Immobilien- und Erneuerbare-Energien-Branche sowie im Mobilenleasing fachübergreifend vorgestellt und diskutiert. Beim Modell „Lernzeit+“ können alle Mitarbeitenden pro Quartal bis zu zwölf Stunden ihrer Arbeitszeit aufwenden, um sich weiterzubilden oder Schulungsangebote ihrer Wahl wahrzunehmen. 2023 hat die Commerz Real in Zusammenarbeit mit der Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) erstmals eine verpflichtende Grundlagenschulung „Nachhaltiges, ESG-konformes Immobilienmanagement“ für alle Beschäftigten ins Leben gerufen. Die Schulung vermittelt aktuelles Wissen zum Thema Nachhaltigkeit und seiner Anwendung in den Praktiken und Standards der Branche, womit ein wichtiger Beitrag zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie Sustainable4Life geleistet wird.

Beim Engagement für Gesundheit und Zufriedenheit ihrer Mitarbeitenden werden sowohl eigene Konzepte entwickelt als auch Maßnahmen in Kooperation mit der Commerzbank durchgeführt. Seit 2022 rollt die Commerz Real das neue Bürokonzept Com.Work flächendeckend aus. Die Beschäftigten haben bei der Neugestaltung der Büroflächen mitgewirkt. So werden neben flexibel buchbaren Büros auch Flächen beispielsweise für konzentrierte Videotelefonie, für Interaktion oder zum Entspannen geschaffen.

Wie die Commerzbank ist auch die Commerz Real Unterzeichnerin der Charta der Vielfalt. Den Mitarbeitenden werden die Themen Vielfalt und Inklusion durch Vorträge nähergebracht und Personalprozesse darauf geprüft, ob sie Chancengleichheit und Vielfalt gewährleisten.

Die Commerz Real möchte als Corporate Citizen in ihrem Umfeld einen aktiven Beitrag für die Gesellschaft leisten. Dazu werden jedes Jahr Geld-, Sach- und Zeitspenden mobilisiert. So leistet die Commerz Real beispielsweise einen finanziellen Beitrag zu ausgewählten sozialen Organisationen zur Förderung von benachteiligten Kindern. Daneben erfüllen Mitarbeitende im Rahmen der „Wunschbaumaktion“ mit Sachspenden Kinder-Weihnachtswünsche. Bei den Social Days 2023 haben sich über 140 Beschäftigte wie im Vorjahr im Zeichen des sozialen Engagements bei praktischen Arbeiten in sozialen Begegnungsräumen eingebracht. Ziel war es, die Vernetzung der Bewohnerinnen und Bewohner in Orten mit hoher sozialer Bedarfslage zu verbessern, Vorurteile abzubauen und die Lebenssituationen im Quartier zu verbessern. Daneben führt die Commerz Real ihr bestehendes Engagement für benachteiligte Kinder und digitale Bildung an Schulen fort.

Die Commerz Real erstellt aufgrund der Befreiungsmöglichkeit des § 340a Abs. 1a Satz 3 i.V.m. § 289b Abs. 2 HGB keinen eigenen Bericht zur Nichtfinanziellen Erklärung. Daher werden hier nur ausgewählte für die Commerz Real bedeutsame Aspekte erläutert. Der gesonderte nichtfinanzielle Konzernbericht der Commerzbank AG, in den auch die Commerz Real einbezogen wird, ist im elektronischen Unternehmensregister bzw. Bundesanzeiger offengelegt und unter folgendem Link öffentlich verfügbar:

[https://www.commerzbank.de/de/nachhaltigkeit/daten\\_\\_\\_fakten/publikationen/nichtfinanzielle\\_erklaerung/nfe\\_1.html](https://www.commerzbank.de/de/nachhaltigkeit/daten___fakten/publikationen/nichtfinanzielle_erklaerung/nfe_1.html).

Wiesbaden, den 22. Februar 2024

*Vorstand der Commerz Real AG*

*Henning Koch, Vorsitzender*

*Dr. Nicole Arnold*

*Christian Horf*

*Dirk Schuster*

## **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023**

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

### **Jahresbilanz**

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

#### **Aktivseite**

<b>in Euro</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
1. Barreserve		
Kassenbestand	7.985,42	13.128,63
2. Forderungen an Kreditinstitute		
a) täglich fällig	1.832.991,62	5.313.944,97
b) andere Forderungen	0,00	1.832.991,62
3. Forderungen an Kunden	395.231.025,62	330.139.936,85
darunter:		
an Finanzdienstleistungsinstitute € 269.000.000,00 (Vorjahr € 189.000.000,00)		
4. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	97.844.098,85	97.690.284,90
5. Beteiligungen	4.152.397,06	22.586.031,59
6. Anteile an verbundenen Unternehmen	268.831.486,57	258.430.957,47
darunter:		
an Finanzdienstleistungsinstituten € 42.991.803,33 (Vorjahr € 42.991.803,33)		



in Euro	31.12.2023	31.12.2022
7. Immaterielle Anlagewerte	2.686.014,10	3.845.872,00
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		
8. Sachanlagen	2.338.474,68	1.212.949,15
9. Sonstige Vermögensgegenstände	199.675.135,38	192.128.897,86
10. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	17.031,51	26.672,00
Summe der Aktiva	972.616.640,81	916.706.850,56
<b>Passivseite</b>		
in Euro	31.12.2023	31.12.2022
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
a) täglich fällig	269,98	0,00
b) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist	0,00	269,98
2. Sonstige Verbindlichkeiten	467.506.706,63	411.064.881,03
3. Rechnungsabgrenzungsposten	2.345.821,70	2.301.926,00
4. Rückstellungen		
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	24.193.398,00	28.058.572,00
b) andere Rückstellungen	70.163.691,25	94.357.089,25
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	972.616.640,81	916.706.850,56
Eventualverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen	19.373.133,72	25.852.983,34

## Gewinn- und Verlustrechnung

### der Commerz Real AG, Wiesbaden





Angaben in Euro	01.01.-31.12.2023		01.01.-31.12.2022	
1. Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften	11.580.742,81		1.490.000,64	
2. Zinsaufwendungen	-10.057.721,49	1.523.021,32	-1.221.155,04	268.845,60
3. Laufende Erträge aus				
a) Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren	2.660.304,21		1.206.165,95	
b) Beteiligungen	3.637.500,00		8.460.000,00	
c) Anteilen an verbundenen Unternehmen	979.994,40	7.277.798,61	2.113.001,42	11.779.167,37
4. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		184.413.249,02		178.078.536,18
5. Provisionserträge	92.899.916,26		115.686.098,84	
6. Provisionsaufwendungen	-6.602.134,22	86.297.782,04	-5.798.285,86	109.887.812,98
7. Sonstige betriebliche Erträge		20.788.581,95		12.753.000,28
8. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter	-53.759.744,10		-51.227.127,84	
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-12.096.628,99	-65.856.373,09	-11.446.520,86	
darunter: für Altersversorgung € -5.213.309,27 (Vorjahr € -5.045.323,55)				
b) andere Verwaltungsaufwendungen	-49.425.467,83	-115.281.840,92	-44.903.040,68	-107.576.689,38
9. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen		-3.830.291,20		-3.369.832,57
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-22.793.251,45		-33.878.929,71
11. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft	-2.340.730,75		0,00	
12. Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft	0,00	-2.340.730,75	168.835,63	168.835,63
13. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere	-8.347.323,05		-6.305.205,72	

Angaben in Euro	01.01.-31.12.2023		01.01.-31.12.2022	
14. Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren	150.937,11	-8.196.385,94	11.815.347,21	5.510.141,49
15. Aufwendungen aus Verlustübernahme		-30.497.045,87		-7.892.579,44
16. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit		117.360.886,81		165.728.308,43
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00		9.535,41	
18. Sonstige Steuern	-169.959,82	-169.959,82	-193.204,36	-183.668,95
19. Auf Grund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne		-117.190.926,99		-165.544.639,48
20. Jahresüberschuss	0,00		0,00	

## Anhang für das Geschäftsjahr 2023

### 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 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.

Mit Verschmelzungsvertrag vom 26. Juli 2023 wurden rückwirkend zum 1. Januar 2023 die Commerz Real Asset Verwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald, und die Commerz Real Digitale Vertriebs- und Service GmbH, Wiesbaden, auf die Commerz Real gemäß § 2 Nr. 1 Umwandlungsgesetz verschmolzen. Dadurch wird die Komplexität in der Commerz Real-Gruppe reduziert. Gemäß § 24 Umwandlungsgesetz wurden die bisherigen Buchwerte der übernommenen Posten in der Commerz Real fortgeführt. Da beide Gesellschaften über Ergebnisabführungsverträge mit der Commerz Real verfügten, ergaben sich keine Verschmelzungsergebnisse.



übernommene Bilanzposten (in T€)	CR Asset	CR Digital	Summen
Forderungen an Kunden	329	212	541
Sachanlagen	0	354	354
Sonstige Vermögensgegenstände	621	245	866
Summe Aktiva	950	811	1.761
Sonstige Verbindlichkeiten	285	500	785
Rechnungsabgrenzungsposten	50	0	50
Rückstellungen für Pensionen	414	6	420
andere Rückstellungen	101	30	131
Eigenkapital	100	275	375
Summe Passiva	950	811	1.761

## II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die **Barreserve** ist zu Nennbeträgen bilanziert.

Die **Forderungen an Kreditinstitute** und **Forderungen an Kunden** wurden mit ihrem Nennwert angesetzt. Den Kreditrisiken wurde durch 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).

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 1,82 Prozent (Vorjahr 1,78 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 1,74 Prozent (Vorjahr 1,44 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 2,50 Prozent (Vorjahr 2,40 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** 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 1,1061 US-Dollar je Euro und 0,86823 Britischen Pfund je Euro umgerechnet.

**Latente Steuern** sind 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 Commerz Real ermittelt und an den Organträger CIV gemeldet.

### III. Erläuterungen zur Bilanz

#### AKTIVA

In den Aktivposten sind insgesamt T€ 3.406 (Vorjahr T€ 25.167) Vermögensgegenstände in fremder Währung enthalten. Davon sind T€ 1.610 gemäß § 340h HGB durch Sonstige Verbindlichkeiten in gleicher Währung gedeckt. Im Vorjahr waren T€ 22.133 Vermögensgegenstände durch Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (T€ 5.416) und Devisentermingeschäfte (nominal T€ 16.717) in gleicher Währung gedeckt.

#### Forderungen an Kreditinstitute

Die Forderungen an Kreditinstitute sind insgesamt täglich fällig und bestehen mit T€ 1.833 (Vorjahr T€ 5.314) gegenüber verbundenen Unternehmen.

#### Forderungen an Kunden

Die Forderungen an Kunden verteilen sich folgendermaßen:

Forderungen an Kunden (in T€)	31.12.2023	31.12.2022
Forderungen aus Krediten an verbundenen Unternehmen	382.433	315.328
Nachrangige Forderungen aus Gesellschafterdarlehen	14.040	12.578
Forderungen aus Geschäftsbesorgungsgebühren	675	1.518
Sonstige Forderungen	83	716
Zwischensummen	397.231	330.140
Abzüglich Bewertungsreserve nach § 340f HGB	-2.000	0
Summen	395.231	330.140

Die Forderungen an Kunden weisen folgende Restlaufzeiten auf:

Forderungen an Kunden (in T€)	31.12.2023	31.12.2022
Täglich fällig	698	2.234
Bis drei Monate	301.460	240.703
Mehr als drei Monate bis ein Jahr	40.389	73.876
Mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	54.684	13.327
Zwischensummen	397.231	330.140



Forderungen an Kunden (in T€)	31.12.2023	31.12.2022
Abzüglich Bewertungsreserve nach § 340f HGB	-2.000	0
Summen	395.231	330.140

Von den Forderungen an Kunden entfallen auf verbundene Unternehmen T€ 383.030 (Vorjahr T€ 317.434) und an Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis T€ 14.051 (Vorjahr T€ 12.630).

## Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere

Der Posten enthält nicht börsenfähige Anteile an Investmentvermögen mit einem Anteilsbesitz von mehr als zehn Prozent:

Investmentvermögen	Anteilsquote in Prozent	Buchwert in T€	Marktwert in T€	Differenz in T€	Tägliche Anteils- rückgabe	Ausschüttung in T€
Commerz Real Institutional Ho- tel Fund	10,35	12.999	13.444	445	Nein	201
Commerz Real Smart Living Europe Fund	51,43	84.232	84.232	0	Nein	2.459
PT1 Early-Stage Fund II GmbH & Co. KG	13,00	613	613	0	Nein	0

## 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 im Wesentlichen aus einer Kapitalrückzahlung von T€ 10.768 (Vorjahr T€ 4.700), und einer ausschüttungsbedingten Abschreibung auf eine Beteiligung von T€ 525 (Vorjahr T€ 4.130). Des Weiteren wurden drei weitere Beteiligungen um insgesamt T€ 7.171 (Vorjahr T€ 2.046) aufgrund eines niedrigeren beizulegenden Wertes abgeschrieben. Im Posten **Anteile an verbundenen Unternehmen** ist der Anstieg insbesondere auf mehrere Kapitalerhöhungen von insgesamt T€ 10.000 (Vorjahr T€ 18.000) zurückzuführen.

Finanzanlagenspiegel (Angaben in T€)	Aktien und andere nicht fest- verzinsliche Wertpapiere	Beteiligungen	Anteile an verbundenen Unter- nehmen	Summe Finanzanlagen
Historische Anschaffungskosten zum 01.01.2023	97.690	34.054	284.365	416.109
Zugänge	825	55	13.951	14.831
Abgänge	0	-10.768	-3.546	-14.314
Umbuchungen	0	-25	25	0
Anschaffungskosten zum 31.12.2023	98.515	23.316	294.795	416.626
Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2023	0	11.468	25.934	37.402
Abschreibungen	671	7.496	180	8.347
Zuschreibungen	0	0	-151	-151
Änderungen aus Wechselkurseffekten	0	200	0	200
Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2023	671	19.164	25.963	45.798
Buchwert zum 31.12.2023	97.844	4.152	268.832	370.828
Buchwert zum 31.12.2022	97.690	22.586	258.431	378.707

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

#### Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen

Unter den immateriellen Anlagewerten werden 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:

Anlagenspiegel (Angaben in T€)	Immaterielle Anlagewerte		Summe Immaterielle Anlage- werte	Sachanlagen Betriebs- und Geschäftsausstat- tung
	Software	Sonstige Immaterielle Werte		
Historische Anschaffungskosten zum 01.01.2023	25.275	27	25.302	22.844
Zugänge	1.658	0	1.658	2.884
davon aus Verschmelzungen	0	0	0	1.065
Abgänge	-717	-27	-744	-1.175
Anschaffungskosten zum 31.12.2023	26.216	0	26.216	24.554
Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2023	21.429	27	21.456	21.631
Abschreibungen	2.817	0	2.817	1.013
Änderungen aus Zu-/Abgängen	-717	-27	-744	-429
davon aus Verschmelzungen	0	0	0	725
Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2023	23.530	0	23.530	22.215
Buchwert zum 31.12.2023	2.686	0	2.686	2.338
Buchwert zum 31.12.2022	3.846	0	3.846	1.213

#### Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten insbesondere mit T€ 184.413 (Vorjahr T€ 178.079) Zahlungsansprüche aus Ergebnisabführungsverträgen mit verbundenen Unternehmen.

#### Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung

Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung (in T€)	31.12.2023	31.12.2022
Beizulegender Zeitwert des Deckungsvermögens	60.969	54.422
Verrechnete Erfüllungsbeträge	-60.952	-54.395
davon Pensionsverpflichtungen	-60.334	-53.872
davon Altersteilzeitverpflichtungen	-545	-505
davon Verpflichtungen aus Arbeitszeitguthaben	-72	-18
Aktiver Unterschiedsbetrag	17	27
Anschaffungskosten des Deckungsvermögens	39.828	39.439

Der beizulegende Zeitwert des Deckungsvermögens übersteigt die ursprünglichen Anschaffungskosten um T€ 21.140 (Vorjahr T€ 14.983). Diesem Unterschiedsbetrag stehen T€ 368.407 (Vorjahr T€ 368.407) freie Rücklagen gegenüber, sodass eine Ausschüttungssperre nicht zu berücksichtigen war.



## PASSIVA

In den Passivposten sind insgesamt T€ 66.702 (Vorjahr T€ 5.416) Fremdwährungspositionen enthalten. Sie wurden in Höhe von T€ 1.610 (Vorjahr T€ 5.416) durch Forderungen (im Vorjahr Beteiligungen) in eine besondere Deckung gem. § 340h HGB einbezogen.

### Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entfallen mit T€ 0 (Vorjahr T€ 5.416) auf verbundene Unternehmen.

### Sonstige Verbindlichkeiten

Die Sonstigen Verbindlichkeiten enthalten folgende wesentlichen Posten:

Sonstige Verbindlichkeiten (in T€)	31.12.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten aus gruppeninterner Finanzierung	311.914	224.373
Verbindlichkeiten aus Ergebnisabführung an die CIV	117.191	165.545
Verbindlichkeiten aus Verlustausgleichsverpflichtungen	30.497	7.893
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.512	8.325
Übrige Verbindlichkeiten	2.392	4.929
Summen	467.507	411.065

### Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Der Posten resultiert im Wesentlichen aus T€ 1.200 (Vorjahr T€ 1.523) Zuschüssen in Zusammenhang mit selbst genutzten Immobilienmietverträgen und wird über die Laufzeit der Mietverträge erfolgswirksam aufgelöst. Des Weiteren wurden T€ 1.146 (Vorjahr T€ 779) 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 Pensionsverpflichtungen und ähnlichen Verpflichtungen mit T€ 23.728 (Vorjahr T€ 27.709) Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen und mit T€ 465 (Vorjahr T€ 349) Verpflichtungen aus Vorruhestand ausgewiesen.

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

Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen (in T€)	31.12.2023	31.12.2022
Rückstellung mit 10-Jahresdurchschnittszins	23.728	27.709
Rückstellung mit 7-Jahresdurchschnittszins	24.817	32.684
Unterschiedsbetrag	1.089	4.975

Diesem Unterschiedsbetrag stehen T€ 368.407 (Vorjahr T€ 368.407) freie Rücklagen gegenüber, sodass eine Ausschüttungssperre nicht zu berücksichtigen war.

### Andere Rückstellungen

Die Rückstellungen verteilen sich auf folgende Sachverhalte:



<b>Andere Rückstellungen (in T€)</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Rückstellungen für das Leasinggeschäft	26.101	17.193
Rückstellungen für Steuerrisiken	16.095	11.666
Rückstellungen für Personalaufwendungen	14.819	13.210
Rückstellungen für noch nicht abgerechnete Leistungen	10.415	7.817
Rückstellungen für Derivate	0	8.688
Übrige Rückstellungen	2.733	2.885
Summen	70.164	61.459

**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€ 10.492 (Vorjahr T€ 1.025) 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€ 9.091 (Vorjahr T€ 1.024) Aufwendungen aus der Zinsumlage für die gruppeninterne Refinanzierung (Cashpooling). Zudem sind T€ 117 (Vorjahr T€ 38) Aufwendungen aus der Aufzinsung von sonstigen langfristigen Rückstellungen enthalten.

**Erträge und 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:

<b>Erträge aus Gewinnabführungsverträgen (in T€)</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
NAVIPOS Schiffsbeteiligungsgesellschaft mbH	100.389	69.116
Commerz Real Investmentgesellschaft mbH	54.364	55.806
Commerz Real Mobilienleasing GmbH	20.366	16.047
ANDINO Beteiligungsgesellschaft mbH	4.976	0
SECUNDO Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	2.859	0
Commerz Real Baumanagement GmbH	927	59
NOVELLA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	318	3.161
ASTUTIA Beteiligungsgesellschaft mbH	83	3.851
REFUGIUM Beteiligungsgesellschaft mbH	0	28.075
Übrige	131	1.965
Summen	184.413	178.079
Aufwendungen aus Verlustübernahme (in T€)	31.12.2023	31.12.2022





<b>Erträge aus Gewinnabführungsverträgen (in T€)</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Commerz Real Fonds Beteiligungsgesellschaft mbH	-23.809	0
ALWIGA Netzbeteiligungen GmbH	-2.778	0
Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	-2.738	-4.312
SECUNDO Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	0	-2.542
Übrige	-1.172	-1.038
<b>Summen</b>	<b>-30.497</b>	<b>-7.893</b>
Summen Ergebnisabführungen	153.916	170.186

**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>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Commerz Real Investmentgesellschaft mbH	39.844	39.505
MoTo Objekt CAMPEON GmbH & Co. KG	18.350	0
Commerz Real Mobilienleasing GmbH	12.768	10.877
Commerz Real Fonds Beteiligungsgesellschaft mbH	10.898	8.437
Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	1.658	6.890
davon Provisionen für das Berichtsjahr	6.102	5.924
davon Provisionen für Vorjahre	-4.444	966
Commerz Real Fund Management S.a.r.l.	-1.504	11.163
davon Provisionen für das Berichtsjahr	5.871	9.839
davon Provisionen für Vorjahre	-7.375	1.324
OLEANDRA Grundstücks-Verm. GmbH & Co. Objekt Haar KG	0	25.000
HIMUS Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	0	4.647
Übrige	10.886	9.166
<b>Summen</b>	<b>92.900</b>	<b>115.686</b>
Provisionsaufwendungen (in T€)	31.12.2023	31.12.2022
CR-Auslandsgesellschaften	-5.813	-4.933
Übrige	-790	-865



<b>Provisionserträge (in T€)</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Summen	-6.602	-5.798
Provisionsergebnis	86.298	109.888

Im Berichtsjahr wurde der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH für die Geschäftsbesorgung eines Investmentvermögens rückwirkend ab dem Geschäftsjahr 2017 unberechtigt erhobene Provisionen von insgesamt T€ 4.444 erstattet. Des Weiteren wurde die Verechnungspreismethodik zwischen Commerz Real und Commerz Real Fund Management S.à. r.l. rückwirkend ab dem Jahr 2018 umgestellt, wonach die länderübergreifende Wertschöpfungskette für die Provisionsberechnung berücksichtigt wird. Dadurch kam es im Berichtsjahr zu Erstattungen der in den Vorjahren berechneten Provisionseinnahmen der Commerz Real von insgesamt T€ 7.375. Beide Korrekturen wurden im Berichtsjahr als Minderung der Provisionserträge erfasst, sind jedoch periodenfremd.

**Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen**

Diese Posten beinhalten folgende wesentlichen Sachverhalte:

<b>Sonstige betriebliche Erträge (in T€)</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Erträge aus Währungsumrechnung	8.008	4.986
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	4.486	6.234
Nettozinsertrag aus gedeckter Altersversorgung	5.206	0
davon verrechnete Zinsaufwendungen	-908	0
davon verrechnete Erfolge des Deckungsvermögens	6.113	0
Übrige Erträge	3.089	1.533
Summen	20.789	12.753
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen (in T€)</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Nettozinsaufwand aus gedeckter Altersversorgung	0	-20.939
davon verrechnete Zinsaufwendungen	0	-2.655
davon verrechnete Erfolge des Deckungsvermögens	0	-18.284
Aufwendungen aus der Zuführung zu Rückstellungen	-14.610	-4.914
Aufwendungen aus Währungsumrechnung	-5.064	-3.123
Übrige Aufwendungen	-3.120	-4.903
Summen	-22.793	-33.879
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-2.005	-21.126

**Andere Verwaltungsaufwendungen**

Nachfolgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung des Postens:

<b>Andere Verwaltungsaufwendungen (in T€)</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
IT-Aufwendungen	17.902	12.657
Marketingaufwendungen	8.888	7.361



Andere Verwaltungsaufwendungen (in T€)	31.12.2023	31.12.2022
Mieten und andere Raumaufwendungen	7.772	8.353
Personalbezogene Verwaltungsaufwendungen	5.281	5.009
Bürobetriebsaufwendungen	3.547	2.800
Rechts- und Beratungsaufwendungen	2.813	3.643
Aufwendungen aus Geschäftsbesorgungen	651	3.109
Übrige Verwaltungsaufwendungen	2.571	1.971
Summen	49.425	44.903

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

Dieser Posten enthält im Wesentlichen T€ 2.000 Zuführung zur § 340f HGB Bewertungsreserve.

## Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapieren

In diesem Posten sind im Wesentlichen Abschreibungen auf vier Beteiligungen von insgesamt T€ 7.496 (im Vorjahr zwei Beteiligungen T€ 5.830) enthalten.

## Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapieren

Der Posten enthält Zuschreibungen auf mehrere verbundene Unternehmen.

## Steuern

Im Posten Sonstige Steuern ist insbesondere die Umsatzsteuer für den privaten Nutzungsanteil von Leasinggegenständen von T€ 149 (Vorjahr T€ 162) enthalten. Des Weiteren sind im Geschäftsjahr Kraftfahrzeugsteuern von T€ 21 (Vorjahr T€ 31) 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:

Bürgschaften	31.12.2023		31.12.2022	
	in T€	Anzahl Fälle	in T€	Anzahl Fälle
Schuldmitübernahme 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	5	194	6
Summen	7.682	8	7.794	9
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	3.000	1	3.000	1
Gewährleistungen	31.12.2023		31.12.2022	
	in T€	Anzahl Fälle	in T€	Anzahl Fälle
Mietbeitriffsverpflichtungen	9.832	3	15.394	4



<b>Gewährleistungen</b>	<b>31.12.2023</b>		<b>31.12.2022</b>	
	<b>in T€</b>	<b>Anzahl Fälle</b>	<b>in T€</b>	<b>Anzahl Fälle</b>
Verwertungsrisiken Immobilien	1.109	2	1.914	2
Einzahlungsverpflichtungen Kommanditeinlage	750	1	750	1
Beibehaltung Geschäftsbesorgungsvertrag*	0	5	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	1	0	1
Summen	11.691	18	18.058	19
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	5.851	2	7.134	2
davon gegenüber Beteiligungen	2.802	1	5.269	1
Summe der Eventualverbindlichkeiten	19.373	26	25.852	28

\* 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>31.12.2023</b>		<b>31.12.2022</b>	
	<b>in T€</b>	<b>Anzahl Fälle</b>	<b>in T€</b>	<b>Anzahl Fälle</b>
Auszahlungsverpflichtung Nachrangdarlehen	98.061	1	99.106	1
Einzahlungsverpflichtungen Sondervermögen	9.800	1	9.800	1
Verpflichtungen aus Immobilienmietverträgen	5.302	10	5.819	8
Einzahlungsverpflichtungen Kapitaleinlagen	4.216	2	128	1
Gesamtschuldnerische Haftung aus Forfaitierungen*	4.121	1	11.451	1
Altersversorgungsverpflichtungen aus Betriebsübergang**	746	1	746	1
Summen	122.246	16	127.050	13
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	746	1	746	1
davon gegenüber Beteiligungen	98.102	2	99.234	2

\* Die Commerz Real hat für die Veritätshaftung eines Tochterunternehmens gegenüber den forderungsankaufenden Drittbanken eine gesamtschuldnerische Mitverpflichtung übernommen.

\*\* 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 CR 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 Devisentermingeschäfte, deren Bewertung nach der Barwertmethode erfolgt. Zum Abschlussstichtag bestanden Devisentermingeschäfte im Umfang von 90 Millionen USD und einem positiven Marktwert von T€ 221, der aufgrund der handelsrechtlichen Anschaffungskostenobergrenze nicht bilanziert werden darf.

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 ca. T€ 6.312 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	2023		2022	
Mitarbeiterverteilung	Vollzeitkräfte	Mitarbeitende	Vollzeitkräfte	Mitarbeitende
Angestellte	486	536	487	531
davon weiblich	223	259	222	255
davon Teilzeitkräfte	82	133	72	116

## Gremienmitglieder

### a) Aufsichtsrat

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

Anteilseignervertreter sind:

- Dr. Manfred Knof, Vorsitzender  
Vorsitzender des Vorstands der Commerzbank AG, Frankfurt am Main
- Bernhard Spalt, stellvertretender Vorsitzender (ab 1. Januar 2024)  
Vorstand Chief Risk Officer der Commerzbank AG, Frankfurt am Main
- Andrea Bracht  
Bereichsvorständin Group Audit der Commerzbank AG, Frankfurt am Main
- Andreas Böger (ab 27. März 2023)  
Bereichsvorstand Group Finance der Commerzbank AG, Frankfurt am Main
- Matthias Klussmann  
Vorsitzender des Aufsichtsrats der ML Real AG, Berlin
- Mario Peric (ab 27. März 2023)  
Bereichsvorstand Privat- und Unternehmernkunden Süd/West der Commerzbank AG, Düsseldorf

Arbeitnehmervetreter sind:



- Dr. Silke Führmeyer (ab 27. März 2023) kaufmännische Angestellte, Commerz Real AG
- Martin Hoppe, kaufmännischer Angestellter, Commerz Real AG
- Martin Uthmeier, kaufmännischer Angestellter, Commerz Real AG

## ii) Ausgeschieden im Geschäftsjahr:

- Jennifer-Janice Brachmann (bis 27. März 2023)  
Kaufmännische Angestellte, Commerz Real AG
- Christoph Heins (bis 27. März 2023)  
Bereichsvorstand Group Finance der Commerzbank AG, Frankfurt am Main
- Thomas Schaufler (bis 27. März 2023)  
Vorstand Segment Privat- und Unternehmernkunden der Commerzbank AG, Frankfurt am Main
- Dr. Marcus Chromik (bis 31. Dezember 2023)  
vormals Vorstand Chief Risk Officer 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 (ab 1. Januar 2023)  
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), Immobilienleasing, 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 2023 lagen bei T€ 1.043 (Vorjahr T€ 1.166). 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 T€ 550 (Vorjahr T€ 522).

Die Altersversorgungsverpflichtungen für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung belaufen sich auf T€ 16.385 (Vorjahr T€ 16.101). Die Verpflichtungen sind zum einen durch Verrechnung mit Deckungsvermögen von T€ 11.710 (Vorjahr T€ 10.610) und zum anderen durch Rückstellungen von T€ 4.675 (Vorjahr T€ 5.491) vollständig bilanziell berücksichtigt.

Die den **Aufsichtsratsmitgliedern** gewährten Bezüge betrugen im Berichtsjahr T€ 73 (Vorjahr T€ 57).

#### Nachtragsbericht

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	Sitz	Anteilsquote in %	Eigenkapital in Euro	Jahresergebnis in Euro
1. CR Fonds-Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	40.172,47	-137,57
2. CR Fonds-Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	100.277,33	4.531,27
6. CR Fonds-Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	29.660,67	-735,75
7. CR Fonds-Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	27.707,69	-2.127,43
8. CR Fonds-Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	33.503,71	734,17
9. CR Fonds-Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	28.179,24	-837,14
10. CR Fonds-Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	33.674,17	399,47
11. CR Fonds-Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	42.523,99	1.798,21
12. CR Fonds-Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	39.132,04	-782,14
13. CR Fonds-Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	12.042,28	-50.937,74
14. CR Fonds-Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	26.885,69	55,00
ABANTITIM Grundstücks-Vermietungs- gesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	91.436,06	11.754,19
ABANTUM Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	98.043,93	4.639,43
ABELASSA Grundstücks-Vermietungs- gesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	55.313,44	1.785,38
ABORONUM Grundstücks-Vermietungs- gesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	315.774,73	14.310,66
ACARINA Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	156.096,06	9.990,85
ACCESSA Grundstücks-Vermietungs- gesellschaft mbH	Grünwald	100,0	266.565,55	577,80
ACINA Grundstücks-Vermietungs- gesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	54.338,98	2.829,19
ACRONA Photovoltaik-Beteiligungsgesell- schaft mbH	Düsseldorf	100,0	128.496,31	8.661,75
ACTOSA Grundstücks-Vermietungs- gesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	20.523,14	-743,92



Name	Sitz	Anteilsquote in %	Eigenkapital in Euro	Jahresergebnis in Euro
ADAMANTA Grundstücks-Vermietungs- gesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	12.825,63	-4.789,44
ADELIA Grundstücks-Vermietungsgesell- schaft mbH	Düsseldorf	100,0	30.927,85	-8.064,64
ADENARA Flugzeug-Leasinggesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	94.199,08	4.812,51
ADMEO Vermietungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	33.518,21	1.888,18
ADMERA Grundstücks-Vermietungsgesell- schaft mbH	Düsseldorf	100,0	15.157,19	929,28
ADRUGA Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	38.979,65	4.907,04
ADURAMA Verwaltung und Treuhand GmbH	Düsseldorf	100,0	112.976,89	-1.479,51
AGASILA Grundstücks-Vermietungsgesell- schaft mbH	Düsseldorf	100,0	25.888,43	-528,75
AGASILA Grundstücks-Vermietungsgesell- schaft mbH & Co. Objekt Düsseldorf KG i.L.	Düsseldorf	23,4	98,84	-998,64
AGUSTO Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	21.594,87	-732,14
AJOLA Grundstücks-Vermietungsgesell- schaft mbH	Düsseldorf	100,0	335.682,54	11.329,49
AKERA Verwaltung und Treuhand GmbH	Düsseldorf	100,0	70.662,04	11.822,90
ALACRITAS Verwaltungs- und Treuhand GmbH	Düsseldorf	100,0	71.702,43	3.431,64
ALBELLA Verwaltung und Treuhand GmbH	Düsseldorf	100,0	190.927,22	90,84
ALBOLA Verwaltung und Treuhand GmbH	Düsseldorf	100,0	178.382,94	26.411,34
ALDINGA Verwaltung und Treuhand GmbH	Düsseldorf	100,0	141.725,75	-736,61
ALDULA Verwaltung und Treuhand GmbH	Düsseldorf	100,0	106.678,32	9.200,50
ALEMONA Verwaltung und Treuhand GmbH	Düsseldorf	100,0	149.474,38	12.039,36
ALIVERA Grundstücks-Vermietungsgesell- schaft mbH	Düsseldorf	100,0	58.707,18	1.783,25
ALLORUM Vermietungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	33.473,55	1.617,50
ALSENNA Grundstücks-Vermietungsgesell- schaft mbH	Düsseldorf	100,0	56.803,40	8.002,84
ALUBRA Verwaltung und Treuhand GmbH	Düsseldorf	100,0	9.850,81	74,71
ALVARA Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	37.634,95	2.271,19





Name	Sitz	Anteilsquote in %	Eigenkapital in Euro	Jahresergebnis in Euro
ALVENTA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	2.583.394,31	34.458,30
ALWIGA Netzbeteiligungen GmbH	Düsseldorf	100,0	95.780,50	0,00
AMALIA Verwaltung und Treuhand GmbH	Düsseldorf	100,0	123.633,16	14.376,76
AMATA Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	20.599,28	-951,40
AMENA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	22.216,76	-539,80
AMERA Verwaltung und Treuhand GmbH	Düsseldorf	100,0	61.698,46	6.215,67
ANBANA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	299.871,37	281.284,91
ANDINO Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	25.000,00	0,00
ANDINO Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	25.000,00	0,00
ANDINO Zweite Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	17.934,23	0,00
ANET Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	28.171,37	1.171,88
APTEMUS Vermietungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	28.294,20	1.339,68
ARBITRIA Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	17.628,33	-215,43
AREBA Verwaltung und Treuhand GmbH	Düsseldorf	100,0	83.590,09	-329,25
ARINGO Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	31.101,14	864,66
Arvilla Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	422.170,17	10.182,22
ARVINA Verwaltung und Treuhand GmbH	Düsseldorf	100,0	119.331,54	5.765,16
ASCETO Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	35.349,01	585,54
ASERTUNA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	44.176,61	964,16
ASSANDRA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	100.344,88	6.651,44
ASSENTO Photovoltaik-Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	125.899,28	8.652,08
ASSERTA Flugzeug-Leasinggesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	60.703,75	-871,77
ASTIRA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	32.981,26	-5.014,70
ASTUTIA Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	3.825.000,00	0,00



Name	Sitz	Anteilsquote in %	Eigenkapital in Euro	Jahresergebnis in Euro
ATUNO Verwaltung und Treuhand GmbH	Düsseldorf	100,0	203.863,63	113,97
AVANCIA Vermietungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	26.592,85	-0,02
AVENTIMOLA Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	441.807,68	-5.827,52
AVIO Verwaltung und Treuhand GmbH	Düsseldorf	100,0	51.347,10	7.640,40
AVOLO Flugzeug-Leasinggesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	139.953,46	23.820,98
AWINTO Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	37.431,24	849,31
Bergfürst AG	Berlin	24,9	6.410.506,38	70.811,02
blackprint Booster Fonds GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	11,9	1.691.066,44	181.754,90
CIMONUSA Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	193.670,44	-14.958,15
Coba Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	26.000,00	0,00
Commerz Real Verwaltung und Treuhand GmbH	Düsseldorf	100,0	26.000,00	0,00
COMMERZ REAL AMERICAS, LLC	New York, Vereinigte Staaten	100,0	0,00	
Commerz Real Baumanagement GmbH	Düsseldorf	100,0	52.000,00	0,00
Commerz Real Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	22,9	522.011,24	-4.128,29
Commerz Real Fonds Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	151.108,51	0,00
Commerz Real France & South EURL	Paris, Frankreich	100,0	345.767,00	93.299,00
Commerz Real Fund Management S.à r.l.	Luxemburg, Luxemburg	100,0	5.624.627,40	-17.681.474,48
Commerz Real Investmentgesellschaft mbH	Wiesbaden	94,9	21.968.187,09	0,00
Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	6.000.000,00	0,00
Commerz Real Mobilienleasing GmbH	Düsseldorf	100,0	41.000.000,00	0,00
Commerz Real North Ltd.	London, Vereinigtes Königreich	100,0	15.001,00	41.984,00
Commerz Real PtX Management GmbH	Düsseldorf	100,0	21.110,96	-295,09
Commerz Real West BV	Amstelveen, Niederlande	100,0	297.246,00	55.914,00
CommerzKommunalbau GmbH i.L.	Düsseldorf	100,0	235.936,88	6.904,26
CommerzLeasing GmbH	Düsseldorf	100,0	17.884,63	-412,19
COMUNITHY Immobilien GmbH i.L.	Düsseldorf	49,9	112.293,98	-16.122,73
CR Hotel Target Pty Ltd	Sydney, Australien	49,9	9.662.263,00	-10.924.971,00
Dr. Gubelt Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	108.788,16	2.290,95



Name	Sitz	Anteilsquote in %	Eigenkapital in Euro	Jahresergebnis in Euro
Dr. Gubelt Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	35.136,73	-38.033,28
DRABELA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	50,0	38.067,28	1.578,71
DREBOSTA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Grünwald	50,0	28.692,99	320,31
DREDOLA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	50,0	39.410,62	-499,20
DREDOLA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Berlin KG	Düsseldorf	100,0	746.205,58	9.528,69
DRELARA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	50,0	35.553,82	-175,89
DRELOSINA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	50,0	34.126,70	-195,74
DRENITA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	50,0	50.690,30	2.190,27
DRESANA Vermietungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	50,0	13.711,88	2.384,11
DRETERUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	50,0	44.295,42	-2.178,58
Fernwärmenetz Leipzig GmbH	Leipzig	100,0	85.809,55	95,17
FORNAX Kraftwerk-Beteiligungsgesellschaft mbH	Grünwald	50,0	36.090,34	1.138,63
GRALIDA Vermietungsgesellschaft mbH	Grünwald	100,0	20.934,74	1.204,50
GRAMINA Vermietungsgesellschaft mbH	Grünwald	50,0	60.900,25	3.693,39
GRAMOLDISCUS Vermietungsgesellschaft mbH	Grünwald	50,0	32.136,79	1.137,00
GRAMOLINDA Vermietungsgesellschaft mbH	Grünwald	100,0	1.261.223,50	41,92
GRASSANO Vermietungsgesellschaft mbH	Grünwald	50,0	33.954,49	954,15
GRATNOMA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Grünwald	50,0	42.887,46	3.014,35
GRAURESTA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Grünwald	100,0	45.052,36	932,20
GRECOR Aviation GmbH	Grünwald	100,0	20.295,66	-2.120,45
GRENADO Vermietungsgesellschaft mbH	Grünwald	50,0	30.944,17	1.330,40
Gretana Vermietungsgesellschaft mbH	Grünwald	50,0	45.512,22	1.959,91



Name	Sitz	Anteilsquote in %	Eigenkapital in Euro	Jahresergebnis in Euro
GRILISA Vermietungsgesellschaft mbH	Grünwald	100,0	19.302,91	-361,08
GRINA Beteiligungsgesellschaft mbH	Grünwald	100,0	23.293,98	50,97
GRONDOLA Vermietungsgesellschaft mbH	Grünwald	50,0	30.654,95	1.138,76
GROTEGA Vermietungsgesellschaft mbH	Grünwald	50,0	30.573,19	1.029,20
GRUMENTO Vermietungsgesellschaft mbH	Grünwald	50,0	29.607,25	1.029,20
GRUMOSA Vermietungsgesellschaft mbH	Grünwald	50,0	232.958,85	-473,39
Grunata Vermietungsgesellschaft mbH	Grünwald	50,0	34.663,03	1.010,54
HAJOMA Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	665.727,18	37.436,66
HDW Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	65.561,25	3.368,37
ILV Immobilien-Leasing Verwaltungsgesellschaft Düsseldorf mbH	Düsseldorf	47,0	35.726.773,40	1.533.950,61
MOLANCONA Vermietungsgesellschaft mbH	Grünwald	50,0	35.453,89	1.058,27
MOLANDA Vermietungsgesellschaft mbH	Grünwald	0,0	3.675.726,64	372,88
MOLARIS Verwaltungs- und Vermietungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	75,0	775.550,72	-5.191.132,07
MOLBARVA Vermietungsgesellschaft mbH	Grünwald	50,0	33.228,45	968,72
MOLBERNO Vermietungsgesellschaft mbH	Grünwald	50,0	50.663,04	3.239,37
MOLBONA Vermietungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	50,0	29.770,36	569,70
MOLRATUS Vermietungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	69.317,54	18.241,00
MOLRESTIA Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Objekt TKA Varel KG	Düsseldorf	0,0	2.500.000,00	3.709,60
MOLSURA Vermietungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	50,0	42.869,89	637,72
MONEA Vermietungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	158.981,84	-246,57
NACOLO Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0	69.476,82	2.420,64
NACONA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0	102.137,39	3.765,51
NACONGA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0	67.294,59	3.559,39
NAFARI Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0	76.676,57	3.543,68
NAFIRINA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0	66.690,65	3.301,66
NASIRO Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0	65.591,84	3.712,76
NASTO Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0	237.052,33	5.967,83
NAUCULA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0	14.277,30	-1.113,56



Name	Sitz	Anteilsquote in %	Eigenkapital in Euro	Jahresergebnis in Euro
NAULUMO Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0	62.806,84	1.122,75
NAURANTO Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0	84.438,00	6.215,10
NAURATA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0	63.452,43	1.253,40
NAUSOLA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0	84.502,61	5.903,63
NAUTESSA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0	60.736,53	1.112,49
NAUTLUS Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0	64.158,43	1.763,79
NAUTUGO Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0	143.052,16	-6.160,66
NAVALIS Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0	63.060,82	1.609,86
NAVIBOLA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0	124.648,03	3.238,28
NAVIBOTO Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0	61.841,11	2.277,24
NAVIFIORI Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0	68.302,88	3.456,10
NAVIGATO Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0	171.593,14	-6.412,19
NAVIGOLO Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0	74.057,12	7.190,17
NAVILO Vermietungsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0	46.146,40	1.361,29
NAVIPOS Schiffsbeteiligungsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0	107.751.663,88	0,00
NAVIRENA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0	75.695,27	6.664,83
NAVIROSSA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0	64.902,35	3.458,64
NAVITONI Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0	134.768,15	3.199,59
NAVITOSA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0	64.834,13	3.190,15
NEPTANA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0	82.806,40	5.135,52
NEPTILA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0	76.604,07	2.546,26
NEPTORA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0	75.785,30	5.069,50
NEPTUGA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0	-156.587,55	-28.307,99
NEPTUNO Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0	60.090,28	2.241,11
NERVUS Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	37.889,27	-2.142,58
NESTOR Grundstücks-Vermietungsgesell- schaft mbH	Düsseldorf	100,0	52.096,69	-8.381,34
NOLICA Grundstücks-Vermietungsgesell- schaft mbH	Düsseldorf	19,0	87.311,74	-1.150,21



Name	Sitz	Anteilsquote in %	Eigenkapital in Euro	Jahresergebnis in Euro
NORA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	127.526,29	10.866,10
NORA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Plön und Preetz KG	Düsseldorf	90,0	0,00	21.524,46
NOTITIA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Berlin	100,0	47.858,00	1.320,19
NOVELLA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	11.176.000,00	0,00
NOVITAS Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	31.217,92	-589,79
NURUS Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	25.000,00	0,00
OSKAR Medienbeteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	5.730,76	-625,56
PAREO Kraftwerk-Beteiligungsgesellschaft mbH	Leipzig	100,0	47.456,92	-5.046,73
Project Gloria S.a.r.l.	Luxemburg, Luxemburg	50,0	1.739.170,25	968.212,47
PT1 Early-Stage Fund II GmbH & Co. KG	Berlin	13,0	0,00	-528.010,52
quatron Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Düsseldorf KG i.L.	Frankfurt am Main	5,8	91.004,52	-109.464,78
RALTO Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	181.494,24	19.540,60
RAMONIA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	104.483,38	3.806,45
RANA Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	192.973,43	24.822,25
RAPIDA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	41.681,84	-10.836,96
RECURSA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	94.999,44	8.083,94
REFUGIUM Beteiligungsgesellschaft mbH	Grünwald	100,0	2.925.899,01	0,00
RESIDO Flugzeug-Leasinggesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	149.278,68	3.415,52
RIPA Medien-Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	29.947,19	-583,28
ROSARIA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	62.622,36	1.984,07
ROSATA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	115.775,23	5.529,96
ROSEA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	65.051,44	3.775,01



Name	Sitz	Anteilsquote in %	Eigenkapital in Euro	Jahresergebnis in Euro
ROSOLA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	65.654,84	1.019,93
SECUNDO Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	5.810.958,25	0,00
TIGNARIS Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,0	162.194,05	4.228,06
Windpark Duben Süd Verwaltungs GmbH	Grünwald	100,0	31.839,25	977,85
Windpark Fläming 1 Verwaltungsgesellschaft mbH	Grünwald	100,0	31.542,44	1.004,46
Windpark Karche 2 Verwaltungs GmbH	Grünwald	100,0	31.061,01	981,63
Windpark Klosterkumbd Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,0	30.416,82	769,11
Windpark Ottweiler-Bexbach Verwaltungsgesellschaft mbH	Grünwald	100,0	31.755,63	1.148,12
Windpark Parchim Fünf Verwaltungsgesellschaft mbH	Grünwald	100,0	26.444,21	1.177,56
Windpark Rayerschied Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,0	29.870,20	898,84
Windpark Schenkendöbern Eins Verwaltungsgesellschaft mbH	Grünwald	100,0	89.349,25	674,22
Windpark Schöneiseiffen Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,0	29.817,83	670,73
Windpark Sien Verwaltungsgesellschaft mbH	Grünwald	100,0	29.625,37	1.556,90
Windpark Spechenwald Verwaltungsgesellschaft mbH	Grünwald	100,0	29.140,24	1.067,69
Windpark Wustermark Eins Verwaltungsgesellschaft mbH	Grünwald	100,0	35.886,15	1.189,80
Name	letzter Abschluss		Hinweise	
1. CR Fonds-Verwaltungsgesellschaft mbH	31.12.2022			
2. CR Fonds-Verwaltungsgesellschaft mbH	31.12.2022			
6. CR Fonds-Verwaltungsgesellschaft mbH	31.12.2022			
7. CR Fonds-Verwaltungsgesellschaft mbH	31.12.2022			
8. CR Fonds-Verwaltungsgesellschaft mbH	31.12.2022			
9. CR Fonds-Verwaltungsgesellschaft mbH	31.12.2022			
10. CR Fonds-Verwaltungsgesellschaft mbH	31.12.2023			
11. CR Fonds-Verwaltungsgesellschaft mbH	31.12.2022			
12. CR Fonds-Verwaltungsgesellschaft mbH	31.12.2022			
13. CR Fonds-Verwaltungsgesellschaft mbH	31.12.2022			



Name	letzter Abschluss	Hinweise
14. CR Fonds-Verwaltungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
ABANTITIM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
ABANTUM Beteiligungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
ABELASSA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
ABORONUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
ACARINA Beteiligungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
ACCESSA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
ACINA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2023	
ACRONA Photovoltaik-Beteiligungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
ACTOSA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
ADAMANTA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
ADELIA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
ADENARA Flugzeug-Leasinggesellschaft mbH	31.12.2022	
ADMEO Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
ADMERA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
ADRUGA Verwaltungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
ADURAMA Verwaltung und Treuhand GmbH	31.12.2022	
AGASILA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
AGASILA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Düsseldorf KG i.L.	31.12.2022	
AGUSTO Beteiligungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
AJOLA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
AKERA Verwaltung und Treuhand GmbH	31.12.2022	
ALACRITAS Verwaltungs- und Treuhand GmbH	31.12.2022	
ALBELLA Verwaltung und Treuhand GmbH	31.12.2022	
ALBOLA Verwaltung und Treuhand GmbH	31.12.2022	
ALDINGA Verwaltung und Treuhand GmbH	31.12.2022	
ALDULA Verwaltung und Treuhand GmbH	31.12.2022	
ALEMONA Verwaltung und Treuhand GmbH	31.12.2022	
ALIVERA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
ALLORUM Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
ALSENNA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	





Name	letzter Abschluss	Hinweise
ALUBRA Verwaltung und Treuhand GmbH	31.12.2022	
ALVARA Beteiligungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
ALVENTA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
ALWIGA Netzbeteiligungen GmbH	31.12.2022	Ergebnisabführungsvertrag mit CR
AMALIA Verwaltung und Treuhand GmbH	31.12.2022	
AMATA Verwaltungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
AMENA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
AMERA Verwaltung und Treuhand GmbH	31.12.2022	
ANBANA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
ANDINO Beteiligungsgesellschaft mbH	31.12.2022	Ergebnisabführungsvertrag mit CR
ANDINO Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH	31.12.2022	Ergebnisabführungsvertrag mit CR
ANDINO Zweite Beteiligungsgesellschaft mbH	31.12.2022	Ergebnisabführungsvertrag mit CR
ANET Verwaltungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
APTEMUS Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
ARBITRIA Verwaltungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
AREBA Verwaltung und Treuhand GmbH	31.12.2022	
ARINGO Verwaltungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
Arvilla Beteiligungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
ARVINA Verwaltung und Treuhand GmbH	31.12.2022	
ASCETO Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
ASERTUNA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
ASSANDRA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
ASSENTO Photovoltaik-Beteiligungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
ASSERTA Flugzeug-Leasinggesellschaft mbH	31.12.2022	
ASTIRA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
ASTUTIA Beteiligungsgesellschaft mbH	31.12.2022	Ergebnisabführungsvertrag mit CR
ATUNO Verwaltung und Treuhand GmbH	31.12.2022	
AVANCIA Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2023	
AVENTIMOLA Beteiligungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
AVIO Verwaltung und Treuhand GmbH	31.12.2022	
AVOLO Flugzeug-Leasinggesellschaft mbH	31.12.2022	
AWINTO Verwaltungsgesellschaft mbH	31.12.2022	



Name	letzter Abschluss	Hinweise
Bergfürst AG	31.12.2022	
blackprint Booster Fonds GmbH & Co. KG	31.12.2022	
CIMONUSA Beteiligungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
Coba Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	31.12.2022	Ergebnisabführungsvertrag mit CR
Commerz Real Verwaltung und Treuhand GmbH	31.12.2022	Ergebnisabführungsvertrag mit CR
COMMERZ REAL AMERICAS, LLC		Neugründung in 2021
Commerz Real Baumanagement GmbH	31.12.2022	Ergebnisabführungsvertrag mit CR
Commerz Real Beteiligungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
Commerz Real Fonds Beteiligungsgesellschaft mbH	31.12.2022	Ergebnisabführungsvertrag mit CR
Commerz Real France & South EURL	31.12.2022	
Commerz Real Fund Management S.à r.l.	31.12.2022	
Commerz Real Investmentgesellschaft mbH	31.12.2022	Ergebnisabführungsvertrag mit CR
Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	31.12.2022	Ergebnisabführungsvertrag mit CR
Commerz Real Mobilienleasing GmbH	31.12.2022	Ergebnisabführungsvertrag mit CR
Commerz Real North Ltd.	31.12.2022	Angaben in GBP
Commerz Real PtX Management GmbH	31.12.2022	
Commerz Real West BV	31.12.2021	
CommerzKommunalbau GmbH i.L.	31.12.2021	
CommerzLeasing GmbH	31.12.2023	
COMUNITHY Immobilien GmbH i.L.	31.12.2022	
CR Hotel Target Pty Ltd	30.06.2023	Angaben in AUD
Dr. Gubelt Beteiligungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
Dr. Gubelt Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
DRABELA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
DREBOSTA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
DREDOLA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
DREDOLA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Berlin KG	31.12.2022	
DRELARA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
DRELOSINA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
DRENITA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
DRESANA Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	



Name	letzter Abschluss	Hinweise
DRETERUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
Fernwärmenetz Leipzig GmbH	31.12.2022	
FORNAX Kraftwerk-Beteiligungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
GRALIDA Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
GRAMINA Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
GRAMOLDISCUS Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
GRAMOLINDA Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
GRASSANO Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
GRATNOMA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
GRAURESTA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
GRECOR Aviation GmbH	31.12.2022	
GRENADO Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2023	
Gretana Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
GRILISA Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
GRINA Beteiligungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
GRONDOLA Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
GROTEGA Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
GRUMENTO Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
GRUMOSA Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
Grunata Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
HAJOMA Beteiligungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
HDW Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
ILV Immobilien-Leasing Verwaltungsgesellschaft Düsseldorf mbH	31.12.2022	
MOLANCONA Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
MOLANDA Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	Stille Beteiligung
MOLARIS Verwaltungs- und Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
MOLBARVA Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
MOLBERNO Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
MOLBONA Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
MOLRATUS Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2023	
MOLRESTIA Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Objekt TKA Varel KG	31.12.2022	Stille Beteiligung
MOLSURA Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	



Name	letzter Abschluss	Hinweise
MONEA Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
NACOLO Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	31.12.2022	
NACONA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	31.12.2022	
NACONGA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	31.12.2022	
NAFARI Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	31.12.2022	
NAFIRINA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	31.12.2022	
NASIRO Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	31.12.2022	
NASTO Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	31.12.2022	
NAUCULA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	31.12.2022	
NAULUMO Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	31.12.2022	
NAURANTO Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	31.12.2022	
NAURATA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	31.12.2022	
NAUSOLA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	31.12.2022	
NAUTESSA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	31.12.2022	
NAUTLUS Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	31.12.2022	
NAUTUGO Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	31.12.2022	
NAVALIS Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	31.12.2022	
NAVIBOLA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	31.12.2022	
NAVIBOTO Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	31.12.2022	
NAVIFIORI Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	31.12.2022	
NAVIGATO Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	31.12.2022	
NAVIGOLO Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	31.12.2022	
NAVILO Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
NAVIPOS Schiffsbeteiligungsgesellschaft mbH	31.12.2022	Ergebnisabführungsvertrag mit CR
NAVIRENA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	31.12.2022	
NAVIROSSA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	31.12.2022	
NAVITONI Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	31.12.2022	
NAVITOSA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	31.12.2022	
NEPTANA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	31.12.2022	
NEPTILA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	31.12.2022	
NEPTORA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	31.12.2022	
NEPTUGA Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	31.12.2022	



Name	letzter Abschluss	Hinweise
NEPTUNO Schiffsbetriebsgesellschaft mbH	31.12.2022	
NERVUS Beteiligungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
NESTOR Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
NOLICA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
NORA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
NORA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Plön und Preetz KG	31.12.2022	
NOTITIA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
NOVELLA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	Ergebnisabführungsvertrag mit CR
NOVITAS Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
NURUS Beteiligungsgesellschaft mbH	31.12.2022	Ergebnisabführungsvertrag mit CR
OSKAR Medienbeteiligungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
PAREO Kraftwerk-Beteiligungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
Project Gloria S.a.r.l.	31.12.2022	
PT1 Early-Stage Fund II GmbH & Co. KG	31.12.2022	Neuerwerb in 2023
quatron Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Düsseldorf KG i.L.	31.12.2022	
RALTO Beteiligungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
RAMONIA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
RANA Beteiligungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
RAPIDA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
RECURSA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
REFUGIUM Beteiligungsgesellschaft mbH	31.12.2022	Ergebnisabführungsvertrag mit CR
RESIDO Flugzeug-Leasinggesellschaft mbH	31.12.2023	
RIPA Medien-Beteiligungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
ROSARIA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
ROSATA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
ROSEA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
ROSOLA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
SECUNDO Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	31.12.2022	Ergebnisabführungsvertrag mit CR
TIGNARIS Beteiligungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
Windpark Duben Süd Verwaltungs GmbH	31.12.2022	
Windpark Fläming 1 Verwaltungsgesellschaft mbH	31.12.2022	



Name	letzter Abschluss	Hinweise
Windpark Karche 2 Verwaltungs GmbH	31.12.2022	
Windpark Klosterkumbd Verwaltungs GmbH	31.12.2022	
Windpark Ottweiler-Bexbach Verwaltungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
Windpark Parchim Fünf Verwaltungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
Windpark Rayerschied Verwaltungs GmbH	31.12.2022	
Windpark Schenkendöbern Eins Verwaltungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
Windpark Schöneseyffen Verwaltungs GmbH	31.12.2022	
Windpark Sien Verwaltungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
Windpark Spechenwald Verwaltungsgesellschaft mbH	31.12.2022	
Windpark Wustermark Eins Verwaltungsgesellschaft mbH	31.12.2022	

Wiesbaden, den 22. Februar 2024

*Vorstand der Commerz Real AG*

*Henning Koch, Vorsitzender*

*Dr. Nicole Arnold*

*Christian Horf*

*Dirk Schuster*

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Commerz Real AG, Wiesbaden

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Commerz Real AG, Wiesbaden, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 geprüft.

Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Der Lagebericht enthält als ungeprüft gekennzeichnete, nicht vom Gesetz vorgesehene Querverweise. Diese Querverweise sowie die Informationen, auf die sich die Querverweise beziehen, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

1. 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Lageberichts. Der Lagebericht enthält als ungeprüft gekennzeichnete, nicht vom Gesetz vorgesehene Querverweise. Unser Prüfungsurteil erstreckt sich nicht auf diese Querverweise sowie die Informationen, auf die sich die Querverweise beziehen.

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

2. Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts:

- die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote), die in Kapitel 6 des Lageberichts enthalten ist, und
- die im Lagebericht enthaltenen lageberichtsfremden und als ungeprüft gekennzeichneten Angaben.

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.

3. 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 der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind 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 sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, 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 sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter 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 sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, 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.

4. 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern 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 von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern 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 im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 23. Februar 2024

**KPMG AG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*Werner, Wirtschaftsprüfer*

*Dyhr, Wirtschaftsprüfer*

## Bericht des Aufsichtsrats

**Commerz Real AG**





Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2023 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 2023 gemäß seiner Geschäftsordnung vier ordentliche Sitzungen ab. Die ordentlichen Sitzungen fanden jeweils einmal pro Quartal am 27. März, 15. Juni, 19. September und 12. Dezember 2023 statt. Zudem wurde eine außerordentliche Sitzung am 8. Februar 2023 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-, Nachhaltigkeits-, 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 zudem der regelmäßige Bericht zum Umsetzungsstand der Strategie „Next Level 2025“. Ferner befasste sich der Aufsichtsrat intensiv mit der Analyse des Jahresabschlusses 2022, der Neugeschäftserwartung, der Ergebnisentwicklung 2023, den Ergebnissen der von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht angeordneten Sonderprüfung des Liquiditätssystems und des Tax-Compliance-Management-Systems sowie den geplanten Änderungen im Investmentrecht. Ausführlich behandelt wurden zudem der Compliance- und Geldwäschebericht und der Bericht über die Angemessenheit der Ausgestaltung der Vergütungssysteme für den Vorstand und die Mitarbeiter. 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 Geschäftsordnungen für den Aufsichtsrat, den Anlage- und Risikoausschuss und den Vorstand sowie die Suitability Guideline für den Aufsichtsrat und die Geschäftsleitung an. Der Aufsichtsrat befasste sich im Rahmen von ordentlichen und der außerordentlichen Sitzung mit der Zielerreichung und der Festlegung der variablen Vergütung für das Geschäftsjahr 2022 für die Mitglieder des Vorstands, dem Verhältnis fixer zu variabler Vergütung, der Verlängerung der Bestellung und Anstellung von zwei Vorstandsmitgliedern, der Nachfolgeplanung für die Mitglieder des Vorstands und der Nachbesetzung eines Aufsichtsratsmitglieds.

Direkt im Anschluss an die Hauptversammlung am 27. März 2023 hat sich der neu gewählte Aufsichtsrat konstituiert und aus seiner Mitte einen Aufsichtsratsvorsitzenden, einen Stellvertreter und die Mitglieder der Ausschüsse gewählt.

Darüber hinaus fasste der Aufsichtsrat wegen Eilbedürftigkeit einen Beschluss im schriftlichen Verfahren und beschloss die Auszahlung einer Inflationsausgleichsprämie.

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 2023 viermal, jeweils taggleich mit den Aufsichtsratssitzungen am 27. März, 15. Juni, 19. September und am 12. Dezember 2023. Er befasste sich mit dem Bericht über die Angemessenheit der Ausgestaltung der Vergütungssysteme der Mitarbeiter sowie des Vorstands, jeweils bezogen auf das Geschäftsjahr 2023. Ferner beschäftigte er sich mit der Performance der Vorstandsmitglieder und der LTI-Anspruchsentstehung für das Geschäftsjahr 2019 sowie der Verlängerung der Bestellung und Anstellung von zwei Vorstandsmitgliedern. Gegenstand der Erörterungen waren auch Vorschläge für die Wahl der Anteilseignervertreter in den Aufsichtsrat, 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 2024 befasst.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr fanden am 15. Juni und 12. Dezember 2023 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 befasste er sich mit der Gesamttrisikostrategie 2024, der Risikoversorge 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 befasste 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 Projektentwicklung befasst.

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 19. September 2023 ein Workshop zu den Themen „Erneuerbare Energien“, „Risikoanalyse“, „Immobilienentwicklung“, „Markttrends bei nachhaltigen Produkten im Immobilien- und Investmentportfolio“ und „Finanz- und Businessplanung im Fondsbereich“ statt.

## **Sitzungsteilnahme**

Alle Aufsichtsratsmitglieder haben im Rahmen ihrer entsprechenden Amtszeit im abgelaufenen Geschäftsjahr an allen ordentlichen Sitzungen des Plenums bzw. der Ausschüsse teilgenommen. Herr Martin Hoppe fehlte bei der außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats.

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, potentielle 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 2023 abgelaufene Geschäftsjahr wurde die durch die Hauptversammlung gewählte KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main bestellt.

Der Vorstand hat am 22. Februar 2024 den Jahresabschluss und Lagebericht der Commerz Real AG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 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 2024 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**

Die Anteilseignervertreter Herr Dr. Manfred Knof, Herr Dr. Marcus Chromik, Frau Andrea Bracht und Herr Matthias Klussmann wurden von der Hauptversammlung am 27. März 2023 wieder in den Aufsichtsrat gewählt. Als Nachfolger für die ausgeschiedenen Herren Christoph Heins und Thomas Schauler wurden die Herren Andreas Böger und Mario Peric in den Aufsichtsrat gewählt.

Die Herren Martin Hoppe und Martin Uthmeier wurden von der Belegschaft wieder als Arbeitnehmervertreter in den Aufsichtsrat gewählt. Nachfolger für die ausgeschiedene Frau Jennifer-Janice Brachmann ist seit dem 27. März 2023 Frau Dr. Silke Fuhrmeyer.

Mit Ablauf des 31. Dezember 2023 schied Herr Dr. Marcus Chromik aus dem Aufsichtsrat aus; als Nachfolger wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2024 Herr Bernhard Spalt von der Hauptversammlung zum Mitglied des Aufsichtsrats gewählt.

Herr Matthias Klussmann hat sein Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum Ablauf des 11. März 2024 niedergelegt. Der Aufsichtsrat schlägt der Hauptversammlung vor, Herrn Thomas Kuhlmann mit Wirkung zum 12. März 2024 in den Aufsichtsrat zu wählen.

Wir danken den ausgeschiedenen Anteilseignervertretern, Herrn Christoph Heins, Herrn Thomas Schauler, Herrn Dr. Marcus Chromik, Herrn Matthias Klussmann sowie der Arbeitnehmervertreterin im Aufsichtsrat Frau Jennifer-Janice Brachmann 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 2023.

Frankfurt am Main, 11. März 2024

*Für den Aufsichtsrat*

*Dr. Manfred Knof, 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 tarifynwendendes 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 (EntgTranspG) 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, zählten 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 Regelungswerk 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