

Commerz Real – Real Estate, Assets und Leasing

Inmitten eines unruhigen Marktumfeldes – die Turbulenzen am amerikanischen Hypothekenmarkt sind derzeit in aller Munde und die Kurse einst heiß begehrter Immobilienaktien befinden sich zum Teil schon seit Monaten im Sinkflug – vollzog die Commerzbank Ende September eine Bündelung der Aktivitäten von Commerz Leasing und Immobilien AG (CLI) und Commerz Grundbesitz Gruppe (CGG) in einem neuen Unternehmen, der Commerz Real AG. Die Gesellschaft ist hauptsächlich, aber nicht ausschließlich im Bereich Immobilien tätig (siehe Tabelle).

Das Zusammenfassen vielfältiger und nicht in jedem Fall gleichartiger Geschäfte, wie das Auflegen von Fonds und das Leasinggeschäft, in einer neuen AG, erscheint zunächst nur bedingt sinnvoll. Von den Verantwortlichen wird es folgendermaßen begründet: Viele der Assets seien der Immobilie durchaus ähnlich, bei ihnen stünde die Nutzung, aber nicht das Eigentum im Vordergrund. Die Verschmelzung erlaube eine Verbindung der Expertise im Portfolio- und Asset Management (von der CGG) mit Finanzierungs- und Strukturierungs-Know-how (von der CLI) und somit eine integrierte Sicht auf Märkte und Investoren. Konkreter: Mit einem breiteren Produktangebot aus einer Hand soll es möglich werden, institutionelle Kunden zu gewinnen und zu binden, denen man vor der Fusion nicht alle Vehikel anbieten können.

Im Bereich der Anlageprodukte Real Estate hingegen leuchtet die Logik der Fusion schon auf den ersten Blick ein: Denn nun werden Offene Immobilienfonds und Immobilien-Spezialfonds, die bisher nur von der CGG angeboten wurden, zusammengefasst mit Geschlossenen Fonds aus der Leistungspalette der CLI. Aus diesen spezialisierten Produkten und Produktanbietern wird deshalb jedoch kein generalistischer Einheitsbrei, denn die Synergien ergeben sich hauptsächlich im Back-Office. In diesem Fall will man sie vor allem im Einkauf, der bei Immobiliengeschäften oft als Engpass eingeschätzt wird, verwirklichen. Die Akquisitionsteams der beiden bisherigen Gesellschaften werden zusammengelegt und die Marktgebiete der Mitarbeiter spezifischer definiert, sodass eine tiefere Marktbearbeitung möglich sein soll. Für

alle Anlageprodukte im Bereich Immobilien wird der Einkauf zukünftig zentralisiert. Neu angeschaffte Objekte könnten dann beispielsweise in einem Offenen oder in einem Geschlossenen Fonds verwertet werden. Doch diese große Chance birgt auch Risiken: Keines der Vehikel soll in der Zuordnung von Objekten benachteiligt werden. Die Allokation wird nahezu automatisiert ablaufen – dafür sorgen klare Definitionen der Zielobjekte zum Beispiel nach Größe, Art der Nutzung und geografischer Lage.

Auch wenn – formal gesehen – die CGG auf die CLI verschmolzen wurde, inhalt-

Mittelfristig hat sich die Commerz Real ehrgeizige Ziele gesetzt. Bis zum Jahr 2010 soll das verwaltete Volumen von derzeit rund 42 Milliarden Euro um jährlich je sechs Prozent auf mindestens 50 Milliarden Euro wachsen, das Jahresergebnis soll sich auf rund 150 Millionen Euro erhöhen, also jedes Jahr um etwa 13 Prozent zunehmen. Zu der Steigerung wird hauptsächlich eine Vergrößerung der bestehenden Produkte sowie im Einzelfall das Kreieren neuer Vehikel beitragen. Dort, wo Synergien aus der Fusion entstehen, würden eingesparte materielle oder auch personale Ressourcen reinvestiert.

Das Leistungsspektrum der Commerz Real AG

Anlageprodukte Real Estate	Offene Immobilienfonds Geschlossene Immobilienfonds Anlageprodukte für institutionelle Investoren (zum Beispiel Immobilien-Spezialfonds, REITs)
Anlageprodukte Non Real Estate	Schiffsfonds Flugzeugfonds Fonds regenerativer Energien
Structured Investments	Leasingkonzepte für Immobilien und Großmobilen (Flugzeuge, Schiffe, Kraftwerke, Leitungsnetze) Strukturierte Finanzierungen für gewerbliche Unternehmen und die öffentliche Hand Public Private Partnerships
Mobilienleasing	Klassische Objektbereiche: Maschinen, Anlagen, Fahrzeuge, IT-Ausrüstungen Tochterunternehmen: Commerz Real Mobilienleasing GmbH, Hansa Automobil Leasing GmbH und Comsystems GmbH
Begleitende Serviceleistungen	Von Grundlagenermittlung bis zur Vergabe des Auftrags an einen Bauunternehmer

lich soll sich an der Arbeit im neuen Gesamthaus wenig ändern, verlautet es aus dem neuen Vorstand. Und auch ansonsten bleibt vieles beim Alten. Die beiden Standorte von CLI in Düsseldorf und CGG in Wiesbaden werden erhalten. Geführt wird die Commerz Real von einem sechsköpfigen und damit relativ großen Vorstand, dem Hubert Spechtenhauser als Sprecher vorsteht. In dem Gremium sind drei weitere seiner Kollegen aus der ehemaligen Unternehmensleitung der CLI (Eberhard Graf, Roland Potthast und Günter Ress) vertreten, sie werden unterstützt von zwei Vorständen der CGG (Heiko Beck und Hans-Joachim Kühl). Frank Pörschke, der als früherer Chef der CGG in einer Doppelspitze die neue Gesellschaft zusammen mit Spechtenhauser führen sollte, ist inzwischen in den Vorstand der Eurohypo berufen worden.

Aus den gegenwärtigen Verwerfungen am Subprime-Markt erwartet das Unternehmen keine negativen Auswirkungen. Die Offenen Fonds hätten zu Beginn des Jahres alle US-amerikanischen Objekte veräußert. Im Portfolio der Geschlossenen Fonds befänden sich nur Immobilien mit langfristigen Mietverträgen in den USA. Er sehe einer bevorstehenden Marktberreinigung mit positiven Erwartungen entgegen, meint Spechtenhauser. Dass die Fusion erst jetzt vollzogen wurde, liegt daran, dass die DBV-Winterthur Holding AG bis zum März 2007 eine 25-prozentige Beteiligung am Stammkapital der Commerz Grundbesitz Investmentgesellschaft gehalten hat. Nachdem diese Anteile im Frühjahr in den Konzern zurückgeholt worden waren, dann erst war wohl der Weg frei für die Commerz Real AG. (Red.)