

## Unternehmen und Märkte

### JLL: Anhaltender Anlageboom

Das Jahr 2006 kann auf den maßgeblichen Immobilienmärkten der Welt als ein Jahr der Rekorde gelten. Voraussichtlich 455 Milliarden Euro an Anlagekapital weltweit werden auf die gewerblichen Immobilienmärkte geflossen sein. Einschließlich Wohnimmobilien und den indirekten Beteiligungen über Kapitalgesellschaften könnten es um

die 600 Milliarden Euro werden. Das wäre mehr als doppelt so viel wie im Jahr 2003. Ein erheblicher Teil davon entfällt auf das grenzüberschreitende Geschäft. Anleger aus der ganzen Welt positionieren Deutschland neben Japan, China und Indien als einen der Favoriten in der internationalen Immobilienanlagenszene, so Christian Ulbrich, CEO Jones Lang Lasalle Deutschland. Wie kaum ein anderes Land hat Deutschland diesbezüglich einen Nachholbedarf, ausgelöst durch die Effekte der Wiedervereinigung,

die die Anpassung des deutschen Immobilienmarktes an die Gepflogenheiten des internationalen Kapitalmarktes um mehr als ein Jahrzehnt verzögert hat.

Die Zyklen in anderen Ländern sind der Entwicklung in Deutschland vorausgeeilt und haben den dortigen Immobilienmärkten zu einem starken Aufschwung verholfen – auf den Wohnungsmärkten zahlreicher Länder sogar mit einer Vervielfachung der Preise. In den USA hat, auch unter dem Einfluss der zahlreichen

#### Große Portfoliotransaktionen im Jahr 2006

| Sektor       | Name                      | Anzahl der Objekte       | Preis in Millionen Euro | Verkäufer                    | Herkunft des Verkäufers | Käufer   | Herkunft des Käufers      |
|--------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------------|-------------------------|--|---------------------------|
| Einzelhandel | Karstadt Portfolio        | 97                       | 4 500,0                 | Karstadt Quelle AG           | Deutschland             | Whitehall (Goldman Sachs)                        | Global                    |
| Gemischt     | Projekt Mars              | 61                       | 2 100,0                 | DB Real Estate               | Deutschland             | Eurocastle/Fortress                              | Global                    |
| Büro         | Projekt Herkules          | 47                       | 1 100,0                 | Deka                         | Deutschland             | Oaktree  | Global                    |
| Büro         | Projekt Cole & Bridge     | Cole: 4<br>Bridge: 6     | 1 004,0                 | DB Real Estate               | Deutschland             | CDP/SITQ (Cole) and Fortress/Eurocastle (Bridge) | Frankreich/<br>Kanada/USA |
| Einzelhandel | Lidl Portfolio            | 250                      | 1 000,0                 | Lidl & Schwarz               | Deutschland             | Babcock and Brown                                | Australien                |
| Büro         | Projekt Nautilus I und II | Naut I: 10<br>Naut II: 4 | 860,0                   | Difa                         | Deutschland             | Tishman Speyer (Naut I) und IVG (Naut II)        | USA und<br>Deutschland    |
| Büro         | Primo I und II            | 38 (Hamburg)             | 815,5                   | Freie und Hansestadt Hamburg | Deutschland             | IXIS   | Frankreich                |
| Einzelhandel | Max Bahr DIY Portfolio    | 77                       | 800,0                   | Max Bahr                     | Deutschland             | Nomura International                             | Japan                     |
| Büro         | Leo II                    | 36                       | 768,0                   | Land Hessen                  | Deutschland             | CA Immobilien AG                                 | Österreich                |
| Einzelhandel | Brune Portfolio           | 4                        | 710,0                   | Brune                        | Deutschland             | Merrill Lynch/ECE                                | USA                       |

#### Große Einzelobjektstransaktionen im Jahr 2006

| Sektor       | Name                              | Markt             | Preis in Millionen Euro | Verkäufer  | Herkunft des Verkäufers | Käufer                                  | Herkunft des Käufers |
|--------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------------|--|-------------------------|---|----------------------|
| Büro         | Skyper                            | Frankfurt am Main | 400,0                   | Deka Bank  | Deutschland             | UBS                                     | Global               |
| Einzelhandel | Nova Eventis/Allee Center Leipzig | Güntersdorf       | 390,0                   | Deka Fonds   | Deutschland             | Prime Commercial Properties             | Großbritannien       |
| Büro         | Uptown München                    | München           | 340,0                   | Hines Immobilien GmbH                              | USA                     | GIC                                     | Singapur             |
| Einzelhandel | Limbecker Platz                   | Essen             | 300,0                   | Karstadt Quelle AG                                 | Deutschland             | Difa                                    | Deutschland          |
| Einzelhandel | Ernst-August-Galerie              | Hannover          | 191,0                   | ECE  | Deutschland             | HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH | Deutschland          |
| Hotel        | Sheraton Frankfurt Hotel & Towers | Frankfurt am Main | 168,0                   | Hospitality Europe B.V. (HEBV)                     | Großbritannien          | Blackstone                              | Global               |
| Einzelhandel | Düsseldorf Arcaden                | Düsseldorf        | 173,5                   | mfi  | Deutschland             | Ivanhoe Cambridge                       | Kanada               |
| Büro         | Rechenzentrum                     | Frankfurt am Main | 164,5                   | DB Real Estate                                     | Deutschland             | JP Morgan                               | Global               |
| Einzelhandel | Neumarkt-Galerie                  | Köln              | 158,0                   | verschiedene (unter anderem Bayerische Landesbank) | Deutschland             | Quinlan                                 | Irland               |
| Büro         | Elisenhof                         | München           | 150,0                   | Schörghuber  | Deutschland             | Tishman Speyer                          | USA                  |

Quelle: Jones Lang Lasalle GmbH

Stand: 15. Dezember 2006

Zinserhöhungen, bereits eine leichte Dämpfung der Konjunktur eingesetzt, zum Teil mit deutlichen Bremseffekten in der Nachfrage nach Wohnimmobilien. Auf den deutschen Immobilienmärkten sind Signale für eine nachhaltige Besserung erst seit dem Beginn des vergangenen Jahres zu sehen. Besonders deutlich ist das Interesse ausländischer Investoren an Wohnungsbeständen und Wohnungsgesellschaften in Deutschland. Seit 2003 sind annähernd 20 Milliarden Euro in dieses Marktsegment geflossen. Ebenso ist der Einzelhandelsimmobilienmarkt rasant in den Fokus der Anleger geraten. Auf den Büromärkten ist eine vergleichbare Tendenz zu erkennen, wie der Verkauf und die geplanten Veräußerungen großer Portfolios von Offenen Immobilienfonds, Banken und der öffentlichen Hand zeigen.

„Diese Entwicklungen haben innerhalb kürzester Zeit ein derartig hohes Volumen erreicht, dass schon ein Halten des Niveaus vom abgelaufenen Jahr (rund 50 Milliarden Euro) in 2007 ein großer Erfolg wäre – aber durchaus realistisch. Deutschland wird auch 2007 zu den Gewinnern auf den Immobilienmärkten dieser Welt gehören. Die Entwicklung des Jahres 2006, und absehbar 2007, wird kein kurzfristiges Phänomen sein, sondern ein Signal für die Eingliederung Deutschlands in den globalen Immobilienkapitalmarkt“, so Ulbrich.

Für die europäischen Investmentmärkte geht Jones Lang Lasalle für 2006 von einem Transaktionsvolumen von um die 200 Milliarden Euro aus (2005: 156 Milliarden Euro). Die Immobilieninvestitionen in Europa werden auch 2007 von den Aktivitäten in Großbritannien, Frankreich und Deutschland dominiert sein. Der Blick wird sich aber verstärkt auch auf Märkte in Mittel- und Osteuropa (unter anderem die Türkei und die Balkanländer) sowie auf Skandinavien und den Mittleren Osten richten, erwartet der Makler. Für einen Rückgang der Investoren nachfrage im Laufe des Jahres 2007 gebe es indessen keine Anzeichen. Insgesamt könnte das Verhältnis bei über vier Euro auf der Nachfrageseite gegenüber einem Euro auf der Angebotsseite liegen. Die Investoren, die 2006 nicht zum Zuge kamen, werden sich in den ersten Monaten 2007 voraussichtlich als eifrige Käufer erweisen. Darüber hinaus seien auf den indirekten Anlagemärkten mit einem breiten Spektrum an öffentlichen und privaten Kredit- und Eigenka-

pitalmöglichkeiten die Voraussetzungen für zunehmend professionellere Märkte in 2007 und darüber hinaus geschaffen.

In Westeuropa werden die höhere Nachfrage und die geringeren Leerstandsdaten von einem positiven Wirtschaftswachstum und ohne bedeutende Angebotsrisiken gestützt. Das größte Mietpreiswachstum für Büroimmobilien wird in Städten wie London, Madrid, Barcelona, Moskau und Stockholm notiert werden. Im Einzelhandelssektor werden es Spanien und Schweden sein. Neben dem stärkeren Mietpreiswachstum wird es ein weiteres Jahr mit Erträgen europaweit im zweistelligen Bereich zwischen zehn und 13 Prozent in allen Marktsegmenten geben. Die höchsten Erträge werden für Fachmärkte und Büroflächen erwartet. Globale Investoren könnten ihre dominante Rolle in Europa weiter ausbauen. Erhöhte Aktivitäten werden sowohl vonseiten australischer Investoren erwartet als auch von Investoren aus dem Mittleren Osten, deren Investmentaktivitäten aus dem zunehmenden Petro-Dollar-Kapital herrühren.

#### REITs als Turbolader für Immobilienderivate

Der Siegeszug des Jahres 2006 galt dem börsennotierten Real Estate Investment Trust. Er eröffnet den Zugang für Beteiligungen an Immobilienbeständen in nunmehr 20 Ländern. Weitere sollen in 2007 hinzukommen, darunter in Italien sowie der G-REIT in Deutschland. Die langfristige Bedeutung des REITs dürfte nach Einschätzung des internationalen Maklers weniger in den von der Politik diskutierten Feldern liegen, wie Sammelbecken für Unternehmensimmobilien oder Anlageklasse für Privatkunden, sondern eher als der Turbolader für das Immobilienderivat.

REITs unterliegen weltweit gesetzlichen Auflagen, der ständigen Beobachtung der Investmentmärkte und weisen außerdem bilanzrechtlich, steuerlich und bewertungstechnisch international vergleichbare Strukturen auf. Somit bieten sie eine ideale Grundlage als Basis von Derivaten. Folglich könnten REITs ein wichtiger Meilenstein im Globalisierungsprozess der Immobilienanlagewirtschaft werden.

Die Kapitalmarktorientierung der Immobilien wird an Vehemenz gewinnen und

ohne Umkehr sein. Die Bedeutung dieser Entwicklung hin zu Finanzmanagement und Financial Engineering wird nur über die Einflussfaktoren der größtmöglichen Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals nachvollziehbar sein. Laufende Erträge der Immobilien und ihre Wertveränderung sind dabei von immenser Bedeutung ebenso wie die gewählte Refinanzierungsstruktur. „Das Credo lautet – Verkaufe die Risiken und behalte die Erträge. Wiederhole dieses Vorgehen so lange, bis man keine eigenen finanziellen Risiken in einer Transaktion hat, aber immer noch einen Teil der Erträge erhält“, so Ulbrich.

Gibt es nur Chancen und keine Risiken? Zumindest überwiegen derzeit die Chancen sehr deutlich. Rückschläge wird es aber in einigen Märkten oder in Teilbereichen geben. Wenn sie an den jeweiligen Nettoanfangsrenditen gemessen werden, ist auf vielen Märkten in wenigen Jahren eine Angleichung der Renditen eingetreten. Sie haben sich durch sehr hohe Preissteigerungen zum Teil halbiert. Auf einigen Märkten spiegeln sie nicht die tatsächlichen Risikopotenziale wider, so dass Preiskorrekturen nicht auszuschließen sind.

## Hypoport: Preise für Wohnungen ziehen an

Der durchschnittliche Preis für deutsches Wohneigentum hat sich im November 2006, im Gegensatz zum Trend in den beiden vorangegangenen Monaten, um 0,5 Prozent erhöht. Dabei verringerte sich insgesamt der Preisrückgang im Jahresvergleich auf 1,2 Prozent gegenüber noch 3,0 Prozent im September. Dies ergibt sich aus dem monatlichen deutschen Hauspreisindex (HPX), der auf über die Internetplattform Europace der Hypoport AG, Berlin, gewonnenen Daten basiert.

Der HPX zeigt, dass im November entgegen dem bisherigen Trend die durchschnittlichen Preise für Neubauten sowie Eigentumswohnungen um 1,1 Prozent beziehungsweise 1,3 Prozent gegenüber dem Vormonat stiegen, während die Preise für Einfamilienhäuser im Bestand um 1,0 Prozent nachgaben. Dies war in den vergangenen Monaten, als lediglich die Preise für Altbauten anstiegen, umgekehrt. Die-

## Unternehmen und Märkte

### Entwicklung des Deutschen Hauspreisindex im November 2006

|  | Gesamt | Neubauten | Altbauten | Eigentumswohnungen |
|--|--------|-----------|-----------|--------------------|
| Monatlicher Index                            | 294,2  | 99,5      | 95,5      | 99,2               |
| Monatlicher Index, Vormonat                  | 292,8  | 98,4      | 96,5      | 97,9               |
| Veränderung zum Vormonat                     | 0,5%   | 1,1%      | - 1,0%    | 1,3%               |
| Veränderung zum Vormonat, Vormonat           | 0,0%   | - 0,5%    | 0,5%      | 0,0%               |
| Veränderung im Dreimonatsvergleich           | - 1,1% | - 1,5%    | - 2,0%    | 0,2%               |
| Veränderung im Dreimonatsvergleich, Vormonat | - 2,0% | - 4,5%    | 0,4%      | - 1,8%             |
| Veränderung zum Vorjahr                      | - 1,2% | 1,7%      | - 3,1%    | - 2,2%             |
| Veränderung zum Vorjahr, Vormonat            | - 3,0% | - 1,1%    | - 3,2%    | - 4,6%             |

Quelle: Hypoport

sen leichten Aufwärtstrend für Neubauten führt der Vorstandsvorsitzende von Hypoport, Thomas Kretschmar, darauf zurück, dass viele Käufer, die ohnehin Wohneigentum erwerben wollten, ihre Entscheidung in das Jahr 2006 vorzogen, um noch von dem niedrigeren Mehrwertsteuersatz zu profitieren.

Und er fügt hinzu: „Bei Bestandsgebäuden sind Umbauarbeiten nicht in dem Maße notwendig. Allerdings ist dieser Vorwegnahmeeffekt in seinen Auswirkungen auf die Preisentwicklung nicht zu vergleichen mit dem Wegfall der Eigenheimzulage vor einem Jahr. Seit damals ist der leichte finanzielle Vorteil hinfällig, den der Kauf eines Neubaus gegenüber einem Altbau bedeutet hatte.“

Die Kennziffer für alle drei Kategorien, die im HPX abgebildet sind, Neubauten, Altbauten und Eigentumswohnungen, betrug im November vergangenen Jahres 294,2 gegenüber 292,8 im Oktober, im Dreimonatsvergleich jedoch ein Minus von 1,1 Prozent und gegenüber dem Vorjahreszeitraum sogar ein Minus von 2,0 Prozent. Die durchschnittlichen Preise für neue Einfamilienhäuser lagen im November bei 124 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und insgesamt 216 000 Euro, für Häuser im Bestand mit einem durchschnittlichen Alter von 22 Jahren bei 125 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und 202 000 Euro. Der mittlere Anschaffungspreis für Eigentumswohnungen betrug 149 000 Euro, das sind 84 Euro je Quadratmeter Wohnfläche, und sie waren durchschnittlich 19 Jahre alt.

Im HPX werden nur Objekte ab Baujahr 1950 berücksichtigt, darunter Wohnungen von 70 bis 100 Quadratmetern Wohnfläche sowie selbstgenutzte Einfamilienhäuser mit 200 bis 700 Quadratmetern Grundstücksfläche und 100 bis 150 Quadratmetern Wohnfläche.

## Leichte Belebung des Wohnungsneubaus

In der konjunkturellen Entwicklung des Wohnungsneubaus im Jahr 2006 haben sich zu einem erheblichen Teil die mit der Abschaffung der Eigenheimzulage und der Kürzung der erhöhten Abschreibungen für Mietwohnungen verbundenen Vorzieheffekte zum Jahresende 2005 positiv niedergeschlagen.

Nach aktuellen Hochrechnungen des Verbandes der Privaten Bausparkassen dürften 2006 der Bau von insgesamt 250 000 Wohnungen genehmigt und 245 000 Wohnungen fertiggestellt worden sein. Gegenüber den 240 000 Genehmigungen im Jahr 2005 würde dies ein Plus von 4,2 Prozent und gegenüber den 239 000 Fertigstellungen ein Plus von 2,5 Prozent bedeuten.

„Die Eigenheimzulage hat vor ihrer Abschaffung am 1. Januar 2006 also noch einmal für eine positive Entwicklung gesorgt und damit erneut belegt, dass sie entgegen den Behauptungen mancher Kritiker sehr wohl ein effizientes Instru-

ment der Eigentumsförderung gewesen ist“, erklärte in diesem Zusammenhang der Vorstandsvorsitzende des Verbandes, Andreas J. Zehnder. Der Eigenheimbau in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen macht inzwischen 75 Prozent des gesamten Wohnungsneubaus aus.

Nach Angaben des Verbandes seien viele Bauanträge aus 2005 erst im Jahr 2006 bearbeitet und in die Statistik eingegangen. So seien die Baugenehmigungen bis einschließlich Mai sehr stark um 17,8 Prozent angestiegen. Danach waren sie aber wieder um 3,2 Prozent rückläufig. Da die Fertigstellungen den Genehmigungen mit einem Timelag von etwa einem Jahr folgten, sei hier die umgekehrte Entwicklung festzustellen: Im ersten Halbjahr sei die Zahl der fertiggestellten Wohnungen um 19,9 Prozent gesunken; seit Juli 2006 hatten die Fertigstellungen aber wieder deutlich zugenommen (plus 28,4 Prozent).

Von den voraussichtlich 250 000 genehmigten Wohnungen entfielen 215 000 auf Westdeutschland (plus 3,9 Prozent) und 35 000 auf Ostdeutschland (plus 6,1 Prozent). Die fertiggestellten Wohnungen verteilten sich zu 210 000 auf Westdeutschland (plus 3,4 Prozent) und 35 000 auf Ostdeutschland (minus 2,8 Prozent). „Ohne diese Vorzieheffekte hätte sich die Abwärtsentwicklung in diesem Jahr in Richtung von nur noch 200 000 Einheiten weiter fortgesetzt. Es ist zu befürchten, dass nach der Stimulierung der Bautätigkeit in 2006 in diesem Jahr wieder ein merklicher Rückgang einsetzt“, prognostiziert Zehnder.

Erst mittelfristig sei wieder mit einer nachhaltigen Belebung der Wohnungsbautätigkeit zu rechnen. Weiterhin niedrige Kapitalmarktzinsen und weitgehende Preiskonstanz bildeten eine günstige Konstellation insbesondere zum Erwerb von Wohneigentum. So hätte sich beispielsweise auch die Preis-Einkommens-Relation, also das Verhältnis des Durchschnittspreises eines Einfamilienhauses zu dem durchschnittlichen Jahreseinkommen, in den letzten Jahren erheblich verbessert: Mussten 1982 noch fast zehn (Brutto-)Jahresverdienste zum Erwerb eines Einfamilienhauses aufgewandt werden, so seien es derzeit weniger als acht Jahreseinkommen.

Wenn die deutsche Wirtschaft auch in diesem Jahr deutlich wächst, die Realein-

kommen zunehmen und zugleich die merkliche Entspannung am Arbeitsmarkt anhält, könne es auch wieder zu einer fundierten Aufwärtsentwicklung der Wohnungsbaukonjunktur kommen. Dazu bedarf es allerdings auch einer baldigen und verständlichen Regelung, wie das selbstgenutzte Wohneigentum in die geförderte Altersvorsorge einbezogen wird, betont der Verbandsvorsitzende abschließend.

## Feri: Europa im Aufwärtstrend

Getrieben von der allgemein positiven Wirtschaftsentwicklung machen die europäischen Immobilienmärkte im internationalen Vergleich deutlich Boden gut. Auch auf den deutschen Märkten gibt es zunehmend Wachstumspotenzial. Das sind die Kernaussagen des aktuellen Feri Immobilien Monitors der Feri Rating & Research GmbH, Bad Homburg.

Demnach befinden sich vor allem die europäischen Büro-Immobilienmärkte in einem deutlichen Aufwärtstrend. Hintergrund dafür ist die erfreuliche gesamtwirtschaftliche Entwicklung, die vielerorts bereits zu einem Anstieg der Beschäftigungszahlen führt. Insbesondere Irland und die nordeuropäischen Staaten profitieren davon. Dort macht Feri das meiste Wachstumspotenzial aus. Dublin beispielsweise verzeichnete demnach in den vergangenen Monaten neben London, Paris und Madrid den europaweit stärksten Mietpreisanstieg. Allerdings sei dort aufgrund einer anziehenden Neubautätigkeit in den kommenden Jahren mit zusätzlichem Flächenangebot zu rechnen.

Ein ungebrochen starkes Wachstum verzeichnet Feri auch in den Staaten Osteuropas. Dort haben sich die Renditen von bislang favorisierten Ländern wie Polen, Ungarn und Tschechien allerdings inzwischen bereits westlichem Niveau genähert. Die Rendite für Büroimmobilien in Warschau, Prag und Budapest tendiert schon in den Bereich der Sechs-Prozent-Marke. Zum Vergleich: Ende der neunziger Jahre rangierten die drei Städte noch zwischen zehn und zwölf Prozent Mietrendite für Büroimmobilien.

Die Märkte in Polen, Ungarn und Tschechien sind demnach reifer geworden. Sowohl bei Büros als auch im Einzelhan-

del sind inzwischen bessere Objekte in besseren Lagen gefragt. Bei aller Annäherung an westliches Niveau darf allerdings nicht vergessen werden, dass im früheren Ostblock nach wie vor erhebliche insbesondere fiskalpolitische Risiken vorliegen, warnen die Analysten.

In der Nachfolge von Polen, Tschechien und Ungarn rücken im Osten bereits neue attraktive Länder in den Fokus. Zu nennen sind vor allem Bulgarien und Rumänien. In beiden Staaten wächst die Wirtschaft seit einigen Jahren um vier bis fünf Prozent pro Jahr. Für die kommenden Jahre sind darüber hinaus Wachstumsraten jenseits der fünf Prozent prognostiziert. Dieses Wirtschaftswachstum schaffe auch die Grundlage für aufwärtstrebende Immobilienmärkte.

Die Top 5 europäischen Länder mit dem größten Potenzial für Immobilieninvestitionen im Bürosektor sind laut aktuellem Feri Immobilien Monitor Polen (AAA), Schweden (AA), Tschechien (AA), Ungarn (AA) und Irland (A). Die schlechtesten Aussichten haben dagegen die Schweiz (C), Österreich (B), Belgien (B plus), Frankreich (B plus) und die Niederlande (B plus).

Dem allgemeinen Trend entsprechend geht es indes auch an den deutschen Immobilienmärkten aufwärts. Neben der erfreulichen Wirtschaftsentwicklung habe Deutschland den Vorteil, dass sich die Renditen hier noch über dem allge-

meinen europäischen Niveau befinden. Während an den Top-Standorten wie London, Paris und Madrid die Renditen aufgrund des hohen Preisniveaus zuletzt um rund 100 Basispunkte nachgegeben haben, sind sie in Deutschland im Wesentlichen noch unverändert geblieben. Allerdings steigt auch hier der Druck auf die Renditen. Sowohl am Büro- als auch am Einzelhandels- und Wohnimmobilienmarkt verzeichnet der aktuelle Feri Immobilien Monitor ein im Vergleich zur Angebotsentwicklung überproportionales Wachstum der Flächennachfrage. Als Konsequenz verbessert das Analysehaus die Ratings für Deutschland in allen drei Marktsegmenten.

## Commerzbank bündelt Kompetenzen

Die Commerzbank AG, Frankfurt am Main, bündelt ihre Aktivitäten im gewerblichen Immobilienbereich. Ab Februar 2007 wird die in Wiesbaden ansässige Fondsgesellschaft Commerz Grundbesitz (CGG) dem von Bernd Knobloch geleiteten Konzernbereich Commercial Real Estate zugeordnet, zu dem schon die Eurohypo AG, Eschborn, und die Commerz Leasing und Immobilien AG, Düsseldorf, gehören. Bisher wurde die CGG im Commerzbankvorstand als Teil des Privatkundengeschäfts von Achim Kassow verantwortet. Durch die Neuorganisation soll es besser gelingen, im Konzern die gesamte Immobilien-Wertschöpfungskette abzudecken und dies auch nach außen zu kommunizieren.

Von der Neuordnung unberührt bleibt dagegen die im Privatkundengeschäft beheimatete private Baufinanzierung. Dagegen gehört die Hypothekenbank in Essen AG, Essen, an der die Commerzbank mit 51 Prozent beteiligt ist, unverändert zum Bereich Treasury. Laut einem Sprecher des Konzerns könnte jedoch zukünftig über eine Umsortierung nachgedacht werden. Bestätigt wurde zudem, dass der personelle Austausch zwischen Commerzbank und Eurohypo weiter voranschreitet. Nachdem dies zunächst auf Vorstandsebene erfolgte, werden zunehmend auch die untergeordneten Führungs- und Fachebenen „durchmischte“. „Das System ist in beiden Richtungen offen“, hieß es dazu aus der Commerzbank.

## Bausparen

### Eine Billion Euro ausgezahlt

Seit Bestehen der Bundesrepublik Deutschland haben die deutschen Bausparkassen insgesamt 1 002 Milliarden Euro Baugeld zur Verfügung gestellt. Dies teilte heute der Verband der Privaten Bausparkassen in Berlin mit. Damit hätten die Bausparkassen wesentlich am Wiederaufbau des Landes beigetragen und in erheblichem Maße die Modernisierung, Renovierung und den Umbau der Wohnungsbestände ermöglicht. Heute werde vor allem der kind- und altersgerechte Ausbau vieler Wohnungen mit Bauspardarlehen finanziert.