

**WestImmo**

# Geschäftsbericht 2013

Westdeutsche ImmobilienBank AG

## Kennzahlen der Westdeutsche ImmobilienBank AG

	31. 12. 2013	31. 12. 2012	Veränderung	
	Mio €	Mio €	Mio €	%
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>				
Zinsüberschuss und laufende Erträge	136,6	112,6	24,0	21,3
Provisionsergebnis	5,5	8,5	-3,0	-35,5
Saldo sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge	7,8	13,0	-5,2	-39,8
Verwaltungsaufwand	65,4	71,4	-6,0	-8,3
Risikovorsorge	-27,1	-60,9	33,8	-55,5
Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	57,4	1,8	55,6	>100
Außerordentliches Ergebnis	-8,1	-1,7	-6,4	>100
Steuern	-1,0	-0,4	-0,6	>100
Jahresergebnis vor Gewinnabführung	50,3	0,5	49,8	>100

	31. 12. 2013	31. 12. 2012	Veränderung	
	Mio €	Mio €	Mio €	%
<b>Bilanz</b>				
Bilanzsumme	13.776,9	18.794,2	-5.017,3	-26,7
Eigenkapital	876,6	876,6	0,0	0,0

	31. 12. 2013	31. 12. 2012	Veränderung	
	%	%	%	%
<b>Kennzahlen</b>				
Kernkapitalquote (Tier-I-Ratio)	15,9	12,6	3,3	26,2
Cost-Income-Ratio	43,7	53,2	-9,5	-17,9
Return on Equity vor Steuern	5,6	0,0	5,6	

	31. 12. 2013	31. 12. 2012	Veränderung	
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	%
<b>Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter</b>				
Anzahl der Beschäftigten im Jahresdurchschnitt	294	365	-71	-19,5

### Rating

Fitch Rating der Westdeutsche ImmobilienBank AG				
- langfristig				A-
- kurzfristig				F1

# Geschäftsbericht 2013

Westdeutsche ImmobilienBank AG



Claus-Jürgen Cohausz  
Vorsitzender des Vorstands



Christiane Kunisch-Wolff  
Mitglied des Vorstands



Rainer Spielmann  
Mitglied des Vorstands

## Sehr geehrte Geschäftspartner,

das Jahr 2013 war für die Westdeutsche ImmobilienBank AG (WestImmo) das erste volle Geschäftsjahr unter der Ägide der Erste Abwicklungsanstalt AöR (EAA) und vom wirtschaftlichen Ergebnis betrachtet eines der erfolgreichsten in der Geschichte der Bank. Trotz der fehlenden Möglichkeit, neue Finanzierungen abzuschließen und des erheblichen Rückgangs der zinstragenden Bestände konnte das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich gesteigert werden und ist Indiz für das nach wie vor qualitativ sehr gute Kreditportfolio der Bank.

Grundlage des guten Geschäftsergebnisses waren nicht nur die deutlich rückläufigen Risikoaufwendungen, sondern auch erhebliche Kosteneinsparungen durch weitere Anpassungen der Aufbau- und Ablauforganisation an die veränderte Geschäftssituation. Hierzu gehörte neben Standortanpassungen auch der im Juni 2013 realisierte Verkauf der Tochtergesellschaft WIB Real Estate Finance Japan K.K. Mit der Veräußerung dieser letzten wesentlichen Beteiligung der Bank wird künftig kein Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) mehr erfolgen. Darüber hinaus wurde der Verwaltungsaufwand weiter gesenkt, der im Wesentlichen durch den verminderten Personalaufwand, d. h. durch die geringere Anzahl der Mitarbeiter, begründet ist.

Die WestImmo konzentriert sich als 100%ige Tochtergesellschaft der EAA weiterhin auf ihre Bestandskunden. Im Rahmen der Betreuung und Bearbeitung bestehender Kreditengagements steht sie ihren Kunden als Spezialist für gewerbliche Immobilienfinanzierung und Pfandbriefbank im Rahmen von Prolongationen und Restrukturierungen und – soweit es zur Erhaltung der Sicherheiten erforderlich ist – auch für begrenzte Aufstockungen bestehender Engagements zur Verfügung. Sie managt aktiv ihre Deckungsstöcke für die ausgegebenen Pfandbriefe und erfüllt alle regulatorischen Anforderungen auch für einen potenziellen Neustart.

Der dafür erforderliche Verkauf der Bank an einen langfristig orientierten Investor ist trotz der positiven Geschäftsergebnisse bisher noch nicht erreicht worden. Es gibt deshalb nach wie vor keine Gewissheit, wie sich die Zukunft der WestImmo gestalten wird. Das ist insbesondere für Sie als langjährige, treue Kunden und Partner sehr unbefriedigend, aber auch für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die nach wie vor mit großem Engagement und hoher Motivation für die WestImmo arbeiten, was angesichts der Unsicherheit über ihre berufliche Zukunft nicht selbstverständlich ist.

Auch im Namen meiner Kollegen bedanke ich mich bei Ihnen für das fortwährende Vertrauen in die Leistungsfähigkeit unserer Bank. Mit dem Geschäftsergebnis des Jahres 2013 haben wir einmal mehr unter Beweis gestellt, dass unsere Bank über ein nachhaltiges Geschäftsmodell verfügt, das nach Fortbestand verlangt.

Wir werden alles daransetzen, Ihren Ansprüchen und Bedürfnissen im Rahmen unserer Möglichkeiten weiterhin gerecht zu werden – so wie Sie es von uns gewohnt sind.

Nicht nur für uns, auch für unseren Eigentümer – die EAA – hat der Verkauf der Bank nach wie vor oberste Priorität und wir werden gemeinsam alle notwendigen Maßnahmen ergreifen, ihn zu ermöglichen und somit die Zukunft der WestImmo zu sichern.

Mit freundlichen Grüßen



Claus-Jürgen Cohausz  
Vorsitzender des Vorstands

## Inhalt

Lagebericht der Westdeutsche ImmobilienBank AG .....	8
Auf einen Blick .....	8
Unternehmensspezifische Rahmenbedingungen .....	8
Organisatorische und rechtliche Struktur der WestImmo .....	8
Strategie der WestImmo .....	9
Struktur der WestImmo-Gruppe .....	9
Unternehmenssteuerung .....	10
Kreditportfolio, Finanzierungen, Kunden und Prozesse .....	10
Intensivbetreuung/Workout .....	11
Refinanzierung .....	11
Steuerungskennzahlen .....	11
Regulatorisches Umfeld .....	11
Basel III, CRD IV und CRR .....	12
Fortgeschrittener Interner Ratingansatz und Kreditrisikomodelle .....	12
Marktumfeld 2013 .....	13
Gesamtwirtschaftliches Umfeld .....	13
Märkte für Gewerbeimmobilien .....	14
Märkte für gewerbliche Immobilienfinanzierungen .....	16
Zusammenfassende Aussage des Vorstands zur Entwicklung der WestImmo im Jahr 2013 .....	16
Ertragsentwicklung .....	17
Finanz- und Vermögenslage .....	18
Ziele des Finanzmanagements .....	19
Portfolio im Kreditgeschäft .....	19
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter .....	19
Gesellschaftliches Engagement der WestImmo .....	20
Risikobericht .....	20
Risikomanagement und Gesamtbanksteuerung .....	20
Organisatorische Funktionstrennung und Risikokategorien .....	21
Adressenausfallrisiken .....	22
Kreditgeschäft .....	23
Kreditrisikostrategie und Risikoleitlinien .....	23
Kreditrisikoüberwachung und Maßnahmen zur Risikofrüherkennung .....	23
Sicherheitenbewertung .....	24

Risikoüberwachung auf Portfolioebene.....	24
Entwicklung der Risikovorsorge.....	27
Wertpapiere .....	27
Bewertung .....	27
Beteiligungen .....	28
Marktpreisrisiken .....	28
Liquiditätsrisiken .....	30
Operationelle Risiken.....	31
Geschäftsrisiken.....	31
Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem für den Rechnungslegungsprozess .....	32
Gesamtbankrisikosituation.....	33
Kapitalplanungsprozess .....	34
<b>Nachtragsbericht .....</b>	<b>35</b>
<b>Prognosebericht .....</b>	<b>35</b>
Gesamtwirtschaft.....	35
<b>Ausblick .....</b>	<b>35</b>
Märkte für Gewerbeimmobilien.....	35
Märkte für gewerbliche Immobilienfinanzierung.....	36
Refinanzierungsmärkte.....	36
<b>Aussage des Vorstands zur Strategie der Bank im Jahr 2014 .....</b>	<b>37</b>
<b>Erwartete Geschäftsentwicklung: Ertrags- und Finanzlage, Refinanzierung .....</b>	<b>38</b>
<b>Chancen .....</b>	<b>38</b>
<b>Gesamtaussage des Vorstands zu den Perspektiven der Bank .....</b>	<b>39</b>
<b>Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 .....</b>	<b>41</b>
Bilanz .....	42
Gewinn- und Verlustrechnung .....	44

<b>Anhang zum 31. Dezember 2013</b> .....	45
<b>1. Allgemeine Angaben</b> .....	46
1.1. Aufstellung des Jahresabschlusses .....	46
1.2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze .....	46
<b>2. Erläuterungen zur Bilanz</b> .....	51
2.1. Forderungen an Kreditinstitute .....	51
2.2. Forderungen an Kunden .....	51
2.3. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere .....	52
2.4. Angaben zu Bewertungseinheiten .....	53
2.5. Wertpapierpensionsgeschäfte .....	53
2.6. Wertpapierleihe .....	53
2.7. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere .....	53
2.8. Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen (Anteilsbesitzliste) .....	54
2.9. Treuhandvermögen .....	55
2.10. Anlagevermögen .....	56
2.11. Sonstige Vermögensgegenstände .....	56
2.12. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten .....	56
2.13. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten .....	57
2.14. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden .....	57
2.15. Verbriefte Verbindlichkeiten .....	57
2.16. Treuhandverbindlichkeiten .....	58
2.17. Sonstige Verbindlichkeiten .....	58
2.18. Passive Rechnungsabgrenzungsposten .....	58
2.19. Rückstellungen .....	58
2.20. Nachrangige Verbindlichkeiten .....	59
2.21. Fonds für allgemeine Bankrisiken .....	60
2.22. Eigenkapital .....	60
2.23. Fremdwährungspositionen .....	60
<b>3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung</b> .....	61
3.1. Aufgliederung der Erträge nach geografischen Märkten .....	61
3.2. Sonstige betriebliche Erträge .....	61
3.3. Sonstige betriebliche Aufwendungen .....	61
3.4. Risikovorsorge .....	61
3.5. Außerordentliche Aufwendungen .....	61
3.6. Ergebnisabführungsverträge .....	62
3.7. Für Dritte erbrachte Dienstleistungen für Verwaltung und Vermittlung .....	62



4. Sonstige Angaben	62
4.1. Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte	62
4.2. Eventualverbindlichkeiten und andere Verpflichtungen	62
4.3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen	62
4.4. Patronatserklärung	63
4.5. Übertragene Sicherheiten für eigene Verbindlichkeiten	63
4.6. Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen	63
4.7. Deutscher Corporate Governance Kodex	63
4.8. Deckungsrechnung für das Hypotheken- und Kommunalkreditgeschäft	64
4.9. Derivative Geschäfte	69
4.10. Honorar des Abschlussprüfers	69
4.11. Angaben zum Mutterunternehmen	69
4.12. Anzahl der Mitarbeiter	70
4.13. Bezüge der Organe	70
4.14. Kredite an Organe	70
4.15. Gremienmitglieder	71
4.16. Mandate in Aufsichtsratsgremien	71
Kapitalflussrechnung	72
Eigenkapitalspiegel	74
Bestätigungsvermerk	75
Bilanzzeit	77
Bericht des Aufsichtsrates	78
Corporate Governance der Westdeutsche ImmobilienBank AG	81
Namen · Standorte	85

# Lagebericht der Westdeutsche ImmobilienBank AG

## Auf einen Blick

Seit dem 17. September 2012 (mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2012) ist die Westdeutsche ImmobilienBank AG (WestImmo) eine 100%ige Tochter der Erste Abwicklungsanstalt AöR (EAA). Unter dem neuen Gesellschafter hat die WestImmo als Spezialist für gewerbliche Immobilienfinanzierungen ihre Geschäftstätigkeit auf veränderter Basis fortgesetzt.

Die Bank tätigt nur noch Geschäfte, die nicht im Widerspruch zum Umstrukturierungsbeschluss der Europäischen Kommission vom 20. Dezember 2011 für den damaligen WestLB Konzern stehen. Hierbei steht die WestImmo ihren Bestandskunden unverändert für Prolongationen und begrenzt auch für die Aufstockung der bestehenden Engagements zur Durchführung von Restrukturierungen und/oder Instandhaltungsmaßnahmen zur Verfügung. Darüber hinaus steuert sie aktiv ihre Deckungsstöcke.

Aufgrund des kontinuierlichen Rückbaus der Bestände und der eingeschränkten Geschäftsmöglichkeiten hat die WestImmo die internen Strukturen und Prozesse angepasst, um Kostensenkungspotenziale zu realisieren und wird diese weiter optimieren. Bei diesen Maßnahmen stehen immer die Aufrechterhaltung der erforderlichen Funktionalitäten zur Ausübung des Bank- und Pfandbriefgeschäftes sowie die Verkaufsfähigkeit der Bank im Vordergrund. Die Bestandsentwicklung der WestImmo war in 2013 geprägt durch die deutliche Reduzierung der Kredit- und Anleihebestände. Auf die erneute Inanspruchnahme fälliger Refinanzierungsmittel hat die Bank verzichtet. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 1,2 Mrd € (Vj. 1,5 Mrd €) an bestehenden Finanzierungen prolongiert. Gleichwohl stieg der Zinsüberschuss im Vorjahresvergleich von 110,5 Mio € auf 134,8 Mio €. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass in 2012 das Zinsergebnis durch Aufwendungen aus der Terminierung (Close-Outs) von derivativen Zinssicherungsgeschäften in Höhe von 52,7 Mio € (2013: 5,0 Mio €) belastet wurde.

Der Verwaltungsaufwand reduzierte sich im gleichen Zeitraum um 7,2 % auf 64,0 Mio €. Das Bewertungsergebnis im laufenden Kreditgeschäft ohne Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen lag mit 33,4 Mio € unter Vorjahresniveau. Anders als im Jahr zuvor waren in 2013 keine negativen Sondereffekte im Zusammenhang mit griechischen (vollständig in 2012 veräußert) und italienischen Staatsanleihen zu verzeichnen.

Das Ergebnis nach Steuern belief sich auf 50,3 Mio € nach 0,5 Mio € im Jahr zuvor.

## Unternehmensspezifische Rahmenbedingungen

### Organisatorische und rechtliche Struktur der WestImmo

Die WestImmo ist ein im In- und Ausland auf die Finanzierung von Gewerbeimmobilien spezialisiertes Kreditinstitut in der Rechtsform einer deutschen Aktiengesellschaft. In Deutschland unterhält die Bank neben ihrem Hauptsitz in Mainz noch eine Geschäftsstelle in Münster. International ist die WestImmo mit einer Niederlassung in London und den Repräsentanzen in Madrid, New York, Paris und Warschau vertreten.

Als Pfandbriefbank mit Pfandbrieflizenz profitiert die WestImmo von der Sicherheit und Solidität dieses Refinanzierungsinstruments.

## Strategie der WestImmo

Aufgrund des Umstrukturierungsbeschlusses der Europäischen Kommission vom 20. Dezember 2011 verabschiedete die Bank in 2012 eine modifizierte Geschäftsstrategie, Satzung und Geschäftsordnung des Vorstands. Diese wurde auch in 2013 fortgeführt. Die WestImmo konzentriert sich seitdem auf das aktive Management ihres Kreditportfolios und ihrer Deckungstöcke. Dabei erfüllt sie sämtliche Anforderungen des KWG und des Pfandbriefgesetzes.

Im Zuge des Rückbaus der Bestände und der eingeschränkten Geschäftsmöglichkeiten nimmt die WestImmo erforderliche Kapazitätsanpassungen vor. Um Kostensenkungen zu realisieren, passt sie interne Strukturen und Prozesse entsprechend an.

Der Rückbau des Bestandsgeschäftes erfolgt unter strengen Effizienzgesichtspunkten, wobei wert-erhaltende Faktoren zur Aufrechterhaltung der Verkaufsfähigkeit der Bank berücksichtigt bleiben.

Die erforderlichen Bankfunktionalitäten zur Ausübung des Bank- und Pfandbriefgeschäftes werden uneingeschränkt fortgeführt.

## Struktur der WestImmo-Gruppe

Die WestImmo-Gruppe besteht aus der Westdeutsche ImmobilienBank AG und ihren Tochtergesellschaften. Hierbei handelt es sich um strategische bzw. operative Beteiligungen, Immobilien-Joint-Ventures und weitere Unternehmungen im Rahmen von Immobilienfinanzierungen. Die Geschäftstätigkeit der Gruppe ist durch die Finanzdienstleistungen der WestImmo geprägt. Die Tochtergesellschaften sind für das Ergebnis der Gruppe von untergeordneter Bedeutung.

Die WestImmo hat im Geschäftsjahr 2013 die Anzahl ihrer Tochtergesellschaften sowie ihre nationalen und internationalen Standorte strategiekonform weiter reduziert: Mit Wirkung zum 24. Juni 2013 wurde die Tochter WIB Real Estate Finance Japan K.K. verkauft, zum 31. Dezember 2013 die Geschäftsstelle in Düsseldorf geschlossen.

Durch den Verkauf der wesentlichen Beteiligung WIB Real Estate Finance Japan K.K. ist für die WestImmo die Verpflichtung entfallen, einen Konzernabschluss zu erstellen. Damit wurde die Rechnungslegung nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) eingestellt und der Jahreseinzelschluss 2013 nach deutschen handelsrechtlichen Grundsätzen (HGB) aufgestellt.

Die WestImmo ist unverändert der Sicherungsreserve der Landesbanken des Deutschen Sparkassen- und Giroverbands (DSGV) angeschlossen.

## Unternehmenssteuerung

Der Vorstand führt die Geschäfte der WestImmo entsprechend der folgenden Zuständigkeitsverteilung und setzt sich wie folgt zusammen:

- **Claus-Jürgen Cohausz**, Vorsitzender des Vorstands  
(zentrale Stabsfunktionen, nationale und internationale Marktbereiche, Spezialfinanzierung/Capital Markets, Treasury)
- **Christiane Kunisch-Wolff**, Mitglied des Vorstands  
(Bilanz- und Rechnungswesen, Organisation/EDV/Verwaltung, Privatkunden, Projekt- und Prozessmanagement, Geldwäsche/Compliance)
- **Rainer Spielmann**, Mitglied des Vorstands  
(Risikomanagement, Credit Management, Property Valuation & Research, Intensive Care and Work Out Unit)

## Kreditportfolio, Finanzierungen, Kunden und Prozesse

Das Kreditportfolio der WestImmo verteilt sich im Wesentlichen auf die Märkte Deutschland, die Mitgliedsstaaten der Europäischen Union und Nordamerika. In Westeuropa sind es hauptsächlich Großbritannien, Frankreich, Spanien sowie die Beneluxstaaten; in Zentral- und Osteuropa Polen und Tschechien.

Die finanzierten Objekte der WestImmo sind vorwiegend Büro- und Einzelhandelsimmobilien, Shopping-center, Logistikzentren, Hotels, wohnwirtschaftlich genutzte Objekte und öffentliche Einrichtungen. Die Bank hat sich dabei auf erstklassige, gewerblich genutzte Objekte in guten Lagen konzentriert.

Die WestImmo erfüllt die rechtlichen und kaufmännischen Anforderungen an eine Pfandbriefbank und an das Pfandbriefgeschäft. Ihre Geschäftstätigkeit umfasst:

- Prolongationen auslaufender Kredite sowie selektive Aufstockung von Bestandskrediten für notwendige Restrukturierungen und Instandhaltungsmaßnahmen zum Erhalt der Sicherheitenwerte
- Sekundärmarkttransaktionen
- Ersatz von fälligen Refinanzierungen
- Erhaltung des Deckungsstocks inklusive der erforderlichen Überdeckung

Wesentliche Kundengruppen auf der Aktiv- bzw. Passivseite der WestImmo sind unter anderem:

- Fondsgesellschaften, Versicherungen und Pensionsfonds
- Nationale und internationale Investoren
- Immobilienunternehmen
- Banken und Sparkassen

## Intensivbetreuung/Workout

Engagements, bei denen sich die Risikolage ausweislich negativer Informationen/Indikatoren wesentlich verschlechtert hat oder bei denen Zahlungsrückstände von länger als 30 Tagen aufgetreten sind, werden im Rahmen einer Vorlage über die wesentliche Verschlechterung der Risikolage dem Steuerungskreis Intensivbetreuung vorgestellt. Dieser entscheidet dann über die weitere Behandlung des Engagements. Ziel der Bank ist es, frühzeitig durch den Einsatz entsprechender Fachleute zusammen mit dem Kunden die Situation zu beurteilen und ein Verlustrisiko zu vermeiden bzw. zu reduzieren. Sofern eine Heilung des Engagements respektive eine Rückübertragung in die Normalbearbeitung nicht gelingt, wird das Engagement nach Abstimmung aller erforderlichen Maßnahmen in den Bereich Intensive Care and Work Out Unit übertragen.

## Refinanzierung

Die Refinanzierung liegt in der Zuständigkeit des Geschäftsbereiches Treasury. Die Bank nutzt verschiedene Instrumente der gedeckten und ungedeckten Schuldverschreibungen auf Namens- oder Inhaberbasis. Der Refinanzierungsbedarf 2013 war – bedingt durch das eingeschränkte Kreditgeschäft – deutlich geringer als in den Vorperioden. Für langfristige Refinanzierungen bestand kein Bedarf, so dass die Emission von Hypothekendarlehen und Schuldscheinen im vergangenen Geschäftsjahr keine Rolle spielte. Der kurzfristige Liquiditätsbedarf wurde überwiegend über Pensionsgeschäfte abgedeckt.

## Steuerungskennzahlen

Im Rahmen des Management Informationssystems (MIS) wird dem Vorstand regelmäßig über Entwicklungen der Bank auf der Basis wesentlicher Kennzahlen und Parameter berichtet. Diese sind insbesondere der Kreditbestand, das Prolongationsvolumen, das Ergebnis vor Steuern, die Kernkapitalquote, die Cost-Income-Ratio und die Darstellung der Liquiditätssituation. Auf der Basis der Kennzahlen wird gemessen, ob sich die einzelnen Leistungsindikatoren innerhalb der definierten Zielkorridore bewegen. Bei Abweichungen werden Maßnahmen definiert und umgesetzt. Bedarfsweise werden relevante Kennzahlen auch in kürzeren Zeitabständen berichtet. Grundlage für die Liquiditätsplanung und -steuerung sind die in den bestandsführenden Systemen vorgehaltenen Informationen. Hieraus werden Cashflows und Zahlungspläne abgeleitet. Zur strategischen Liquiditätsplanung nutzt die Bank darüber hinaus Informationen aus der Kapitalbindungsbilanz.

## Regulatorisches Umfeld

Die WestImmo ist eine Universalbank nach deutschem Recht und unterliegt unter anderem den Bestimmungen des Gesetzes über das Kreditwesen (KWG), den Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk), dem Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) und den Vorschriften des Baseler Ausschusses für Bankenaufsicht zur Eigenkapitalausstattung von Banken (Basel II bzw. ab 2014 Basel III). Die Vorgaben von Basel II wurden durch die Solvabilitätsverordnung (SolvV) sowie Änderungen des KWG und der Großkredit- und Millionenkreditverordnung (GroMiKV) in deutsches Recht überführt. Die Einhaltung der Regularien wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht und die Deutsche Bundesbank überwacht.

Die Londoner Niederlassung der Bank ist in Großbritannien registriert und untersteht der Aufsicht der Financial Services Authority (FSA). Die Repräsentanz in Amerika ist im US-Bundesstaat New York zugelassen, zuständige Aufsichtsbehörde ist die Federal Reserve Bank (Fed). Die verbleibenden europäischen Repräsentanzen sind den lokalen Aufsichtsbehörden gemeldet und unterliegen ausschließlich der deutschen Aufsicht.

Pfandbriefemissionen der Bank erfolgen nach den Bestimmungen des Pfandbriefgesetzes, das umfassende Stabilitäts- und Sicherheitsstandards für dieses Anlageprodukt definiert. Die Bank führt auf der Basis der Regularien Deckungsregister für öffentliche Pfandbriefe und Hypothekendarlehenpfandbriefe, in denen die zur Deckung verwendeten Vermögenswerte eingetragen sind.

## Basel III, CRD IV und CRR

In Folge der Finanzmarktkrise und zur Stärkung des Bankensektors veröffentlichte der Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht (Basel Committee for Banking Supervision, BCBS) am 16. Dezember 2010 die erste Version der Rahmenregelwerke zu Basel III, die zwischenzeitlich aktualisiert wurden. Mit den neuen Standards ist beabsichtigt, weltweit einheitliche Regelungen zur Eigenmittelausstattung, zum Verschuldungsgrad (Leverage Ratio) sowie zu neuen Liquiditätsstandards für Banken zu definieren. Auf diesen Standards aufbauend entwickelten die zuständigen EU-Institutionen die „Capital Requirements Regulation“ (CRR) und die „Capital Requirements Directive“ (CRD IV) als unmittelbar geltendes Recht bzw. als in nationales Recht zu transformierende Vorgaben. Beide Regelwerke wurden am 27. Juni 2013 veröffentlicht und sind am 1. Januar 2014 in Kraft getreten.

Die Bank hat in 2012 ein Projekt zur Umsetzung der Basel III-Vorgaben sowie der korrespondierenden EU-Regelwerke auf der Basis der verfügbaren Regelungsinhalte gestartet, das weitgehend abgeschlossen ist bzw. sich in Teilbereichen planmäßig in der Umsetzungsphase befindet.

## Fortgeschrittener Interner Ratingansatz und Kreditrisikomodell

Zur Ermittlung der aufsichtsrechtlich notwendigen Eigenkapitalunterlegung wendet die Bank seit dem 1. Januar 2008 den Fortgeschrittenen Internen Ratingansatz (AIRBA) gemäß Solvabilitätsverordnung (SolvV) an. Der aufsichtsrechtlichen Zulassung gingen umfangreiche Prüfungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht und die Deutsche Bundesbank voraus. Für die Immobilienfinanzierungen aller Kunden- und Produktsegmente nutzt die Bank intern entwickelte Ratingverfahren, die regelmäßig auf der Basis standardisierter Verfahren auf ihre Eignung hin überprüft und bei Bedarf angepasst werden. Ausgenommen hiervon sind die Finanzierungen des Bereiches Privatkunden (Wohnungsbaufinanzierungen), für den die Eigenmittelunterlegung nach den Vorschriften des Kreditrisiko-Standardansatzes gemäß SolvV ermittelt wird.

Im Rahmen des Loss Given Default-Konzeptes der Bank (LGD-Konzept) werden für alle relevanten Sicherheitenarten Verlustschätzungen vorgenommen. Diese Verlustschätzungen basieren neben eigenen historischen Daten und Erfahrungen ebenso auf Daten zu Verwertungserlösen und -zeiten aus einem Gemeinschaftsprojekt des Verbands deutscher Pfandbriefbanken, die von deren Tochtergesellschaft (vdp Expertise GmbH) bereitgestellt werden.

Zur Bestimmung eines Credit Value-at-Risk (CVaR) und des hieraus resultierenden ökonomischen Kapitals im Rahmen der Risikotragfähigkeitsbetrachtung verwendet die WestImmo den von der Portigon AG (ehem. WestLB AG) entwickelten methodischen Ansatz. Seit Januar 2008 setzt die WestImmo in diesem Zusammenhang ein auf der Basis des Moody's-KMV-Systems von der WestLB AG entwickeltes Kreditportfoliomodell ein.

## Marktumfeld 2013

### Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die europäische Staatsschuldenkrise wirkte sich weiterhin in 2012 mit einer Verunsicherung der Märkte aus. Ab dem ersten Quartal 2013 folgte eine Beruhigung der Märkte in Europa mit spürbaren Einengungen der Renditespreads bei Staatsanleihen. Im letzten Quartal des Jahres verließ Irland den europäischen Rettungsmechanismus, Spanien signalisierte die Absicht, dies ebenfalls zu tun. In den Peripheriestaaten zeigen sich die wirtschaftlichen Daten insgesamt besser als noch letztes Jahr. Weltweit schwächte sich das Wachstum dagegen leicht ab, welches auf einem eher verhaltenen Wachstum der Schwellenländer zu Anfang des Jahres und der Unsicherheit über die weitere Entwicklung in China beruhte. Ein Grund hierfür war die hervorgerufene Unruhe an den Finanzmärkten, nachdem die US-Notenbank Ende Mai die baldige graduelle Rücknahme der sehr expansiven Geldpolitik „Quantitative Easing“ verkündet hatte. Daraufhin preiste der Markt anstehende Zinserhöhungen ein.

Im November 2013 senkte die EZB erneut den Leitzins auf ein historisches Tief von 0,25 %. Sie reagierte damit auf die anhaltend niedrige Inflation in der Eurozone, den gegenüber dem US-Dollar gestiegenen Euro und die Einpreisung einer antizipierten Zinserhöhung. Die EZB will unter anderem unterstreichen, dass Zinserhöhungen auf kurz- bis mittelfristige Sicht nicht anstehen.

### Europäische Union

Während innerhalb der EU-27 mit einem Nullwachstum im Jahr 2013 zu rechnen ist, wird der Euroraum mit  $-0,4\%$  weniger stark fallen als noch im Jahr 2012. Im Euroraum ist die Entwicklung nicht einheitlich, während die Peripherieländer trotz der Erholungstendenzen noch Negativwachstum aufweisen, wuchsen einige Kernländer leicht. Dies reichte allerdings nicht aus, um insgesamt ein positives Wirtschaftswachstum zu generieren. Die Teuerungsrate blieb auch im Jahr 2013 deutlich unterhalb des EZB-Ziels von knapp unter  $2,0\%$ .

### Deutschland

In Deutschland ist 2013 mit einem leicht geringeren Wachstum als noch in 2012 ( $0,9\%$ ) zu rechnen. Mit einer Prognose von  $0,5\%$  ist die Situation allerdings immer noch deutlich positiver als bei den anderen Euroländern. Im Gegensatz zum Vorjahr war der Treiber nicht im Export, sondern vielmehr in der Binnennachfrage zu finden. Das niedrige Zinsniveau und die gute Beschäftigungssituation begünstigten dabei positive Entwicklungen im Baugewerbe und beim privaten Konsum.

### **Vereinigte Staaten**

In den Vereinigten Staaten zeigte sich in Relation zur Historie eine wenig dynamische Entwicklung der Wirtschaft. Es ist zu erwarten, dass diese im Jahr 2013 mit 1,9 % und damit weniger stark als im Vorjahr wächst. Das Ansinnen der US-Notenbank, eine Verringerung der Anleihenkäufe einzuleiten, ließ die Zinsen leicht ansteigen. Erst im Dezember zeigten die Signale am Arbeitsmarkt, dass die erforderlichen Bedingungen der Notenbank für eine Eingrenzung der Ankäufe in den nächsten Monaten erreichbar sein könnten. Die vorübergehende Einstellung der Zahlungen der Bundesbehörden im Oktober scheint dagegen gesamtwirtschaftlich weit geringere Folgen gehabt zu haben als zuerst angenommen wurde.

### **Japan**

In Japan zeigten sich erste Auswirkungen der als Abenomics beschriebenen expansiven wirtschaftlichen Maßnahmen. Die Folge der expansiven Politik konnte in einer signifikanten Abschwächung des Yen beobachtet werden, was der exportorientierten Wirtschaft zugute kam. Dies wiederum sorgte im ersten Halbjahr für Wirtschaftswachstum und, in Verbindung mit der Ankündigung einer um 3 % höheren Mehrwertsteuer im April 2014, eine positive Teuerungsrate. Die wirtschaftliche Entwicklung zeigte sich vor allem in der ersten Jahreshälfte dynamisch, wohingegen die Entwicklung zum Ende des Jahres an Schwung verlor. Vorgezogener Konsum in der ersten Jahreshälfte und abnehmende Exporte im Jahresverlauf waren dabei die Gründe.

### **Märkte für Gewerbeimmobilien**

Die Kapitalwertentwicklung in den für die WestImmo relevanten Märkten zeigte sich über das Jahr größtenteils leicht rückläufig, einige Märkte (Deutschland, UK, Frankreich, Polen und USA) blieben stabil. Aufgrund der konjunkturellen Lage überschritt in vielen Metropolen der Mietzyklus seinen Hochpunkt bereits vor Jahresmitte. Aus Mangel an Alternativenanlagen sind Investoren weiterhin bereit, die hohen Kaufpreise für Spitzenimmobilien zu zahlen, was wiederum die Ankaufsrenditen stabil hielt. Durch die vergleichsweise niedrigen Spitzenrenditen blieben auch die Kapitalwerte in gesuchten Lagen stabil. Stattdessen zeichnete sich eine Polarisierung zwischen Kapitalwerten in Spitzenlagen und Peripherie ab, die sich in unterschiedlicher Ausprägung in allen relevanten Märkten wiederholte. In einigen Märkten kann vorsichtig von einer Trendumkehr gesprochen werden. Der Spread zwischen Kapitalwerten in den Spitzenlagen und der Peripherie zeigte hierbei über mehrere Monate keine weitere Ausweitung an. In einigen Fällen war der Spread sogar leicht rückläufig.

### **Deutschland**

In Deutschland beherrschte die positive Entwicklung des Marktes für Wohnimmobilien das öffentliche Interesse. Bei Gewerbeimmobilien zeigte sich der Investmentmarkt stärker als im Jahr zuvor. Dabei stieg der Anteil von Non-Core-Immobilien am Transaktionsvolumen leicht an. Investoren waren zum einen bei Einzelinvestments aktiver außerhalb der sieben großen Städte unterwegs, zum anderen stiegen die Portfoliotransaktionen stark an. Büroimmobilien standen weiterhin im Fokus, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien. Der Logistiksektor legte zu, nicht zuletzt begründet durch die gute Konjunktur.

### **Großbritannien**

In Großbritannien zeigte sich ein starker Immobilienmarkt in London. Die Polarisierung im Renditeniveau der Spitzen- und Nebenlagen ist immer noch deutlich. Der Mangel an Spitzenobjekten, die wirtschaftlichen Aussichten sowie eine gestiegene Mietnachfrage machten Investments in sekundären Lagen im Jahresverlauf allerdings deutlich attraktiver als noch im Vorjahr. Ein wichtiger Wachstumstreiber war der private Konsum. Dieser beflügelte zwar nicht den Einzelhandel in breitem Maße, zeigte aber, dass das Verbrauchervertrauen gestiegen ist.



### Frankreich

Im Vergleich zum Vorjahr sank der Büroflächenumsatz in Île-de-France deutlich. Grund war der Rückgang an großflächigen Vermietungen, die in den Jahren 2011 und 2012 den Markt geprägt hatten. 2013 lag der Fokus im Vermietungsmarkt auf Nachverhandlungen von bestehenden Mietverträgen.

Kapitalstarke inländische Investoren stabilisierten die Lage am Transaktionsmarkt, sie zeigten sich für drei Viertel aller Transaktionen im Markt verantwortlich.

Die Nettoanfangsrenditen im Spitzensegment spiegeln die hohe Nachfrage nach erstklassigen Core-Immobilien im Central Business District (CBD) von Paris. Deutliche Risikoaufschläge werden in Teilmärkten außerhalb des Pariser CBD sowie in regionalen Märkten beobachtet. Im Einzelhandel machte sich die mäßige Wirtschaftslage negativ bemerkbar. Der stagnierende private Konsum wirkte sich vor allem auf Händler mit kapitalintensiven Gütern aus.

### Spanien

Der Immobilienmarkt in Spanien leidet immer noch unter den Folgen der seit 2009 anhaltenden – aber zuletzt abgeschwächten – Rezession. Ein hohes Angebot an freien Büroflächen und die erst schwachen Anzeichen einer wirtschaftlichen Erholung limitierten eine positive Gesamtentwicklung im Büromarkt 2013. Im Einzelhandel festigte sich die starke Stellung von 1a-Lagen. Hier konzentrierte sich die insgesamt gesunkene Nachfrage zunehmend. Im Hotelsektor profitierte Spanien von den Unruhen in Nordafrika, was zu einem deutlichen Anstieg der Anzahl an Touristen führte.

### Zentraleuropa

Das anhaltend niedrige Wachstum in Gesamteuropa beeinflusst die polnische Wirtschaft immer stärker. Das Jahr 2013 stellt dabei den Tiefpunkt im Wachstumszyklus dar. Dies hat auch starke Auswirkungen auf den Vermietungsmarkt, der hinter dem Angebot zurückblieb. Trotzdem weitet sich das Angebot an Büroflächen weiter aus, wodurch Verwerfungen und Risiken in der Zukunft auftreten könnten. In Tschechien und Ungarn wirkt sich die instabile politische Situation auf die Gewerbeimmobilienmärkte und insbesondere die Fungibilität von Immobilien aus.

### Nordamerika

Die Gewerbeimmobilienmärkte in Nordamerika verzeichneten insgesamt eine Erholung, die schon im Vorjahr antizipiert wurde. In einigen lokalen Märkten kam es trotzdem zu negativen Effekten. In Washington D.C. fragten die Behörden weniger Flächen nach, was den Büromarkt belastete. In den Technologie- und Energiestandorten wie Seattle, San Francisco und Houston verbesserte sich die Lage dagegen spürbar, in New York machte sich der Mangel an erstklassigen Büroflächen durch steigende Mieten bemerkbar. Sowohl der Vermietungsmarkt als auch der Investmentmarkt zeigen einen deutlichen Fokus auf das Core-Segment, wobei zunehmend auch wieder Risikobereitschaft in den Investmentmarkt zurückkehrt.

## Märkte für gewerbliche Immobilienfinanzierungen

Die Beruhigung der europäischen Staatsschuldenkrise stabilisierte die Märkte für Immobilienfinanzierungen. Abschreibungen der Banken auf Staatsanleihen einzelner Krisenländer und auf Immobilienfinanzierungen beeinflussten weiterhin die Märkte und die Geschäftstätigkeit der Banken. Große gewerbliche Immobilienfinanzierer setzten ihren Rückzug aus den internationalen Märkten fort und konzentrierten sich auf den deutschen Markt. Obwohl mehrere Banken ihre Neugeschäftsaktivitäten im Jahr 2012 einstellen oder deutlich begrenzen mussten, stieg das Neugeschäftsvolumen der Pfandbriefbanken bei Gewerbeimmobilien in den ersten neun Monaten des Jahres 2013 um 21,9%<sup>1</sup> an. Mittel- bis langfristige Immobilienfinanzierungen für stabilisierte Objekte in guten Lagen standen aus diesem Grund in 2013 in ausreichendem Maße in Deutschland zur Verfügung.

Die Loan to Values (LTVs) stiegen gegenüber dem Vorjahr aufgrund des Wettbewerbs leicht an und lagen bei 55–75%<sup>2</sup>, je nach Objekt und Lage. Die Konzentration der Investoren auf Core-Immobilien setzte sich fort. Die Folge ist, dass in diesem Segment weiterhin eine hohe Wettbewerbsintensität und ein verstärkter Margendruck herrschen. Tendenziell steigt aber inzwischen das Interesse der Investoren an Non-Core- und Value-Add-Immobilien und damit auch die Nachfrage nach derartigen Finanzierungen wieder. Dies ist nicht zuletzt der Knappheit und Preisentwicklung bei Core-Immobilien geschuldet. Bei einem entsprechend hohen Eigenkapitaleinsatz und im Wesentlichen sicheren Objekt-Cashflows ist erforderliches Fremdkapital hierfür grundsätzlich und mit steigender Tendenz wieder erhältlich.

Die erwartete Expansion der Versicherungswirtschaft als Player am Markt für gewerbliche Immobilienfinanzierungen beschränkt sich in Deutschland bisher im Wesentlichen auf einzelne wenige Großtransaktionen. In den USA und inzwischen auch in UK ist ihr Engagement in der Immobilienfinanzierung deutlich ausgeprägter. Das eingeschränkte Angebot an gewerblichen Immobilienfinanzierungen führte bei Immobilienkunden zu einer Zunahme alternativer Finanzierungsformen. Dies wird sich im Jahr 2014 verstärkt fortsetzen. Die weitere Entwicklung der internationalen Regulierungsbemühungen im Bank- und Versicherungsbereich sowie im Investorenbereich wird die Entwicklung der Finanzierungslandschaft entscheidend prägen.

## Zusammenfassende Aussage des Vorstands zur Entwicklung der WestImmo im Jahr 2013

Das Geschäftsjahr 2013 war trotz fehlenden Neugeschäftes und Rückgang der zinstragenden Bestände ein sehr erfolgreiches Jahr der WestImmo. Der Gewinn beträgt 50,3 Mio € und wird vollständig an die EAA abgeführt.

Die WestImmo hat sich in 2013 weiterhin auf das aktive Management ihrer Deckungsstöcke und die Prolongation bestehender Engagements konzentriert sowie ihre Aufbau- und Ablauforganisation an die veränderte Geschäftssituation angepasst. Dazu gehörte auch der Verkauf der Tochtergesellschaft WIB Real Estate Finance Japan K.K., wodurch die Verpflichtung zur Erstellung eines Konzernabschlusses nach IFRS entfallen ist.

<sup>1</sup> Vdp Infobrief, Ausgabe Q1 2014, S. 10

<sup>2</sup> EMEA Capital Markets, Publikation von CBRE, veröffentlicht im dritten Quartal 2013, S. 5

Das Prolongationsvolumen lag im Jahr 2013 bei 1,2 Mrd € nach 1,5 Mrd € im Jahr zuvor und zeigt, dass die WestImmo für ihre Bestandskunden auch weiterhin ein anerkannter und zuverlässiger Partner für Immobilienfinanzierungen ist.

Die Risikovorsorge belief sich auf 33,4 Mio € ohne Zuschreibung zu Forderungen gegenüber einem budgetierten Aufwand von 61,6 Mio € und verdeutlicht die unverändert gute Qualität des Kreditportfolios. Fällige Refinanzierungsmittel wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr entsprechend zurückgeführt.

Zum guten Geschäftsergebnis trug des Weiteren der gesunkene Verwaltungsaufwand bei, der rd. 7,2 % unter dem vergleichbaren Vorjahreswert lag und sich in der guten Cost-Income-Ratio (CIR) von 43,7 % ausdrückt. Neben Kosteneinsparungen trug hierzu im Wesentlichen der verminderte Personalaufwand, resultierend aus der geringeren Anzahl der Mitarbeiter, bei.

## Ertragsentwicklung

Die Ertragsentwicklung der Bank war im Wesentlichen geprägt durch den Rückbau der Kreditbestände und das fehlende Neugeschäft. Sondereffekte resultierten aus dem Verkauf der Tochtergesellschaft WIB Real Estate Finance Japan K.K. und aus der West Zwanzig GmbH.

Der Zinsüberschuss stieg entgegen der Bestandsentwicklung von 110,5 Mio € im Jahr 2012 auf 134,8 Mio €. Im Zinsergebnis sind Aufwendungen aus der Terminierung (Close-Outs) von derivativen Zinsicherungsgeschäften in Höhe von netto 5,0 Mio € gegenüber 52,7 Mio € im Vorjahr enthalten.

Der Provisionsüberschuss verzeichnete einen Rückgang auf 5,5 Mio € (Vj. 8,5 Mio €). Die Gründe waren das fehlende Neugeschäft sowie die rückläufigen Kreditbestände.

Der Verwaltungsaufwand reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um rund 7,2 % auf 64,0 Mio € (Vj. 69,0 Mio €). Diese Minderung resultierte aus der Reduzierung des Personalaufwandes von 40,1 Mio € auf 33,5 Mio €, einhergehend mit der Verringerung der Anzahl der Mitarbeiter.

Die Verringerung der Abschreibungen und der Wertberichtigungen auf Beteiligungen und Wertpapiere des Anlagevermögens auf 8,6 Mio € (Vj. 32,1 Mio €) insbesondere auf Wertpapiere ergab sich aufgrund der Tatsache, dass die Bank ihre Bestände an griechischen Staatsanleihen bereits in 2012 vollständig abgebaut hat.

Im Juni 2013 erfolgte der Verkauf der Tochtergesellschaft WIB Real Estate Finance Japan K.K. In diesem Zusammenhang ergaben sich erfolgswirksame Abschreibungen auf Beteiligungen in Höhe von 9,0 Mio €.

Den Risiken aus dem Immobilienkreditgeschäft der Bank wurde in angemessenem Umfang Rechnung getragen.

Aufwendungen für Verlustübernahme sind in 2013 nicht angefallen (Vj. 7,5 Mio €).

Die Erträge aus Gewinngemeinschaften und Gewinnabführungsverträgen beliefen sich auf 14,8 Mio € (Vj. 0,2 Mio €). Hintergrund ist im Wesentlichen ein einmaliger Sondereffekt im Tochterunternehmen West Zwanzig GmbH aus der erfolgreichen Rückführung und Verwertung einer wertberechtigten Darlehensforderung bzw. Immobiliensicherheit.

Der Saldo aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen in Höhe von 7,8 Mio € (Vj. 13,0 Mio €) resultiert insbesondere aus Auflösungen von Rückstellungen, Erträgen aus Service Fees und laufzeitabhängigen Auf-/Abzinsungseffekten von Rückstellungen.

Das Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit der Bank verbesserte sich deutlich auf 57,4 Mio € gegenüber dem Wert des Jahres 2012 in Höhe von 1,8 Mio €.

Das außerordentliche Ergebnis von –8,2 Mio € ergibt sich aus der Zuführung zur Restrukturierungsrückstellung (Vj. –1,7 Mio €) für den Zeitraum bis 2014.

Der Gewinn nach Steuern in Höhe von 50,3 Mio € (Vj. 0,5 Mio €) wird aufgrund des Ergebnisabführungsvertrags vollständig an die EAA abgeführt.

## Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme der WestImmo zum 31. Dezember 2013 betrug 13,8 Mrd €. Gegenüber dem Wert zum 31. Dezember 2012 von 18,8 Mrd € bedeutet dies einen Rückgang von 26,7 %.

Das Volumen der Forderungen an Kreditinstitute hat sich im Berichtsjahr auf 996,1 Mio € (Vj. 1.360,5 Mio €) verringert. Der Rückgang resultierte unter anderem aus dem Verkauf der Tochtergesellschaft WIB Real Estate Finance Japan K.K. im Juni 2013. In diesem Zusammenhang wurden die Forderungen gegenüber der WIB Real Estate Finance Japan K.K. abgelöst.

Die Forderungen gegenüber Kunden sind vor dem Hintergrund des Rückbaus der Bestände und des fehlenden Neugeschäftes auf 10.708,1 Mio € (Vj. 14.266,2 Mio €) gesunken.

Durch die Vernichtung zurückgekaufter eigener Emissionen in Höhe von nominal 750 Mio € hat sich der Bestand der Schuldverschreibungen und anderer festverzinslicher Wertpapiere auf 1.909,7 Mio € (Vj. 2.913,0 Mio €) gemindert. Korrespondierend hat sich der Bestand der verbrieften Verbindlichkeiten auf 3.437,2 € (Vj. 6.014,1 Mio €) in gleicher Höhe reduziert. Die übrigen Veränderungen resultierten im Wesentlichen aus planmäßigen Fälligkeiten einzelner Wertpapiere in Höhe von 251,4 Mio € bzw. einzelner Emissionen in Höhe von 1.826,7 Mio €.

Die Veränderung der sonstigen Vermögensgegenstände auf 36,9 Mio € (Vj. 125,1 Mio €) resultierte insbesondere aus der Reduzierung des Devisenausgleichspostens in Höhe von 0,6 Mio € (Vj. 100,3 Mio €).

Die Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf 1.489,7 Mio € (Vj. 2.417,5 Mio €) sowie der Verbindlichkeiten gegenüber Kunden auf 7.661,9 Mio € (Vj. 9.105,1 Mio €) stand in Verbindung mit der Geschäftsentwicklung der Bank und dem damit einhergehenden rückläufigen Refinanzierungsbedarf.

Die sonstigen Verbindlichkeiten haben sich überwiegend in Folge der Verbindlichkeiten aus der Gewinnabführung an die EAA auf 60,2 Mio € (Vj. 25,7 Mio €) erhöht.

Das bilanzielle Eigenkapital veränderte sich im Vergleich zum 31. Dezember 2012 nicht und belief sich auf 876,6 Mio €.

In Folge der deutlich reduzierten Bilanzsumme bei gleichzeitig unverändertem bilanziellen Eigenkapital haben sich die Kapitalquoten deutlich verbessert.

Die Gesamtkapitalquote der Bank lag zum 31. Dezember 2013 bei 17,04 % (Vj. 14,64 %). Die Kernkapitalquote (Tier-I-Ratio) betrug zum Bilanzstichtag 15,92 % (Vj. 12,56 %).

### Ziele des Finanzmanagements

Das Finanzmanagement der WestImmo ist auf eine stets hinreichende Ausstattung mit Eigen- und liquiden Mitteln ausgerichtet, um eine nachhaltige Stabilität zu sichern. Auf der Basis der Risikostrategie leitet sich die Zielsetzung ab, grundsätzlich eine fristenkongruente Refinanzierung sicherzustellen. Eine detaillierte Aufstellung der Restlaufzeiten von Forderungen und Verbindlichkeiten enthält der Anhang zum Einzelabschluss, Liquiditätsrisiken werden im Risikobericht näher dargestellt.

### Portfolio im Kreditgeschäft

Das Volumen der Forderungen an Kreditinstitute hat sich im Berichtsjahr von 1.360,5 Mio € auf 996,1 Mio € reduziert. Dieser Rückgang steht überwiegend im Zusammenhang mit dem Verkauf der Tochtergesellschaft WIB Real Estate Finance Japan K.K. und auslaufenden Positionen, die aufgrund des Abschmelzens der Bestände nicht prolongiert wurden. Die Forderungen gegenüber Kunden sind vor dem Hintergrund des Rückbaus der Bestände und des fehlenden Neugeschäftes auf 10.708,1 Mio € (Vj. 14.266,2 Mio €) gesunken.

### Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Zum Jahresende 2013 waren in der WestImmo 288 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Gegenüber dem Vorjahr sank die Gesamtmitarbeiterzahl um rd. 16 % (Vj. 342). Der Rückgang der Mitarbeiterzahlen ist im Wesentlichen den eingeschränkten Geschäftsmöglichkeiten der WestImmo im Rahmen des Beschlusses der Europäischen Kommission und der Übertragung auf die EAA geschuldet. Im Einklang mit diesem Beschluss nimmt die WestImmo die erforderlichen Kapazitätsanpassungen durch Standortschließungen und Optimierungen der internen Strukturen und Prozesse in den Geschäftsbereichen der Bank vor. Sämtliche im Jahr 2013 getroffenen Ausscheidungsvereinbarungen sind auf freiwilliger Basis oder im Rahmen von Vorruhestandsregelungen erfolgt.

Auch im Jahr 2013 hat die WestImmo ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern verschiedene interne und externe Weiterbildungsmöglichkeiten geboten. Die Bank stellt zum Ausbau und zur Weiterentwicklung der fachlichen und sprachlichen Kompetenzen sowie zur Flexibilisierung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter innerhalb unterschiedlicher Bereiche entsprechende Weiterbildungsmöglichkeiten zur Verfügung. Für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die eine andere Aufgabe oder ein erweitertes Aufgabenspektrum übernehmen, werden speziell zugeschnittene Weiterbildungsmaßnahmen angeboten.

## Gesellschaftliches Engagement der WestImmo

Im Rahmen ihrer Corporate Social Responsibility unterstützt die WestImmo Projekte im Gemeinwesen in Form von Spenden. Im Wesentlichen wurden im Jahr 2013 folgende Aktivitäten unterstützt:

Die WestImmo unterstützte mit ihrer Weihnachtsspende 2013 das SOS-Kinderdorf Santiago de los Caballeros in der Dominikanischen Republik sowie die Mainzer TAFEL e. V. und die Münster-Tafel e. V.

### Engagement in Verbänden

Die WestImmo ist neben ihrer Mitgliedschaft und Tätigkeit im Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) und dem Bundesverband öffentlicher Banken Deutschlands (VÖB) Gründungsmitglied im ZIA Zentraler Immobilienausschuss e. V. Die WestImmo hält es im Rahmen ihrer Mitgliedschaften für wichtig, Maßnahmen, die das wirtschaftliche, rechtliche, politische oder steuerliche Umfeld der Immobilienwirtschaft betreffen, auf Verbandsebene entsprechend zu begleiten und mitzugestalten.

## Risikobericht

Die Risikosteuerung und Risikoüberwachung der WestImmo erfolgen umfassend auf Bank- und Gruppenebene.

### Risikomanagement und Gesamtbanksteuerung

Das Risikomanagement der WestImmo ist integraler Bestandteil der strategischen und operativen Gesamtbanksteuerung. Dem Risikomanagement obliegt die Risikosteuerung und -überwachung der WestImmo-Gruppe. Die von der Bank verfolgte Geschäfts- und Risikostrategie wird essentiell beeinflusst von den mit der EAA abgestimmten Rückbauzielen, um die Einhaltung des Abwicklungsplanes auf der Basis der von der EU getroffenen Entscheidungen zu gewährleisten. Die einzelnen Bausteine des Gesamtkonzeptes und der strategischen Ausrichtung werden eng mit den Gremien und der EAA abgestimmt. Darüber hinaus werden sie im Rahmen des von der Bank verwendeten Risikotoleranzkonzeptes unter Berücksichtigung der Risikotragfähigkeit sowie auf der Basis der Risikostrategie regelmäßig überprüft. Ziel der Bank ist es, durch eine enge Verzahnung und Abstimmung aller in den Kreditprozess involvierten Bereiche eine einheitliche Risikokultur sicherzustellen, Risiken möglichst frühzeitig zu identifizieren und zu berichten sowie ihnen rechtzeitig entgegenzuwirken.

## Organisatorische Funktionstrennung und Risikokategorien

Mit Ausnahme des Wohnungsbaufinanzierungsgeschäftes, das als standardisiertes Mengengeschäft über einen geringen Risikogehalt verfügt, und nach Einstellung des Neugeschäftes der Bank erfolgt die Überwachung der für die Bank wesentlichen Risiken unverändert funktional und organisatorisch getrennt von der Risikosteuerung.

Risikokategorien/-arten	Zuständige Organisationseinheiten/Geschäftsbereiche/Gesellschaften	
	für Risikosteuerung	für Risikoüberwachung
<b>Adressenausfallrisiken</b>		
Kredit- und Objektrisiken (Einzel- und Portfolioebene)	Marktbereiche	Credit Management, Intensive Care and Work Out Unit, Risikomanagement und Property Valuation & Research
Beteiligungs- und Projektrisiken	Konzern- und Beteiligungsgesellschaften	Vorstandssekretariat/Konzernentwicklung, Credit Management, Intensive Care and Work Out Unit, Risikomanagement, Property Valuation & Research sowie Bilanz- und Rechnungswesen
Kontrahenten- und Länderrisiken	Treasury	Credit Management, Risikomanagement sowie Bilanz- und Rechnungswesen
<b>Markt-/Liquiditätsrisiken</b>	Treasury	Risikomanagement sowie Bilanz- und Rechnungswesen
<b>Operationelle Risiken</b>	Geschäftsbereiche und Beteiligungsgesellschaften	Risikomanagement, Recht, Personal, Vorstandssekretariat/Konzernentwicklung sowie Compliance/Geldwäsche
<b>Geschäftsrisiken</b>	Geschäftsbereiche und Beteiligungsgesellschaften	Vorstandssekretariat/Konzernentwicklung und Risikomanagement

In einem von der Bank etablierten Prolongations- und Asset Management Komitee (PAM) werden die zur Fälligkeit anstehenden Engagements sowie die weitere Vorgehensweise unter Beteiligung der relevanten Markt- und Marktfolgebereiche frühzeitig besprochen und abgestimmt.

Die Überwachung der Adressenausfallrisiken auf Portfolioebene wird von den Geschäftsbereichen Credit Management, Intensive Care and Work Out Unit, Risikomanagement sowie Property Valuation & Research wahrgenommen. Die Erstellung und Votierung von Prolongationsvorlagen auf Einzelfallebene sowie die laufende Überwachung und Betreuung der Einzelengagements verantwortet grundsätzlich der Geschäftsbereich Credit Management unter Einbeziehung des jeweiligen Marktbereiches. Die in das Credit Management der Bank integrierte Abteilung Asset Quality stellt die Ratingkonsistenz sowie die aufsichtsrechtlich korrekte Behandlung von Sicherheiten gemäß Solvabilitätsverordnung (SolvV) sicher.

Im Rahmen einer funktionalen Trennung im Marktfolgebereich wurde die für das Management risikoauffälliger und ausfallgefährdeter Einzelengagements zuständige bisherige Abteilung Abwicklung/Sanierung/Intensivbetreuung zum Anfang des Berichtsjahres als eigenständiger Geschäftsbereich „Intensive Care and Work Out Unit“ etabliert. Hiermit hat die Bank Anforderungen aus der 4. MaRisk-Novelle umgesetzt, die die Funktionen des Leiters des Bereiches Risikomanagement als Risikocontroller von operationalen Geschäftszuständigkeiten trennen.

Für die weitere Implementierung der Anforderungen aus der 4. Novellierung der MaRisk hat die Bank das diesbezügliche Umsetzungsprojekt abgeschlossen. Die Realisierung der wesentlich erweiterten Anforderungen an die Ausgestaltung der Compliance-Funktionen ist umgesetzt bzw. erfolgt kurzfristig.

Eine Projektgruppe hat sich im Berichtsjahr mit den veränderten aufsichtsrechtlichen Vorgaben der künftigen Capital Requirements Regulation (CRR) bezüglich der Groß- und Millionenkredite befasst. Die Umsetzung erfolgt fristgerecht.

Immobilien-, Standort- und Marktbewertungen werden durch den Bereich Property Valuation & Research durchgeführt bzw. bei externen Gutachtern beauftragt und anschließend plausibilisiert.

Die genannten vier Bereiche verkörpern die Marktfolge der Bank, stimmen sich eng ab und berichten an den Marktfolgevorstand. Darüber hinaus bestehen ein Konzernrisikokomitee (KRK), dem vierteljährlich über die Gesamtrisikosituation der Bank berichtet wird, sowie ein Aktiv-Passiv-Management-Komitee (APMK), das monatlich die Entwicklung der Marktpreis- und Liquiditätsrisiken würdigt und über notwendige Maßnahmen entscheidet. Das KRK setzt sich aus den Mitgliedern des Vorstands und den Geschäftsbereichsleitern Risikomanagement, Credit Management, Interne Revision sowie Vorstandssekretariat/Konzernentwicklung zusammen; dem APMK gehören die Mitglieder des Vorstands und die Geschäftsbereichsleiter Treasury sowie Risikomanagement an.

Prozessunabhängig prüft die Interne Revision im Rahmen eines risiko- und systemorientierten Prüfungsansatzes die Ordnungsmäßigkeit aller Aktivitäten und Prozesse der Bank sowie die Wirksamkeit und Angemessenheit des Risikomanagements und der internen Kontrollverfahren. Die Berichterstattung erfolgt unmittelbar an den Gesamtvorstand.

## Adressenausfallrisiken

Unter Adressenausfallrisiken versteht die Bank im Wesentlichen Kredit- und Beteiligungsrisiken. Kontrahenten- und Länderrisiken haben bonitätsbedingt eine vergleichsweise untergeordnete Bedeutung. Die Bereiche Risikomanagement, Credit Management, Intensive Care and Work Out Unit sowie Property Valuation & Research nehmen in diesem Zusammenhang folgende Hauptaufgaben wahr:

- Festlegung der Methoden und Standards inklusive der Überprüfung der Kreditrisikostategie (Risikomanagement)
- aufbau- und ablauforganisatorische Umsetzung aufsichtsrechtlicher und strategischer Vorgaben im Kreditgeschäft der Bank (Risikomanagement)
- Marktfolgevotierung, Rating, Überwachung und Betreuung von Kreditengagements anhand geeigneter Frühwarnindikatoren sowie die Immobilien-, Standort- und Marktbewertung (Credit Management, Intensive Care and Work Out Unit sowie Property Valuation & Research)
- regelmäßige Analyse des Kreditbestandes sowie die Intensivbetreuung und Problemkreditbearbeitung (Credit Management, Intensive Care and Work Out Unit sowie Risikomanagement)



## Kreditgeschäft

Die für das Kreditgeschäft der Bank geltenden externen und internen Regelungen sind umfassend dokumentiert, wurden im Berichtsjahr überprüft und weiterentwickelt.

Die Geschäftstätigkeit der WestImmo beschränkt sich auf Prolongationen, ggf. notwendige Restrukturierungen und Sekundärmarktgeschäfte zur Aufrechterhaltung und Optimierung ihres Deckungsstocks sowie zur Vermeidung bzw. Reduzierung eines wirtschaftlichen Schadens bei der Regulierung von Engagements.

Sekundärmarktgeschäfte wurden bisher von der Bank nicht realisiert.

Die zuständigen Marktbereiche sind im Wesentlichen für die Aufrechterhaltung und Pflege der Kundenbeziehungen und die Mitwirkung an Prolongationen verantwortlich.

Zur Unterstützung des zielgerichteten Rückbaus der Bank wurde in 2012 ein Prolongations- und Asset-Management Komitee eingerichtet, das wöchentlich bzw. anlassbezogen tagt. Unter Mitwirkung der jeweils zuständigen Mitglieder des Vorstands und der relevanten Fachbereiche berät das Komitee insbesondere über die Qualität und Struktur von Prolongationen und geeignete Exitmaßnahmen. Gegenstand der Beratungen des PAM sind auslaufende Kredite mit einer Größenordnung ab 10,0 Mio €, bei denen der Kunde bisher keine fristgerechte Rückzahlung zugesichert hat. Das PAM trifft eine Grundsatzentscheidung zur weiteren Vorgehensweise.

## Kreditrisikostrategie und Risikoleitlinien

Die Bank hat eine Kreditrisikostrategie festgelegt, die mindestens jährlich überprüft und bedarfsweise angepasst wird. Sie wird vom Vorstand beschlossen und mit dem Aufsichtsgremium erörtert. Sie umfasst die geplante Entwicklung des gesamten Kreditgeschäfts der Bank. Die Kreditrisikostrategie bildet die Grundlage für einen wertschonenden Rückbau des Kreditbestandes. Übergeordnete Zielsetzung ist es, über den Zeitraum des Rückbaus die Qualität des Portfolios weitgehend zu stabilisieren sowie die Einhaltung der bankaufsichtsrechtlichen Kennziffern und die Vorgaben des Pfandbriefgesetzes sicherzustellen. Die Kreditrisikostrategie umfasst generelle Risikogrundsätze für das Immobilienkreditgeschäft, ergänzende qualitative und quantitative Vorgaben sind in einer Risikoleitlinie zusammengefasst.

## Kreditrisikoüberwachung und Maßnahmen zur Risikofrüherkennung

Die Kreditüberwachung wird auf der Basis eindeutig definierter Kriterien anlassbezogen, mindestens aber im Jahresrhythmus vorgenommen. Die Ergebnisse werden systematisch dokumentiert. Verschlechtert sich die Risikolage eines Kreditengagements wesentlich, so erfolgt eine Berichterstattung an die jeweilige Kompetenzstufe, das Risikomanagement und die Interne Revision der Bank. Die laufende und anlassbezogene Portfolioanalyse sowie die unmittelbare Kontrolle engagementbezogener Zahlungsströme und das Monitoring der Einhaltung vertraglich fixierter Risikokennzahlen sind darüber hinaus eingebettete Bestandteile des Risikoüberwachungsprozesses.

Risikoauffällige Engagements werden zusätzlich in eine Watch List eingestellt. Diese dient als Instrument der Maßnahmenplanung und -überwachung im Einzelfall, zur Unterstützung der gruppenweiten Risiko-berichterstattung sowie als zentrale Informationsbasis.

Die betreffenden Engagements werden umgehend in die Intensivbetreuung oder Problemkreditbearbeitung überführt. In Abstimmung mit den kreditbearbeitenden Fachbereichen werden anschließend Restrukturierungskonzepte und weitergehende Maßnahmen mit dem Ziel eines verlustfreien Exits geprüft und erforderlichenfalls umgesetzt.

### Sicherheitenbewertung

Die im Rahmen der Kreditvergabe zu ermittelnden und festzulegenden Sicherheitenwerte werden laufend, spätestens jedoch im Rahmen der jährlichen Kreditüberwachung überwacht und erforderlichenfalls auf der Basis einer Wertüberprüfung angepasst. Der Geschäftsbereich Property Valuation & Research begutachtet Finanzierungsobjekte entweder selbst oder veranlasst entsprechende Objektbewertungsaufträge. Zur Sicherstellung eines einheitlichen Standards werden die Wertermittlungsergebnisse in diesen Fällen anschließend intern geprüft bzw. plausibilisiert.

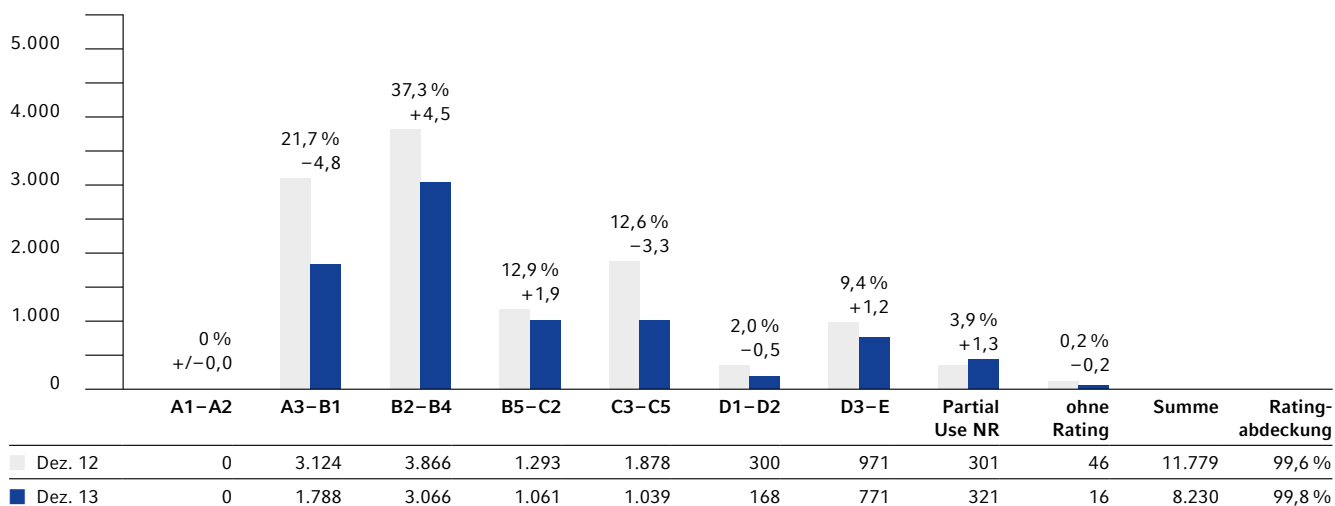
### Risikoüberwachung auf Portfolioebene

Die Entwicklung der Kreditrisiken der Bank wird auf der Basis monatlicher Auswertungen, erforderlichenfalls ergänzt um branchen- und länderspezifische Teilportfolioanalysen einschließlich Stressszenarien, überwacht. Die Ergebnisse sind Bestandteil des regulären Risikoreportings der Bank. Der Gesamtkreditbestand (Investoren- und Privatkundenkredite, Kredite an öffentlich-rechtliche Kreditnehmer und Banken sowie Kundenderivate und Treasurygeschäfte) belief sich zum 31. Dezember 2013 auf 13,7 Mrd € und ist gegenüber dem Jahresanfang um 6,0 Mrd € bzw. 30,5 % gesunken.

Der Bestand an Investorenkrediten betrug zum Stichtag 8,6 Mrd € und hat sich im Vergleich zum Vorjahr (12,2 Mrd €) durch planmäßige und außerplanmäßige Rückführungen bei gleichzeitiger Einstellung des Neugeschäfts und Veräußerung der WIB Real Estate Finance Japan K.K. um rd. 3,6 Mrd € bzw. 29,5 % reduziert.

Die nachfolgenden Auswertungen beziehen sich ausschließlich auf den Investorenkreditbestand (ohne Kundenderivate) per 31. Dezember 2013 von 8,2 Mrd €.

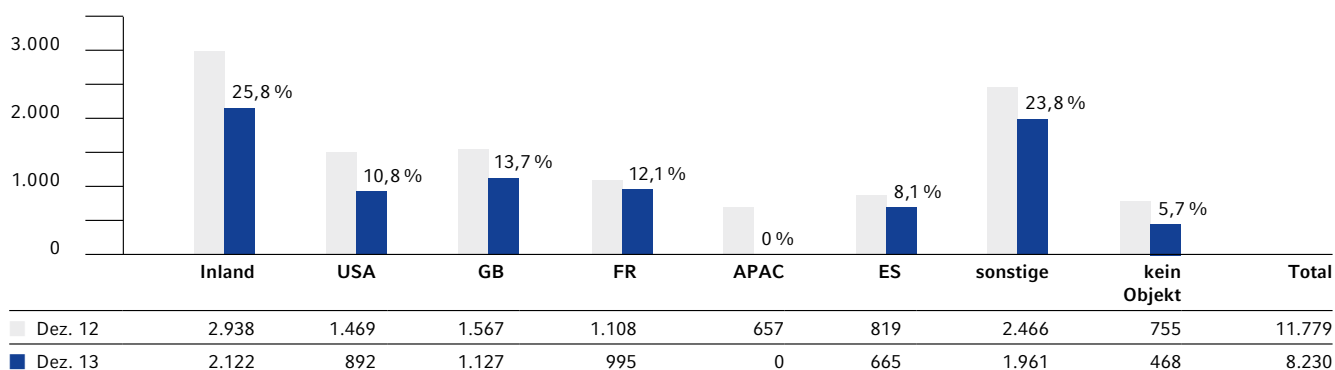
**Der Investorenkreditbestand verteilt sich zum 31. Dezember 2013 auf die nachfolgenden Ratingklassen (Angaben in Mio €):**



Mit 4,9 Mrd € werden 59,0 % (Vj. 59,3 %) der gewerblichen Kundenforderungen und Avale den Ratingklassen A1 bis B4 zugeordnet. Bei Einbeziehung der Ratingklassen B5 bis C2 (unteres Investmentgrade-segment) beläuft sich der Anteil der Ausleihungen mit einer guten bis befriedigenden Risikostruktur auf 71,9 % (Vj. 70,3 %).

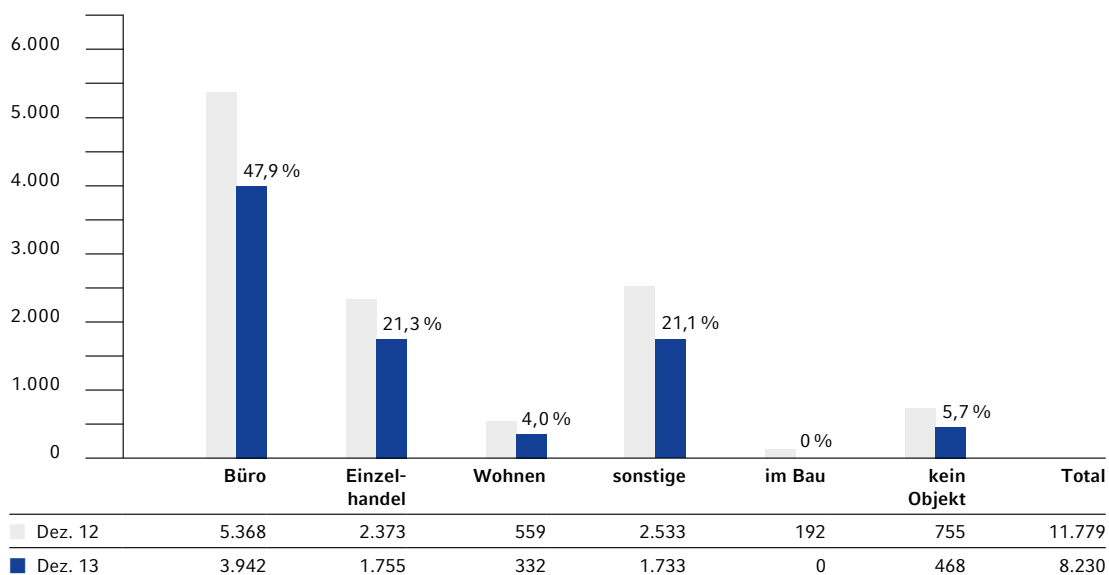
Die Ratingverfahren zur Risikoklassifizierung werden für alle Investorengeschäfte verwendet. Ausgenommen sind lediglich Avalrahmen, Agrarfinanzierungen und gewerbliche Finanzierungen, die unterhalb der Bagatellgrenze liegen oder sonstige Nicht-Rating-Tatbestände erfüllen. Für diese nimmt die Bank den Partial Use-Ansatz gemäß SolvV in Anspruch. Gleiches gilt für den Bestand der privaten Wohnbaufinanzierungen.

**Das Bestandsportfolio ist standortbezogen wie folgt diversifiziert (Angaben in Mio €):**



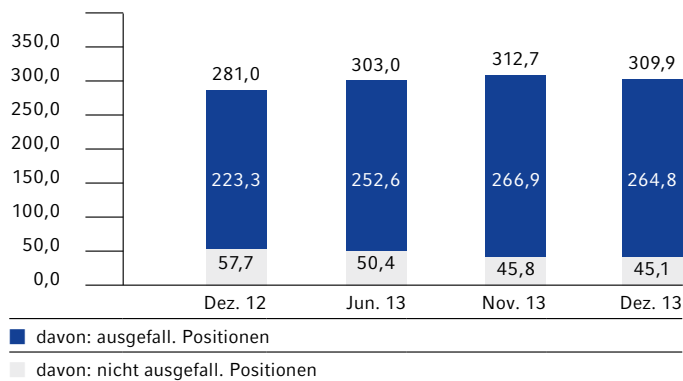
25,8 % bzw. 2,1 Mrd € (Vj. 24,9 %) des Portfolios entfallen auf Objektfinanzierungen im Inland. Das Auslandsportfolio verteilt sich auf 17 Länder. Die größten ausländischen Teilportfolios bilden Großbritannien mit 13,7 % (Vj. 13,3 %) bzw. 1,1 Mrd € vor Frankreich mit 12,1 % (Vj. 9,4 %) bzw. 1,0 Mrd € und USA mit 10,8 % (Vj. 12,5 %) bzw. 0,9 Mrd €, gefolgt von Spanien mit 0,7 Mrd € bzw. 8,1 % (Vj. 7,0 %). Das unter „sonstiges Ausland“ ausgewiesene Restportfolio mit 2,0 Mrd € bzw. 23,8 % (Vj. 20,9 %) verteilte sich hauptsächlich auf verschiedene west- und osteuropäische Staaten. 5,7 % (Vj. 6,4 %) der Ausleihungen sind nicht grundpfandrechtlich besichert. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Engagements mit Offenen Immobilienfonds sowie in geringerem Umfang um immobilienbezogene Firmenengagements.

#### Die Verteilung nach Objektarten stellt sich wie folgt dar (Angaben in Mio €):



Mit 3,9 Mrd € bzw. 47,9 % (Vj. 5,6 %) stellen Büroimmobilien das größte Teilportfolio dar. Der Anteil an Einzelhandelsimmobilien liegt bei 21,3 % bzw. 1,8 Mrd € (Vj. 20,1 %). Der Finanzierungsbestand an Wohnimmobilien (gewerbliche Kunden) in Höhe von 0,3 Mrd € hat sich um 227,0 Mio € (40,6 %) reduziert.

#### Der Erwartete Verlust (Expected Loss) entwickelte sich wie folgt (Angaben in Mio €):



Der Erwartete Verlust basiert auf den Input-Parametern zur Ermittlung der aufsichtsrechtlichen Kapitalunterlegung: Probability of Default (Ausfallwahrscheinlichkeit), Exposure at Default (Risikoexponiertheit) und Loss Given Default (Verlustquote).

## Entwicklung der Risikovorsorge

Die Risikovorsorge im gewerblichen Kundenkreditgeschäft der Bank wird grundsätzlich einzelfallbezogen ermittelt. Voraussetzung für die Überprüfung der Werthaltigkeit respektive eines Risikovorsorgebedarfs ist das Vorliegen eines oder mehrerer sog. „Trigger-Events“ (z. B. Rückstand >45 Tage oder Insolvenz).

Die aktivisch abgesetzte Risikovorsorge im Kreditgeschäft inklusive Einzelwertberichtigungen von Beteiligungen und Pauschalwertberichtigungen und exklusive Rückstellungen für Eventualverbindlichkeiten erhöhte sich im Berichtszeitraum von 224,8 Mio € auf 230,2 Mio € (+ 2,4 %). Darüber hinaus bestehen Rückstellungen für Eventualverbindlichkeiten von 1,6 Mio € (Vj. 0,4 Mio €).

## Wertpapiere

### Finanzanlagebestand

Die WestImmo hält folgende Anleihen der GIIPS-Staaten im Finanzanlagebestand, aufgeteilt nach Fälligkeiten (in Mio €):

Land	Nennwert		Buchwert (inkl. anteiliger Zinsen)		Beizulegender Zeitwert (ohne anteilige Zinsen)	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
<b>Italien</b>	<b>315,0</b>	<b>315,0</b>	<b>322,3</b>	<b>322,3</b>	<b>328,3</b>	<b>317,2</b>
2020	50,0	50,0	50,9	50,9	53,6	51,9
2034	265,0	265,0	271,4	271,4	274,7	265,3
<b>Gesamt</b>	<b>315,0</b>	<b>315,0</b>	<b>322,3</b>	<b>322,3</b>	<b>328,3</b>	<b>317,2</b>

Anleihen der Länder Zypern und Slowenien sind nicht im Bestand.

## Bewertung

Am Bilanzstichtag beurteilt die Bank anhand intern definierter Kriterien, inwiefern objektive Hinweise für eine dauerhafte Wertminderung bei Wertpapieren des Anlagebestandes vorliegen. Sofern Anzeichen für eine dauerhafte Wertminderung vorliegen, werden die finanziellen Vermögenswerte anschließend im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung einer weiteren Analyse unterzogen. Ein sich aus der Analyse ergebender Wertminderungsbedarf wird in Form einer Direktabschreibung auf das entsprechende Wertpapier berücksichtigt. Zum Bilanzstichtag waren keine Wertberichtigungen erforderlich.

## Beteiligungen

Die operative Steuerung und Überwachung der Beteiligungsgesellschaften erfolgt dezentral durch die Vertreter der jeweils zuständigen Gesellschaften mit Berichtslinien zu den Geschäftsbereichen Vorstandssekretariat/Konzernentwicklung, Credit Management und Risikomanagement. Das strategische Controlling der Beteiligungsgesellschaften einschließlich der Westdeutsche Immobilien Holding GmbH erfolgt durch den Geschäftsbereich Bilanz- und Rechnungswesen.

Für die nicht operativen Beteiligungen werden jährlich mittelfristige Planungen aufgestellt. Im Berichtsjahr wurden die Risiken aus strategischen Beteiligungen den geschäftspolitischen Vorgaben entsprechend weiter deutlich auf eine aus Risikosicht de facto unbedeutende Größenordnung reduziert. Der weitere Rückbau des Beteiligungsportfolios ist Gegenstand der mittelfristigen Planung der Bank-Gruppe.

In den operativen Beteiligungen erfolgt im Wesentlichen das Management verbliebener Restprojekte, über deren Entwicklung regelmäßig an die verantwortlichen Gremien der Bank berichtet wird. Die Bank hat bereits in 2010 entschieden, sich im Rahmen der Fokussierung auf das Kerngeschäft als Immobilienfinanzierer aus Beteiligungen an Projektentwicklungen sukzessive und vollständig zurückzuziehen. Dies wird planmäßig umgesetzt.

## Marktpreisrisiken

Die Bank ist Anlagebuchinstitut. Die Übernahme von Marktpreisrisiken erfolgt auf der Grundlage der Marktpreisrisiko-Strategie, die unter Berücksichtigung der geschäftspolitischen Ausrichtung und der Risikotragfähigkeit der Bank festgelegt wird. Marktpreisrisiken bestehen für die WestImmo im Wesentlichen in Zinsänderungsrisiken. Währungsrisiken werden weitestgehend durch Absicherungsinstrumente eliminiert, offene Devisenpositionen über Volumenlimite begrenzt.

Die Messung und Überwachung der Marktrisikopositionen sowie die Berichterstattung nach MaRisk liegen in der Zuständigkeit des Risikocontrollings im Geschäftsbereich Risikomanagement. Im Berichtsjahr stellte die Bank ihr Risikomessverfahren um. Statt der bisher verwendeten Monte-Carlo-Simulation werden nun die Zins- und Währungsrisiken anhand eines auf dem historischen Simulationsverfahren beruhenden Value at Risk-Modells quantifiziert. Dem auf täglicher Basis ermittelten Value at Risk (VaR) liegt ein Konfidenzniveau von 99 % bei eintägiger Haltedauer zugrunde. Als Grundlage für die Steuerung des Zinsänderungsrisikos durch den Geschäftsbereich Treasury dienen im Wesentlichen täglich ermittelte Zinssensitivitäten, die nach Laufzeitbändern und Währungen differenziert berichtet werden. Im Bedarfsfall erfolgt eine Absicherung von Zinsänderungsrisiken durch den Einsatz von Derivaten.

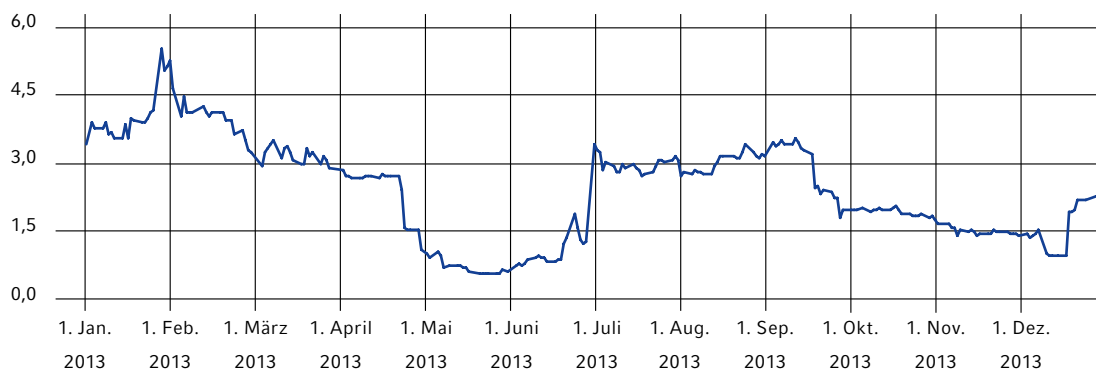
Der VaR stellte sich im Jahr 2013 wie folgt dar:

### VaR für Marktpreisrisiken in Mio €

VaR 2013			VaR per	
Durchschnitt	Minimum	Maximum	30.12.2013	28.12.2012
2,52	0,66	5,50	2,21	3,34

Die durchschnittliche Auslastung des VaR-Limits für Zins- und Währungsrisiken lag im Berichtsjahr bei 37,6 %. Zum Jahresende war das Limit mit 33,0 % ausgelastet.

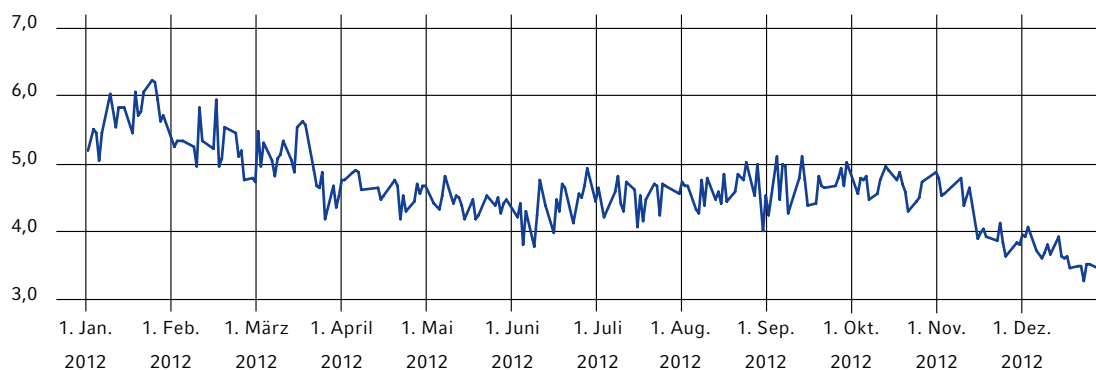
### Darstellung VaR im Jahresverlauf 2013 (Angaben in Mio €)



Ab dem 3. April 2013 erfolgte die VaR-Berechnung anhand eines historischen Simulationsverfahrens.

Im Vergleich zum Jahr 2013 gestaltete sich der VaR im Jahresverlauf 2012 wie folgt:

### Darstellung VaR im Jahresverlauf 2012 (Angaben in Mio €)



Zur Überprüfung der Qualität des VaR-Modells erfolgt ein regelmäßiges Backtesting. Bei diesem Verfahren werden auf täglicher Basis die hypothetisch erzielten Gewinne und Verluste mit den durch das VaR-Modell prognostizierten Werten verglichen. Die Angemessenheit des angewendeten VaR-Verfahrens wird regelmäßig analysiert. Ein Anpassungsbedarf ergab sich daraus nicht.

Um Aussagen über drohende Barwertverluste unter extremen Bedingungen zu erhalten, führt die Bank wöchentlich Stresstest-Simulationsberechnungen durch. Gemäß den Forderungen des überarbeiteten BaFin-Rundschreibens 11/2011 berechnet die WestImmo wöchentlich die Auswirkungen von Zinsschocks im Anlagebuch. Im Berichtsjahr zeigte sich, dass bei den unterstellten Parallelshifts die potenziellen Barwertveränderungen deutlich unterhalb der dort definierten Grenzwerte liegen.

Im Rahmen der Berichterstattung wird der Vorstand täglich über die Risikoposition der Bank informiert. Darüber hinaus wird das Aktiv Passiv Management Komitee (APMK) monatlich über die aktuellen Marktdaten und Risikokennzahlen informiert. Auf dieser Grundlage trifft das APMK Beschlüsse zur Positionierung der Bank.

Kennzahlen und Limitauslastungen zum Marktpreisrisiko sowie deren Kommentierung sind darüber hinaus sowohl in dem monatlichen Risikobericht an den Vorstand als auch in dem vierteljährlichen Bericht an die Aufsichtsgremien enthalten.

## Liquiditätsrisiken

Als Liquiditätsrisiko definiert die Bank das Risiko, gegenwärtigen oder zukünftigen Zahlungsverpflichtungen nicht oder nur zu ungünstigen Bedingungen nachkommen zu können. Übergeordnetes Ziel des Liquiditätsrisikomanagements ist es, die jederzeitige Zahlungs- und Refinanzierungsfähigkeit sicherzustellen. Die Bank verfügt über schriftlich fixierte Regelungen zum Liquiditätsrisikomanagement, in denen auch die Maßnahmen für die Bewältigung von Liquiditätsengpässen dargelegt sind.

Die Steuerung der kurzfristigen und strukturellen Liquidität erfolgt durch den Geschäftsbereich Treasury der Bank. Die laufende Überwachung der Liquiditätsrisiken erfolgt durch die Geschäftsbereiche Bilanz- und Rechnungswesen und Risikomanagement.

Das kurzfristige Liquiditätsrisiko wird gemäß Liquiditätsverordnung (LiqV) gesetzlich limitiert. Die Liquiditätskennzahl gemäß § 2 LiqV betrug im Berichtsjahr durchschnittlich 3,35 (Vj. durchschnittlich 2,72). Die aufsichtsrechtlichen Anforderungen wurden während des Geschäftsjahres jederzeit erfüllt.

Die WestImmo ermittelt und steuert den mittelfristigen Liquiditätsbedarf anhand einer 6-Monats-Liquiditätsvorschau. Dabei werden dem kumulierten Nettozahlungsfluss das frei verfügbare Refinanzierungspotenzial bei der Zentralbank sowie das Emissionspotenzial gemäß Deckungsregister gegenübergestellt. Im Rahmen der Ermittlung dieser Liquiditätsvorschau-Kennzahlen fließen verschiedene Stress- und Modellannahmen mit ein. Im Rahmen der 6-Monats-Liquiditätsvorschau wird differenziert nach einem steuerungsrelevanten „Management-Szenario“ und einem „Stress-Szenario“. Dabei berücksichtigt die 6-Monats-Liquiditätsvorschau institutseigene und marktweite Ursachen bei den Stresstest-Auswertungen. Die 6-Monats-Liquiditätsvorschau beinhaltet sowohl eine Darstellung der Liquiditätsreserve als auch eine Darstellung der 1-Wochen- bzw. 1-Monatsliquidität.

Aus langfristiger Sicht wird die Liquiditätssituation auf der Basis der Kapitalbindungsbilanz durch den Geschäftsbereich Risikomanagement überwacht. Ausgehend von allen Zahlungseingängen und -ausgängen während eines sich fortschreibenden Zeitraums von zwölf Monaten werden ein ggf. notwendiger Liquiditätsbedarf (Unterdeckung) oder ein möglicher Liquiditätsüberhang (Überdeckung) ermittelt.

Die Liquiditätsübersichten sind Bestandteil der regelmäßigen Berichterstattung an den Vorstand. Strategische Entscheidungen im Rahmen der Liquiditätssteuerung werden im Rahmen der APMK-Sitzung und bei Bedarf ad hoc getroffen.



Marktliquiditätsrisiko ist die Gefahr, bedingt durch außergewöhnliche Begebenheiten Vermögenswerte nur mit Abschlägen am Markt liquidieren zu können. Diesem Risiko begegnet die Bank durch das Vorhalten einer Liquiditätsreserve in Form von hochliquiden EZB-fähigen Wertpapieren sowie weiterer unbelasteter Aktiva für GC-Pooling (General Collateral Pooling), bilaterale Repo-Geschäfte und Kredit-Einreichungs-Verfahren (KEV).

Im gesamten Berichtszeitraum ergaben sich keine Liquiditätsengpässe. Die Bank kann bei Bedarf auf eine ausreichende Liquiditätsreserve zurückgreifen und durch Verpfändung für Bundesbank-Refinanzierungsfazilitäten oder im Rahmen von Repo-Geschäften zusätzlichen Liquiditätsbedarf decken.

### Operationelle Risiken

Die Bank verfolgt mit ihrem Operational Risk Management (ORM) das Ziel, unter Beachtung von Kosten-Nutzen-Relationen Verluste aus operationellen Risiken zu vermeiden bzw. zu reduzieren. Dies erfolgt im Rahmen des seit dem 1. Juli 2012 für die Ermittlung des Risikokapitals Anwendung findenden Standardansatzes. Die von der Bank mit Blick auf das qualitative ORM angewandten Methoden und Instrumente wurden dabei übernommen und weitergeführt.

Das Management operationeller Risiken erfolgt dezentral und fällt in die Verantwortung der einzelnen Geschäftsbereiche, die hierbei von spezialisierten Organisationseinheiten (Personal, Recht, Organisation, EDV etc.) unterstützt werden. Unabhängig hiervon setzt das Risikomanagement zentral die Rahmenbedingungen für ein bankweit konsistentes ORM und überwacht die umfassende Umsetzung der damit einhergehenden Aktivitäten.

Neben der fortlaufenden Erhebung von Schadensfällen und Risikoindikatoren erfolgte im ersten Quartal des Berichtszeitraums die Risikoinventur. Hierbei identifizierten Risiken trägt die Bank durch entsprechende Maßnahmen Rechnung.

Das Risikomanagement berichtet über wesentliche Aspekte des OpRisk-Managements regelmäßig und ggf. anlassbezogen an die Gremien der Bank.

### Geschäftsrisiken

Die Steuerung der Geschäftsrisiken obliegt den Geschäftsbereichen und den Gruppen- sowie Beteiligungsgesellschaften auf der Grundlage strategischer Vorstands- bzw. Gremienvorgaben. Die Überwachung erfolgt unter anderem durch die Abteilung Controlling/Strategische Unternehmensplanung im Geschäftsbereich Vorstandssekretariat/Konzernentwicklung. Diese erstellt die mittelfristige Planung, stellt Steuerungsinformationen über alle Unternehmensbereiche zur Verfügung und entwickelt die Steuerungsmethoden in Abstimmung mit dem Eigentümer weiter. Sie koordiniert zudem den Auf- und Ausbau der dezentralen Controlling-Aktivitäten.

## Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem für den Rechnungslegungsprozess

Ziel eines rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems (IKR) ist es, die Einhaltung der in Bezug auf die Rechnungslegung bestehenden Standards und Vorschriften sowie die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sicherzustellen.

Die WestImmo hat im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess ein der Unternehmenstätigkeit angemessenes IKR implementiert.

Das rechnungslegungsbezogene IKR der WestImmo umfasst im Wesentlichen Richtlinien und Prozesse, die

- eine angemessene Sicherheit für eine vollständige, zeitnahe, richtige und periodengerechte Erfassung und Buchung von Geschäftsvorfällen in Übereinstimmung mit den gesetzlichen und sonstigen Vorschriften bieten, um eine die tatsächlichen Verhältnisse darstellende, öffentliche Finanzberichterstattung sicherzustellen (Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung),
- eine regelmäßige und zeitnahe Information der Entscheidungsträger und Gremien mit den für die Unternehmenssteuerung relevanten Rechnungslegungsdaten gewährleisten (interne Berichterstattung),
- eine angemessene Sicherheit verschaffen, dass Anschaffungen und die Nutzung oder Veräußerung von Vermögenswerten, die einen wesentlichen Einfluss auf die Rechnungslegung haben könnten, transparent werden,
- ein angemessenes Kontroll- und Dokumentationsumfeld bereitstellen (z. B. Funktionstrennung, Einhaltung festgelegter Genehmigungs- bzw. Kompetenzstufen, Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips bei der Erfassung von Geschäftsvorfällen),
- die Aufbewahrung von Dokumenten regeln, die angemessen Auskunft über Geschäftsbewegungen und die Verwendung von Vermögenswerten geben.

Das rechnungslegungsbezogene IKR unterliegt einer fortlaufenden Überwachung seiner Wirksamkeit. Bestehende technische und fachliche Kontrollen sind regelmäßig Prüfungsgegenstand der Internen Revision.

Zudem sind die Rechnungslegungsprozesse in den allgemeinen Risikomanagementprozess hinsichtlich der operationellen Risiken der Gesamtbank eingebunden, um Fehler und Fehlaussagen von Abschlüssen zu verhindern bzw. frühzeitig aufzudecken und so ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der WestImmo-Gruppe sicherzustellen.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind in elektronischen Handbüchern dokumentiert und allen Geschäftsbereichen sowie Tochtergesellschaften zugänglich.

Jahres-, Quartals- bzw. Monatsabschlüsse werden nach einem abgestimmten Terminplan erstellt und deren Einhaltung kontrolliert.

Die zeitnahe Umsetzung und Kommunikation von neuen gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen erfolgt in Abhängigkeit vom jeweiligen Umfang und der Bedeutung für die Bank, unter anderem in Form von organisatorisch eigenständigen Projekten und durch schriftliche Anweisungen. Dabei werden in Abhängigkeit der Themenstellung alle relevanten Geschäftsbereiche eingebunden.

Durch die personelle Einbindung des Rechnungswesens in die relevanten Risiko- und Steuerungsprozesse ist sichergestellt, dass strategische und risikobezogene Entwicklungen zeitnah auch in der Rechnungslegung bzw. der Berichterstattung Berücksichtigung finden.

Sofern sich im Rahmen des Rückbaus der Bank Transaktionen in neuen Produkten bzw. Märkten und/oder Special Purpose Entities (SPEs) ergeben sollten, würden diese den dafür vorgesehenen New-Product-Prozess (NPP) bzw. SPE-Prozess durchlaufen und vom Bereich Risikomanagement koordiniert. Dabei werden die Markt- und Marktfolgebereiche sowie das Rechnungswesen und Compliance einbezogen.

### Gesamtbankrisikosituation

Die Gesamtrisikoposition der Bank wurde im Geschäftsjahr 2013 gemäß den Vorschriften der Solvabilitätsverordnung ermittelt und stellt sich wie folgt dar:

#### Gesamtrisikoposition gemäß SolvV

in Mio €	31. 12. 2012	31. 12. 2013
Eigenmittelanforderung für		
– Adressrisiken	529,7	408,1
– Marktrisikopositionen	0,7	0,7
– Operationelles Risiko	36,3	31,1
<b>Insgesamt</b>	<b>566,7</b>	<b>439,9</b>
<b>Gesamtkennziffer</b>	<b>14,64 %</b>	<b>17,04 %</b>

Die Gesamtkapitalquote der WestImmo-Gruppe lag zum 31. Dezember 2013 bei 16,95 % (Vj. 12,47 %). Die Kernkapitalquote (Tier-I-Ratio) betrug zum Bilanzstichtag 15,84 % (Vj. 10,99 %). Die Anforderungen der SolvV wurden während des gesamten Berichtszeitraums erfüllt.

#### Ökonomische Risikokapitalsicht der WestImmo nach Risikokategorien (Angaben in Mio €)

in Mio €	31. 12. 2012			31. 12. 2013		
	Limit	IA	in %	Limit	IA	in %
Kreditrisiko (Stand alone)	380,0	330,2	86,9	380,0	233,3	61,4
Credit Spread-Risiko	100,0	100,3	100,3	200,0	146,5	73,3*
Marktpreisrisiko	68,0	29,9	44,0	68,0	19,8	29,1
OpRisk	42,5	42,5	100,0	37,6	37,6	100,0
Beteiligungsrisiko	5,0	1,0	20,0	5,0	1,0	20,0
<b>Gesamt (Bank)</b>	<b>595,5</b>	<b>503,9</b>	<b>84,6</b>	<b>690,6</b>	<b>438,2</b>	<b>63,5</b>

\*vorbehaltlich Beschluss APMK-Sitzung

Ergänzend zur Erfüllung aufsichtsrechtlicher Kapitalerfordernisse gemäß Solvabilitätsverordnung basiert die Gesamtbanksteuerung der WestImmo zusätzlich auf einem ökonomischen Risikokapital-konzept. Im Rahmen des von der Bank in diesem Zusammenhang etablierten Risikotoleranzkonzeptes wird die Risikotragfähigkeit – die Fähigkeit, eingetretene Risiken aus eigener Kraft jederzeit absorbieren zu können – quantifiziert und limitiert. Die Risikotoleranz begrenzt somit neben und ergänzend zu den gesetzlichen Eigenkapitalvorgaben das maximale Potenzial zur Übernahme von Risiken.

Die Deckungsmasse besteht aus dem haftenden Eigenkapital gemäß der SolvV-Gruppenmeldung zzgl. dem Genussrechts- und Ergänzungskapital bis zu einer Restlaufzeit von drei Monaten, zzgl. dem bis zum Betrachtungstichtag erwirtschafteten Jahresüberschuss, abzgl. des Defizits aus dem Wertberichtigungsvergleich nach SolvV, abzgl. sonstiger Geschäftsrisiken. Seit dem Stichtag 30. Juni 2013 wird der Saldo aus den stillen Lasten und Reserven zusammen mit den Credit Spread-Risiken in einer Risikokennzahl als Risikokapitalinanspruchnahmen berücksichtigt. Zur Ermittlung der Risikokennzahl Credit Spread-Risiko inklusive stiller Lasten und Reserven werden die beiden Risikopositionen addiert. Das zugehörige Limit wurde in Höhe von 200 Mio € festgelegt. Der Saldo aus stillen Lasten und Reserven wird seit dem 30. Juni 2013 im Rahmen der jährlichen Risikoinventur als Inanspruchnahme des Risikokapitals dargestellt.

Darüber hinaus sind für jede wesentlich definierte Risikoart ökonomische Risikokapitallimite festgelegt, deren Einhaltung fortlaufend überwacht wird.

Die Limitauslastung für Kreditrisiken wird auf der Grundlage eines eigens auf der Basis des Moody's-KMV-Systems weiterentwickelten Kreditportfoliomodells ermittelt. Die Berechnung des ökonomischen Kreditrisikokapitals erfolgt dabei auf der Basis der Parameter Exposure at Default, Probability of Default und Loss Given Default, die die Bank als AIRBA-Institut intern ermittelt. Der zugrunde liegende Kreditbegriff basiert auf § 19 Abs. 1 KWG (Bilanzaktiva und außerbilanzielle Geschäfte mit Adressenausfallrisiken) unter Anwendung der §§ 2 (Bemessungsgrundlage) und 4 (Bestimmung des Kreditnehmers) GroMiKV vor Absetzung von Wertberichtigungen.

Die Berechnung des Kapitals für Risiken aus Beteiligungen, die nach dem 31. Dezember 2007 eingegangen wurden, basiert auf einem PDE/LGDE-Ansatz, der auf der Ausfallwahrscheinlichkeit des Beteiligungsunternehmens basiert. Berechnungsgrundlage sind die Buchwerte der unmittelbaren Beteiligungen. Für Beteiligungen vor dem 1. Januar 2008 nimmt die Bank das Grandfathering nach SolvV in Anspruch. Aufgrund des strategisch verfolgten Abbaus des Beteiligungsportfolios verliert es zunehmend an Bedeutung.

### Kapitalplanungsprozess

Im Rahmen der Umsetzung der 4. MaRisk-Novelle hat die Bank im Berichtsjahr den Kapitalplanungsprozess weiterentwickelt und implementiert, der sowohl die aufsichtsrechtlichen als auch die ökonomischen Eigenmittelanforderungen, die Übergangsvorgaben gemäß CRR und den verabschiedeten Abbauplan der Bank in einem mittelfristigen Planungshorizont berücksichtigt.

## Nachtragsbericht

Bis zur Aufstellung des Lageberichts haben sich keine für den Jahresabschluss wesentlichen Ereignisse zugetragen.

## Prognosebericht

### Gesamtwirtschaft

Die Weltwirtschaft wird im kommenden Jahr voraussichtlich um etwa 2,9 %<sup>3</sup> wachsen. Ein Großteil des Wachstums wird dabei in Asien generiert. Innerhalb der EU-27 wird mit einem leichten Wachstum gerechnet, dies wird vor allem durch nur noch geringe Rückgänge in den Peripherieländern begünstigt. Der Verbraucherpreisindex wird nicht signifikant steigen, der Inflationsdruck bleibt somit weiter niedrig.

Die Wirtschaft wird vor allem durch das niedrige Zinsniveau geprägt sein. In den USA machte die Notenbank deutlich, dass eine Verringerung des „Quantitative Easing“ nicht mit frühzeitigen Zinserhöhungen einhergehen würde. Die EZB zeigte mit der letzten Zinssenkung im November 2013 deutlich, dass sie das niedrige Niveau halten möchte. Trotz der Aktionen der Zentralbanken kann insgesamt mit positiven Signalen für eine Konjunkturaufhellung nach 2013 gerechnet werden.

Wir erwarten, dass sich die Lage in den europäischen Ländern mit Negativ- oder Niedrigwachstum weiter verbessern wird. Steigende Exportnachfrage im europäischen Binnenmarkt wird sich auch auf die Unternehmensinvestitionen positiv auswirken. Die weitere Entwicklung kann aber durch verschiedene Faktoren, wie etwa die hohe Arbeitslosigkeit, negativ beeinflusst werden. Zudem sind auch politische Risiken zu beobachten, da einige Regierungen in Europa mit ihrer Sparpolitik das Protestwählerpotenzial erhöhen.

## Ausblick

### Märkte für Gewerbeimmobilien

Immobilien gewinnen als stabile Anlageklasse an Attraktivität. Das niedrige Zinsniveau und langfristige Inflationsängste führen vermehrt zu Investitionen in Immobilien. Insbesondere Versicherungsgesellschaften und Pensionskassen, aber auch vermögende Privatinvestoren haben ihren Immobilienanteil im Portfolio ausgebaut, weil es an alternativen sicheren Anlagen mangelt. Ob Versicherungsgesellschaften aufgrund der Eigenkapitalunterlegungsvorschriften gemäß Solvency II diese Anlagestrategie verändern, bleibt abzuwarten. Es wird erwartet, dass vermehrt ausländische Investoren auch aus dem asiatischen Raum in Europa in Erscheinung treten werden. Hinzu kommen Debt Funds, die bereits als Kapitalgeber für Mezzanine auftraten und 2013 als Senior Lender erste Erfahrungen gesammelt haben.

Die Anlageklasse der Offenen Publikumsfonds wird durch Regulierung des Gesetzgebers reformiert, jedoch werden große Publikumsfonds mit Bankenhintergrund auch weiterhin eine attraktive Investition für Privatanleger darstellen und somit als wichtige Akteure in der Immobilienbranche erhalten bleiben. Dies gilt auch für Spezialfonds und andere Investitionsvehikel für institutionelle Anleger.

<sup>3</sup> World Economic Outlook, Oktober 2013, vom Internationalen Währungsfonds. Abrufdatum: 7. 1. 2014

An den meisten globalen Vermietungsmärkten werden die konjunkturellen Indikatoren zumindest für eine Wachstumspause sorgen. An den deutschen Immobilienmärkten ist mit Stabilität und leichtem Wachstum in Spitzenlagen zu rechnen.

Am globalen Investmentmarkt wird die anhaltend hohe Nachfrage nach erstklassigen Objekten in Spitzenlagen bei gleichzeitig knappem Angebot zu weiter stabilen Renditen führen. In einigen sekundären Lagen wird die abwartende Haltung der Investoren weiter Unsicherheit auf den Markt ausüben. Zum Jahresende 2013 zeigte sich hier in einigen Märkten dennoch eine Entspannung, die sich in 2014 weiter fortsetzen wird.

### Märkte für gewerbliche Immobilienfinanzierung

Das niedrige Zinsniveau sowie die Attraktivität der Immobilien als stabile Anlageklasse insbesondere in unsicheren Zeiten führen zu einer verstärkten Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen in Deutschland. Gleichwohl wird die tendenzielle Zurückhaltung der Banken bei Finanzierungen aufgrund der formulierten Regulierungsvorschriften und dem entspannten Marktumfeld weiter anziehen. Es ist davon auszugehen, dass alternative Finanzierungsformen weiter im Markt bleiben, aber mit verstärkter Konkurrenz zu rechnen haben. Es wird in 2014 einen sich weiter verschärfenden Wettbewerb mit Druck auf die Marge bei niedriger Risikobereitschaft der Banken erwartet.

Am Investmentmarkt wird erwartet, dass sich der positive Trend auch im Jahr 2014 weiter fortsetzen wird. Grundsätzlich wird mit einer verstärkten Investmenttätigkeit auch in Europa und Nordamerika die Risikobereitschaft für Anlagen in Non-Core Assets steigen, wie es auch schon am Ende des Jahres 2013 in ersten Ansätzen zu beobachten war.

Insgesamt werden durch diese Entwicklungen die Geschäftsmöglichkeiten der Immobilienbanken ausgeweitet.

### Refinanzierungsmärkte

Am Refinanzierungsmarkt wird im kommenden Jahr die Spreaddifferenzierung bei Namensschuldverschreibungen noch deutlicher werden. Die Spreads zwischen den Ländern werden weiterhin durch die Differenzierung des jeweiligen Heimatlandes geprägt sein. Mangels attraktiver Anlagealternativen werden Pfandbriefe und auch ungedeckte Bankschuldverschreibungen auf eine ausreichende Investorennachfrage treffen. Dies wird zu leicht rückläufigen Refinanzierungskosten führen, wobei bei Pfandbriefemissionen schon 2013 ein deutlicher Rückgang der Spreads zu verzeichnen war.

## Aussage des Vorstands zur Strategie der Bank im Jahr 2014

Mit Übertragung der Bank auf die EAA im Rahmen eines Share Deals Mitte September 2012 änderte sich der Eigentümer der Bank und die WestImmo schied aus dem Konzernverbund der WestLB bzw. der Portigon aus. Die EAA hatte im Vorfeld der Übertragung im Einklang mit ihren Eigentümern den Beschluss gefasst, die WestImmo als Ganzes weiterzuführen und ihre Handlungs- und Geschäftsfähigkeit als Immobilienbank mit Bank- und Pfandbrieflizenz zu erhalten. Ziel der EAA ist es, die WestImmo in einem insgesamt verbesserten Marktumfeld zu verkaufen. Um eine Reduzierung der Komplexität und eine Erhöhung der Fungibilität der WestImmo zu erreichen, prüft die EAA – als alleinige Aktionärin der WestImmo – nicht strategiekonforme Assets für eine Pfandbriefbank in einem sog. Carve out Portfolio zusammenzufassen und im Wege einer Abspaltung nach dem Umwandlungsgesetz im Geschäftsjahr 2014 auf sich zu übertragen.

In Bezug auf die Zusammensetzung des Carve out Portfolios hat die EAA noch keine abschließende Entscheidung getroffen. Von der konkreten Zusammensetzung des Carve out Portfolios hängt ein möglicher Spaltungsverlust ab, der das Eigenkapital der Gesellschaft mindern würde. Auf Basis einer ersten Szenariorechnung für das Carve out Portfolio könnte der Spaltungsverlust mit dem vorhandenen Eigenkapital ohne Herabsetzung des Grundkapitals abgedeckt werden, zumal zum Bilanzstichtag eine Zuführung zum Sonderposten für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB vorgenommen wurde. Daneben diene die Zuführung der Stärkung der Eigenmittel der Bank. Die Bank plant weiter mit einer Kernkapitalquote von 12%. Vor der Fassung endgültiger Beschlüsse ist im Rahmen eines solchen Vorgehens, welches zu einer Verringerung der aufsichtsrechtlichen Eigenmittel führen würde, die Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde zur Verringerung der Eigenmittel nach Artikel 77 der Capital Requirements Regulation einzuholen.

Die WestImmo managt als Tochter der EAA ihre Deckungsstöcke und ihr Kreditportfolio und steht ihren Bestandskunden im Rahmen ihrer laufenden Finanzierungen für Prolongationen zur Verfügung. Die risiko- und ertragsorientierte Steuerung des Kreditportfolios bleibt dabei weiterhin ein strategisches Ziel der WestImmo. Dazu hat die Bank ein aktives, richtlinienkonformes Prolongationsmanagement implementiert.

Mit Blick auf die anstehenden aufsichtsrechtlichen Anforderungen (Basel III, CRD IV, SEPA, EMIR etc.) treibt die WestImmo die Entwicklung und Implementierung eines effizienten Instrumentariums weiter voran.

Analog zum Ablauf der Bestände wird die WestImmo weiterhin erforderliche interne Anpassungen vornehmen. Dazu wird die Bank die von den Gremien verabschiedeten Maßnahmen konsequent umsetzen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um weitere Kapazitätsanpassungen des Personalbestandes sowie die Reduzierung der nationalen und internationalen Standorte. Der Abbau der Beschäftigtenzahl soll möglichst auch weiterhin, zunächst bis Ende 2014, sozialverträglich im Rahmen von freiwilligen Ausscheidungsvereinbarungen und Vorruhestandsregelungen erfolgen. Die Bank wird darüber hinaus weitere Kostensenkungen durch eine konsequente Optimierung ihrer internen Strukturen und ein effektives Projekt- und Prozessmanagement erreichen.

## Erwartete Geschäftsentwicklung: Ertrags- und Finanzlage, Refinanzierung

Die WestImmo steht ihren Bestandskunden unverändert für Prolongationen und selektiv für Aufstockungen der bestehenden Engagements zur Durchführung von Restrukturierungen und/oder Instandhaltungsmaßnahmen zum Erhalt der Sicherheitenwerte zur Verfügung. Weiterhin führt die Bank sämtliche erforderlichen Maßnahmen zum Erhalt und Management ihres Deckungsstocks durch. Von der Veröffentlichung exakter quantitativer Ziele für das Ergebnis und das Prolongationsvolumen sieht der Vorstand vor dem Hintergrund des beschränkten Geschäftsumfangs ab.

Die Bank geht trotz des Rückgangs der Kreditbestände von einem zumindest ausgeglichenen operativen Ergebnis aus. Da auslaufendes Bestandsgeschäft nicht durch Neugeschäft kompensiert werden kann, werden sich die Kreditbestände der WestImmo weiter verringern und damit einhergehend auch die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Das rückläufige Geschäfts- und Kreditvolumen wird zu einem deutlich sinkenden Zins- und Provisionsüberschuss führen.

Sollte sich das Bestandsgeschäft stärker als erwartet abbauen und der Zinsüberschuss überdurchschnittlich sinken, kann die Bank die erforderliche Rentabilität nicht mehr durch weitere Kostensenkungen sicherstellen.

Für das Jahr 2014 wird nur ein geringer Refinanzierungsbedarf erwartet.

## Chancen

Die genannten Ziele und Erwartungen der WestImmo für das Geschäftsjahr 2014 unterliegen Annahmen hinsichtlich bestimmter Entwicklungen und Voraussetzungen der Bank sowie des relevanten Marktumfeldes. Da Zukunftsaussagen jedoch stets Risiken und Unsicherheiten unterliegen, können die erwarteten Ergebnisse und prognostizierten Entwicklungen von den tatsächlichen wesentlich abweichen. Sollten die Entwicklungen besser ausfallen als angenommen, resultieren daraus Chancen, die sich auf die Perspektiven der Bank und ihre Geschäfts-, Ertrags- oder Finanzlage, die Risikosituation und die Vermögenslage günstiger auswirken können als erwartet.

Eine wesentliche Chance ergibt sich für die Bank, wenn zeitnah ein Käufer gefunden und die Veräußerung der WestImmo kurzfristig möglich ist. In diesem Fall würden sich die hier aufgestellten Prämissen hinsichtlich Zielmärkten, Geschäftsentwicklung, Ertrags-, Vermögens- und Refinanzierungssituation sowie die Geschäftsstrategie der Bank ändern und an die Strategie und Interessen des Käufers angepasst werden. Damit würde sich die Möglichkeit eröffnen, dass die WestImmo ihre erfolgreiche Geschäftstätigkeit in ausgewählten Zielmärkten wieder intensiviert fortsetzen könnte.

Eine schnellere Erholung der Konjunktur insbesondere in den europäischen Zielmärkten der Bank könnte den Immobilienmärkten sowie den Finanz- und Kapitalmärkten weitere zusätzliche Impulse verleihen mit entsprechenden Effekten für die Ertrags- bzw. Risikosituation der WestImmo.



## Gesamtaussage des Vorstands zu den Perspektiven der Bank

Obwohl die WestImmo in den letzten Jahren kontinuierlich bewiesen hat, dass sie trotz schwierigster gesamtwirtschaftlicher Rahmenbedingungen eine im Kerngeschäft gesunde und erfolgreiche Immobilienbank ist, hat der zunächst 2012 von der WestLB AG gestartete und von der EAA Mitte 2013 wieder aufgenommene Verkaufsprozess, vor allem aber das seit dem 1. Juli 2012 geltende Neugeschäftsverbot die Geschäftsentwicklung der WestImmo deutlich eingeschränkt und der Umsetzung ihrer Geschäftsstrategie und -entwicklung enge Grenzen gesetzt.

Durch die Übertragung der WestImmo auf die EAA im Rahmen eines Share Deals ist es der Bank ermöglicht worden, ihren Wert zu erhalten und die Verkaufsbemühungen unter Federführung ihres neuen Eigentümers fortzusetzen. Der Vorstand der WestImmo wird auch weiterhin sämtliche notwendigen Maßnahmen umsetzen, um den Fortbestand der Bank zu sichern und sie weiterhin effektiv auszusteuern.

Wie oben bereits dargestellt, darf die Bank ab dem 1. Juli 2012 Geschäfte im Einzelnen nur vornehmen, wenn sie nicht gegen den Beschluss der Europäischen Kommission vom 20. Dezember 2011 über die staatliche Beihilfe Deutschlands für die Umstrukturierung der WestLB verstoßen. Die Bestände der Bank sind aufgrund des genehmigten Abwicklungsplans des Gesellschafters unter Einhaltung der Vorgaben des Pfandbriefgesetzes und im Rahmen eines aktiven Prolongationsmanagements weiter kapital- und ergebnisschonend zurückzubauen. In Bezug auf einen Verkauf der Bank, durch welchen die vorgenannten Beschränkungen und Auflagen obsolet würden, erfolgen derzeit konkrete Gespräche durch den Gesellschafter unter Einbeziehung des Vorstands.

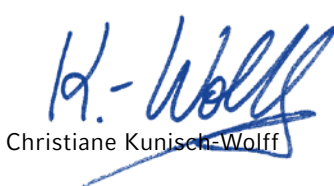
Im Zuge des Rückbaus der Bestände und der eingeschränkten Geschäftsmöglichkeiten der WestImmo muss die Bank erforderliche Kapazitätsanpassungen vornehmen. Sie realisiert weiterhin durch die Anpassung ihrer internen Strukturen und ein effizientes Projekt- und Prozessmanagement entsprechende Kostensenkungen.

Unter der Voraussetzung, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den Zielmärkten der Bank stabil bleiben und es nicht zu einem ungeplanten Bestandsabbau des Kreditportfolios kommt, geht der Vorstand unter Berücksichtigung der eingeschränkten Geschäftsmöglichkeiten der Bank von einem ausgeglichenen Ergebnis der Bank und einer ebensolchen Entwicklung der WestImmo im Jahr 2014 aus.

Mainz, 5. März 2014



Claus-Jürgen Cohausz



Christiane Kunisch-Wolff



Rainer Spielmann



# Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013

nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB)

Westdeutsche ImmobilienBank AG

# Bilanz

Aktiva	31.12.2013 €	31.12.2013 €	31.12.2013 €	31.12.2012 T€
<b>Barreserve</b>				
a) Kassenbestand		6.590,25		9
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken		<u>74.854.802,85</u>		<u>53.471</u>
darunter: bei der Deutschen Bundesbank €74.854.802,85 (Vorjahr: €53.286.330,20)			<b>74.861.393,10</b>	53.480
<b>Forderungen an Kreditinstitute</b>				
a) Kommunalkredite		172.153.734,64		289.009
b) andere Forderungen		<u>823.942.840,00</u>		<u>1.071.520</u>
darunter: täglich fällig €215.178.368,39 (Vorjahr: €355.523.295,44) gegen Beleihung von Wertpapieren €550.041.833,33 (Vorjahr: €0,00)			<b>996.096.574,64</b>	1.360.529
<b>Forderungen an Kunden</b>				
a) Hypothekendarlehen		6.809.865.878,27		8.893.879
b) Kommunalkredite		1.093.879.901,28		1.324.810
c) andere Forderungen		<u>2.804.326.979,71</u>		<u>4.047.549</u>
darunter: gegen Beleihung von Wertpapieren €0,00 (Vorjahr: €0,00)			<b>10.708.072.759,26</b>	14.266.238
<b>Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere</b>				
a) Anleihen und Schuldverschreibungen				
aa) von öffentlichen Emittenten	767.460.590,36			768.808
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank €767.460.590,36 (Vorjahr: €768.808.348,69)				
ab) von anderen Emittenten	<u>869.291.663,13</u>			1.047.631
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank €869.291.663,13 (Vorjahr: €1.047.530.421,18)		1.636.752.253,49		1.816.439
b) eigene Schuldverschreibungen		<u>272.960.996,21</u>		<u>1.096.599</u>
Nennbetrag €274.400.000,00 (Vorjahr: €1.103.718.000,00)			<b>1.909.713.249,70</b>	2.913.038
<b>Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere</b>			<b>18.282.526,21</b>	18.570
<b>Beteiligungen</b>			<b>131.435,82</b>	881
<b>Anteile an verbundenen Unternehmen</b>			<b>537.004,88</b>	587
<b>Treuhandvermögen</b>				
darunter: Treuhandkredite €7.265.243,33 (Vorjahr: €10.024.905,84)			<b>7.265.243,33</b>	10.025
<b>Immaterielle Anlagewerte</b>				
a) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte			<b>508.827,68</b>	1.124
<b>Sachanlagen</b>			<b>1.568.105,00</b>	2.004
<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>			<b>36.948.176,56</b>	125.137
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft		8.285.224,50		19.847
b) andere		<u>14.636.463,72</u>		<u>22.695</u>
			<b>22.921.688,22</b>	42.542
<b>Summe der Aktiva</b>			<b>13.776.906.984,40</b>	18.794.155

Passiva	31.12.2013 €	31.12.2013 €	31.12.2013 €	31.12.2012 T€
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>				
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe		111.989.867,59		198.308
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe		110.858.568,49		161.141
c) andere Verbindlichkeiten		<u>1.266.867.274,42</u>		<u>2.058.074</u>
darunter:				
täglich fällig € 96.416.389,84 (Vorjahr: € 151.283.289,16)				
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen an den Darlehensgeber ausgehändigte Hypotheken-Namenspfandbriefe € 0,00 (Vorjahr: € 0,00) und öffentliche Namenspfandbriefe € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			<b>1.489.715.710,50</b>	2.417.523
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kunden</b>				
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe		3.903.712.309,63		4.201.274
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe		621.504.112,09		688.825
c) andere Verbindlichkeiten		<u>3.136.720.347,62</u>		<u>4.214.965</u>
darunter:				
täglich fällig € 222.009.512,46 (Vorjahr: € 326.005.939,75)				
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen an den Darlehensgeber ausgehändigte Hypotheken-Namenspfandbriefe € 0,00 (Vorjahr: € 0,00) und öffentliche Namenspfandbriefe € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			<b>7.661.936.769,34</b>	9.105.064
<b>Verbriefte Verbindlichkeiten</b>				
begebene Schuldverschreibungen				
aa) Hypothekenspfandbriefe		1.345.490.065,02		
ab) öffentliche Pfandbriefe		236.672.524,08		
ac) sonstige Schuldverschreibungen		<u>1.855.059.161,19</u>		
			<b>3.437.221.750,29</b>	6.014.064
<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>				
darunter:				
Treuhandkredite € 7.265.243,33 (Vorjahr: € 10.024.905,84)			<b>7.265.243,33</b>	10.025
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>			<b>60.222.727,10</b>	25.686
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft		1.086.695,22		
b) andere		<u>15.975.701,90</u>		
			<b>17.062.397,12</b>	28.173
<b>Rückstellungen</b>				
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		24.883.428,00		23.478
b) Steuerrückstellungen		524.630,06		414
c) andere Rückstellungen		<u>38.847.058,04</u>		<u>41.589</u>
			<b>64.255.116,10</b>	65.481
<b>Nachrangige Verbindlichkeiten</b>			<b>15.500.000,00</b>	204.412
<b>Fonds für allgemeine Bankrisiken</b>			<b>147.150.000,00</b>	47.150
<b>Eigenkapital</b>				
a) gezeichnetes Kapital		400.000.000,00		400.000
b) Kapitalrücklage		443.370.114,07		443.370
c) Gewinnrücklagen				
ca) satzungsmäßige Rücklagen	11.660.645,94			11.661
cb) andere Gewinnrücklagen	21.546.510,61			21.546
		33.207.156,55		
d) Bilanzgewinn		<u>0,00</u>		<u>0</u>
			<b>876.577.270,62</b>	876.577
<b>Summe der Passiva</b>			<b>13.776.906.984,40</b>	18.794.155
<b>Eventualverbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen			<b>294.713.215,86</b>	361.038
<b>Andere Verpflichtungen</b>				
Unwiderrufliche Kreditzusagen			<b>9.738.774,77</b>	50.094
<b>Verwaltungsvermögen</b>			<b>19.905,32</b>	239

## Gewinn- und Verlustrechnung

	1. 1.–31. 12.2013 €	1. 1.–31. 12.2013 €	1. 1.–31. 12.2013 €	2012 T€
Zinserträge aus				
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	559.161.847,98			680.490
b) festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen	<u>38.462.901,25</u>	597.624.749,23		57.878
				738.368
Zinsaufwendungen		<u>462.836.358,05</u>	<b>134.788.391,18</b>	627.897
				110.471
Laufende Erträge aus				
a) Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren		1.078.536,89		1.476
b) Beteiligungen		<u>716.956,47</u>	<b>1.795.493,36</b>	614
				2.090
Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen			<b>14.798.525,65</b>	166
Provisionserträge		13.311.494,33		18.227
Provisionsaufwendungen		<u>7.819.983,80</u>	<b>5.491.510,53</b>	9.708
				8.519
Sonstige betriebliche Erträge				
darunter:				
Erträge aus der Währungsumrechnung € 529.907,38 (Vorjahr: € 485.931,48)			<b>13.384.336,03</b>	16.389
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter	27.457.327,78			30.719
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>6.038.916,96</u>			9.412
darunter:				40.131
für Altersversorgung € 2.857.616,78 (Vorjahr: € 5.623.675,80)		33.496.244,74		
b) andere Verwaltungsaufwendungen		<u>30.513.018,65</u>	<b>64.009.263,39</b>	28.915
				69.046
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			<b>1.429.500,47</b>	2.344
Sonstige betriebliche Aufwendungen				
darunter:				
Aufwendungen aus der Währungsumrechnung € 673.460,37 (Vorjahr: € 25.797,30)			<b>5.551.678,66</b>	3.379
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft			<b>0,00</b>	21.464
Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft			<b>66.733.848,91</b>	0
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere			<b>8.600.571,47</b>	32.063
Zuführung zum Fonds für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB			<b>100.000.000,00</b>	0
Aufwendungen aus Verlustübernahme			<b>0,00</b>	7.521
Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit			<b>57.401.091,67</b>	1.818
Außerordentliche Aufwendungen		8.152.672,92		1.741
Außerordentliches Ergebnis			<b>-8.152.672,92</b>	-1.741
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		118.252,00		-34
Sonstige Steuern, soweit nicht unter Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ ausgewiesen		<u>-1.123.177,79</u>	<b>-1.004.925,79</b>	-398
				-432
Aufgrund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder eines Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne			<b>50.253.344,54</b>	509
Jahresüberschuss			<b>0,00</b>	0
<b>Bilanzgewinn</b>			<b>0,00</b>	0

# Anhang zum 31. Dezember 2013

Westdeutsche ImmobilienBank AG

# Anhang Einzelabschluss zum 31. Dezember 2013

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1. Aufstellung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss der Westdeutsche ImmobilienBank AG (nachfolgend WestImmo genannt) zum 31. Dezember 2013 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV), den einschlägigen Regelungen des Aktiengesetzes (AktG) sowie des Pfandbriefgesetzes (PfandBG) unter der Prämisse der Unternehmensfortführung aufgestellt. Die für Geschäftsbanken vorgeschriebene Bilanzgliederung haben wir um Posten einer als Pfandbriefbank tätigen Bank ergänzt.

Der Jahresabschluss enthält die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung, den Anhang, die Kapitalflussrechnung und den Eigenkapitalpiegel. Ferner wurde ein Lagebericht nach § 289 HGB erstellt. Berichtswährung des Abschlusses ist der Euro, Berichtsjahr ist das Kalenderjahr.

Der Jahresabschluss wird gemäß § 325 und § 328 HGB beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers ([www.ebundesanzeiger.de](http://www.ebundesanzeiger.de)) eingereicht und bekannt gemacht.

Die WestImmo ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Erste Abwicklungsanstalt AöR, Düsseldorf (EAA). Zwischen der WestImmo und der EAA besteht ein Ergebnisübernahmevertrag und für körperschaft- und gewerbesteuerliche Zwecke ist die WestImmo Organgesellschaft der EAA.

### 1.2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten sowie der schwebenden Geschäfte erfolgte – soweit nicht in §§ 340e ff. HGB Sonderregelungen für Kreditinstitute kodifiziert sind – nach den Bewertungsvorschriften in den §§ 252 ff. HGB.

#### **Forderungen, Verbindlichkeiten und anteilige Zinsen**

Kompensationen von Forderungen und Verbindlichkeiten erfolgten gemäß § 10 RechKredV.

Die Bilanzierung von Forderungen erfolgt grundsätzlich zum Nennwert gemäß § 340e Abs. 2 HGB. Bei Forderungen mit einem Agio wird der Unterschiedsbetrag in dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen und planmäßig über die Laufzeit bzw. Festzinsbindungsdauer verteilt.

Forderungen mit einem Disagio werden zum niedrigeren Zahlungsbetrag bzw. zu Anschaffungskosten bilanziert. Das Disagio wird planmäßig über die Laufzeit bzw. Festzinsbindungsdauer der Forderung hinzuaktiviert; ein Ausweis in dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten erfolgt nicht.

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen, wobei entsprechende Disagien in den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt wurden.

Anteilige Zinsen wurden grundsätzlich zusammen mit der zugrunde liegenden Forderung oder Verbindlichkeit ausgewiesen.



### Risikovorsorge

Für alle erkennbaren und latenten Risiken aus dem Kreditgeschäft wurden Risikovorsorgen und Rückstellungen in ausreichender Höhe gebildet. Risikovorsorgen werden in Form von Einzelwertberichtigungen, pauschalierten Einzelwertberichtigungen und Pauschalwertberichtigungen gebildet. Die Bank hat vom Wahlrecht der Überkreuzkompensation Gebrauch gemacht. Zusätzlich besteht ein Fonds für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB.

### Wertpapiere und Derivate

Die Wertpapiere, die wie Anlagevermögen behandelt werden (Finanzanlagebestand), wurden nach dem gemilderten, Wertpapiere der Liquiditätsreserve nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet. Börsennotierte Inhaber-Schuldverschreibungen werden über Börsen- und Marktpreise bewertet. Weniger liquide Wertpapiere, bei denen Börsen- und Marktpreise nicht direkt zur Verfügung stehen, werden unter Berücksichtigung beobachtbarer Marktpreise vergleichbarer Finanzinstrumente bewertet.

Bei den Wertpapieren des Finanzanlagebestandes werden die Unterschiedsbeträge zwischen Anschaffungskosten und Rückzahlungsbetrag zeitanteilig im Zinsergebnis erfolgswirksam vereinnahmt.

Sämtliche strukturierte Produkte erfüllen die Voraussetzungen der IDW-Stellungnahme zur Rechnungslegung IDW RS HFA 22 für eine einheitliche Bilanzierung.

Zur Bewertung derivativer Finanzinstrumente werden Börsen- bzw. Marktkurse herangezogen, sofern solche verfügbar sind. Wenn Börsen- oder Marktkurse nicht existieren bzw. nicht verlässlich feststellbar sind, werden die beizulegenden Zeitwerte auf der Basis von marktüblichen Preismodellen oder diskontierten Cashflows unter Berücksichtigung der individuellen Bonität des Kontrahenten ermittelt. Bei der Bewertung barbesicherter Derivate erfolgt die Diskontierung zukünftiger Cashflows für die wesentlichen Portfolios auf der Basis von EONIA-Swapkurven („OIS-Discounting“).

### Bewertungseinheiten

Zur Anwendung auf die Bilanzierungspraxis der WestImmo verweisen wir auf die Ausführungen in Kapitel 2.4.

### Verbundene Unternehmen und Beteiligungen

Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen wurden zu Anschaffungskosten, ggf. vermindert um Abschreibungen, bilanziert. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert wurden bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung vorgenommen.

### Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte

Für Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte, deren Nutzung zeitlich begrenzt ist, wurden Abschreibungen entsprechend den steuerlichen Vorschriften vorgenommen. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden in Einklang mit den steuerlichen Vorschriften behandelt. Danach wurde für abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die vor 2010 angeschafft wurden und zur selbständigen Nutzung fähig sind, im Jahr der Anschaffung, Herstellung oder Einlage des Wirtschaftsgutes ein Sammelposten gebildet, wenn die Anschaffungs- oder Herstellkosten, vermindert um einen darin enthaltenen Vorsteuerbetrag, mehr als 150,00 € und weniger als 1.000,00 € betragen. Der Sammelposten ist im Wirtschaftsjahr der Bildung und in den folgenden vier Wirtschaftsjahren mit jeweils einem Fünftel gewinnmindernd aufzulösen. Seit 2010 macht die WestImmo von der Möglichkeit Gebrauch,

die geringwertigen Wirtschaftsgüter als Betriebsausgabe abzusetzen, wenn die Anschaffungskosten größer als 150,00 € und kleiner als 410,00 € sind. Die Anschaffungs- oder Herstellkosten von Wirtschaftsgütern, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, sind im Jahr der Anschaffung, Herstellung oder Einlage des Wirtschaftsgutes in voller Höhe als Betriebsausgaben abzusetzen, wenn die Anschaffungs- oder Herstellkosten, vermindert um einen darin enthaltenen Vorsteuerbetrag, für das einzelne Wirtschaftsgut den Wert von 150,00 € nicht übersteigen.

#### **Rechnungsabgrenzungsposten**

Agien/Disagien zu Forderungen oder Verbindlichkeiten werden entsprechend der Bilanzierung der zugrunde zu legenden Forderungen oder Verbindlichkeiten angesetzt. Zur Anwendung verweisen wir auf die Ausführungen zu den entsprechenden Bilanzpositionen in den nachfolgenden Kapiteln.

#### **Andere Rückstellungen und Pensionsrückstellungen**

Nach § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB sind Rückstellungen mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag anzusetzen. Bei der Beurteilung der Erfüllungsbeträge werden zukünftige Kosten- und Preissteigerungen berücksichtigt. Sämtliche Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst. Für ungewisse Verbindlichkeiten und Verluste aus schwebenden Geschäften wurden Rückstellungen in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung der zu erwartenden Beanspruchung entspricht und, soweit erforderlich, abgezinst wurde.

Die WestImmo wendet die Projected Unit Credit Method (PUCM) sowohl für die Pensions- als auch für die Jubiläumsrückstellungen an.

#### **Latente Steuern**

Die Bilanzierung latenter Steuern erfolgte seit dem Jahr 2010 nach dem bilanzorientierten Konzept (Temporary-Konzept). Dabei werden die handelsrechtlichen Bilanzwerte der angesetzten Vermögensgegenstände, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten mit ihren steuerlichen Wertansätzen verglichen. Ist der Bilanzwert eines Vermögensgegenstandes höher als der Steuerwert oder der Bilanzwert einer Schuld geringer als der Steuerwert und bauen sich diese Differenzen in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich ab, resultieren daraus passive latente Steuern. Umgekehrt ergeben sich aktive latente Steuern.

Die Bewertung der latenten Steuern ist in § 274 Abs. 2 Satz 1 HGB geregelt. Die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastungen sind mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen zum Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen zu bewerten. Dabei sind die steuersubjektbezogenen Steuersätze anzuwenden. Für die Ermittlung der latenten Steuern sind der Körperschaftsteuersatz von 15 %, der Solidaritätszuschlag von 5,5 % sowie der effektive Gewerbesteuersatz von 15,4 % berücksichtigt.

Die so ermittelten aktiven und passiven latenten Steuern sind nach § 274 Abs. 2 Satz 1 HGB unabhängig vom Zeitpunkt ihres Abbaus nicht abzuzinsen.

Nach den Regelungen des § 274 Abs. 1 Satz 1 HGB sind für eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung aus Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen der Vermögensgegenstände, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten in der Bilanz passive latente Steuern anzusetzen. Für einen sich insgesamt ergebenden Aktivüberhang besteht ein Wahlrecht zum Ansatz aktiver latenter Steuern nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB. Die WestImmo übt dieses Wahlrecht nicht aus und setzt keine aktiven latenten Steuern an.

Der Aufwand oder Ertrag aus der Veränderung bilanzierter latenter Steuern ist nach § 274 Abs. 2 Satz 3 HGB in der Gewinn- und Verlustrechnung gesondert unter dem Posten „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ auszuweisen. Der gesonderte Ausweis kann grundsätzlich als „Davon-Vermerk“ erfolgen. Da die WestImmo das Wahlrecht des Ansatzes von aktiven latenten Steuern nicht ausübt, erfolgt kein Ausweis in der Gewinn- und Verlustrechnung. Passive latente Steuern bestehen nicht.

Bezüglich der latenten Steuern ist gemäß § 285 Nr. 29 HGB im Anhang anzugeben, auf welchen Differenzen oder steuerlichen Verlustvorträgen die latenten Steuern beruhen und mit welchen Steuersätzen die Bewertung erfolgt ist. Anzugeben sind die gesamten Differenzen, auf denen die latenten Steuern beruhen, unabhängig davon, ob das Aktivierungswahlrecht in Anspruch genommen wurde oder nicht.

Aufgrund der bestehenden Organschaft zwischen der WestImmo und der EAA können Steuerlatenzen grundsätzlich auf der Ebene des Organträgers (EAA) bilanziert werden (formale Betrachtungsweise). Da bisher die wirtschaftliche Betrachtungsweise gewählt wurde und die aktiven latenten Steuern auf der Ebene der Organgesellschaft im Anhang erläutert wurden, erfolgt dies im Rahmen einer verursachungsgerechten Zuordnung auch für das Jahr 2013 auf der Ebene der WestImmo.

Die Anhangangabe gemäß § 285 Nr. 29 HGB wird entsprechend berücksichtigt. Die aktiven latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus folgenden Bilanzpositionen:

	31.12.2013	31.12.2012
	Mio €	Mio €
Forderungen KU	0,0	29,0
Finanzanlagen	3,3	4,3
Pensionsrückstellungen	3,2	2,9
sonstige Rückstellungen	0,5	0,4
– davon Drohverlustrückstellungen	0,0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>7,0</b>	<b>36,6</b>

Von den latenten Steueransprüchen entfallen 5,3 Mio € auf die WestImmo und 1,7 Mio € auf die Tochterunternehmen Westdeutsche Immobilien Holding GmbH (WIH) und die WestGkA Management Gesellschaft für kommunale Anlagen mbH (WestGkA).

### **Währungsumrechnung**

Die Währungsumrechnung erfolgt gemäß § 256a HGB in Verbindung mit § 340h HGB sowie der Stellungnahme des IDW RS BFA 4. Wechselkursrisiken werden bei der WestImmo im Rahmen des § 340h HGB als besonders gedeckte Geschäfte behandelt. Wechselkursrisiken werden einzeln für jede Fremdwährung über ein Währungsgesamtpositionskonto ermittelt und gesteuert. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände und Schulden sowie nicht abgewickelte Fremdwährungskassageschäfte werden zum aktuellen Stichtagskurs (EZB-Devisenkassamittelkurs) umgerechnet.

Für Wertänderungen, die sich im Rahmen der Folgebewertung von Fremdwährungsposten ergeben, erfolgt ein Nettoausweis pro Währung entweder unter dem Posten „sonstige betriebliche Erträge“ oder „sonstige betriebliche Aufwendungen“.

### **Verlustfreie Bewertung**

Grundlage der Zinsrisikosteuerung der WestImmo bildet das Konzept einer „Steuerung der Marktpreisrisiken auf Gesamtbankebene“. Hierzu steuert die WestImmo das allgemeine Zinsänderungsrisiko im Bankbuch zentral im Rahmen des Aktiv-/Passivmanagements. Nach herrschender Meinung handelt es sich nicht um eine Bewertungseinheit im Sinne des § 254 HGB, sondern um eine Bewertungskonvention, bei der alle derivativen und nicht derivativen Finanzinstrumente des Bankbuchs in einem wirtschaftlichen Zusammenhang stehen (Refinanzierungsverbund). Die WestImmo ermittelt gemäß der Vorgaben des IDW RS BFA 3 im Rahmen der verlustfreien Bewertung für Zinsänderungsrisiken im Bankbuch einen Überhang, indem eine Gegenüberstellung von Fair Values (barwertbezogen) und Buchwerten von Finanzinstrumenten erfolgt. Es ist zu prüfen, ob dem Wert der künftigen Leistungsverpflichtungen insgesamt ein ausreichend hoher Gegenleistungsanspruch gegenübersteht. Sofern aus der Bewertung der gesamten Zinsposition des Bankbuchs ein Verpflichtungsüberschuss resultieren würde, wäre dem handelsrechtlichen Vorsichtsprinzip durch Bildung einer Rückstellung gemäß § 249 Abs. 1 Satz 1 HGB (Drohverlustrückstellung) Rechnung zu tragen. Eine entsprechende Rückstellungsbildung ist zum 31. Dezember 2013 nicht notwendig.

## 2. Erläuterungen zur Bilanz

### 2.1. Forderungen an Kreditinstitute

Die Forderungen an Kreditinstitute gliedern sich wie folgt:

	2013 Mio €	2012 Mio €
täglich fällig	215,2	355,5
mit einer Restlaufzeit von:		
– bis zu 3 Monaten	645,2	866,2
– mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	44,6	3,1
– mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	91,1	100,6
– mehr als 5 Jahre	0,0	35,0
<b>insgesamt</b>	<b>996,1</b>	<b>1.360,5</b>
darunter:		
an verbundene Unternehmen	0,0	703,4

Ferner wurden zur Deckung begebener Schuldverschreibungen insgesamt Forderungen von 135,6 Mio € (Vj. 158,6 Mio €) verwendet, davon entfielen 70,0 Mio € (Vj. 90,0 Mio €) auf Hypothekendarlehen und 65,6 Mio € (Vj. 68,6 Mio €) auf öffentliche Darlehen.

Die Veränderung bei den verbundenen Unternehmen steht im Zusammenhang mit dem Verkauf der Tochtergesellschaft WIB Real Estate Finance Japan K.K. im Juni 2013.

### 2.2. Forderungen an Kunden

Die Forderungen an Kunden setzen sich wie folgt zusammen:

	2013 Mio €	2012 Mio €
mit unbestimmter Laufzeit	223,8	471,4
mit einer Restlaufzeit von:		
– bis zu 3 Monaten	346,3	675,0
– mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	1.858,4	1.912,9
– mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	5.071,0	6.766,1
– mehr als 5 Jahre	3.208,6	4.440,8
<b>insgesamt</b>	<b>10.708,1</b>	<b>14.266,2</b>
darunter:		
an verbundene Unternehmen	56,3	93,2
an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	19,1	27,5

In den Forderungen an Kunden werden nachrangige Forderungen in Höhe von 0,6 Mio € (Vj. 0,6 Mio €) ausgewiesen, die aus Rangrücktritten resultieren.

Ferner wurden zur Deckung begebener Schuldverschreibungen insgesamt Forderungen von 7.227,6 Mio € (Vj. 9.620,4 Mio €) verwendet, davon entfielen 6.396,5 Mio € (Vj. 8.519,7 Mio €) auf Hypothekendarlehen und 831,1 Mio € (Vj. 1.100,8 Mio €) auf öffentliche Darlehen.

### 2.3. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere

Die Bilanzposition Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere gliedert sich wie folgt:

	2013 Mio €	2012 Mio €
Anleihen und Schuldverschreibungen	1.909,7	2.913,0
Börsenfähigkeit		
– börsennotiert	1.909,7	2.912,9
– nicht börsennotiert	0,0	0,1
Im Folgejahr fällig	467,0	246,8
Nachrangige Wertpapiere	0,0	0,0
Zur Deckung verwendet (Nominal)	574,4	507,4

Die Bilanzposition Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere untergliedert sich nach der Zweckbestimmung in folgende Bewertungskategorien:

	2013 Mio €	2012 Mio €
Liquiditätsreserve	1.162,7	2.153,3
Anlagebestand	747,0	759,7
<b>insgesamt</b>	<b>1.909,7</b>	<b>2.913,0</b>

Der Anlagebestand in Höhe von 747,0 Mio € (Vj. 759,7 Mio €) ist Teil des Finanzanlagevermögens und wurde unter Beachtung von § 253 Abs. 3 HGB i. V. m. § 340e Abs. 1 Satz 2 HGB bewertet.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden wie im Vorjahr keine Umwidmungen aus dem Liquiditätsreserve- in den Anlagebestand und vice versa vorgenommen.

Der beizulegende Zeitwert der Wertpapiere des Finanzanlagevermögens beträgt 756,5 Mio € (Vj. 763,4 Mio €) bei einem Buchwert von 736,6 Mio € (Vj. 749,4 Mio €).

Aufgrund fehlender nachhaltiger Wertminderungen wurde das Wahlrecht von Abschreibungen in Höhe von 0,3 Mio € (Vj. 1,2 Mio €) auf den Marktwert nicht wahrgenommen. Die Wertminderungen werden als nicht nachhaltig angesehen, da davon ausgegangen wird, dass die Wertpapiere am Ende der Laufzeit zu ihrem Nominalwert zurückgezahlt werden. Den stillen Lasten stehen stille Reserven in Höhe von 20,2 Mio € (Vj. 15,2 Mio €) gegenüber.

Zum Bilanzstichtag befinden sich – wie im Vorjahr auch – keine von verbundenen Unternehmen ausgestellten Wertpapiere im Bestand.

Auf die Wertpapiere der Liquiditätsreserve wurden Abschreibungen in Höhe von 0,2 Mio € (Vj. 0,7 Mio €) und auf die Wertpapiere des Anlagebestandes wurden keine Abschreibungen (Vj. 18,1 Mio €) vorgenommen.

Bezüglich weitergehender Angaben zu Schuldverschreibungen der GIIPS-Staaten wird auf die Ausführungen im Lagebericht verwiesen.

## 2.4. Angaben zu Bewertungseinheiten

Bei Bewertungseinheiten nach § 254 HGB handelt es sich um einzelne Vermögensgegenstände, die in Form von Swap-Geschäften erworben wurden und zur vollständigen Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken in ökonomische Sicherungsbeziehungen designiert wurden.

Die WestImmo hat festverzinsliche Schuldverschreibungen des Anlagebestandes mit einem Buchwert inklusive anteilige Zinsen in Höhe von 307,0 Mio € (Vj. 307,0 Mio €) und Schuldverschreibungen des Liquiditätsbestandes mit einem Buchwert inklusive anteilige Zinsen in Höhe von 272,4 Mio € (Vj. 287,5 Mio €) zusammen mit Zinsswaps in Mikro-Hedge-Sicherungsbeziehungen designiert. Am Bilanzstichtag bestehende Bewertungseinheiten im Sinne des § 254 HGB sichern ein Zinsrisiko – quantifiziert mittels Gesamtwert der Sicherungsderivate – in Höhe von –104,5 Mio € (Vj. –151,2 Mio €) ab.

Aufgrund der Übereinstimmung aller wesentlichen Ausstattungsmerkmale von Grund- und Sicherungsgeschäft erwartet die WestImmo einen vollständigen Ausgleich der bis zur Endfälligkeit ausstehenden Zahlungsströme. Aufgrund der Identität der Risikoparameter von Wertpapier und Derivat verwendet die WestImmo die Critical Term Match-Methode zur prospektiven Effektivitätsmessung. Die retrospektive Wirksamkeitsbestimmung erfolgt durch Anwendung der Subtraktionsmethode.

Die WestImmo wählt die Einfrierungsmethode als bilanzielle Darstellungsweise und erfasst den aus nicht gesicherten Risiken resultierenden negativen Wertüberhang der Bewertungseinheit unsaldiert nach den allgemeinen Bilanzierungsvorschriften jeweils unter Beachtung des Grundsatzes der imparitätischen Einzelbewertung.

## 2.5. Wertpapierpensionsgeschäfte

Zum 31. Dezember 2013 beträgt der Buchwert der in Pension gegebenen Vermögensgegenstände 50,0 Mio € (Vj. 156,6 Mio €). Die anteiligen Zinsen belaufen sich auf 0,0 Mio € (Vj. 3,3 Mio €).

## 2.6. Wertpapierleihe

Am Bilanzstichtag befanden sich ebenso wie im Vorjahr keine Wertpapierleihegeschäfte im Bestand.

## 2.7. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere

Der Ausweis betrifft fast ausschließlich nicht börsennotierte Fondsanteile in Höhe von 18,3 Mio € (Vj. 18,6 Mio €). Die Anteile sind dem Anlagevermögen zugeordnet. Der Buchwert der Fondsanteile entspricht dem Nettovermögen und damit dem Wert im Sinne des § 36 Investmentgesetz. Die im Geschäftsjahr 2013 für das Geschäftsjahr 2012 ausgeschüttete Dividende beläuft sich auf 1,1 Mio € (Vj. 1,5 Mio €).

Die Rückgabe der Fondsanteile kann nach einer Mindesthaltefrist von drei Jahren und unter Einhaltung einer Meldefrist von zwei Jahren gefordert werden. Die Fondsanteile wurden fristgerecht zum 31. Dezember 2015 gekündigt. Die Höhe der pro Jahr maximal für alle Investoren bestehenden Rückgabemöglichkeiten ist auf 10 % des Nettovermögens limitiert.

## 2.8. Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen (Anteilsbesitzliste)

Aufstellung der Unternehmen gemäß § 285 Nr. 11 HGB, § 340a (4) Nr. 2 HGB (Stand 31.12.2013):

Lfd. Nr.	Name/Sitz	Kapitalanteil in %	abw. Stimmrechte	Eigenkapital in T€	Ergebnis in T€
<b>I. Verbundene Unternehmen</b>					
1	BfP Beteiligungsgesellschaft für Projekte mbH, Düsseldorf <sup>4,5</sup>	75,68	80,00	25	0
2	Fischerinsel Beteiligungs-GmbH i.L., Mainz <sup>1</sup>	100,00		16	-2
3	Fischerinsel Vermietungs-GmbH & Co. KG i.L., Mainz <sup>1</sup>	100,00		935	-537
4	GkA Gesellschaft für kommunale Anlagen mbH, Düsseldorf <sup>4</sup>	89,87	100,00	191	3
5	LIFE.VALUE Construction GmbH, Düsseldorf <sup>4</sup>	89,87	100,00	-2.660	-187
6	LIFE.VALUE GmbH & Co. 11/14 Centre KG, Düsseldorf <sup>4</sup>	82,72	100,00	427	710
7	LIFE.VALUE Properties GmbH, Düsseldorf <sup>4</sup>	82,78	100,00	-398	57
8	Montelucia Phoenix Inc., Dover, USA <sup>4</sup>	100,00		1.796	-181
9	PM Portfolio Management GmbH, Düsseldorf <sup>4</sup>	94,60	100,00	62	-1
10	Projekt Carrée am Bahnhof GmbH & Co. Bürozentrum KG, Bad Homburg <sup>2</sup>	45,83	51,00	-	-
11	Projekt Carrée am Bahnhof Verwaltungs-GmbH, Bad Homburg <sup>2</sup>	45,83	51,00	-	-
12	Projektentwicklungsgesellschaft Gartenstadt Wildau Röthegrund II mbH, Wildau <sup>4</sup>	94,00		-6.261	-7
13	Projektgesellschaft Klosterberg mbH, Münster <sup>4</sup>	94,00		-548	-2
14	West Zwanzig GmbH, Mainz <sup>4,5</sup>	100,00		25	0
15	WIP Westdeutsche Immobilien Portfolio Management GmbH, Düsseldorf <sup>4</sup>	100,00		632	16
16	Westdeutsche Immobilien Holding GmbH, Mainz <sup>4,5</sup>	94,60		5.539	0
17	WestGkA Management Gesellschaft für kommunale Anlagen mbH, Düsseldorf <sup>4,5</sup>	89,87	95,00	1.228	0
18	WestProject & Consult Gesellschaft für Projektentwicklung und Consulting mbH i.L., Düsseldorf <sup>4,5</sup>	94,60	100,00	1.560	0
19	WMO Entwicklungsgesellschaft mbH, Bonn <sup>4</sup>	94,60	100,00	35	1
<b>II. Beteiligungen</b>					
20	EMG Projekt Gewerbepark Ludwigsfelde/Löwenbruch GmbH, Berlin <sup>4</sup>	47,50		634	494
21	Frankonia Eurobau Max-Viertel GmbH, Nettetal <sup>3</sup>	25,00		-31.484	-2.918
22	GID Gesellschaft für Innenstadtentwicklung in Duisburg mbH, Hamburg <sup>3</sup>	45,00		-3	0
23	GML Gewerbepark Münster-Loddenheide GmbH, Münster <sup>4</sup>	33,33		13.451	761
24	Grundstücksentwicklungsgesellschaft Krohnstieg-Süd mbH, Bremen <sup>4,6</sup>	45,00		-3.813	-1.105

<sup>1</sup> In Liquidation

<sup>2</sup> Befindet sich in Insolvenz

<sup>3</sup> Es liegen Daten nur zum 31.10.2011 vor.

<sup>4</sup> Es liegen Daten nur zum 31.12.2012 vor.

<sup>5</sup> Mit der Westdeutsche Immobilienbank AG über EAV verbunden

<sup>6</sup> Abgang zum 1.1.2014

Wechselseitige Beteiligungen nach § 160 Abs. 1 Nr. 7 AktG bestehen nicht.



Die folgenden Unternehmen sind im Jahr 2013 abgegangen:

- Allvaris GmbH, Düsseldorf
- GkA Grundstücksgesellschaft Hilden mbH, Hilden
- LIFE.VALUE GmbH & Co. Building 1 KG, Düsseldorf
- LIFE.VALUE GmbH & Co. LivingLofts KG, Düsseldorf
- LIFE.VALUE GmbH & Co. Loft 1 KG, Düsseldorf
- LIFE.VALUE GmbH & Co. Palace 1 KG, Düsseldorf
- Projekt Zeppelin-Center Friedrichshafen Verwaltungs GmbH i.L., Bonndorf
- StadtGalerie Witten GmbH, Düsseldorf
- StadtGalerie Witten Marketing GmbH, Düsseldorf
- WIB Real Estate Finance Japan K.K., Tokyo, Japan
- WMO Erste Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Bonn
- WPW Immobilienentwicklungsgesellschaft Nr. 1 GmbH i.L., Trier

Es handelt sich ausschließlich um nicht börsenfähige und nicht börsennotierte Unternehmen.

## 2.9. Treuhandvermögen

Die Position Treuhandvermögen umfasst Treuhandkredite an Kunden in Höhe von 7,3 Mio € (Vj. 10,0 Mio €).

## 2.10. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem nachfolgenden Anlagenspiegel zu entnehmen. Die angegebenen Werte der Schuldverschreibungen und festverzinslichen Wertpapiere enthalten keine anteiligen Zinsen. Die Veränderungen des Geschäftsjahres umfassen neben den Zu- und Abgängen auch die Bestandsveränderungen aufgrund der zeitanteiligen Auflösung von Agien und Disagien.

Angaben in Mio €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten per 1.1.2013	Zugänge im Geschäfts- jahr	Abgänge im Geschäfts- jahr	Umwid- mungen	Abschrei- bungen im Geschäftsjahr	Zuschrei- bungen im Geschäftsjahr	kumulierte Abschrei- bungen per 31.12.2013	Buchwert am 31.12.2013	Buchwert am 31.12.2012
<b>Finanzanlagevermögen</b>									
Schuldverschreibungen/ festverzinsliche Wertpapiere des Anlagevermögens	749,4	0,0	12,8	0,0	0,0	0,0	0,0	736,6	749,3
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	25,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	6,7	18,3	18,6
Anteile an verbundenen Unternehmen	129,1	20,3	79,6	0,0	10,4	0,0	69,3	0,5	0,6
Beteiligungen	3,9	0,0	2,5	0,0	0,1	0,0	1,3	0,1	0,9
<b>Summe</b>	<b>907,4</b>	<b>20,3</b>	<b>94,9</b>	<b>0,0</b>	<b>10,8</b>	<b>0,0</b>	<b>77,3</b>	<b>755,5</b>	<b>769,4</b>
<b>Sachanlagevermögen</b>									
Immaterielle Vermögensgegenstände	28,5	0,2	0,0	0,0	0,8	0,0	28,2	0,5	1,1
Betriebs- und Geschäftsausstattung	14,2	0,3	0,6	0,0	0,7	0,0	12,3	1,6	2,0
<b>Summe</b>	<b>42,7</b>	<b>0,5</b>	<b>0,6</b>	<b>0,0</b>	<b>1,5</b>	<b>0,0</b>	<b>40,5</b>	<b>2,1</b>	<b>3,1</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>950,1</b>	<b>20,8</b>	<b>95,5</b>	<b>0,0</b>	<b>12,3</b>	<b>0,0</b>	<b>117,8</b>	<b>757,6</b>	<b>772,5</b>

## 2.11. Sonstige Vermögensgegenstände

In den sonstigen Vermögensgegenständen von 36,9 Mio € (Vj. 125,1 Mio €) sind im Wesentlichen Forderungen aus dem Ergebnisabführungsvertrag der West Zwanzig GmbH in Höhe von 13,9 Mio € (Vj. 0,2 Mio €), Rettungserwerbe in Höhe von 12,8 Mio € (Vj. 12,8 Mio €) und der Ausgleichsposten aus der Devisenbewertung in Höhe von 0,6 Mio € (Vj. 100,3 Mio €) enthalten.

## 2.12. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

In dieser Position sind enthalten:

	2013 Mio €	2012 Mio €
Upfrontpayments aus Swaps	14,5	22,2
Disagio aus Verbindlichkeiten	5,5	9,2
Disagio aus Emissionsgeschäft	2,6	10,3
Agio aus Forderungen	0,2	0,3
Sonstiges	0,1	0,5
<b>insgesamt</b>	<b>22,9</b>	<b>42,5</b>

### 2.13. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gliedern sich in folgende Laufzeiten:

	2013 Mio €	2012 Mio €
täglich fällig	96,4	151,2
mit einer Restlaufzeit von:		
– bis zu 3 Monaten	139,3	724,2
– mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	73,2	255,1
– mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	1.034,8	1.069,5
– mehr als 5 Jahre	146,0	217,5
<b>insgesamt</b>	<b>1.489,7</b>	<b>2.417,5</b>
darunter:		
gegenüber verbundenen Unternehmen	0,2	244,6

Die Veränderung bei den verbundenen Unternehmen steht im Zusammenhang mit dem Verkauf der Tochtergesellschaft WIB Real Estate Finance Japan K.K. im Juni 2013.

### 2.14. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kunden setzen sich wie folgt zusammen:

	2013 Mio €	2012 Mio €
täglich fällig	222,0	326,0
mit einer Restlaufzeit von:		
– bis zu 3 Monaten	1.107,1	1.451,2
– mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	716,3	981,4
– mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	2.632,4	2.903,4
– mehr als 5 Jahre	2.984,1	3.443,1
<b>insgesamt</b>	<b>7.661,9</b>	<b>9.105,1</b>
darunter:		
gegenüber verbundenen Unternehmen	911,0	1.208,1
gegenüber Beteiligungsunternehmen	0,0	3,3

### 2.15. Verbriefte Verbindlichkeiten

Von den verbrieften Verbindlichkeiten in Höhe von 3.437,2 Mio € (Vj. 6.014,1 Mio €) sind Emissionen mit einem Nominalvolumen in Höhe von 1.792,5 Mio € (Vj. 1.807,5 Mio €) und anteilige Zinsen in Höhe von 11,7 Mio € (Vj. 19,2 Mio €) im Folgejahr fällig.

In dieser Bilanzposition sind verbrieft Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (EAA) mit einem Buchwert in Höhe von 477,1 Mio € (Vj. 1.232,7 Mio €) enthalten.

## 2.16. Treuhandverbindlichkeiten

Treuhandverbindlichkeiten bestehen gegenüber Kunden in Höhe von 7,3 Mio € (Vj. 10,0 Mio €).

## 2.17. Sonstige Verbindlichkeiten

Die Position Sonstige Verbindlichkeiten mit 60,2 Mio € (Vj. 25,7 Mio €) enthält im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber dem Mutterunternehmen EAA aus dem Ergebnisabführungsvertrag in Höhe von 50,3 Mio € (Vj. 0,5 Mio €), Verbindlichkeiten aus dem Bewertungsunterschied der Geld-Devisen-Derivate in Höhe von 2,3 Mio € (Vj. 4,9 Mio €) und Anteilszinsen aus nachrangigen Verbindlichkeiten in Höhe von 0,4 Mio € (Vj. 5,6 Mio €).

## 2.18. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

In dieser Position sind enthalten:

	2013 Mio €	2012 Mio €
Upfrontpayments aus Swaps	14,6	25,1
Zinsvorauszahlungen	1,4	1,8
Agio aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	1,1	1,3
<b>insgesamt</b>	<b>17,1</b>	<b>28,2</b>

## 2.19. Rückstellungen

Die Rückstellungen teilen sich wie folgt auf:

Angaben in Mio €	Bestand 1.1.2013	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Zinsaufwand	Zinsertrag	Bestand 31.12.2013
Pensionsrückstellungen	23,5	1,2	0,0	0,6	2,0	0,0	24,9
Personalbereich	25,6	7,5	0,0	11,1	1,1	-2,1	28,2
Rückstellungen für Sicherungsfonds	5,0	5,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Steuerrückstellungen	0,4	0,1	0,0	0,2	0,0	0,0	0,5
Kreditrückstellungen	0,4	0,0	0,4	1,6	0,0	0,0	1,6
Rückstellungen f. Beteiligungsrisiken	1,6	0,0	1,7	0,0	0,1	0,0	0,0
übrige Rückstellungen	9,0	2,6	6,3	9,2	0,0	-0,2	9,1
<b>Bilanzausweis</b>	<b>65,5</b>	<b>16,4</b>	<b>8,4</b>	<b>22,7</b>	<b>3,2</b>	<b>-2,3</b>	<b>64,3</b>

Pensions- und Jubiläumsrückstellungen wurden auf der Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach der Projected Unit Credit Method errechnet und entsprechend den Richttafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck 2005G ermittelt.

Nachfolgende Annahmen wurden für die Berechnung der Gutachtenwerte zugrunde gelegt:

	31.12.2013	31.12.2012
Fluktuation	3,00 %	3,00 %
Rechnungszins	4,91 %	5,07 %
Dynamik der anrechenbaren Bezüge	2,50 %	2,50 %
Beitragsbemessungsgrenze der gesetzlichen Rentenversicherung	€ 71.400,00	€ 69.600,00
Dynamik der Beitragsbemessungsgrenze der gesetzlichen Rentenversicherung	2,50 %	2,50 %
Anpassung der laufenden Renten	2,00 %	2,00 %

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den ihrer Restlaufzeit entsprechenden Zinssätzen abgezinst. Abweichend hiervon werden Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt.

Erträge und Aufwendungen aus der Ab-/Aufzinsung von Kreditrückstellungen werden unsaldiert in der Position Zinsertrag/-aufwand bzw. bei den anderen Rückstellungen in der Position sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen ausgewiesen. Im Geschäftsjahr sind 2,0 Mio € Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen, 1,1 Mio € Aufwand aus der Aufzinsung der bisherigen Restrukturierungsrückstellung und 2,2 Mio € Erträge aus der Abzinsung der Zuführung zur Restrukturierungsrückstellung zu verzeichnen. In Bezug auf Kreditrückstellungen sind keine Aufwendungen und Erträge aus der Ab-/Aufzinsung angefallen.

Die Restrukturierungsrückstellung beträgt 24,0 Mio € (Vj. 22,2 Mio €).

Im Geschäftsjahr wurden 5,0 Mio € an den Sicherungsfonds RSGV aus den vereinbarten Vergleichszahlungen geleistet. Weitere 4,5 Mio € für mögliche Beitragszahlungen der Jahre 2011 und 2012 an den DSGV konnten aufgelöst werden.

In den übrigen Rückstellungen sind unter anderem 3,7 Mio € für Nacherhebungsbeiträge des Restrukturierungsfonds, Rückstellungen für Prozessrisiken in Höhe von 1,3 Mio € (Vj. 1,1 Mio €) sowie Rückstellungen für Archivierungskosten von 1,0 Mio € enthalten.

## 2.20. Nachrangige Verbindlichkeiten

Die nachrangigen Verbindlichkeiten (nom. 15,5 Mio €, Vj. nom. 204,4 Mio €) entsprechen den Anforderungen des § 10 Abs. 5a Satz 1 KWG. Für die nachrangigen Verbindlichkeiten fielen Aufwendungen in Höhe von 0,5 Mio € (Vj. 11,5 Mio €) an. Im Falle des Konkurses oder der Liquidation werden nachrangige Verbindlichkeiten erst nach Befriedigung aller nicht nachrangigen Gläubiger zurückgezahlt.

Mittelaufnahmen, die zehn von Hundert des Gesamtbetrages der nachrangigen Verbindlichkeiten übersteigen, sind nachfolgend dargestellt:

Währung	Nominalbetrag in Mio	Zinssatz in % p. a.	Fälligkeit	kündbar
€	15,5	3,5	2020	nein

## 2.21. Fonds für allgemeine Bankrisiken

Der Fonds für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB ist mit 147,2 Mio € (Vj. 47,2 Mio €) dotiert.

## 2.22. Eigenkapital

### Gezeichnetes Kapital

Zum 31. Dezember 2013 betrug das gezeichnete Kapital der WestImmo 400,0 Mio € (Vj. 400,0 Mio €) und gliedert sich in vier Millionen auf den Namen lautende Stückaktien. Der auf die einzelne Stückaktie entfallende rechnerische Betrag am Grundkapital beträgt 100,00 €. Alle Aktien sind mit dem gleichen Stimmrecht ausgestattet. Die EAA hält einen Anteil von 100,0 %.

### Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt unverändert 443,4 Mio €.

### Gewinnrücklagen

Die satzungsmäßige Gewinnrücklage beträgt im Berichtsjahr unverändert 11,7 Mio €. Die anderen Gewinnrücklagen belaufen sich wie im Vorjahr auf 21,5 Mio €.

### Eigenkapitalveränderungsrechnung

Mio €	Bestand 1.1.2013	Einstellungen	Entnahmen	Gewinnverwendung/ Ausschüttung	Bestand 31.12.2013
Gezeichnetes Kapital	400,0	0,0	0,0	0,0	400,0
Kapitalrücklage	443,4	0,0	0,0	0,0	443,4
Gewinnrücklagen					
– Satzungsmäßige Rücklagen	11,7	0,0	0,0	0,0	11,7
– Andere Gewinnrücklagen	21,5	0,0	0,0	0,0	21,5
Bilanzgewinn	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Handelsrechtliches Eigenkapital</b>	<b>876,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>876,6</b>

## 2.23. Fremdwährungspositionen

	2013 Mio €	2012 Mio €
Fremdwährungsaktiva	2.432,3	4.636,1
Fremdwährungspassiva	2.432,3	4.636,1

### 3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### 3.1. Aufgliederung der Erträge nach geografischen Märkten

Vom Gesamtbetrag der Ergebniskomponenten Zinserträge, laufende Erträge aus Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren, Beteiligungen, Provisionserträge sowie sonstige betriebliche Erträge von 640,9 Mio € (Vj. 775,1 Mio €) entfallen gemäß geografischer Aufteilung 586,8 Mio € (Vj. 697,6 Mio €) auf die Bearbeitungsstellen Deutschland und 54,1 Mio € (Vj. 77,5 Mio €) auf Großbritannien.

Im Zinsergebnis von 134,8 Mio € (Vj. 110,5 Mio €) sind Aufwendungen aus der Terminierung (Close-Outs) von Zinssicherungsgeschäften in Höhe von netto 5,0 Mio € enthalten. Weiterhin sind im Zinsergebnis Zinserträge aus Vorfälligkeitsentschädigungen sowie Zinsaufwendungen aus der vorzeitigen Tilgung von Schuldscheindarlehen enthalten.

#### 3.2. Sonstige betriebliche Erträge

Diese Position setzt sich im Wesentlichen aus 6,4 Mio € (Vj. 4,9 Mio €) Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen, 2,3 Mio € (Vj. 2,5 Mio €) Erträgen aus der laufzeitabhängigen Abzinsung der Rückstellungen sowie 1,8 Mio € (Vj. 1,8 Mio €) Erträgen aus Rettungserwerben zusammen.

#### 3.3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Diese Position beinhaltet unter anderem 3,2 Mio € (Vj. 1,4 Mio €) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen sowie 1,3 Mio € (Vj. 1,2 Mio €) Aufwendungen für Rettungserwerbe.

#### 3.4. Risikovorsorge

Im Geschäftsjahr fielen Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft in Höhe von 66,7 Mio € an. Im Vorjahr waren für Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft insgesamt 21,5 Mio € aufzuwenden. Für Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere waren insgesamt 8,6 Mio € (Vj. 32,1 Mio €) aufzuwenden.

#### 3.5. Außerordentliche Aufwendungen

Für die im Jahr 2011 gebildete Restrukturierungsrückstellung erfolgte eine Zuführung in Höhe von 8,2 Mio € (Vj. 1,7 Mio €).

### 3.6. Ergebnisabführungsverträge

Im Geschäftsjahr wurden aufgrund von Ergebnisabführungsverträgen mit der Westdeutsche Immobilien-Holding GmbH ein Gewinn in Höhe von 0,9 Mio € (Vj. 7,5 Mio € Verlust) sowie mit der West Zwanzig GmbH ein Gewinn in Höhe von 13,9 Mio € (Vj. 0,2 Mio €) übernommen.

In Folge eines Ergebnisabführungsvertrags mit der Anteilseignerin EAA wird der Gewinn über 50,3 Mio € abgeführt (Vj. 0,5 Mio €).

### 3.7. Für Dritte erbrachte Dienstleistungen für Verwaltung und Vermittlung

Im Berichtsjahr ergaben sich aus einem mit der Portigon geschlossenen Servicelevel-Agreement, das sich auf das Servicing des im Jahr 2010 von der WestImmo auf die EAA übertragenen Risikovermögens bezieht, sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 1,6 Mio € (Vj. 1,7 Mio €).

## 4. Sonstige Angaben

### 4.1. Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte

Geschäfte, die nach § 285 Nr. 3 HGB anzugeben sind, wurden mit Ausnahme der in Abschnitt 4.9 dargestellten, zu Sicherungszwecken dienenden Derivate von der Bank nicht getätigt.

### 4.2. Eventualverbindlichkeiten und andere Verpflichtungen

Eventualverbindlichkeiten und andere Verpflichtungen enthalten potenzielle zukünftige Verbindlichkeiten und Verpflichtungen der Bank aus dem Kreditgeschäft sowie aus unseren Kunden eingeräumten, jedoch noch nicht in Anspruch genommenen und terminlich begrenzten Kreditlinien.

Die Eventualverbindlichkeiten entfallen in Höhe von 294,7 Mio € (Vj. 361,0 Mio €) auf Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen. Die anderen Verpflichtungen bestehen in voller Höhe von 9,7 Mio € (Vj. 50,1 Mio €) aus unwiderruflichen Kreditzusagen.

Den Eventualverbindlichkeiten im Zusammenhang mit Risiken im Kreditgeschäft wurde durch Bildung von Rückstellungen in angemessener Höhe Rechnung getragen.

### 4.3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen jährliche Miet- und Leasingverpflichtungen in Höhe von 7,5 Mio € (Vj. 7,2 Mio €) sowie Verpflichtungen aus Dienstleistungsverträgen in Höhe von jährlich 6,0 Mio € (Vj. 5,6 Mio €).

Die WestImmo ist der Sicherheitsreserve der Landesbanken/Girozentralen beim Deutschen Sparkassen- und Giroverband (DSGV) angeschlossen. Zum Bilanzstichtag bestand eine Nachschusspflicht von 7,2 Mio € (Vj. 14,8 Mio €).



#### 4.4. Patronatserklärung

Die WestImmo hatte eine unbeschränkte Patronatserklärung gegenüber dem verbundenen Unternehmen WIB Real Estate Finance Japan K.K. abgegeben, die zum 30. November 2010 aufgehoben wurde.

#### 4.5. Übertragene Sicherheiten für eigene Verbindlichkeiten

Zur Beteiligung an Offenmarktgeschäften mit der Deutschen Bundesbank waren am 31. Dezember 2013 Wertpapiere mit einem Buchwert in Höhe von 243,7 Mio € (Vj. 1.102,9 Mio €) hinterlegt sowie Kreditforderungen in Höhe von 156,6 Mio € (Vj. 241,7 Mio €) abgetreten. Zum Bilanzstichtag bestanden Offenmarktgeschäfte in Höhe von 0,0 Mio € (Vj. 227,4 Mio €).

Im Berichtsjahr wurden Wertpapiere mit einem Buchwert in Höhe von 208,9 Mio € (Vj. 56,5 Mio €) als Sicherheit für die Teilnahme an Clearingsystemen bzw. an Börseneinrichtungen sowie Kreditforderungen mit einem Buchwert in Höhe von 222,4 Mio € (Vj. 223,8 Mio €) bei Kreditinstituten hinterlegt.

Darüber hinaus wurden für echte Wertpapierpensionsgeschäfte im Berichtsjahr ebenso wie im Vorjahr keine Barsicherheiten gestellt.

#### 4.6. Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen werden ausschließlich zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen.

#### 4.7. Deutscher Corporate Governance Kodex

Die WestImmo unterwirft sich freiwillig den Empfehlungen und Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK). Die Erklärung nach § 161 AktG ist in ihrer jeweils gültigen Fassung auf der Homepage [www.westimmo.com](http://www.westimmo.com) dauerhaft zugänglich.

#### 4.8. Deckungsrechnung für das Hypotheken- und Kommunalkreditgeschäft

##### Veröffentlichung gemäß § 28 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 PfandBG

##### Umlaufende Pfandbriefe und dafür verwendete Deckungswerte

Mio €	Nominalwert		Barwert		Risikobarwert*	
	Q4 2013	Q4 2012	Q4 2013	Q4 2012	Q4 2013	Q4 2012
Gesamtbetrag der im Umlauf befindlichen Hypothekendarfandbriefe	5.267,0	7.376,0	5.931,3	8.324,2	6.185,4	8.601,6
darunter Derivate	–	–	–	–	–	–
Deckungsmasse	6.945,0	9.078,2	7.392,9	9.798,1	7.367,5	9.699,2
darunter Derivate	–	–	–	–	–	–
Überdeckung	1.678,0	1.702,2	1.461,6	1.473,9	1.182,1	1.097,6
Überdeckung in % vom Pfandbriefumlauf	31,9	23,1	24,6	17,7	19,1	12,8

Mio €	Nominalwert		Barwert		Risikobarwert*	
	Q4 2013	Q4 2012	Q4 2013	Q4 2012	Q4 2013	Q4 2012
Gesamtbetrag der im Umlauf befindlichen Öffentlichen Pfandbriefe	956,1	1.071,8	1.046,7	1.214,2	1.010,0	1.162,8
darunter Derivate	–	–	–	–	–	–
Deckungsmasse	1.047,6	1.208,3	1.201,5	1.416,1	1.136,8	1.346,4
darunter Derivate	–	–	–	–	–	–
Überdeckung	91,5	136,5	154,8	201,9	126,8	183,6
Überdeckung in % vom Pfandbriefumlauf	9,6	12,7	14,8	16,6	12,6	15,8

\* Für die Berechnung des Risikobarwertes wurde der dynamische Ansatz gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 PfandBarwertV verwendet.

## Veröffentlichung gemäß § 28 Abs. 1 Nr. 2 PfandBG

## Laufzeitstruktur der umlaufenden Pfandbriefe und der dafür verwendeten Deckungsmassen

Hypothekendarlehen Mio €	Q4 2013		Q4 2012	
	Pfandbriefumlauf	Deckungsmasse	Pfandbriefumlauf	Deckungsmasse
<b>Restlaufzeit</b>				
<= 1 Jahr	811,0	1.965,9	1.337,5	2.308,1
> 1 Jahr und <= 5 Jahre	2.656,6	3.918,6	3.752,2	5.219,5
davon				
> 1 Jahr und <= 2 Jahre	436,3	1.653,2	811,0	1.918,3
> 2 Jahre und <= 3 Jahre	932,8	764,3	935,0	1.604,4
> 3 Jahre und <= 4 Jahre	829,0	865,6	1.178,6	726,2
> 4 Jahre und <= 5 Jahre	458,5	635,5	827,6	970,6
> 5 Jahre und <= 10 Jahre	1.259,2	861,6	1.676,5	1.277,3
> 10 Jahre	540,2	198,9	609,8	273,3

Öffentliche Pfandbriefe Mio €	Q4 2013		Q4 2012	
	Pfandbriefumlauf	Deckungsmasse	Pfandbriefumlauf	Deckungsmasse
<b>Restlaufzeit</b>				
<= 1 Jahr	270,6	188,7	38,0	204,1
> 1 Jahr und <= 5 Jahre	389,6	411,3	698,5	511,5
davon				
> 1 Jahr und <= 2 Jahre	138,0	185,1	269,1	168,5
> 2 Jahre und <= 3 Jahre	170,8	66,6	188,0	170,1
> 3 Jahre und <= 4 Jahre	70,8	90,4	170,6	77,2
> 4 Jahre und <= 5 Jahre	10,0	69,2	70,8	95,7
> 5 Jahre und <= 10 Jahre	190,9	240,1	200,3	270,0
> 10 Jahre	105,0	207,5	135,0	222,5

## Veröffentlichung gemäß § 28 Abs. 2 Nr. 1a PfandBG und § 28 Abs. 4 Nr. 1a PfandBG

## Zur Deckung von Hypothekendarlehen verwendete Forderungen nach Größengruppen

Deckungshypotheken	Q4 2013 Mio €	Q4 2012 Mio €
Bis einschließlich 300 T€	1.770,7	2.165,7
Mehr als 300 T€ bis einschließlich 5 Mio €	620,5	739,9
Mehr als 5 Mio €	4.005,3	5.614,0
<b>Summe</b>	<b>6.396,5</b>	<b>8.519,6</b>

## Veröffentlichung gemäß § 28 Abs. 1 Nr. 4 PfandBG – weitere Deckungswerte

Weitere Deckungswerte für Hypothekendarlehen nach § 19 Abs. 1 Nr. 2 und 3	Q4 2013 Mio €	Q4 2012 Mio €
Deckungsaktiva	548,5	558,5

Weitere Deckungswerte für Öffentliche Pfandbriefe nach § 20 Abs. 2 Nr. 2	Q4 2013 Mio €	Q4 2012 Mio €
Deckungsaktiva	7,0	10,0

Veröffentlichung gemäß § 28 Abs. 2 Nr. 1b, c und Nr. 2 PfandBG

Zur Deckung von Hypothekendarlehen verwendete Forderungen nach Gebieten, in denen die beliehenen Grundstücke liegen und nach Nutzungsart sowie Gesamtbetrag der mindestens 90 Tage rückständigen Leistungen

Deckungswerte

		insgesamt		davon				
		wohnwirtschaftlich						
			insgesamt	davon				Unfertige und noch nicht ertragfähige Neubauten
	4. Quartal	Mio €	Mio €	Wohnungen	Einfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Mio €	Mio €
<b>Gesamtsumme</b>	Jahr 2013	6.396,5	1.983,7	291,5	1.131,0	555,4	4,9	0,9
	Jahr 2012	8.519,6	2.529,1	450,9	1.392,7	678,6	5,6	1,3
<b>Deutschland</b>	Jahr 2013	3.128,7	1.964,6	272,9	1.131,0	555,4	4,9	0,4
	Jahr 2012	4.111,1	2.420,9	343,2	1.392,7	678,6	5,6	0,8
<b>Belgien</b>	Jahr 2013	70,6	-	-	-	-	-	-
	Jahr 2012	50,4	-	-	-	-	-	-
<b>Finnland</b>	Jahr 2013	26,8	7,9	7,9	-	-	-	-
	Jahr 2012	43,1	7,9	7,9	-	-	-	-
<b>Frankreich</b>	Jahr 2013	527,5	-	-	-	-	-	-
	Jahr 2012	533,4	-	-	-	-	-	-
<b>Großbritannien</b>	Jahr 2013	787,0	-	-	-	-	-	-
	Jahr 2012	1.095,1	-	-	-	-	-	-
<b>Italien</b>	Jahr 2013	-	-	-	-	-	-	-
	Jahr 2012	38,0	-	-	-	-	-	-
<b>Luxemburg</b>	Jahr 2013	47,6	-	-	-	-	-	-
	Jahr 2012	67,5	-	-	-	-	-	-
<b>Niederlande</b>	Jahr 2013	225,2	-	-	-	-	-	-
	Jahr 2012	301,1	30,0	30,0	-	-	-	-
<b>Österreich</b>	Jahr 2013	63,5	-	-	-	-	-	-
	Jahr 2012	122,0	-	-	-	-	-	-
<b>Polen</b>	Jahr 2013	364,4	-	-	-	-	-	-
	Jahr 2012	458,2	-	-	-	-	-	-
<b>Rumänien</b>	Jahr 2013	65,0	-	-	-	-	-	-
	Jahr 2012	65,0	-	-	-	-	-	-
<b>Schweden</b>	Jahr 2013	61,4	-	-	-	-	-	-
	Jahr 2012	58,5	-	-	-	-	-	-
<b>Spanien</b>	Jahr 2013	240,9	-	-	-	-	-	-
	Jahr 2012	300,6	-	-	-	-	-	-
<b>Tschechien</b>	Jahr 2013	71,2	-	-	-	-	-	-
	Jahr 2012	77,6	-	-	-	-	-	-
<b>Ungarn</b>	Jahr 2013	125,6	-	-	-	-	-	-
	Jahr 2012	130,0	-	-	-	-	-	-
<b>Schweiz</b>	Jahr 2013	32,5	0,5	-	-	-	-	0,5
	Jahr 2012	33,4	0,5	-	-	-	-	0,5
<b>Japan</b>	Jahr 2013	-	-	-	-	-	-	-
	Jahr 2012	100,8	-	-	-	-	-	-
<b>USA</b>	Jahr 2013	558,6	10,7	10,7	-	-	-	-
	Jahr 2012	933,8	69,8	69,8	-	-	-	-

							Gesamtbetrag der mindestens 90 Tage rückständigen Leistungen
gewerblich							
insgesamt	davon						
	Bürogebäude	Handels- gebäude	Industrie- gebäude	Sonstige gewerblich genutzte Gebäude	Unfertige und noch nicht ertrag- fähige Neubauten	Bauplätze	
Mio €	Mio €	Mio €	Mio €	Mio €	Mio €	Mio €	Mio €
4.412,8	2.487,6	1.013,6	–	896,6	4,4	10,6	16,4
5.990,5	3.228,5	1.474,8	–	1.212,8	62,6	11,8	1,5
1.164,1	311,0	406,4	–	436,1	–	10,6	14,8
1.690,2	509,6	531,6	–	631,3	5,9	11,8	1,4
70,6	48,5	13,9	–	8,2	–	–	–
50,4	50,4	–	–	–	–	–	–
18,9	18,9	–	–	–	–	–	–
35,2	28,5	–	–	6,7	–	–	–
527,5	436,7	56,5	–	34,3	–	–	–
533,4	420,8	77,0	–	35,6	–	–	–
787,0	534,5	146,0	–	106,5	–	–	–
1.095,1	620,2	292,9	–	165,6	16,4	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–
38,0	38,0	–	–	–	–	–	–
47,6	47,6	–	–	–	–	–	–
67,5	67,5	–	–	–	–	–	–
225,2	173,3	10,4	–	41,5	–	–	–
271,1	217,3	10,8	–	43,0	–	–	–
63,5	58,5	–	–	5,0	–	–	–
122,0	117,0	–	–	5,0	–	–	–
364,4	171,5	167,0	–	25,9	–	–	–
458,2	242,5	193,7	–	12,6	9,4	–	–
65,0	22,1	42,9	–	–	–	–	–
65,0	22,1	42,9	–	–	–	–	–
61,4	46,0	–	–	15,4	–	–	–
58,5	42,2	–	–	16,3	–	–	–
240,9	95,1	109,4	–	32,0	4,4	–	–
300,6	98,0	114,1	–	84,1	4,4	–	–
71,2	9,1	1,2	–	60,9	–	–	1,2
77,6	15,5	1,2	–	60,9	–	–	–
125,6	72,0	53,6	–	–	–	–	–
130,0	75,8	54,2	–	–	–	–	–
32,0	–	–	–	32,0	–	–	0,4
32,9	–	–	–	32,9	–	–	0,1
–	–	–	–	–	–	–	–
100,8	–	78,6	–	22,2	–	–	–
547,9	442,8	6,3	–	98,8	–	–	–
864,0	663,1	77,8	–	96,6	26,5	–	–

**Veröffentlichung gemäß § 28 Abs. 3 PfandBG**  
**Zur Deckung von Öffentlichen Pfandbriefen verwendete Forderungen sowie Gesamtbetrag**  
**der mindestens 90 Tage rückständigen Leistungen**

Deckungswerte							Gesamtbetrag der mindestens 90 Tage rückständigen Leistungen				
	4. Quartal	Summe					Summe				
		Mio €	davon				Mio €	davon			
		Zentral- staat	Regionale Gebiets- körper- schaften	Örtliche Gebiets- körper- schaften	Sonstige		Zentral- staat	Regionale Gebiets- körper- schaften	Örtliche Gebiets- körper- schaften	Sonstige	
Staat		Mio €	Mio €	Mio €	Mio €	Mio €	Mio €	Mio €	Mio €	Mio €	Mio €
<b>Gesamtsumme – alle Staaten</b>	Jahr 2013	1.047,6	85,2	94,9	617,9	249,6	–	–	–	–	–
	Jahr 2012	1.208,3	0,2	218,0	678,2	311,9	–	–	–	–	–
<b>Deutschland</b>	Jahr 2013	962,6	0,2	94,9	617,9	249,6	–	–	–	–	–
	Jahr 2012	1.208,3	0,2	218,0	678,2	311,9	–	–	–	–	–
<b>Italien</b>	Jahr 2013	85,0	85,0	–	–	–	–	–	–	–	–
	Jahr 2012	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

**§ 28 Abs. 2 Nr. 3a PfandBG**

Am Abschlussstichtag waren 27 (Vj. 25) wohnwirtschaftliche und ein (Vj. 0) gewerbliches Zwangsverwaltungsverfahren sowie 48 (Vj. 61) wohnwirtschaftliche Zwangsversteigerungsverfahren anhängig. Im Geschäftsjahr wurden 66 (Vj. 74) wohnwirtschaftliche Zwangsversteigerungen durchgeführt.

**§ 28 Abs. 2 Nr. 3b PfandBG**

Während des Geschäftsjahres wurden wie im Vorjahr keine Objekte zur Verhütung von Verlusten an Hypotheken übernommen.

**§ 28 Abs. 2 Nr. 3c PfandBG**

Der Gesamtbetrag der Rückstände auf die von Hypothekenschuldnern zu entrichtenden Zinsen, soweit diese nicht bereits in den vorhergehenden Jahren abgeschrieben wurden, gliedert sich wie folgt:

	2013 Mio €	2012 Mio €
wohnwirtschaftlich	4,7	0,2
gewerblich	11,7	1,3
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>16,4</b>	<b>1,5</b>

#### 4.9. Derivative Geschäfte

Die derivativen Geschäfte wurden zur Deckung von Zins- und Währungsschwankungen abgeschlossen und sind dem Anlagebestand und der Liquiditätsreserve zugeordnet.

Angaben zu den am Bilanzstichtag bestehenden derivativen Geschäften sind der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen.

Mio €	Nominalwerte		Positive Marktwerte		Negative Marktwerte	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
<b>Zinsrisiken</b>						
Zinsswaps	17.505,1	20.947,7	1.256,9	1.810,4	685,3	1.052,3
Caps, Floors	705,2	626,8	1,5	2,5	1,4	2,2
Zinsoptionen						
– Käufe	0,0	10,0	0,0	0,3	0,0	0,0
– Verkäufe	878,5	918,5	0,0	0,0	274,7	358,7
<b>insgesamt</b>	<b>19.088,8</b>	<b>22.503,0</b>	<b>1.258,4</b>	<b>1.813,2</b>	<b>961,4</b>	<b>1.413,2</b>
<b>Währungsrisiken</b>						
Devisentermingeschäfte	640,4	1.798,8	3,3	62,5	7,3	9,6
Währungsswaps/Zinsswaps	1.950,6	3.091,2	12,1	44,5	14,5	4,7
<b>insgesamt</b>	<b>2.591,0</b>	<b>4.890,0</b>	<b>15,4</b>	<b>107,0</b>	<b>21,8</b>	<b>14,3</b>

#### 4.10. Honorar des Abschlussprüfers

	2013 Mio €	2012 Mio €
<b>Gesamtbetrag der Aufwendungen für Abschlussprüfer</b>	<b>0,7</b>	<b>1,1</b>
davon für Abschlussprüfungsleistung	0,5	0,8
davon für andere Bestätigungsleistungen	0,2	0,3
davon Steuerberatungsleistungen	0,0	0,0
davon sonstige Leistungen	0,0	0,0

#### 4.11. Angaben zum Mutterunternehmen

Name	Sitz	Register-Nr.	Ort des Registers
Erste Abwicklungsanstalt AöR	Düsseldorf	HRA 20869	Düsseldorf

#### 4.12. Anzahl der Mitarbeiter

Die Anzahl der Beschäftigten betrug im Geschäftsjahr durchschnittlich 294 Mitarbeiter (Vj. 365), wovon 126 (Vj. 164) weibliche und 168 (Vj. 201) männliche Mitarbeiter waren. Davon befand sich – wie im Vorjahr – kein Mitarbeiter in einem Ausbildungsverhältnis.

#### 4.13. Bezüge der Organe

	T €	2013 Mio €	2012 Mio €
<b>Gesamtbezüge Vorstand</b>		<b>1,248</b>	<b>1,6</b>
Claus-Jürgen Cohausz	490		
Christiane Kunisch-Wolff	328		
Rainer Spielmann	430		
– davon fix <sup>1</sup>		0,999	1,2
Claus-Jürgen Cohausz	385		
Christiane Kunisch-Wolff	289		
Rainer Spielmann	325		
– davon variabel <sup>2</sup>		0,249	0,4
Claus-Jürgen Cohausz	105		
Christiane Kunisch-Wolff	39		
Rainer Spielmann	105		
<b>Gesamtbezüge für ehemalige Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene</b>		<b>0,288</b>	<b>0,3</b>
<b>Altersversorgungsverträge für aktive Vorstände</b>		<b>0,261</b>	<b>1,6</b>
Claus-Jürgen Cohausz	108		
Christiane Kunisch-Wolff	45		
Rainer Spielmann	108		
<b>Pensionsrückstellungen für ehemalige Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene</b>		<b>7,800 (RZ 4,91 %)</b>	<b>7,5 (RZ 5,07 %)</b>

<sup>1</sup> Die sonstigen Vergütungen umfassen Sachbezüge/Zuschüsse für die zur Verfügung gestellten Dienstwagen, Zuschüsse zur Kranken-/Pflegeversicherung sowie die Übernahme der Versteuerung von geldwerten Vorteilen.

<sup>2</sup> Auf Beschluss des Aufsichtsrates wurden die erfolgsabhängigen (variablen) Vergütungen ausgezahlt und in die Vergütung 2013 einbezogen.

Die für die Tätigkeit gewährten Gesamtbezüge des Aufsichtsrates belaufen sich auf 0,1 Mio € (Vj. 0,2 Mio €).

#### 4.14. Kredite an Organe

Gegenüber Mitgliedern des Vorstands bestehen Kreditforderungen in Höhe von 0,2 Mio € (Vj. 0,2 Mio €). Die Laufzeit der Kredite ist maximal bis 2026. Die Zinssätze bewegen sich nominal zwischen 3,96 % und 4,88 %. Gegenüber Mitgliedern des Aufsichtsrates bestehen keine Kreditforderungen (Vj. 0,0 Mio €).

Haftungsverhältnisse zu Gunsten der Organe wurden weder in 2013 noch in 2012 eingegangen.



#### 4.15. Gremienmitglieder

##### Vorstand

Claus-Jürgen Cohausz  
Vorstandsvorsitzender

Christiane Kunisch-Wolff  
Vorstand

Rainer Spielmann  
Vorstand

##### Aufsichtsrat

Matthias Wargers, Vorsitzender  
Sprecher des Vorstands  
Erste Abwicklungsanstalt

Michael Breuer  
Präsident  
Rheinischer Sparkassen- und Giroverband

Markus Bolder, Stellv. Vorsitzender  
Vorstand  
Erste Abwicklungsanstalt

Dr. Rolf Gerlach  
Präsident  
Sparkassenverband Westfalen-Lippe

Dr. Ulf Bachmann  
Bereichsleiter Strategisches Projekt-  
und Beteiligungsmanagement  
Erste Abwicklungsanstalt

Gerhard Heilgenberg  
Ministerialdirigent  
Finanzministerium  
des Landes Nordrhein-Westfalen

#### 4.16. Mandate in Aufsichtsratsgremien

Fehlanzeige

Mainz, 5. März 2014



Claus-Jürgen Cohausz



Christiane Kunisch-Wolff



Rainer Spielmann

# Kapitalflussrechnung

Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013

	2013 €	2012 €
<b>Jahresüberschuss vor Gewinnabführung</b>	<b>50.253.344,54</b>	<b>508.557,50</b>
<b>Im Jahresüberschuss enthaltene zahlungsunwirksame Posten und Überleitung auf den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
+/- Abschreibungen, Wertberichtigungen und Zuschreibungen auf Forderungen, Sach- und Finanzanlagen	-47.478.543,73	75.161.487,88
+/- Zahlungsunwirksame Veränderung der Rückstellungen	15.169.944,98	5.539.702,36
+/- Veränderung anderer zahlungsunwirksamer Posten	78.490.124,65	-870.361,91
-/+ Gewinne/Verluste aus der Veräußerung von Finanz- und Sachanlagen (Saldo)	-522.076,65	-149.683,05
+/- Sonstige Anpassungen (Saldo)	-139.605.961,87	-123.927.321,87
<b>= Zwischensumme</b>	<b>-43.693.168,08</b>	<b>-43.737.619,09</b>
<b>Veränderungen des Vermögens und der Verbindlichkeiten aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
+/- Forderungen an Kreditinstitute	343.526.800,06	387.101.363,41
+/- Forderungen an Kunden	3.613.388.467,60	2.761.670.264,95
+/- Wertpapiere (soweit nicht Finanzanlagen)	245.979.527,79	-754.436.227,31
+/- Andere Aktiva aus laufender Geschäftstätigkeit	111.285.072,02	-99.592.717,25
+/- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-901.420.197,32	-13.954.135,63
+/- Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	-1.416.198.019,94	-288.878.833,82
+/- Verbriefte Verbindlichkeiten	-1.807.500.000,00	-2.355.000.000,00
+/- Andere Passiva aus laufender Geschäftstätigkeit	-17.970.453,27	-257.875.296,37
+ Erhaltene Zinsen und Dividenden <sup>1</sup>	611.087.929,79	815.964.843,59
- Gezahlte Zinsen	-527.333.711,29	-724.925.979,38
+/- Nettoertragsteuererstattungen/-zahlungen	22.789,06	-3.579.883,54
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>211.175.036,42</b>	<b>-577.244.220,44</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	9.984.904,17	424.790.374,05
+ Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	0,00	932.685,83
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,00	-150.016,55
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-294.569,85	-1.035.574,60
+ Einzahlungen aus dem Abgang von Anteilen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen	10.368.634,21	110.001,00
- Auszahlungen aus dem Zugang von Anteilen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen	-20.289.213,36	-14.869.193,45
+/- Mittelveränderungen aus sonstiger Investitionstätigkeit (Saldo)	-143.162,45	0,00
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-373.407,28</b>	<b>409.778.276,28</b>
+/- Mittelveränderungen aus Hybridkapital (Saldo)	-188.911.485,15	-73.895.215,84
+/- Einzahlungen/Auszahlungen aus Ergebnisabführung	-508.557,50	203.168.767,72
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-189.420.042,65</b>	<b>129.273.551,88</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	53.479.806,61	91.672.198,89
+/- Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	211.175.036,42	-577.244.220,44
+/- Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-373.407,28	409.778.276,28
+/- Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-189.420.042,65	129.273.551,88
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>74.861.393,10</b>	<b>53.479.806,61</b>

<sup>1</sup> Darin enthalten sind geleistete und erhaltene Zahlungen aus Ergebnisabführungsverträgen mit Tochtergesellschaften.

Die Kapitalflussrechnung stellt die Veränderungen des Finanzmittelfonds im Betrachtungszeitraum getrennt nach Zahlungsströmen für die Bereiche der laufenden Geschäftstätigkeit, der Investitionstätigkeit sowie der Finanzierungstätigkeit dar.

Die Erstellung erfolgt nach dem Deutschen Rechnungslegungs Standard Nr. 2 (DRS 2), ergänzt durch den bankspezifischen Deutschen Rechnungslegungs Standard Nr. 2-10 (DRS 2-10).

Der ausgewiesene Finanzmittelfonds entspricht dem Bilanzposten Barreserve, der sich aus dem Kassenbestand und dem Guthaben bei Zentralnotenbanken zusammensetzt.

Im Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit werden Zahlungsvorgänge (Zu- und Abflüsse) aus Forderungen und Verbindlichkeiten, Wertpapieren der Liquiditätsreserve sowie anderen Aktiva und Passiva ausgewiesen. Erhaltene und gezahlte Zinsen, erhaltene Dividenden und andere übernommene Ergebnisse sowie Zahlungsströme aus Ertragsteuern werden ebenfalls im Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit gezeigt.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus Ein- und Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung und/oder dem Erwerb von Finanz- und Sachanlagen. Im Berichtszeitraum wurde der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beeinflusst durch die beim Tochterunternehmen WIB Real Estate Finance Japan K.K. durchgeführte Kapitalerhöhung, die zu einem Zahlungsmittelabfluss in Höhe von 18,9 Mio € führte. Der im Juni 2013 erfolgte Verkauf des Tochterunternehmens WIB Real Estate Finance Japan K.K. führte zu einem Zahlungsmittelzufluss in Höhe von 9,7 Mio €. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr fünf Unternehmen veräußert. Der Gesamtbetrag der Verkaufspreise betrug 9,8 Mio €.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit umfasst Zahlungen an/durch den Unternehmenseigner aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrags sowie Ein- und Auszahlungen aus Nachrangkapital.

Der im Geschäftsjahr angefallene außerordentliche Aufwand in Höhe von 8,2 Mio € resultiert aus der Zuführung zur Restrukturierungsrückstellung.

Die Aussagefähigkeit der Kapitalflussrechnung ist für Kreditinstitute als gering anzusehen, da diese weder die Liquiditäts- bzw. Finanzplanung ersetzt noch als Steuerungsinstrument eingesetzt wird. Hinsichtlich des Liquiditätsrisikomanagements der WestImmo verweisen wir auf die Ausführungen im Risikobericht des Lageberichts.

## Eigenkapitalspiegel

Mio €	Erwirtschaftetes Kapital					Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklagen	Gewinnrücklagen		Jahresüberschuss	
			Satzungsmäßige Rücklagen	Andere Gewinnrücklagen		
<b>Bestand zum 1. Januar 2012</b>	<b>400,0</b>	<b>443,4</b>	<b>11,7</b>	<b>21,5</b>	<b>0,0</b>	<b>876,6</b>
Kapitalerhöhungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kapitalrückzahlungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zuführung zur Kapitalrücklage	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Entnahme aus der Kapitalrücklage	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zuführungen zu den Gewinnrücklagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Entnahmen aus den Gewinnrücklagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss 2012	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0*	0,0
<b>Bestand zum 31. Dezember 2012</b>	<b>400,0</b>	<b>443,4</b>	<b>11,7</b>	<b>21,5</b>	<b>0,0</b>	<b>876,6</b>
<b>Bestand zum 1. Januar 2013</b>	<b>400,0</b>	<b>443,4</b>	<b>11,7</b>	<b>21,5</b>	<b>0,0</b>	<b>876,6</b>
Kapitalerhöhungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kapitalrückzahlungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zuführung zur Kapitalrücklage	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Entnahme aus der Kapitalrücklage	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zuführungen zu den Gewinnrücklagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Entnahmen aus den Gewinnrücklagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss 2013	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0*	0,0
<b>Bestand zum 31. Dezember 2013</b>	<b>400,0</b>	<b>443,4</b>	<b>11,7</b>	<b>21,5</b>	<b>0,0</b>	<b>876,6</b>

\* Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag, aufgrund dessen Gewinne in 2012 in Höhe von 0,5 Mio € und in 2013 in Höhe von 50,3 Mio € abgeführt wurden.

Zum 31. Dezember 2013 betrug das gezeichnete Kapital der WestImmo 400,0 Mio € (Vj. 400,0 Mio €) und gliedert sich in vier Millionen auf den Namen lautende Stückaktien. Der auf die einzelne Stückaktie entfallene rechnerische Betrag am Grundkapital beträgt 100,00 €. Alle Aktien sind mit dem gleichen Stimmrecht ausgestattet. Die EAA hält einen Anteil von 100 %.

## Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Westdeutsche ImmobilienBank AG, Mainz, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie die Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Ohne diese Beurteilung einzuschränken, weisen wir auf folgende festgestellte Besonderheit hin: Wie im Lagebericht im Abschnitt „Gesamtaussage des Vorstands zu den Perspektiven der Bank“ dargestellt, darf die Bank ab dem 1. Juli 2012 Geschäfte im Einzelnen nur vornehmen, wenn sie nicht gegen den Beschluss der Europäischen Kommission vom 20. Dezember 2011 über die staatliche Beihilfe Deutsch-

lands für die Umstrukturierung der WestLB verstoßen. Die Bestände der Bank sind aufgrund des genehmigten Abwicklungsplans des Gesellschafters unter Einhaltung der Vorgaben des Pfandbriefgesetzes und im Rahmen eines aktiven Prolongationsmanagements weiter kapital- und ergebnisschonend zurückzubauen. In Bezug auf einen Verkauf der Bank, durch welchen die vorgenannten Beschränkungen und Auflagen obsolet würden, erfolgen derzeit konkrete Gespräche durch den Gesellschafter unter Einbeziehung des Vorstands.

Diese Bestätigung erteilen wir aufgrund unserer pflichtgemäßen, am 31. Januar 2014 abgeschlossenen Abschlussprüfung und unserer Nachtragsprüfung, die sich auf die Auflösung der Vorsorge für allgemeine Bankrisiken nach § 340f HGB und die gleichzeitige Zuführung des Fonds für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB in gleicher Höhe sowie den daraus resultierenden Folgeänderungen bezog. Sie schließt des Weiteren die Aktualisierung des Lageberichtes im Abschnitt „Aussage des Vorstands zur Strategie der Bank im Jahr 2014“ ein. Die Nachtragsprüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Düsseldorf, 31. Januar 2014 /  
begrenzt auf die vorgenannte Änderung: 10. März 2014

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Werthmann  
Wirtschaftsprüfer

Mai  
Wirtschaftsprüfer

## Bilanzzeit

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Jahresabschlussberichterstattung der Einzelabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Westdeutsche ImmobilienBank AG vermittelt und im Banklagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Bank so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Bank im kommenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Mainz, 5. März 2014



Claus-Jürgen Cohausz



Christiane Kunisch-Wolff



Rainer Spielmann

## Bericht des Aufsichtsrates

Im Laufe des Jahres 2013 nahmen die durch die Staatsschuldenkrise induzierten Unsicherheiten sukzessive ab. Weltweit war das Wirtschaftswachstum leicht schwächer als im Vorjahr, was auf einen eher verhaltenen Beitrag der Schwellenländer zu Anfang des Jahres zurückzuführen ist. Gründe waren die Verunsicherung über die bevorstehende Geldpolitik der Zentralbanken und Unsicherheiten hinsichtlich des Wachstums in China. Die fortschreitende Regulierung und die Zentralbankpolitik beeinflussten dabei weiterhin den Finanzsektor. Zum Ende des Jahres zeigten sich dagegen positive wirtschaftliche Signale in der Eurozone und den Vereinigten Staaten. Insgesamt kamen die stärkeren Wachstumsimpulse nicht mehr aus den Schwellenländern, sondern aus den Industrieländern. Die zum Jahresende beobachtete Konjunkturaufhellung wird sich weiter fortsetzen und die Weltwirtschaft wieder stärker wachsen lassen.

Nach wie vor von maßgeblicher Bedeutung für die WestImmo ist der nachfolgende Sachverhalt:

Die WestImmo darf seit dem 1. Juli 2012 nur noch Geschäfte tätigen, die nicht im Widerspruch zum Umstrukturierungsbeschluss der Europäischen Kommission für die WestLB AG vom 20. Dezember 2011 stehen. Dies bedeutet, dass die WestImmo sich im Wesentlichen auf das aktive Management ihres Kreditportfolios und ihrer Deckungsstöcke konzentriert.

Des Weiteren hat die Bank im Juni 2013 ihre letzte wesentliche Beteiligung, die WIB Real Estate Finance Japan K.K., verkauft. Somit entfällt für die WestImmo die Verpflichtung zur Erstellung eines Konzernabschlusses nach IFRS.

Trotz des deutlichen Rückgangs der zinstragenden Bestände ist es der Bank gelungen, ein im Vergleich zum Vorjahr deutlich verbessertes Geschäftsergebnis zu erzielen. In hohem Maße mitverantwortlich für diese Entwicklung sind der Einsatz des Vorstands und der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie die stets konstruktive Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat. Der Aufsichtsrat bedankt sich bei ihnen für ihren persönlichen Einsatz.

### Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat im vergangenen Jahr die ihm nach Gesetz und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und den Vorstand bei der Leitung der Bank überwacht und beraten. Vorstand und Aufsichtsrat standen im vergangenen Jahr in einem stetigen und umfassenden Informationsaustausch. Der Aufsichtsrat hat sich im vergangenen Jahr eingehend mit der Geschäftsentwicklung und der Risikosituation befasst. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig sowie anlassbezogen schriftlich und mündlich über relevante Fragen der geschäftlichen Entwicklung, der Risikolage und des Risikomanagements, der Compliance, der Unternehmensstrategie und -planung sowie über wesentliche Ereignisse und Geschäftsvorfälle. Der Informationsfluss wird als beiderseitige Verantwortung wahrgenommen und ist in den Geschäftsordnungen der Gremien näher festgelegt. Daneben halten insbesondere der Vorsitzende des Vorstands und der Vorsitzende des Aufsichtsrates fortlaufend Kontakt und erörtern aktuelle Themen und Entwicklungen. Des Weiteren ist gemäß MaRisk dem Vorsitzenden des Aufsichtsorgans ein Auskunftsrecht – unter Einbeziehung der Geschäftsleitung – gegenüber dem Leiter der Internen Revision sowie dem Risikocontroller und gemäß MaComp gegenüber dem Compliance-Beauftragten einzuräumen. Wenn das Unternehmen einen Prüfungsausschuss eingerichtet hat, kann alternativ sichergestellt werden, dass der Vorsitzende des Prüfungsausschusses die Auskünfte einholen kann. Diese Vorgaben wurden in 2013 erfüllt.



## Aufsichtsratssitzungen

Der Aufsichtsrat trat im Geschäftsjahr zu vier ordentlichen Sitzungen zusammen.

In der Sitzung vom 22. März 2013 berichtete der Vorstand dem Aufsichtsrat über die Geschäftsentwicklung zum 31. Dezember 2012 sowie über die aktuelle Lage der Bank per 28. Februar 2013. Weitere Themen waren die Beratung, Billigung und Feststellung der Jahresabschlüsse 2012. Für das Geschäftsjahr 2013 schlug der Aufsichtsrat der Hauptversammlung die Bestellung der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Eschborn, als Jahresabschlussprüfer vor. Der Aufsichtsrat beschloss die Marktpreisrisikostategie. Er nahm die angepassten Vergütungsregeln des Aufsichtsrates zur Kenntnis und empfahl sie der Hauptversammlung zum Beschluss.

Im Rahmen der Sitzung am 13. Juni 2013 nahm der Aufsichtsrat die Berichterstattung MIS und das EAA Cockpit per 30. April 2013 sowie die Ergebnisse des Aufsichtsgespräches vom 3. Juni 2013, eine Ausarbeitung zum Risiko der Ausübung von Kündigungsrechten nach § 489 BGB und die Projektberichte zur Kenntnis. Der Aufsichtsrat stimmte der Erhöhung des Stammkapitals sowie der Kapitalreserve der WIB Japan sowie der Veräußerung aller Anteile der WestImmo an der WIB Japan an die EAA zu. Des Weiteren informierte der Vorstand über die strategische Ausrichtung der WestImmo (u. a. Verkauf der WestImmo und Servicing durch die WestImmo).

Im Mittelpunkt der Sitzung am 27. August 2013 standen die Berichterstattung zum MIS per 30. Juni 2013, der Halbjahresfinanzbericht, der Bericht zur Prüfung des Wertpapierdienstleistungsgeschäftes 2012/13, der Vergütungsbericht sowie die Projektberichte.

Im Rahmen der Sitzung vom 15. November 2013 nahm der Aufsichtsrat die Geschäftsentwicklung MIS per 30. September 2013, den Rückbauplan 2012–2021, die Berichterstattung zum Verkaufsprozess Trias und zum Carve-out-Portfolio sowie die Jahresberichte des Compliance- und Geldwäschebeauftragten sowie die Gremientermine 2014 zur Kenntnis.

## Interessenkonflikt AR bei Genehmigung eines Großkredites

Im Genehmigungsprozess eines Großkredites kam es zu einem Interessenkonflikt, da ein Mitglied des Prüfungs- und Risikoausschusses gleichzeitig Mitglied des Verwaltungsrates der Kreditnehmerin ist. Die Genehmigung erfolgte durch ein Ersatzmitglied des Prüfungs- und Risikoausschusses.

## Prüfungs- und Risikoausschuss

Der Aufsichtsrat hat mit dem Prüfungs- und Risikoausschuss einen Fachausschuss gebildet. Über die Arbeit in diesem Fachausschuss wurde dem Aufsichtsrat regelmäßig durch den Vorsitzenden berichtet.

Der Prüfungs- und Risikoausschuss trat im Geschäftsjahr in vier Sitzungen zusammen und erörterte jeweils detailliert das Gesamtbankrisiko, das Risikomanagement und die Risikolage in Bezug auf die einzelnen Risikoarten (Kredit-, Marktpreis-, Liquiditäts- und operationelles Risiko).

Der Prüfungs- und Risikoausschuss nahm den aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 mit Lagebericht sowie den aufgestellten Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 mit Lagebericht nebst den Prüfungsberichten der Abschlussprüfer und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerken

sowie dem Hinweis aufgrund festgestellter Besonderheiten zur Kenntnis. Die Prüfungsberichte wurden mit den Abschlussprüfern erörtert und die aufgestellten Abschlüsse und Lageberichte mit dem Vorstand diskutiert. Der Prüfungs- und Risikoausschuss verschaffte sich somit ein eigenes Bild der Lage und erhob keine Einwendungen. Er empfahl dem Aufsichtsrat die Feststellung des Jahresabschlusses und die Billigung des Konzernabschlusses.

Der Prüfungs- und Risikoausschuss befasste sich zudem mit der Umsetzung der MaRisk-Novelle, Basel III und CRD IV, der Prüfung des Wertpapierdienstleistungsgeschäftes sowie der zukünftigen Anwendung des Kreditrisiko-Standardansatzes (KSA). Des Weiteren nahm der Ausschuss die Länderanalysen Südeuropa und den Bericht zur Risikoeinschätzung zum Hochwasser 2013 sowie die Berichtserstattung zu Prüfungen der internen Revision in 2013 und zum Vorwurf der LIBOR-Manipulation zur Kenntnis.

Zugleich ist der Prüfungs- und Risikoausschuss die höchste Kompetenzstufe für Kreditbewilligungen und entschied sowohl im Rahmen der Sitzungen als auch im Umlaufverfahren über die vom Vorstand vorgelegten Kreditengagements.

### Jahresabschluss 2013

Gemäß Bestellung durch die Hauptversammlung und Beauftragung durch den Aufsichtsrat erfolgte die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2013 und des Lageberichts durch die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Eschborn. Diese erteilte nach Prüfung des Abschlusses unter Einbeziehung des Lageberichts einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk mit einem Hinweis aufgrund festgestellter Besonderheiten. Der Jahresabschluss wurde nach handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) aufgestellt.

Der Prüfungs- und Risikoausschuss nahm in seiner Sitzung am 14. März 2014 den aufgestellten Abschluss und den Lagebericht nebst dem Prüfungsbericht der Abschlussprüfer zur Kenntnis. Nach Erörterung der Prüfungsberichte mit den Abschlussprüfern und der anschließenden Aussprache mit dem Vorstand erhob der Prüfungs- und Risikoausschuss keine Einwände und empfahl dem Aufsichtsrat die Feststellung des Jahresabschlusses.

Der Aufsichtsrat nahm den aufgestellten Abschluss und Lagebericht, den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk sowie die Prüfungsberichte in seiner Sitzung am 14. März 2014 zur Kenntnis. Die genannten Unterlagen wurden den Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zugesandt. Der Vorsitzende des Prüfungs- und Risikoausschusses informierte in der Sitzung ausführlich über das Ergebnis der Prüfung. Der Abschlussprüfer war in der Aufsichtsratssitzung anwesend. Nach seiner Prüfung und Beratung stellte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 fest.

Mainz, 14. März 2014



Matthias Wargers  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

# Corporate Governance der Westdeutsche ImmobilienBank AG

Die WestImmo hat sich dazu verpflichtet, Kunden und Geschäftspartnern sowie weiteren Stakeholdern eine vertrauensvolle und nachhaltige Unternehmensführung zu gewährleisten. Aus diesem Grund unterwirft sich die Gesellschaft freiwillig den Empfehlungen und Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK). Die aktuelle Fassung des Kodex vom 13. Mai 2013 liegt dem Handeln der WestImmo als Maßstab zugrunde.

## Hauptversammlung

Aufsichtsrat und Vorstand informieren in der jährlichen Hauptversammlung über den festgestellten Jahresabschluss und den Lagebericht sowie über die Umsetzung des DCGK. Des Weiteren berichtet der Aufsichtsrat jeweils über seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Die Hauptversammlung entscheidet insbesondere über die Wahl der Aufsichtsratsmitglieder, des Abschlussprüfers sowie über die Entlastung der Gremienmitglieder. Einer Entscheidung zur Gewinnverwendung bedarf es aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrags mit der Erste Abwicklungsanstalt (EAA) nicht.

Die EAA hat 4.000.000 auf den Namen lautende Stückaktien mit je einem Stimmrecht ausgegeben, die insgesamt durch die EAA gehalten werden. Im Aufsichtsrat der WestImmo sind Vertreter des Vorstands sowie ein Mitglied der zweiten Führungsebene der EAA vertreten. Damit ist eine offene und transparente Kommunikation zur Anteilseignerin sichergestellt. In einzelnen Empfehlungen des DCGK sehen Vorstand und Aufsichtsrat aufgrund der konkreten Eigentümerstruktur keinen substanziellen Mehrwert; so verzichtet die Bank z. B. auf die Veröffentlichung der Einberufungsunterlagen für Dritte sowie die Übertragung der Hauptversammlung im Internet und auf die Veröffentlichung eines Finanzkalenders. Die Einberufung der Hauptversammlung wird ausschließlich an die alleinige Anteilseignerin adressiert.

## Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle des Unternehmens, der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und der Anteilseignerin eng und im offenen Dialog zusammen. Der Vorstand stimmt die strategische Ausrichtung mit dem Aufsichtsrat ab und unterrichtet ihn in regelmäßigen Abständen über den Stand der Umsetzung. Grundlegende Entscheidungen und Maßnahmen zur Vermögenslage, Finanzlage und Ertragslage erfolgen unter Einbindung des Aufsichtsrates. Die Grundlage der Zusammenarbeit ist in der Satzung sowie in den Geschäftsordnungen der Gremien niedergelegt. Die Vorsitzenden von Vorstand und Aufsichtsrat tauschen sich regelmäßig aus.

## Vorstand

Der Vorstand besteht aus zwei Mitgliedern und einem Vorsitzenden. Die Ressortzuständigkeit wird auf der Grundlage der Ermächtigung in der Geschäftsordnung des Vorstands gesondert geregelt.

Der Vorstand nimmt die Unternehmensleitung in eigener Verantwortung wahr. Er entwickelt mit Blick auf das Unternehmensinteresse und auf nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes die strategische Ausrichtung und stimmt diese mit dem Aufsichtsrat ab. Dabei wirkt er auch auf die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und der unternehmensinternen Richtlinien in der Unternehmensgruppe hin. Im Rahmen der unternehmensinternen Richtlinien sind ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling von besonderer Bedeutung; insoweit wird auf den Risikobericht verwiesen.

## Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht gemäß Satzung aus sechs Mitgliedern. Zur Wahl der Aufsichtsratsmitglieder sind von der Hauptversammlung keine Mitbestimmungsrechte zu beachten. Der Aufsichtsrat hat einen Fachausschuss gebildet: den Prüfungs- und Risikoausschuss. Der Ausschussvorsitzende berichtet regelmäßig an den Aufsichtsrat über die Arbeit des Ausschusses.

## Directors' Dealings (Interessenkonflikt)

Vorstand und Aufsichtsrat besitzen weder direkt noch indirekt Aktien der WestImmo oder sich hierauf beziehende Finanzinstrumente. Daher bestehen keine meldepflichtigen Geschäfte gemäß den Empfehlungen des DCGK oder § 15a WpHG.

Im Genehmigungsprozess eines Großkredites kam es zu einem Interessenkonflikt, da ein Mitglied des Prüfungs- und Risikoausschusses gleichzeitig Mitglied des Verwaltungsrates der Kreditnehmerin ist. Die Genehmigung erfolgte durch ein Ersatzmitglied des Prüfungs- und Risikoausschusses.

## Transparenz und Rechnungslegung

Die WestImmo hat im Juni 2013 ihre letzte wesentliche Beteiligung, die WIB Real Estate Finance Japan K.K., verkauft. Somit entfällt für die WestImmo die Verpflichtung zur Erstellung eines Konzernabschlusses. Die WestImmo veröffentlicht ihren Jahresabschluss und den Lagebericht im Rahmen eines Geschäftsberichts. Zudem veröffentlicht sie einen verkürzten Halbjahresabschluss und einen verkürzten Halbjahreslagebericht nach HGB. Insbesondere da sie kein börsennotiertes Unternehmen ist, sieht die WestImmo von der Veröffentlichung des Halbjahresabschlusses innerhalb der verkürzten Frist und einer Aufstellung von Quartalsberichten ab. Die Bank berichtet monatlich an die Anteilseignerin im Rahmen eines abgestimmten Reporting-Pakets.

Der Aufsichtsrat holt vor seinem Wahlvorschlag des Abschlussprüfers eine Unabhängigkeitserklärung des Prüfers ein und erteilt den Auftrag nach Entscheidungslage der Hauptversammlung. Dabei vereinbart der Aufsichtsrat mit dem Abschlussprüfer, dass dieser über alle für die Aufgaben des Aufsichtsrates wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse, die sich bei der Durchführung der Abschlussprüfung ergeben, unverzüglich berichtet.

## Vergütungsbericht

Die Anteilseignerin der WestImmo ist durch die entsandten Aufsichtsratsmitglieder in den mit den Vergütungsfragen zu befassenden Gremien vertreten. Transparenz und Informationsfluss an die Anteilseignerin sind somit in vollem Umfang gewährleistet. Für die Beurteilung der Angemessenheit der Vergütungen durch Dritte erachtet die WestImmo die kumulierten Angaben als ausreichend. Zur Darstellung der Vergütung bestehen auch Pflichtangaben im Rahmen des Anhangs. Diese sind im Anhang 4.13 (Bezüge der Organe) und 4.14 (Kredite an Organe) zum Jahresabschluss dargestellt.

## Vorstandsvergütung

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben durch das Gesetz zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung (VorstAG) legt der Aufsichtsrat die Gehälter und andere Vergütungsbestandteile, einschließlich Pensionszusagen, fest. Mit den Mitgliedern des Vorstands wurden entsprechende Dienstverträge geschlossen. Diese beinhalten sowohl fest zugesagte als auch auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtete, variable Vergütungsbestandteile in Form einer Jahresabschlussvergütung. Über die Grundzüge des Vergütungssystems und deren Veränderungen wird die Hauptversammlung durch den Vorsitzenden des Aufsichtsrates informiert.

Das Fixum als leistungsunabhängige Grundvergütung wird monatlich als Gehalt ausgezahlt. Eine Überprüfung findet spätestens im Rahmen von Vertragsverlängerungen statt. Der Aufsichtsrat behandelt die Vorstandsangelegenheiten bei Bedarf in jeder Sitzung, mindestens einmal jährlich. Die fest zugesagten Leistungen enthalten Sachbezüge im üblichen Rahmen.

Die Pensionsrückstellungen für aktive Vorstandsmitglieder betragen 0,3 Mio € (Vj. 1,6 Mio €). Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Vorstandsmitglieder haben sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2012 um 0,3 Mio € auf 7,8 Mio € erhöht.

## Aufsichtsratsvergütung

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten nach Abschluss eines Geschäftsjahres eine angemessene erfolgsunabhängige Vergütung, die durch Beschluss der Hauptversammlung festgesetzt ist, sofern sie hierauf nicht verzichtet haben.

## Entsprechenserklärung 2013

Vorstand und Aufsichtsrat der WestImmo erklären in analoger Anwendung des § 161 AktG, dass den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 13. Mai 2013 (DCGK) mit nachfolgenden Abweichungen entsprochen wurde und wird:

- Aufgrund der Aktionärsstruktur mit lediglich einer Anteilseignerin weicht die Bank von den Empfehlungen in Ziffer 2.3.1 DCGK bzgl. der Formalien zur Hauptversammlung insofern ab, als dass keinerlei Unterlagen auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht werden. Darüber hinaus verzichtet die Bank auf die Möglichkeit der Verfolgung der Hauptversammlung über moderne Kommunikationsmedien (Ziffer 2.3.4) und veröffentlicht auch keinen Finanzkalender (Ziffer 6.4).
- Zur Gewährleistung eines Höchstmaßes an Flexibilität sieht die Bank von der in Ziffer 4.2.1 DCGK empfohlenen Fixierung der Zuständigkeitenverteilung des Vorstands in der Geschäftsordnung ab. Die Ressortzuständigkeiten sind in Form eines Geschäftsverteilungsplans geregelt.
- Die Beachtung von Vielfalt (Diversity) bei der Besetzung von Führungspositionen (Ziffer 4.1.5) und der Zusammensetzung des Vorstands (Ziffer 5.1.2) wird in der Bank umgesetzt. Frauen werden im Rahmen von Verfahren zur Besetzung von Stellen angemessen berücksichtigt. Gesonderte Zielvorgaben hierfür (Ziffer 5.4.1) sind jedoch nicht festgesetzt.

- Gemäß den Ausführungen im Vergütungsbericht weicht die Bank teilweise von den Empfehlungen in Ziffer 5.4.6 ab. Insbesondere der Empfehlung einer Offenlegung der Gesamtvergütung eines jeden Aufsichtsratsmitgliedes wird nicht gefolgt, weil die einzige Anteilseignerin in den mit Vergütungsfragen zu befassenden Gremien vertreten ist und dadurch dem Sinn und Zweck der Empfehlung entsprochen wird.
- Nach Ziffer 5.3.3 DCGK soll der Aufsichtsrat einen Nominierungsausschuss bilden, der dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vorschlägt. Aufgrund der Aktionärsstruktur wird auf die Bildung eines solchen Ausschusses verzichtet und die Besetzung des Aufsichtsrates im Plenum beraten.
- Der empfohlenen Altersbegrenzung für Vorstands- und Gremienmitglieder nach Ziffern 5.1.2 und 5.4.1 folgt die Bank nicht, da sie in einer Höchstaltersgrenze kein geeignetes Qualitätsmerkmal sieht.
- Die Bank veröffentlicht einen Jahresabschluss und Halbjahresfinanzbericht. Den Empfehlungen zur Information Dritter durch Zwischenmitteilungen gemäß Ziffer 7.1.1 DCGK und zur Verkürzung der Veröffentlichungsfrist des Halbjahresfinanzberichts nach Ziffer 7.1.2 DCGK folgt die Bank nicht, da sie keinen Konzernabschluss erstellt hat.
- Ziffer 7.1.3 (Aktienoptionsprogramme und ähnliche Anreizsysteme) ist für die Bank nicht relevant, da entsprechende Programme nicht aufgelegt waren bzw. sind.

Die Entsprechenserklärungen und die Corporate Governance Berichte sind auf der Internetseite der Bank unter [www.westimmo.com](http://www.westimmo.com) im Portal Investor Relations, Rubrik „Corporate Governance“, abrufbar.

Mainz, 14. März 2014

Für den Aufsichtsrat



Matthias Wargers  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Für den Vorstand



Claus-Jürgen Cohausz  
Vorsitzender des Vorstands

# Namen · Standorte

Westdeutsche ImmobilienBank AG

## Mitglieder des Vorstands

Claus-Jürgen Cohausz  
Vorsitzender

Rainer Spielmann

Christiane Kunisch-Wolff

## Leiter der Marktbereiche und Geschäftsstellen

Andrew S. Cooper  
Marktbereichsleiter  
Nordamerika

Werner Doetsch  
Marktbereichsleiter  
Spezialfinanzierungen/  
Capital Markets

Heribert Eisenburger  
Marktbereichsleiter  
Zentrale Kundenbetreuung  
Deutschland

Lee Mays  
Geschäftsstellenleiter  
Madrid

Oliver Pleiner  
Marktbereichsleiter  
Europa

Daniela Spies  
Geschäftsstellenleiterin  
Paris

Maciej Tuszyński  
Geschäftsstellenleiter  
Warschau

Norbert Wilms  
Niederlassungsleiter  
UK/London Branch

## Leiter der Geschäftsbereiche

Marcus Adler  
Bilanz- und Rechnungswesen

Gerhard Bappert  
Risikomanagement

Elvira Dettweiler-Scholz  
Personal

Frank Heid  
Vorstandssekretariat/  
Konzernentwicklung

Frank Höfling  
Orga/EDV/Verwaltung

Heinrich Hunecke  
Recht

Tobias Ilgen  
Treasury

Piet Kok  
Property Valuation & Research

Matthias Riedel  
Credit Management

Francisco Vázquez Gómez  
Revision

Martin Weber  
Projekt- & Prozessmanagement

Jörg Wenk  
Privatkunden

Karl-Heinz Wulfert  
Intensive Care and Work Out Unit



# Tochterunternehmen

## Geschäftsführer

Marcus Adler  
Martin Weber  
Westdeutsche  
ImmobilienHolding GmbH

Westdeutsche  
ImmobilienHolding GmbH  
Große Bleiche 46  
55116 Mainz  
Tel. + 49 6131 9280-7145  
Fax + 49 6131 9280-7228  
info@immobilienholding.de

Manfred Vidahl  
WestGkA Management  
Gesellschaft für kommunale  
Anlagen mbH

WestGkA Management  
Gesellschaft für kommunale  
Anlagen mbH  
Martin-Luther-Platz 28  
40212 Düsseldorf  
Tel. + 49 211 13065913  
Fax + 49 6131 92809770-13  
info@westgka.de

# Ihre Ansprechpartner

## Deutschland

### Mainz (Hauptsitz)

Große Bleiche 46  
55116 Mainz  
Tel. + 49 6131 9280-0  
Fax + 49 6131 9280-7200  
info@westimmo.com  
www.westimmo.com

### Münster

Piusallee 7  
48147 Münster  
Tel. + 49 251 4888-7698  
Fax + 49 251 4888-7781  
muenster@westimmo.com

### Zentrale Kundenbetreuung Deutschland

#### Heribert Eisenburger

Piusallee 7  
48147 Münster  
Tel. + 49 251 4888-7540  
Fax + 49 251 4888-7515  
muenster@westimmo.com

### Spezialfinanzierungen/ Capital Markets

#### Werner Doetsch

Große Bleiche 46  
55116 Mainz  
Tel. + 49 6131 9280-7270  
Fax + 49 6131 9280-7307  
rhein-main@westimmo.com

### Privatkunden

#### Jörg Wenk

Piusallee 7  
48147 Münster  
Tel. + 49 251 4888-7730  
Fax + 49 251 4888-97730  
info@westimmo.com

## Europa

### Oliver Pleiner

Große Bleiche 46  
55116 Mainz  
Tel. + 49 6131 9280-7056  
Fax + 49 6131 9280-7483  
mainz@westimmo.com

### Frankreich

#### Daniela Spies

Level 2  
21–23 Bd Haussmann  
75009 Paris  
Frankreich  
Tel. + 33 1 5603-6601  
Fax + 33 1 5603-6603  
paris@westimmo.com

### Großbritannien

#### Norbert Wilms

Swan House, 6th floor  
17–19 Stratford Place  
London W1C 1BQ  
Großbritannien  
Tel. + 44 20 7491-6832  
Fax + 44 20 7491-6850  
london@westimmo.com

### Polen

#### Maciej Tuszyński

Warsaw Financial Center  
17th floor  
Emilii Plater 53  
00-113 Warschau  
Polen  
Tel. + 48 22 540 6206  
Fax + 48 22 540 6201  
warsaw@westimmo.com

### Spanien

#### Lee Mays

C/Serrano, 37, 5a plta.  
28001 Madrid  
Spanien  
Tel. + 34 91 43280-30  
Fax + 34 91 43280-66  
madrid@westimmo.com

## Nordamerika

### Andrew S. Cooper

850 Third Avenue  
21st Floor  
New York, NY 10022  
USA  
Tel. + 1 212 588-1539  
Fax + 1 212 588-0992  
ny@westimmo.com

## Impressum

Westdeutsche ImmobilienBank AG  
Marketing/PR  
Große Bleiche 46  
55116 Mainz  
Deutschland  
Tel. + 49 6131 9280-0  
Fax + 49 6131 9280-7200

### Produktion

pom point of media GmbH, Willich

### Druck

druckpartner, Essen

Mainz, März 2014

## Disclaimer

### Vorbehalt bei Zukunftsaussagen

Der Geschäftsbericht wurde erstellt auf der Grundlage öffentlich zugänglicher und intern ermittelter Informationen sowie anderer Quellen, die für zuverlässig gehalten werden. Es wird keine Gewährleistung, Garantie oder Verpflichtung, weder explizit noch implizit, abgegeben. Weder die Westdeutsche ImmobilienBank AG noch ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter übernehmen die Verantwortung für die Vollständigkeit oder Genauigkeit der gegebenen Informationen.

Der Finanzreport enthält zukunftsgerichtete Aussagen zu unserer Geschäfts- und Ertragsentwicklung, die auf unseren derzeitigen Plänen, Einschätzungen, Prognosen und Erwartungen beruhen. Die Aussagen beinhalten Risiken und Unsicherheiten. Denn es gibt eine Vielzahl von Faktoren, die auf unser Geschäft einwirken und zu großen Teilen außerhalb unseres Einflussbereiches liegen. Dazu gehören vor allem die konjunkturelle Entwicklung, die Verfassung der Finanzmärkte weltweit und mögliche Kreditausfälle. Die tatsächlichen Ergebnisse und Entwicklungen können also erheblich von unseren heute getroffenen Annahmen abweichen. Sie haben daher nur zum Zeitpunkt der Veröffentlichung Gültigkeit. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die zukunftsgerichteten Aussagen angesichts neuer Informationen oder unerwarteter Ereignisse zu aktualisieren.

## WestImmo

**Westdeutsche  
ImmobilienBank AG**  
Große Bleiche 46  
55116 Mainz  
Tel. +49 6131 9280-0  
Fax +49 6131 9280-7200  
[www.westimmo.com](http://www.westimmo.com)