

# Westdeutsche Immobilien Servicing AG, Mainz

## Geschäftsbericht

für das Geschäftsjahr

01. Januar bis 31. Dezember 2020

**Jahresabschluss zum**

**31. Dezember 2020**

**Westdeutsche Immobilien  
Servicing AG**

**Bilanz der Westdeutsche Immobilien Servicing AG, Mainz  
zum 31. Dezember 2020**

	31.12.2020	31.12.2019
	Euro	Euro
<b>Aktiva</b>		
<b>A. Anlagevermögen</b>	<b>3.087.412,70</b>	<b>3.099.683,71</b>
I. Sachanlagen	4.412,70	16.683,71
II. Finanzanlagen	3.083.000,00	3.083.000,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>	<b>120.662.849,16</b>	<b>121.165.364,16</b>
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	12.926.802,40	4.939.118,70
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	107.736.046,76	116.226.245,46
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>183.787,18</b>	<b>202.150,81</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>123.934.049,04</b>	<b>124.467.198,68</b>
<b>Passiva</b>		
<b>A. Eigenkapital</b>	<b>50.050.000,00</b>	<b>50.050.000,00</b>
I. Gezeichnetes Kapital	45.500.000,00	45.500.000,00
II. Kapitalrücklage	4.550.000,00	4.550.000,00
III. Bilanzgewinn	0,00	0,00
<b>B. Rückstellungen</b>	<b>62.839.222,25</b>	<b>57.120.585,79</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	<b>10.853.330,79</b>	<b>17.055.927,86</b>
<i>davon Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	4.911.351,72	5.232.104,10
<i>davon Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit größer 1 Jahr</i>	5.941.979,07	11.823.823,76
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>191.496,00</b>	<b>240.685,03</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>123.934.049,04</b>	<b>124.467.198,68</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung der Westdeutsche Immobilien Servicing AG, Mainz  
für die Zeit vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020**

	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
	Euro	Euro
<b>1. Umsatzerlöse</b>	154.810,92	0,00
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>	2.422.730,24	7.734.000,91
<b>3. Personalaufwand</b>	5.469.861,19	8.609.666,18
a) Löhne und Gehälter	193.030,05	1.003.659,56
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung <i>davon für Altersversorgung</i>	5.276.831,14 5.039.818,50	7.606.006,62 5.172.210,24
<b>4. Abschreibungen</b>	0,00	72.164,47
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0,00	72.164,47
<b>5. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	674.261,60	862.664,04
<b>6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	109.274,74	63.824,31
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	95.279,74	0,00
<i>davon aus der Abzinsung von Rückstellungen</i>	0,00	60.169,31
<b>7. Aufwendungen aus Verlustübernahme</b>	639.266,54	0,00
<b>8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	2.918.801,02	2.103.948,61
<i>davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen</i>	1.393.061,31	2.088.884,80
<b>9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	5.563.766,21	3.393,92
<b>10. Ergebnis nach Steuern</b>	-12.579.140,66	-3.854.012,00
<b>11. Erträge aus Verlustübernahme</b>	12.579.140,66	3.854.012,00
<b>12. Jahresüberschuss</b>	0,00	0,00
<b>13. Bilanzgewinn</b>	0,00	0,00

## **Anhang**

### **zum Geschäftsjahr der Westdeutsche Immobilien Servicing AG, Mainz**

**vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020**

#### ***A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss***

Die **Westdeutsche Immobilien Servicing AG** hat ihren Sitz in 55122 Mainz, Kantstraße 1 und wird beim Amtsgericht Mainz unter HRB 40640 geführt. Der Jahresabschluss der Westdeutsche Immobilien Servicing AG ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für kleine Kapitalgesellschaften nach § 267 Abs. 1 HGB sowie unter Berücksichtigung der Vorschriften des Aktiengesetzes aufgestellt worden.

Die Fortführung der Westdeutsche Immobilien Servicing AG erfolgte zunächst in 2019 als vermögensverwaltende Gesellschaft durch die Gesellschafterin. Mit dem Erwerb der Beteiligung Aareal Estate AG im vierten Quartal 2019 wurde der Gegenstand des Unternehmens in Halten von Beteiligungen geändert. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung aufgestellt.

Die Darstellung der Bilanz erfolgt in Kontenform, die der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB. Alle Beträge werden gemäß § 244 HGB in Euro angegeben.

#### ***B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze***

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden erfolgt nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung.

Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen über die Nutzungsdauer bewertet. Eine Ausnahme bilden die verbliebenen unwesentlichen Restbestände an Kunstgegenständen, für die keine planmäßigen Abschreibungen erfolgen. Anteile an verbundenen Unternehmen werden mit ihren Anschaffungskosten bilanziert. Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung werden Vermögensgegenstände des Anlagevermögens außerplanmäßig auf ihren niedrigeren beizulegenden Wert abgeschrieben. Bei den Finanzanlagen werden außerplanmäßige Abschreibungen lediglich im Falle voraussichtlich dauernder Wertminderungen vorgenommen (Gemildertes Niederstwertprinzip).

Das Umlaufvermögen wird unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie Guthaben bei Kreditinstituten werden mit ihrem Nennbetrag bilanziert.

Unter den Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand bzw. Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Das Eigenkapital ist zum Nennbetrag angesetzt.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Cre-

dit Method), unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 2,30 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,0 % und Rentensteigerungen von jährlich 1,75 % zugrunde gelegt, sowie eine Fluktuation in Höhe von 3 % p.a. unterstellt.

Bei der Bildung von Rückstellungen ist den erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten angemessen Rechnung getragen worden und die Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Unter Berücksichtigung von § 253 Abs. 2 S. 1 HGB sind Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit dem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

Erträge und Aufwendungen werden periodengerecht erfasst.

Es bestehen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 keine Forderungen bzw. Verbindlichkeiten in Fremdwährung.

### **C. Erläuterungen zur Bilanz**

#### **Anlagevermögen**

Der Buchwert der Sachanlagen beläuft sich zum 31. Dezember 2020 auf 4.412,70 € (Vj. 16.683,71 €) und beinhaltet ausschließlich Kunstgegenstände. Der Rückgang des Anlagevermögens beruht ausschließlich auf dem Abgang von Kunstgegenständen in Höhe von 12.271,01 €.

Mit Wirkung zum 31.12.2019, 24:00 Uhr, wurde im Zuge eines Aktienkaufvertrages die Aareal Estate AG mit Sitz in Wiesbaden zu 100 % erworben. Der Kaufpreis für 2.500.100 Stückaktien betrug 3.083.000,00 €. Die Anteile an der Aareal Estate AG werden unter den Finanzanlagen ausgewiesen. Das Eigenkapital der Aareal Estate AG beträgt zum Jahresende 2020 unverändert 2.867.577,57 €. Die Ergebnisabführung findet aufgrund des am 18.02.2020 geschlossenen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages erstmals für das Geschäftsjahr 2020 statt. Die Verlustübernahme für 2020 beläuft sich auf 639.266,54 €.

#### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** i.H.v. 12.926.802,40 € (Vj. 4.939.118,70 €) enthalten ausschließlich kurzfristige Forderungen mit einer Laufzeit kleiner einem Jahr. Forderungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 12.845.937,62 € (Vj. 4.930.118,70 €) setzen sich aus Forderungen aus dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der Muttergesellschaft Aareal Bank AG in Höhe von 12.579.140,66 € (Vj. 3.854.012,00 €) und sonstigen kurzfristigen Forderungen in Höhe von 266.796,96 € (Vj. 1.076.106,70 €) gegenüber der Aareal Bank AG zusammen. Die sonstigen

Vermögensgegenstände i.H.v. 80.864,78 € (Vj. 9.000,00 €) resultieren aus Forderungen aus Steuern und aus Erstattungsansprüchen gegenüber Dritten.

#### **Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten**

Die Position **Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten** i.H.v. 107.736.046,76 € (Vj. 116.226.245,46 €) besteht zu 100 % bei der Alleinaktionärin Aareal Bank AG, Wiesbaden.

#### **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Als **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Ausgaben in Höhe von 183.787,18 € (Vj. 202.150,81 €) ausgewiesen, die im Voraus bezahlte Rechnungen aus Lieferung und Leistung von Dritten für Folgejahre betreffen.

#### **Grundkapital**

Das Eigenkapital besteht unverändert aus dem gezeichneten Kapital in Höhe von 45.500.000,00 € und der Kapitalrücklage in Höhe von 4.550.000,00 €. Das Grundkapital besteht unverändert aus auf den Namen lautende 4.000.000 Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 11,375 € je Aktie. Aufgrund eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags mit der Aareal Bank AG ergibt sich für die Westdeutsche Immobilien Servicing AG kein Jahresüberschuss bzw. Jahresfehlbetrag.

#### **Rückstellungen**

Die **Pensionsrückstellungen** belaufen sich auf 56.011.550,00 € (Vj. 50.286.136,00 €). Diese basieren auf dem versicherungsmathematischen Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen zum 31. Dezember 2020 und wurden unter Anwendung des Anwartschaftsbarwertverfahrens ermittelt. Die Berechnung erfolgte unter Anwendung der Richttafeln nach Heubeck 2018 G auf Grundlage von erwarteten Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,00 %, sowie einem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Geschäftsjahre von 2,3 %. Der Effekt aus Änderungen des Abzinsungssatzes wird im Personalaufwand erfasst. Der Ausweis der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen erfolgt in der Position Zinsen und sonstigen Aufwendungen. Der Unterschiedsbetrag der Pensionsrückstellungen bei Anwendung des durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Jahre (1,60 %) und der vergangenen zehn Jahre (2,30 %) beträgt 8.847.606,00 €. In Höhe dieses Unterschiedsbetrages besteht eine Ausschüttungssperre gem. § 253 Abs. 6 HGB. Eine korrespondierende Abführungssperre im Sinne des § 301 AktG besteht nicht.

Die **sonstigen Rückstellungen** in Höhe von 6.827.672,25 € (Vj. 6.834.449,79 €) entfallen im Wesentlichen mit 3.086.082,49 € (Vj. 5.026.120,59 €) auf die Rückstellung für Restrukturierungsmaßnahmen der Vorjahre. Auf Grund einer planmäßig durchgeführten steuerlichen Betriebsprüfung für die Jahre 2012 bis 2015 wurden Steuerrückstellungen i.H.v. 2.481.714,89 € gebildet, da einzelne Steuerbe-

scheide noch ausstanden. Weiterhin sind in den sonstigen Rückstellungen andere Personalarückstellungen für Boni und Beihilfen an ehemalige Vorstandsmitglieder in Höhe von 1.129.483,92 € (Vj. 1.376.270,01 €) sowie Rückstellungen für Jahresabschlusskosten, ausstehende Rechnungen und sonstige Rückstellungen in Höhe von 130.390,95 € (Vj. 432.059,19 €) enthalten.

#### **Verbindlichkeiten**

Die **Verbindlichkeiten** in Höhe von 10.853.330,79 € (Vj. 17.055.927,86 €) enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Restrukturierungsmaßnahmen für soziale Absicherung in Höhe von 8.589.867,68 € (Vj. 13.894.397,28 €), Verbindlichkeiten aus Steuernachzahlungen auf Grund einer steuerlichen Betriebsprüfung in Höhe von 960.877,85 € sowie Verbindlichkeiten gegenüber der Aareal Estate AG in Höhe von 639.266,54 € aus Verlustübernahme. Weitere Verbindlichkeiten resultieren aus abzuführenden Lohnsteuer- und Umsatzsteuersachverhalten in Höhe von 66.437,48 € (Vj. 33.073,98 €), sowie Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen von 596.881,24 € (Vj. 22.093,51 €). In den Verbindlichkeiten aus Restrukturierungsmaßnahmen befinden sich Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren in Höhe von 259.854,00 € (Vj. 1.053.945,11 €). Es existieren zum 31. Dezember 2020 keine Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte und ähnliche Rechte gesichert sind.

#### **Rechnungsabgrenzungsposten**

Zum 31. Dezember 2020 bestehen **passive Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von 191.496,00 € (Vj. 240.685,03 €). Diese betreffen bereits in 2018 empfangene Erstattungen zu Personalsachverhalten für Folgejahre.

#### **Haftungsverhältnisse**

Es bestehen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 keine **Haftungsverhältnisse** nach § 251 HGB (Vj. 0,00 €).

### ***D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung***

#### **Umsatzerlöse**

Im Jahr 2020 wurden Umsatzerlöse i.H.v. 154.810,92 € (Vj. 0,00 €) generiert. Die Erlöse setzen sich hauptsächlich aus nachträglich vereinnahmten Mieterträgen und Nebenkostenabrechnungen i.H.v. 152.064,41 € und einer Weiterbelastung von zuvor verauslagten Kosten i.H.v. 2.746,51 € zusammen.

### **Sonstige betriebliche Erträge**

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** i.H.v. 2.422.730,24 € (Vj. 7.734.000,91 €) bestehen im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen für Restrukturierungsmaßnahmen und sonstigen Rückstellungen in Höhe von 1.507.185,56 € (Vj. 6.197.100,02 €) sowie Erstattungen aus Mietnebenkostenabrechnungen in Höhe von 258.792,55 € (Vj. 97.758,90 €). Aus der Neubewertung von Verbindlichkeiten für Restrukturierungsmaßnahmen resultiert ein sonstiger betrieblicher Ertrag in Höhe von 614.052,93 € (Vj. 1.276.392,16 €) und aus der Erstattung von Umsatzsteuer früherer Jahre ein Betrag in Höhe von 36.391,62 €. Weiterhin wurde aus der Veräußerung von Anlagevermögen 50,00 € (Vj. 88.235,30 €) Erträge erzielt. 6.257,58 € (Vj. 74.514,53 €) verteilen sich auf weitere sonstige betriebliche Erträge.

### **Personalaufwand**

Der **Personalaufwand** i.H.v. 5.469.861,19 € (Vj. 8.609.666,18 €) beinhaltet den laufenden Personalaufwand ohne soziale Abgaben in Höhe von 193.030,05 € (Vj. 1.003.659,56 €). Im Personalaufwand sind unter den sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung Aufwendungen für die Zuführung zu Pensionsrückstellungen in Höhe von 5.039.818,50 € (Vj. 5.172.210,24 €), bei dem es sich im Wesentlichen um einen Effekt aus der Änderung des Abzinsungssatzes handelt, und Zuführungen zu Restrukturierungsrückstellungen in Höhe von 111.340,52 € (Vj. 2.302.989,94 €) enthalten sowie sonstiger Sozialaufwand in Höhe von 125.672,12 € (Vj. 130.806,44 €).

### **Abschreibungen auf Sachanlagen**

In 2020 wurden keine Abschreibungen vorgenommen (Vj. 72.164,47 €). Das Anlagevermögen beinhaltet ausschließlich Kunstgegenstände, die keiner zeitlich begrenzten Nutzung unterliegen.

### **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von 674.261,60 € (Vj. 862.664,04 €) beinhalten Aufwendungen für Geschäftsbesorgung in Höhe von 176.145,00 € (Vj. 152.220,00 €), Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten in Höhe von 116.059,86 € (Vj. 163.243,12 €), Umsatzsteuernachzahlungen aus einer vorangegangenen Betriebsprüfung in Höhe von 94.462,91 € (Vj. 0,00 €), EDV-Dienstleistungen in Höhe von 88.619,28 € (Vj. 293.387,09 €), Versicherungsbeiträge in Höhe von 49.417,32 € (Vj. 39.755,75 €), Mietaufwendungen und Raumkosten in Höhe von 39.322,81 € (Vj. 47.519,08 €), Kfz-Kosten in Höhe von 258,10 € (Vj. 36.974,33 €) und weitere betriebliche Aufwendungen in Höhe von 109.976,32 € (Vj. 129.564,67 €).

Die Angabe zu **Abschlussprüfungsleistungen** ist im IFRS-Konzernabschluss der Aareal Bank AG enthalten.

### **Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** von 109.274,74 € (Vj. 63.824,31 €) resultieren aus der Verzinsung der Verlustübernahme aus 2019 gegenüber der Aareal Bank AG in Höhe von 95.279,74 € und aus Zinserträgen aus Steuererstattungen gemäß § 233a AO in Höhe von 13.995,00 € (Vj. 3.655,00 €).

### **Aufwendungen aus Verlustübernahme**

Die Gesellschaft hat am 18. Februar 2020 einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit Wirkung ab dem 1. Januar 2020 für die Aareal Estate AG, Wiesbaden, abgeschlossen und am 27.02.2020 unter der Nummer 12806 in das Handelsregister Wiesbaden eingetragen.

In 2020 sind erstmalig Aufwendungen aus der Verlustübernahme in Höhe von 639.266,54 € entstanden.

### **Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

**Zinsen und ähnliche Aufwendungen** in Höhe von 2.918.801,02 € (Vj. 2.103.948,61 €) bestehen im laufenden Geschäftsjahr aus der Verzinsung von Steuernachforderungen in Höhe von 1.525.739,71 € (Vj. 11.899,00 €) sowie aus Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 1.393.061,31 € (Vj. 2.088.884,80 €). Im Vorjahr waren davon in Höhe von 3.164,81 € Aufwendungen aus Zinsen an verbundenen Unternehmen enthalten.

### **Steuern vom Einkommen und Ertrag**

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** in Höhe von 5.563.766,21 € (Vj. 3.393,92 €) betreffen ausschließlich Erstattungen und Nachzahlungen von Ertragsteuern für Vorjahre aus der Zeit mit dem vor-maligen Gesellschafter Erste Abwicklungsanstalt (EAA).

### **Erträge aus Verlustübernahme**

Der **Ertrag aus Verlustübernahme** in Höhe von 12.579.140,66 € (Vj. 3.854.012,00 €) ergibt sich aus dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag gemäß § 291 Abs. 1 S. 1 AktG mit der Alleinaktio-närin Aareal Bank AG, Wiesbaden.

## ***E. Sonstige Angaben***

Die Westdeutsche Immobilien Servicing AG ist eine nicht börsennotierte Aktiengesellschaft, deren alleinige Aktionärin seit dem 10. Mai 2017 die Aareal Bank AG, Wiesbaden, ist. Die Eintragung ins Handelsregister Wiesbaden erfolgte am 10. Mai 2017.

Die Gesellschaft ist ein verbundenes Unternehmen der Aareal Bank AG mit Sitz in 65189 Wiesbaden, Paulinenstraße 15. Zum 31. Dezember 2020 werden die Westdeutsche Immobilien Servicing AG und ihre Tochtergesellschaft Aareal Estate AG zu 100 Prozent in den Konzernabschluss der Aareal Bank AG, Wiesbaden, einbezogen. Die Westdeutsche Immobilien Servicing AG hat für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 keinen Konzernabschluss nach § 291 Abs. 1 S. 1 HGB aufgestellt, da die Voraussetzungen zur Befreiung nach § 291 Abs. 2 HGB gegeben sind.

Der IFRS-Konzernabschluss der Aareal Bank AG bildet den größten und den kleinsten Konsolidierungskreis und ist beim Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden unter der HRB 13184 hinterlegt sowie bei der Aareal Bank AG, Wiesbaden, erhältlich.

Mit der Alleinaktionärin Aareal Bank AG, Wiesbaden, besteht eine gewerbe- und körperschaftsteuerliche Organschaft, sowie eine umsatzsteuerliche Organschaft.

Die Westdeutsche Immobilien Servicing AG hat im laufenden Geschäftsjahr keine Bezüge im Sinne des § 285 Nr. 9 HGB an den Vorstand geleistet. Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2020 keine Bezüge im Sinne des § 285 Nr. 9 HGB erhalten. Darlehen oder Vorschüsse wurden an die Organmitglieder nicht gewährt. Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB zu Gunsten der Organmitglieder bestehen nicht.

Die bisherigen Büroräume in 55116 Mainz, Große Bleiche 54 wurden zum 31.12.2020 durch den Vermieter, die Landesbank Baden-Württemberg, gekündigt. Auf Grund der noch anstehenden Räumungsarbeiten wurde mit dem Vermieter vereinbart, dass der Auszug Mitte Januar 2021 erfolgen wird. Hierfür trägt die Westdeutsche Immobilien Servicing AG die hälftige Monatsmiete in Höhe von 1.500,- €, fällig Anfang Januar 2021. Mit der Bausparkasse Mainz wurde ab 01.12.2020 ein neuer Mietvertrag bis zum 31.12.2022 vereinbart. Während der Laufzeit ist eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses ausgeschlossen. Die hieraus entstehenden zukünftigen Mietverpflichtungen belaufen sich auf 36.000,00 €.

In 2020 gibt es in der Westdeutschen Immobilien Servicing AG keine Mitarbeiter mehr. Im vorigen Jahr betrug der Durchschnitt 0,5 Mitarbeiter, davon waren 0,1 weibliche und 0,4 männliche Mitarbeiter.

Das Coronavirus wirkte sich in 2020 auf alle Volkswirtschaften weltweit negativ aus und die weiteren pandemischen sowie wirtschaftlichen Entwicklungen sind nicht abschließend beurteilbar. Die Westdeutsche Immobilien Servicing AG war mit ihrem Geschäftszweck nicht direkt von der Pandemie betroffen. Unsere Tochtergesellschaft Aareal Estate AG hat im bisherigen Verlauf der COVID-19 Pandemie ihre Aufgabe in der Aareal Bank Gruppe wahrgenommen und gleichzeitig über entsprechende Remote-Working Regelungen die Gesundheit und Sicherheit ihrer Mitarbeiter in den Vordergrund gestellt. Durch die negativen Auswirkungen der Pandemie hat sich das Potenzial der Aareal Estate AG für die Beratung und Begleitung bei der Umsetzung von Sanierungskonzepten für Immobilien unterschiedlicher Branchen weiter erhöht. Somit bestehen derzeit keine Wertbeeinträchtigungen unserer Anteile.

## ***F. Nachtragsbericht***

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Abschlussstichtag nicht eingetreten.

**G. Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrates**

**Vorstand**

**Marcus Adler**

Mitglied des Vorstands  
Vorstand  
Aareal Estate AG

**Olesja Listau**

Mitglied des Vorstands  
Senior Manager  
Aareal Bank AG

**Aufsichtsrat**

**Dr. Kirsten Appel**

Vorsitzende des Aufsichtsrats  
Director  
Aareal Bank AG

**Dirk Pasewald**

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats  
Director  
Aareal Bank AG

**Marc Münster**

Mitglied des Aufsichtsrats  
Director  
Aareal Bank AG

Mainz, den 10. Mai 2021

  
\_\_\_\_\_  
Marcus Adler

  
\_\_\_\_\_  
Olesja Listau

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die Westdeutsche Immobilien Servicing AG, Mainz

*Prüfungsurteil*

Wir haben den Jahresabschluss der Westdeutsche Immobilien Servicing AG, Mainz, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020.

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

*Grundlage für das Prüfungsurteil*

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

*Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die

internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

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

#### *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

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

Frankfurt am Main, den 10. Mai 2021

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

  
Christian F. Rabeling  
Wirtschaftsprüfer

  
Pascal Vollmann  
Wirtschaftsprüfer



# **Bericht des Aufsichtsrats**

## **Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat hat im vergangenen Geschäftsjahr die ihm nach Gesetz und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft beraten und überwacht.

Er wurde vom Vorstand regelmäßig und zeitnah in schriftlicher und mündlicher Form über die Entwicklung der Geschäfte, die Lage des Unternehmens und über bedeutsame Geschäftsvorfälle unterrichtet und hat die nach Gesetz und Satzung zustimmungsbedürftigen Vorgänge behandelt.

Ferner hat der Vorstand den Aufsichtsrat ausführlich über den Fortgang der Rechtsstreitigkeiten und steuerlichen Betriebsprüfungen sowie über Geschäfte und Ereignisse, die für die Gesellschaft von erheblicher Bedeutung waren, in Kenntnis gesetzt.

Ein Schwerpunkt in 2020 war die steuerliche Betriebsprüfung, die Anfang 2021 mit Vorlage aller durch die Steuerberaterin geprüften Bescheide abgeschlossen wurde.

## **Aufsichtsratssitzungen**

Der Aufsichtsrat trat im Geschäftsjahr zu zwei ordentlichen Sitzungen zusammen. Zudem wurde ein Beschluss im Umlaufverfahren gefasst.

Im Rahmen der Sitzung am 26.06.2020 berichtete der Vorstand dem Aufsichtsrat über die Geschäftsentwicklung die aktuelle Lage der Gesellschaft und die Situation der im Dezember 2019 durch Aktienkaufvertrag übernommene Aareal Estate AG. Des Weiteren nahm der Aufsichtsrat die Berichterstattung des Jahresabschlussprüfers sowie den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 zur Kenntnis. Der Aufsichtsrat stellte den Jahresabschluss 2019 fest, genehmigte den Bericht des Aufsichtsrats und schlug der Hauptversammlung die Bestellung der PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, als Jahresabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2020 vor.

Im Rahmen der Sitzung am 4. Dezember 2020 informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über die Geschäftsentwicklung (u.a. Planung) und die aktuelle Lage der Gesellschaft.

In einer außerordentlichen Universal-Hauptversammlung am 08.12.2020 wurde die Satzung der Gesellschaft dahingehend geändert, dass kein Lagebericht mehr zu erstellen ist (Darüber hinaus wurde im Umlaufverfahren ein Beschluss des Aufsichtsrates gefasst).

## **Jahresabschluss 2020**

Gemäß Bestellung durch die Hauptversammlung am 26.06.2020 und Beauftragung durch den Aufsichtsrat erfolgte die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 durch die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt. Diese erteilte nach Prüfung des Abschlusses einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Der Jahresabschluss wurde nach handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) aufgestellt. Das Geschäftsjahr 2020 wurde mit einem negativen Ergebnis in Höhe von € 12.579.140,66 abgeschlossen, das aufgrund des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages mit dem Alleinaktionär von diesem übernommen wurde.

Der Jahresabschluss sowie der Bericht des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern vor der relevanten Aufsichtsratssitzung zugeleitet und im Plenum ausführlich besprochen. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Prüfungsergebnis vollumfänglich an. Er billigt den Jahresabschluss, der damit festgestellt ist.

Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrates:

Der Vorstand der Westdeutschen Immobilien Servicing AG besteht aus zwei Mitgliedern:

- Marcus Adler Mitglied des Vorstands, (ab 01.04.2019)
- Olesja Listau Mitglied des Vorstands (ab 11.12.2019)

Der Aufsichtsrat der WIS AG besteht seit dem 7. März 2019 aus den folgenden drei Mitgliedern:

- Dr. Kirsten Appel, Vorsitzende des Aufsichtsrats
- Marc Münster, Mitglied des Aufsichtsrats
- Dirk Pasewald, stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand der Westdeutschen Immobilien Servicing AG für den engagierten Einsatz im vergangenen Geschäftsjahr.

Mainz, im Mai 2021

**Für den Aufsichtsrat**

signiert | DR. KIRSTEN APPEL | 02.06.2021 | 13:47:43 +02

**Dr. Kirsten Appel**  
**Vorsitzende des Aufsichtsrats**