

Geschäftsbericht 2011

Westdeutsche ImmobilienBank AG

Kennzahlen des Konzerns nach International Financial Reporting Standards (IFRS)

	31.12.2011 Mio €	31.12.2010 Mio €	Veränderung	
			Mio €	%
Gewinn- und Verlustrechnung				
Zinsüberschuss	219,5	238,9	-19,4	-8,1
Kreditrisikovorsorge	-42,4	-68,1	25,7	-37,7
Zinsüberschuss nach Kreditrisikovorsorge	177,1	170,8	6,3	3,7
Provisionsergebnis	3,5	11,2	-7,7	-68,8
Handelsergebnis	57,8	-5,6	63,4	>-100
Finanzanlageergebnis	-283,2	4,6	-287,8	>-100
Verwaltungsaufwand	85,8	89,5	-3,7	-4,1
Saldo Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge	-36,6	7,7	-44,3	>-100
Ergebnis vor Steuern	-167,2	99,2	-266,4	>-100
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag/Latente Steuern	-10,6	4,4	-15,0	>-100
Konzernjahresfehlbetrag/Konzernjahresüberschuss	-156,6	94,8	-251,4	>-100

	31.12.2011 Mio €	31.12.2010 Mio €	Veränderung	
			Mio €	%
Bilanz				
Bilanzsumme	23.715,4	25.887,9	-2.172,5	-8,4
Eigenkapital	874,0	855,0	19,0	2,2
Neuzusagen				
Insgesamt	855,0	3.316,0	-2.461,0	-74,2
Gewerblich genutzt	788,8	3.127,6	-2.338,8	-74,8
Wohnwirtschaftlich genutzt	66,2	188,4	-122,2	-64,9

	2011 %	2010 %		
				%
Kennzahlen				
Kernkapitalquote nach BIZ (in %)	8,9	8,0	0,9	11,3
Cost/Income-Ratio	35,1	34,7	0,4	1,2
Return on Equity vor Steuern	-16,8	10,2	-27,0	>-100
Anzahl				
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter				
Anzahl der Beschäftigten im Jahresdurchschnitt	433	477	-44	-9,2

Rating

Standard & Poor's Rating der Westdeutschen ImmobilienBank AG	
- langfristig	BBB-
- kurzfristig	A-3
Hypothekendarlehen	AA
Öffentliche Pfandbriefe	AA

Inhalt

Kennzahlen

Vorwort des Vorstands 2

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 6

Der Markt für gewerbliche Immobilienfinanzierungen

Sicherheit bleibt oberste Devise 10

Finanzierung Altmarkt-Galerie Dresden 15

Die neue Ordnung nimmt Gestalt an 18

Stadt-Galerie Plauen 23

Schwankendes Gebilde 26

Finanzierung Wertheim Village 29

Finanzbericht 2011 31

Lagebericht des
Westdeutsche ImmobilienBank Konzerns 38

Konzernabschluss 81

Anhang 88

Bestätigungsvermerk 162

Bilanzeid 164

Bericht des Aufsichtsrats 165

Corporate Governance
in der Westdeutschen ImmobilienBank AG 169

Namen und Standorte 173



Claus-Jürgen Cohausz
Vorsitzender des Vorstands

Vorwort des Vorstands



Christiane Wolff
Mitglied des Vorstands



Rainer Spielmann
Mitglied des Vorstands

Sehr geehrte Geschäftspartner, liebe Freunde der WestImmo,

die Suche nach Orientierung in unsicheren Zeiten und das Bestreben, Risiken soweit wie möglich zu vermeiden, prägten das Geschehen an den weltweiten Märkten im Jahr 2011. Insbesondere in der zweiten Jahreshälfte war „auf Nummer sicher gehen“ für die meisten Akteure die oberste Devise. Ein Zustand, an dem sich auch in den ersten Monaten des Jahres 2012 nichts verändert hat.

Angesichts der dramatischen Ereignisse ist dieses Verhalten nur allzu verständlich: die Staatsschuldenkrise in Europa ist 2011 weiter eskaliert, Stabilität und Zukunft des Euros in seiner derzeitigen Form werden immer wieder von verschiedenen Seiten in Frage gestellt. Mit der Schuldenkrise geht ein erneuter massiver Vertrauensverlust im weltweiten Finanzsystem einher. Banken haben nach wie vor große Probleme, die für ihr Geschäft erforderlichen Refinanzierungsmittel am Kapitalmarkt zu bekommen, so dass die Notenbanken mehrfach stützend in das Marktgeschehen eingreifen mussten. Zudem stecken die Volkswirtschaften der von der Schuldenkrise besonders stark betroffenen Staaten in der Rezession und es mehren sich die Sorgen vor einem globalen Einbruch der Konjunktur. Gleichzeitig wecken die starken Marktinterventionen der Notenbanken Inflationsängste.

Für die Immobilienwirtschaft als Ganzes bringen diese Rahmenbedingungen positive Impulse und Belastungen zugleich:

Die hohe Risikoaversion unter den Investoren sorgt für eine hohe Nachfrage nach Anlagemöglichkeiten in Sachwerte wie Immobilien. Insbesondere der im internationalen Vergleich als stabil empfundene deutsche Markt profitiert davon, wie steigende Transaktionsvolumina deutlich zeigen. Vor allem Wohnungen und Einzelhandelsobjekte in guten Lagen sind und bleiben gefragt. Allerdings ist dieser positive Trend wie in den Vorjahren auf das Core-Segment beschränkt. Objekte außerhalb der A-Lagen, bei denen zudem Architektur und Ausstattung den derzeitigen Ansprüchen nicht genügen, haben es deutlich schwerer.

Dies zeigt sich auch im Finanzierungsverhalten. Nachdem bereits in den Vorjahren die kapitalmarktgetriebenen Akteure als Anbieter ausgefallen waren, mussten 2011 auch viele der klassischen Immobilienfinanzierer ihre Aktivitäten deutlich zurückfahren. Wesentlicher Grund dafür war der eingeschränkte oder teilweise sogar verschlossene Zugang zu Refinanzierungsmitteln, insbesondere zur ungedeckten Refinanzierung. Die strengere Regulierung der Banken, vor allem die verschärften Anforderungen an das Eigenkapital, verstärken diesen Trend.

Die WestImmo ist hiervon besonders betroffen. Aufgrund des Verkaufsprozesses und der dadurch erheblich eingeschränkten Refinanzierungssituation musste die Bank ihr Neugeschäft im Geschäftsjahr 2011 deutlich reduzieren und ihre Aktivitäten auf ein Mindestmaß beschränken. Dies führte zu einem Rückgang der Bilanzsumme auf 23,7 Mrd € (Vorjahr: 25,9 Mrd €).

Der Zinsüberschuss in Höhe von 219,5 Mio € (Vorjahr: 238,9 Mio €) und die um rund 38% auf 42,4 Mio € gesunkene Risikovorsorge belegen jedoch die Qualität des Kreditbestandes und die Substanz der WestImmo in ihrem operativen Geschäft.

Diesen positiven Entwicklungen stehen jedoch starke Belastungen aus der erforderlichen Neubewertung der von uns gehaltenen griechischen Staatsanleihen gegenüber. Sie sorgen neben weiteren außerordentlichen Faktoren dafür, dass sich das Jahresergebnis der Bank nach vielen erfolgreichen Jahren in 2011 deutlich negativ darstellt.

So schmerzlich diese Entwicklung ist, sollte sie nicht den Blick darauf verstellen, dass die WestImmo in ihrem Kerngeschäft eine gesunde Bank ist, die profitabel arbeitet.

Dass dies trotz der extrem schwierigen Rahmenbedingungen gelungen ist, ist ganz wesentlich dem Engagement und der Loyalität unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu verdanken sowie dem Vertrauen, das die Kunden und Geschäftspartner der WestImmo unverändert entgegengebracht haben. Dafür möchte ich mich im Namen des gesamten Vorstands herzlich bedanken. Mein Dank und die besten Wünsche gelten zudem meinem Vorgänger, Dr. Peter Knopp, der die WestImmo mit Wirkung zum 27. April 2011 verlassen hat.

Leider lassen sich an dieser Stelle keine verbindlichen Aussagen zur Zukunft der WestImmo treffen. Im Rahmen des von der EU-Kommission genehmigten Restrukturierungsplans kann die WestLB bis zum 30. Juni 2012 Geschäftsfelder veräußern, die außerhalb des abzugebenden Verbundgeschäfts mit Sparkassen und öffentlichen Kunden einschließlich des mittelständischen Firmenkundengeschäfts liegen. Portfolios, die bis dahin nicht verkauft werden, übernimmt die Erste Abwicklungsanstalt (EAA). Davon wäre nach derzeitigem Stand auch die WestImmo betroffen.

Der Vorstand und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter setzen sich unverändert dafür ein, dass die Bank fortgeführt wird, um zu einem späteren Zeitpunkt in einem verbesserten Marktumfeld veräußert zu werden.

Es grüßt Sie herzlich im Namen des Vorstands

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Cohausz', written in a cursive style.

Claus-Jürgen Cohausz
Vorsitzender des Vorstands



Die WestImmo –

Gerade im vergangenen Jahr waren die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WestImmo außerordentlichen Belastungen ausgesetzt. Der Verkaufsprozess und die damit einhergehenden intensiven Prüfungen der Bank forderten von allen Bereichen ein erhebliches zusätzliches Engagement. Darüber hinaus kamen auch die zunehmenden Sorgen um den Fortbestand der WestImmo und des eigenen Arbeitsplatzes zum Tragen.

Aus diesem Grund gilt der ganz besondere Dank des Vorstands den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die unverändert mit großem Einsatz und hoher Identifikation mit der WestImmo hervorragende Leistungen erbracht haben und auch weiterhin erbringen.

Besonders hervorzuheben ist die Bereitschaft, auch neue Aufgaben zu übernehmen und bei Bedarf bereichsübergreifend zu unterstützen.

Nur so war es möglich, dass die Bank im Kerngeschäft ihre operativen Ziele erreichen und gleichzeitig sämtliche Anforderungen im Rahmen des geplanten Verkaufs erfüllen konnte. Auf diese Leistung dürfen wir alle stolz sein!





das sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist die Zukunft der Bank leider weiterhin unsicher. Wir sind uns bewusst, dass dies für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eine außerordentliche Belastung darstellt. Wir gehen aber davon aus, dass im II. Quartal 2012 die entscheidenden Weichenstellungen auf der Eigentümerseite vorgenommen werden und damit die Phase der Unsicherheit beendet wird.

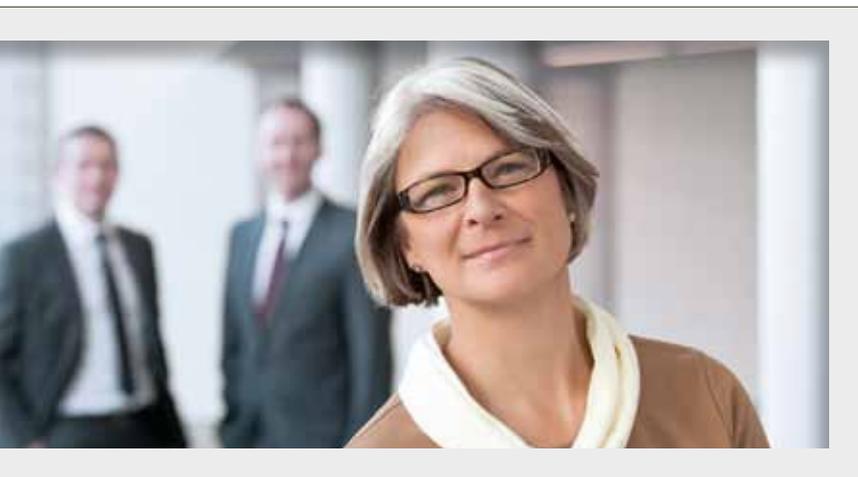
Wir möchten uns bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für das Vertrauen und die Loyalität bedanken, mit der Sie in den vergangenen Jahren zur WestImmo gestanden haben und weiterhin stehen.

Es grüßen Sie herzlich

Claus-Jürgen Cohausz

Rainer Spielmann

Christiane Wolff



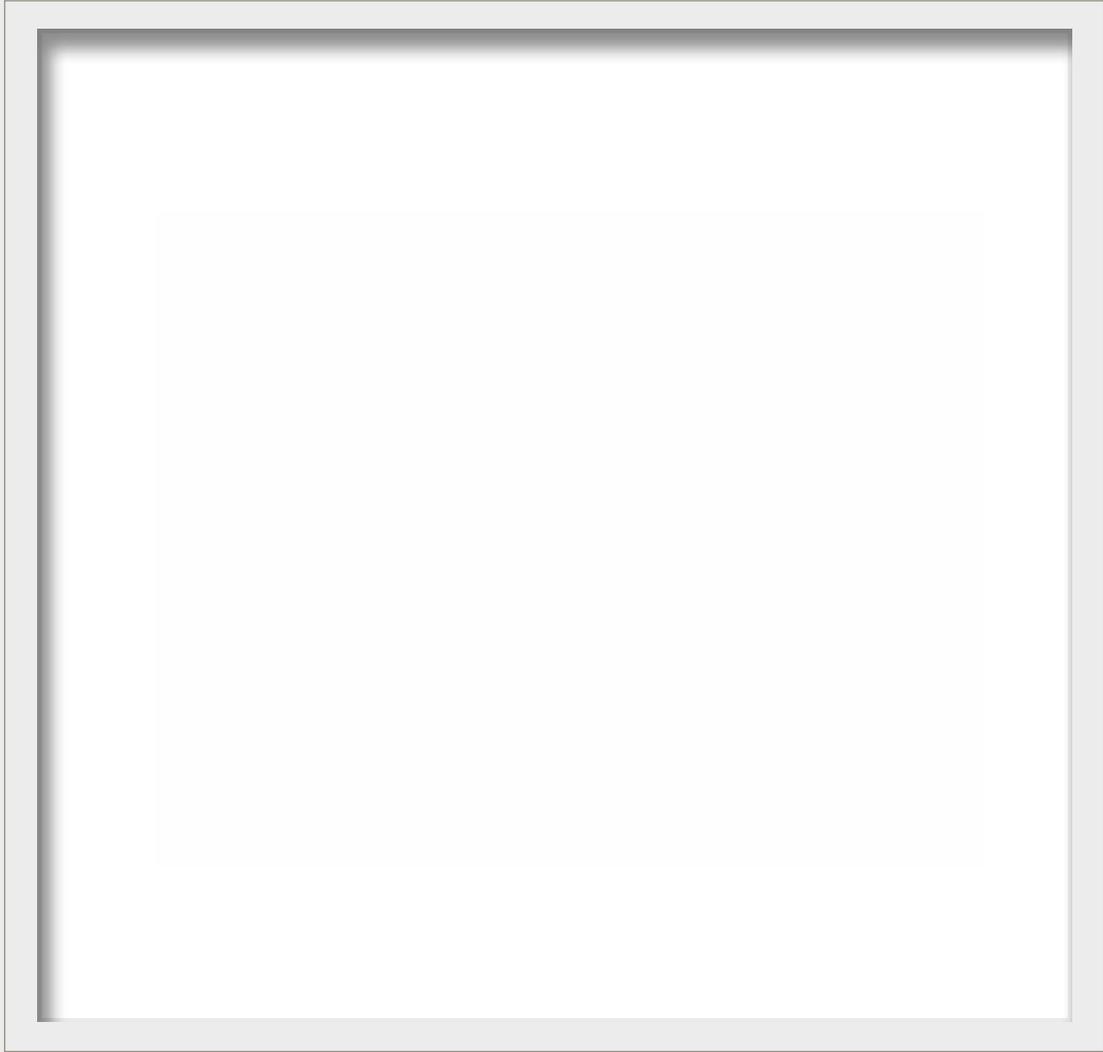
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WestImmo:

von oben rechts nach unten rechts:

Vildan Schmidt, Ingo Spallek, Petra Gerlach, Stefan Hühner, Natalie Adam, Christian Scholl, Claude Caubien, Heiko Dech, Annette Gottron, Christian Girke, Tanja Gumny, Julia Issel, Thomas Seckler, Doris Bröskamp

„Auch das größte Problem dieser Erde
hätte gelöst werden können,
solange es noch klein war.“

Laotse



Sicherheit bleibt oberste Devise

Die Finanzmarkt- und Staatsschuldenkrise und die daraus resultierende allgemeine Verunsicherung prägen das Geschehen an den Kapitalmärkten und beeinflussen die gesamtwirtschaftliche Entwicklung. Die Immobilienwirtschaft wird sich diesen Rahmenbedingungen nicht entziehen können. Acht Thesen zur Situation und den Perspektiven an den Immobilienmärkten.

Erstens: Risikovermeidung als dominierendes Motiv

Egal ob privater Sparer, institutioneller Investor oder Kreditgeber: Risikovermeidung bleibt weiterhin das beherrschende Motiv aller Marktakteure. Anlagen, die Stabilität und Verlässlichkeit versprechen, erfreuen sich auch bei geringen Renditen hoher Beliebtheit, während für als unsicher wahrgenommene Investments häufig nur sehr schwer Kapital zu generieren ist. Das Phänomen spiegelt sich in allen Sektoren des Finanzmarkts wider; vom privaten Geldmarktkonto bis zur Staatsfinanzierung, von den Kreditbedingungen der Banken bis zum Geschehen an den Börsen. Für den Immobilienmarkt bedeutet das, dass der Fokus auf substanzorientierte Investment- und Finanzierungskonzepte anhält: „Core“ bleibt bei Wohn- wie bei Gewerbeimmobilien gefragt, abseits dieses Segments stellt sich die Situation auch in Zukunft schwieriger dar. Am Finanzierungsmarkt setzt sich der Trend zu kürzeren Laufzeiten, niedrigeren Beleihungsausläufen und erhöhten Anforderungen an Eigenkapitaleinsatz und Sicherheiten fort.

Zweitens: Die Schere in Europa öffnet sich weiter

Kapital sucht den sicheren Hafen und glaubt ihn auf makroökonomischer Ebene in den europäischen Kernstaaten zu finden. Ob Staatsanleihen oder Immobilien: Deutschland und weitere als substanzstark wahrgenommene Ökonomien ziehen Investorengelder an. Der deutsche Staat kann sich so billig verschulden wie nie zuvor. Anleger akzeptieren sogar negative Renditen, wie es im Januar 2012 geschehen ist. Demgegenüber haben insbesondere die Peripherieländer Europas Schwierigkeiten, benötigtes Kapital einzuwerben.

Die von der Krise hart getroffenen Volkswirtschaften in Griechenland, Spanien oder Portugal werden in ihrer Dynamik nach aller Voraussicht auf Jahre hinaus hinter den Ökonomien des europäischen Zentrums zurückbleiben. Das Wachstum bleibt niedrig, was die Konsolidierung der Staatsfinanzen erschwert oder gar unmöglich macht. Die Arbeitslosigkeit bei jungen Menschen ist teilweise erschreckend hoch – es droht die Abwanderung einer Generation von Leistungsträgern.

Viel wird davon abhängen, ob sich diese Negativspirale durch Stabilisierungshilfen von außen durchbrechen lässt. Wenn das gelingt, bieten die Märkte der Peripheriestaaten nach der Korrektur der vergangenen Monate aber wieder Wachstumspotenzial. Kurz- bis mittelfristig hat jedoch vor allem der spanische Markt weiterhin mit enormen Schwierigkeiten zu kämpfen: Der Einzelhandel leidet unter den sinkenden Konsumausgaben aufgrund der hohen Arbeitslosigkeit. Auch Büroflächen sind deshalb weniger gefragt, die Leerstände in Madrid und Barcelona sind deutlich gestiegen. Und das im Boom geschaffene Überangebot belastet den Wohnimmobilienmarkt des Landes nachhaltig. In Osteuropa stellt sich die Situation an den Immobilienmärkten gemischt dar: Während Polen ohnehin durch seinen Sonderstatus in der Region als stabile Wirtschaftsnation mit einer starken Binnennachfrage und hohem Exportvolumen im Fokus internationaler Investoren steht, hat etwa Ungarn weiterhin mit der unsicheren konjunkturellen Lage zu kämpfen. Das spiegelt sich auch an den Immobilienmärkten deutlich wider. Positiver präsentieren sich dagegen die Märkte in Tschechien und der Slowakei.

	<p>EDISON HÖFE, Berlin-Mitte: Die WestImmo finanzierte als Arranger und Agent im Club-Deal mit einer deutschen Pfandbriefbank die traditionsreichen EDISON HÖFE. 1883 wurden hier die Deutsche Edison Gesellschaft gegründet und die ersten Glühlampen in Deutschland produziert. Die historische Fabrik bietet heute Raum für Büros, Wohnen, Einzelhandel und Gastronomie. Das Finanzierungsvolumen lag bei rund 54 Mio €.</p>

Drittens: Hoffnung auf Besserung in den USA, gemischtes Bild in Asien

Den politischen Bemühungen zum Trotz verharren die Beschäftigungszahlen sowie die Konsumausgaben in den Vereinigten Staaten auf einem niedrigen Niveau. Die nur allmählich einsetzende wirtschaftliche Erholung reicht derzeit noch nicht aus, den Immobilienmärkten auf breiter Front deutliche Impulse zu geben. Allerdings ist in den Bürohochburgen New York, Washington D.C., Los Angeles und San Francisco ein schnellerer Aufwärtstrend zu erwarten. Grundsätzlich sind die demographischen Perspektiven in Amerika besser als etwa in Europa.

In den asiatischen Investment-Hotspots wie Singapur, Hongkong, Shanghai und den weiteren großen chinesischen Städten mehren sich die Anzeichen, dass der Boom der vergangenen Jahre allmählich ausläuft. Auch China kann sich dem Abwärtstrend der Weltwirtschaft nicht auf Dauer entziehen.

Japan steht dagegen am Beginn eines neuen Immobilienzyklus, nachdem es 2011 durch die Erdbeben- und Reaktorkatastrophe stark getroffen und in eine erneute Rezession abgerutscht war. In diesem Jahr stehen die Zeichen allerdings gut, dass sich Japan deutlich erholt und die Wirtschaft wieder wächst.

Viertens: Wohnimmobilien aus Deutschland bleiben gefragt

„Gewohnt wird immer“, lautet offenbar die Devise der Investoren. Wohnimmobilien in Städten mit positiver Bevölkerungsprognose sind und bleiben gefragt. Wer über entsprechende Flächen verfügt, kann sie zu hohen Preisen bei Anlegern unterbringen, die ihr Geld aus Angst vor Inflation und Rezession in wertstabile Assets investieren möchten. Auch abseits des Spitzensegments finden sich Käufer für Wohnungen; sowohl für Einzelobjekte wie für Pakete. Angesichts des massiven Preisanstiegs in einzelnen Segmenten wächst allerdings das Risiko, dass sich die Entwicklung nicht überall als nachhaltig erweisen wird.

Fünftens: Einzelhandelsobjekte trotzen der Krise

Die Nachfrage nach hochwertigen Einzelhandelsimmobilien bewegt sich in Europa auf einem hohen Niveau. Im Jahr 2011 erreichte das Transaktionsvolumen nach Schätzungen verschiedener Maklerhäuser über 37 Mrd €. Das ergab einen Anteil am Gesamtinvestitionsvolumen von rund 33 %. Insbesondere Core-Objekte in den besten Lagen der Innenstädte, große Flächen und gut etablierte Shopping-Center stehen im Fokus der Anleger. Sie überzeugen auch mit hohen Vermietungsständen und stabilen Cashflows. Die Top 7 der deutschen Standorte – mit Berlin an der Spitze – vereinen einen Großteil der Flächennachfrage auf sich. Zentren in sekundären Lagen oder solche mit unklarer Positionierung tun sich dagegen schwerer, Mieter zu finden. Höhere Leerstände und Mietrückgänge sind die Folge.

Auch bei Einzelhandelsobjekten steht Deutschland bei den Investoren hoch im Kurs. Daran wird sich auch 2012 nichts Grundlegendes ändern. Der private Konsum präsentiert sich trotz der allgegenwärtigen Krisenszenarien robust und dürfte für ein anhaltend positives Klima für Handelsobjekte sorgen.

Sechstens: Stabilisierung an den Büromärkten

Die Nachfrage nach Büroflächen sinkt zwar in der Tendenz, dennoch bleiben Preise und Mieten in den Kernlagen stabil oder steigen sogar leicht. Als wichtiger Stabilisator wirkt das geringe Neubauvolumen. Es ist davon auszugehen, dass auch in den kommenden Jahren vergleichsweise wenig neue Flächen

auf den Markt kommen werden. Das lässt die Leerstandsquote weiter leicht sinken. Frankfurt, Prag und das Londoner West End konnten bereits Rückgänge verzeichnen. London und Warschau sowie einige deutsche Standorte wie Berlin, Hamburg, Stuttgart oder München sind Spitzenreiter beim Mietwachstum.

Siebtens: Logistikmärkte – starke Nachfrage im ersten Halbjahr 2011

Das erste Halbjahr 2011 war vor allem in Deutschland und in den zentral- und osteuropäischen Ländern mit einer starken Binnennachfrage durch steigende Umsätze geprägt. Die eskalierende Schuldenkrise und die sich eintrübenden wirtschaftlichen Perspektiven ließen Unternehmen in der zweiten Jahreshälfte aber vorsichtiger agieren.

Achtens: Flexibilität bleibt Trumpf

Angesichts der immer noch unklaren Perspektiven bleibt neben dem Sicherheitsmotiv das Bedürfnis vieler Marktteilnehmer nach Flexibilität prägend für das Geschehen. Wer kann, schafft sich ein Liquiditätspolster, um mögliche weitere Verwerfungen abfedern zu können. Verträge werden möglichst so gestaltet, dass sie sich an ein wechselndes Marktumfeld anpassen lassen.



Distributionscenter PSA Peugeot Citroën SA, Rieste, Niedersachsen:

Die WestImmo stellte eine Langfristfinanzierung für die Logistikimmobilie bereit. In diesem Distributionscenter hält der Automobilhersteller 60.000 Artikel für Ersatzteihändler und Vertragswerkstätten in Deutschland und den Niederlanden bereit. Das Finanzierungsvolumen lag bei 13 Mio €.



Altmarkt-Galerie, Dresden:
siehe Beschreibung Seite 15

von links nach rechts:
Kai Krohn
(Syndizierung Sparkassen),
Frank Jeschke
(Syndizierung Sparkassen),
Dr. Daniel Marc Protz (Recht)
und Werner Doetsch (Marktbereich
Rhein-Main/Spezialfinanzierungen)



von links nach rechts:
Matthias Tertünte und
Cornelia Krause (Analyse
Rhein-Main/Spezialfinanzierungen)

Finanzierung Altmarkt-Galerie Dresden

WestImmo und Sparkassen nutzen ihre Stärken

Seit der Eskalation der Finanzmarktkrise im Jahr 2007/2008 haben sich Refinanzierungsmöglichkeiten für Banken deutlich erschwert. Mit der aktuellen Staatsschuldenkrise und den damit verbundenen potenziellen Risiken für die Kreditwirtschaft haben sich die Funding-Kosten der Banken am Kapitalmarkt und damit auch die der klassischen Immobilienfinanzierer nochmals weiter erhöht. Eine Konsequenz ist, dass viele Pfandbriefbanken ihr Geschäft stärker auf den durch Pfandbrief abzudeckenden Bereich ausrichten.

Dennoch sind auch in diesem Umfeld nach wie vor großvolumige Kredite zu realisieren. Etwa im Rahmen strukturierter Gesamtlösungen, bei denen eine Gruppe von Finanzierungspartnern gemeinsam das Darlehen bereitstellt. Neben dem Preis sind bei solchen Strukturen praxismgerechte Covenants und die Vereinbarungen der Kreditgeber untereinander von entscheidender Bedeutung. So ist beispielsweise zu klären, wie die vom Kreditnehmer geleisteten Tilgungen im Zeitablauf der Finanzierung auf die einzelnen Darlehensgeber verteilt werden.

Ein Beispiel für eine solche erfolgreiche strukturierte Gesamtlösung ist die Refinanzierung der Altmarkt-Galerie in der Innenstadt von Dresden. Das Shopping-Center ist eines der erfolgreichsten europäischen Einkaufszentren. Nach ihrer 2011 abgeschlossenen Erweiterung bietet die Altmarkt-Galerie 75.000 m² Verkaufsfläche in 220 Shops, Cafés und Restaurants.

Kundenmagneten sind unter anderem ein Apple-Store und eine Filiale des amerikanischen Kultlabels Hollister. Der Medienhändler Saturn betreibt in der Altmarkt-Galerie seine viertgrößte Filiale in Deutschland, für viele weitere Mieter ist der Standort die erste Repräsentanz in den östlichen Bundesländern. Das gilt beispielsweise für die Textilmarken Guess, Gant, Thomas Sabo oder Boss.

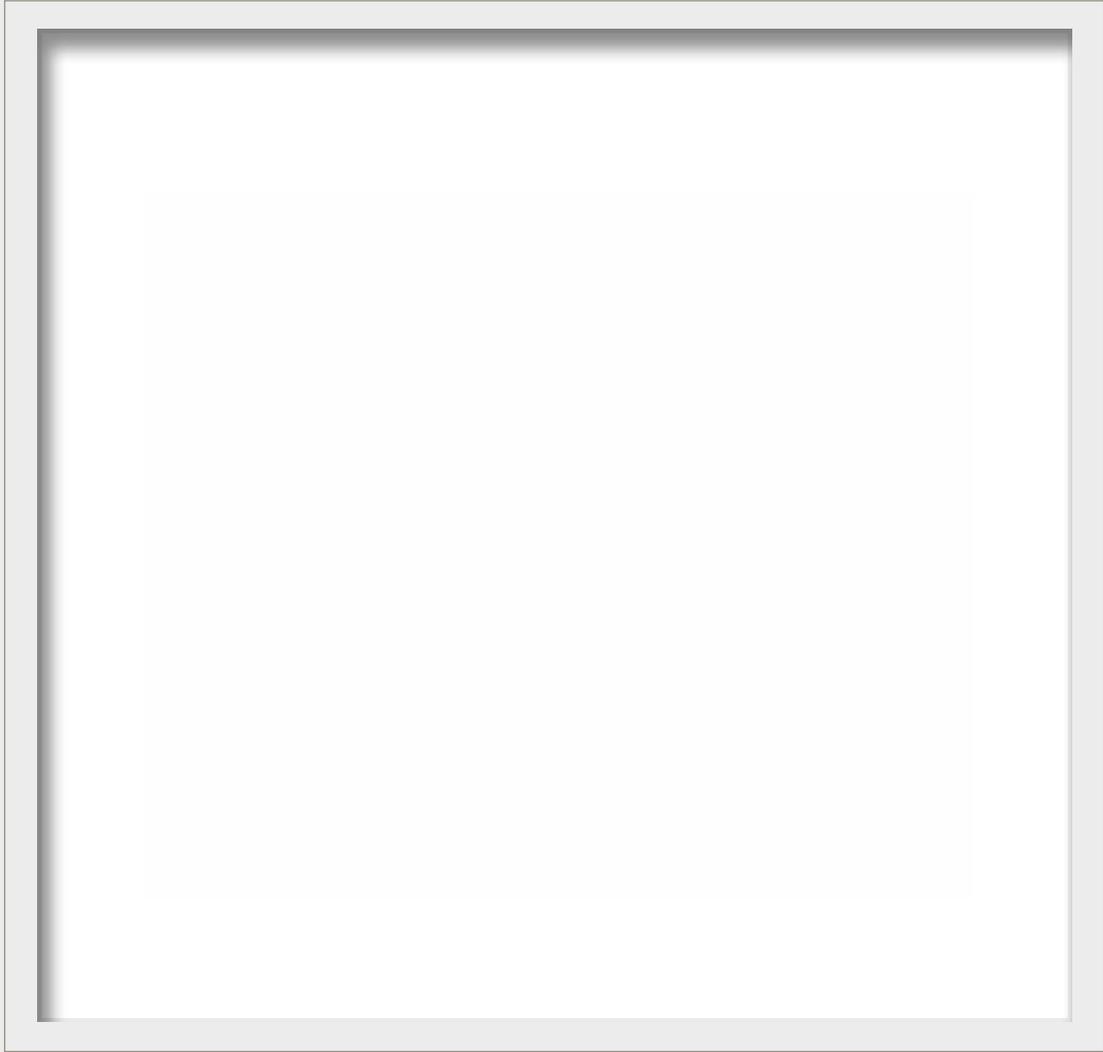
Mehrheitseigentümerin des Centers ist die Deutsche EuroShop AG, eine der erfolgreichsten europäischen Immobilien-Aktiengesellschaften mit klarem Fokus auf große innerstädtische Shopping-Center. Im Jahr 2011 stand nach 10-jähriger Kreditlaufzeit die Anschluss-Finanzierung für einen Teilbetrag von 112 Mio Euro an. Für die Finanzierung gaben im Wettbewerb mehrere namhafte Banken und auch ein Versicherer Angebote ab.

Die WestImmo stellte als Arranger ein bundesweites Konsortium aus sechs Sparkassen zusammen. Die Kombination aus den Stärken von WestImmo und Sparkassen – die Pfandbrief-Refinanzierung und der Zugang zum ungedeckten Funding – setzte sich im Wettbewerb um diese begehrte Finanzierung durch.

Durch die Struktur des Darlehens ist es gelungen, wettbewerbsfähige Konditionen mit einer angemessenen Eigenkapital-Rentabilität zu verbinden. Für die Sparkassen ergänzt die Finanzierung zudem ihr jeweils regional ausgerichtetes Kredit-Portfolio mit einer für die jeweilige Größe angemessenen Stückelung.

„Beginnen können ist Stärke,
vollenden können ist Kraft.“

Laotse



Die neue Ordnung nimmt Gestalt an

Bei den großen Projekten zur Regulierung der Finanzmärkte geht es 2012 in die detaillierte Umsetzung. In den kommenden Monaten dürfte zunehmend deutlicher werden, wie sich strengere Eigenkapitalstandards, umfassendere Liquiditätsvorgaben und zahlreiche weitere neue oder verschärfte Vorschriften tatsächlich auf das Immobiliengeschäft auswirken werden.

Sie beherrschen bereits seit längerer Zeit die Diskussion um die weitere Entwicklung der Immobilienmärkte: Basel III, Solvency II, AIFM, Anlegerschutzgesetz. Was bisher als ein mehr oder weniger abstraktes Szenario am Horizont stand, wird jetzt sehr konkret. Bei einigen der neuen Regulierungen steht in den kommenden Monaten die Detaillierung an, etwa durch die Umsetzung europäischer Vorschriften in nationales Recht. Bei anderen gehen die Vorbereitungen der Marktteilnehmer auf geänderte Rahmenbedingungen in die Endphase – oder sollten es zumindest.

Ab 1. Januar 2013 müssen Banken beispielsweise die erste Stufe der Vorgaben von „Basel III“ mit ihren verschärften Eigenkapitalvorschriften einhalten. Besonders große Institute haben nach entsprechenden Vorgaben der Europäischen Bankenaufsicht EBA bereits bis Mitte des laufenden Jahres zusätzliche Eigenkapitalpuffer nachzuweisen.

Ferner müssen bis zum Jahreswechsel sämtliche EU-Mitgliedstaaten die Bestimmungen der insbesondere für Versicherungen geltenden Solvency II-Richtlinie in nationales Recht umgewandelt haben. Auch die Neuregulierung der Fondsbranche nimmt 2012 Formen an: So erfolgt für die Richtlinie zur Regulierung alternativer Fondsmanager (AIFM) im laufenden Jahr die Umsetzung in nationales Recht und die Bestimmungen des sog. Anlegerschutzgesetzes treten 2013 in Kraft.

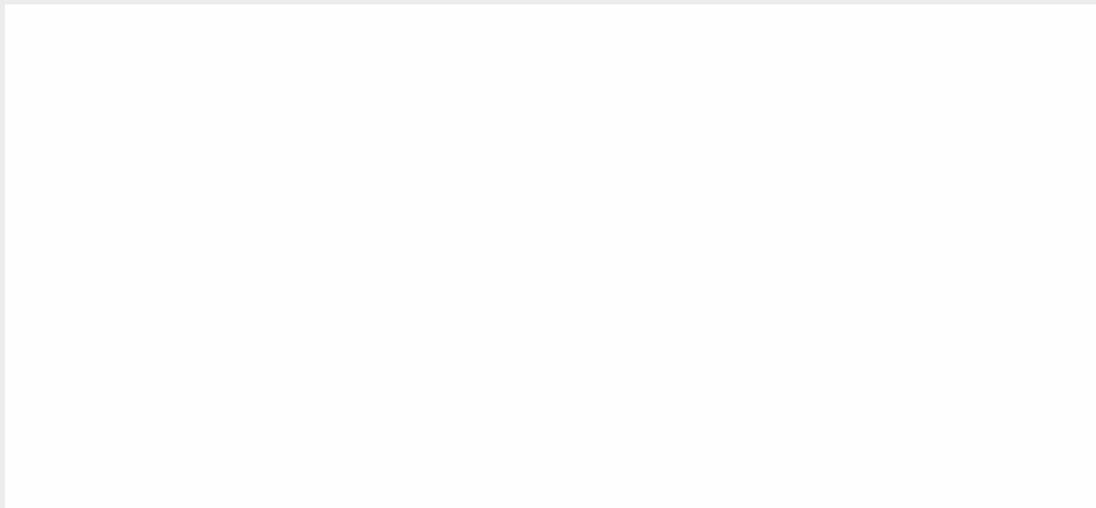
Alle neuen Rechtsvorgaben werden auf ihre jeweils spezifische Art und Weise die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilieninvestitionen über Eigen- wie über Fremdkapital verändern. Das wiederum wird das Geschehen an den Märkten nachhaltig prägen.

Basel III mit erheblichem Einfluss

Ab 2013 gelten für Banken die Standards von Basel III. Sie verpflichten Finanzinstitute, in mehreren Schritten ihre Ausstattung mit Eigenkapital, insbesondere mit hartem Kernkapital, zu steigern. Zunächst steigt die Mindest-Kernkapitalquote (Tier 1) von 4 % auf 6 %. Zusätzlich sind zwei Kapitalerhaltungspuffer aufzubauen, von denen der antizyklische Kapitalpuffer länderspezifisch festgelegt wird und damit für die Banken in Europa unterschiedlich hoch ausfallen kann. Im Endeffekt steigt der Mindestwert für die von Banken zu erreichende Gesamteigenkapitalquote je nach der länderspezifischen Höhe des antizyklischen Kapitalpuffers bis zum Jahr 2019 auf einen Wert zwischen 10,5 % und 13 %.

Darüber hinaus werden auch die Anforderungen an die Liquiditätsausstattung erhöht. Die neuen Liquiditätskennzahlen schreiben vor, dass der Bestand an hochliquiden Vermögenswerten größer sein muss als ein massiver Nettoabfluss von liquiden Mitteln innerhalb einer 30 Tage andauernden Stressperiode. Stressfaktoren können beispielsweise die Erhöhung der Marktvolatilität, ein massiver Abzug von Kundeneinlagen usw. sein.

Das maximale Kreditvolumen bestimmt sich durch den Ausleihungsgrad (Leverage Ratio), definiert als das Verhältnis des Kernkapitals zur Gesamtausleihung. Ab 2018 soll dieser Wert, das heißt die Verschuldungsquote, mindestens 3% betragen, bereits 2013 beginnt die Beobachtungs-, 2015 die Meldephase. Die Regel begrenzt damit das maximale Kreditvolumen einer Bank auf das etwa 33-Fache ihres Kernkapitals.



Fachmarktzentrum, Berlin:

Die WestImmo finanzierte das Fachmarktzentrum als Arranger und Agent mit einem österreichischen Bankpartner im Club-Deal. Das Objekt ist langfristig an namhafte Mieter wie Obi und Roller vermietet. Das Finanzierungsvolumen lag bei 28 Mio €.

Hotel Malmaison, London:

Die WestImmo finanzierte als Arranger und Agent den Ankauf des Hotels für das Sondervermögen „WestInvest TargetSelect Hotel“. Das 4-Sterne-Hotel verfügt über 97 Zimmer und liegt in guter Lage am Rand des Finanzdistrikts in London. Das Finanzierungsvolumen betrug GBP 15,5 Mio.

Um die Eigenkapitalanforderungen zu erfüllen, sind viele Banken gezwungen, ihre Risikoaktiva zu reduzieren, was in eine restriktivere Kreditvergabe und höhere Konditionen münden kann. Die Eigenkapital- und Liquiditätsvorgaben sowie die Leverage Ratio stellen das Geschäftsmodell der klassischen Immobilienfinanzierer vor große Herausforderungen. Insbesondere die Leverage Ratio stellt ausschließlich auf die Größe des Kredit-Portfolios ab und lässt die Risikostruktur außer Acht. Darlehen aus Deckungsstöcken der Pfandbriefe, die aufgrund der strengen Sicherheitsstandards eine günstigere Risikostruktur aufweisen, werden ebenso behandelt wie solche mit einer risikointensiveren Struktur.

Für kreditsuchende Immobilienunternehmen bedeuten diese Änderungen, dass Banken die wesentlichen Parameter wie Beleihungsauslauf, Cashflows aus der Immobilie, Risiken, Sicherheiten und mögliche Haftungen des Kreditnehmers strenger handhaben bzw. die Anforderungen deutlich erhöhen werden. Zu beachten ist, dass viele der in den Boom-Jahren vor 2008 vergebenen Darlehen in diesem oder in den kommenden Jahren auslaufen und eine Anschlussfinanzierung benötigen. Die sich für die Jahre 2012 bis 2014 auftuende Lücke wird in Europa auf einen Betrag von mehr als 100 Mrd € geschätzt, wobei ein großer Teil davon auf Großbritannien, Spanien und Irland entfällt.

Solvency II verändert Anlageverhalten der Versicherer

Versicherungen sind ein wesentlicher institutioneller Investor am Immobilienmarkt. Mit der Solvency-II-Richtlinie erhalten die rund 5.000 europäischen Versicherer neue Anlagevorschriften. Das System von Solvency II beruht auf drei Säulen: quantitative Kapitalanforderungen, Risikomanagementsystem sowie Markttransparenz und Offenlegungsvorschriften. Zielrichtung ist, potenzielle Marktrisiken und Wertabschläge vorbeugend zu erfassen.

Wesentlich für die Immobilienbranche ist die in Säule 1 enthaltene Vorschrift, nach der Versicherer jedes getätigte Investment mit einem Eigenbetrag zu hinterlegen haben. Dessen Höhe können sie entweder mit einem eigenen Risikomodell berechnen, an das allerdings seitens der Aufsicht sehr strenge Bedingungen gestellt werden. Oder sie nutzen ein Standardschema, wonach jedes Immobilieninvestment pauschal mit 25 % Eigenkapital zu hinterlegen ist.

Große Häuser werden vermutlich durch die Bank eigene Risikomodelle entwickeln. Für mittelgroße bis kleine Versicherer könnte der damit verbundene Aufwand allerdings vielfach zu hoch sein. Diese Investoren müssen also künftig jede Investition in Immobilien mit 25 % Eigenkapital absichern. Dabei ist es vollkommen unerheblich, um welche Immobilie es geht, wo sie liegt oder wer der Mieter ist. Ein über 30 Jahre an die Bundesrepublik Deutschland voll vermietetes Bürogebäude in bester Lage mit guter Drittverwendungsmöglichkeit wird nicht anders behandelt als ein zu 40 % leer stehender renovierungsbedürftiger Wohnblock in einer dünn besiedelten ländlichen Region Deutschlands.

Die Befürchtung, dass der Immobilieninvestmentmarkt Solvency II belastet werden könnte, lässt sich nicht ganz von der Hand weisen. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Standard-Vorgabe von 25 % für die großen Institute nicht relevant werden dürfte. Zudem gibt es auch darüber hinaus durchaus Mittel und Wege, die Nebenwirkungen abzufedern. Daher ist es aus heutiger Perspektive nicht auszumachen, ob und wie stark Versicherungen ihre Immobilienaktivitäten aufgrund der Regulierung zurückfahren. Verschiebungen zwischen einzelnen Investmentarten und -vehikeln sind jedoch wahrscheinlich.

AIFM-Richtlinie: Herausforderung und Chance für Asset Manager

Die AIFM-Richtlinie betrifft die Manager sog. Alternative Investment Funds. Eigentliche Adressaten des Regelwerkes sind Hedge- und Private-Equity-Fonds, die in Europa bisher weitgehend unreguliert waren. Doch auch andere Produkte fallen unter das Regelwerk. In Deutschland etwa geschlossene Immobilienfonds, Immobilien-Spezialfonds und ein Teil der Immobilien-Publikumsfonds. Bis 2013 haben die Regierungen der Mitgliedstaaten Zeit, die AIFM-Richtlinie in nationales Recht umzusetzen.

Die Auswirkungen auf die Branche sind gemischt. Für Anbieter geschlossener Fonds bringt sie strengere Vorschriften, unter anderem in Bezug auf ein Liquiditäts- und Risikomanagementsystem. Die damit verbundenen Kosten werden vor allem kleinere Emittenten vor Probleme stellen. Ein Ausleseprozess und eine Konsolidierung am Markt sind daher nicht unwahrscheinlich.

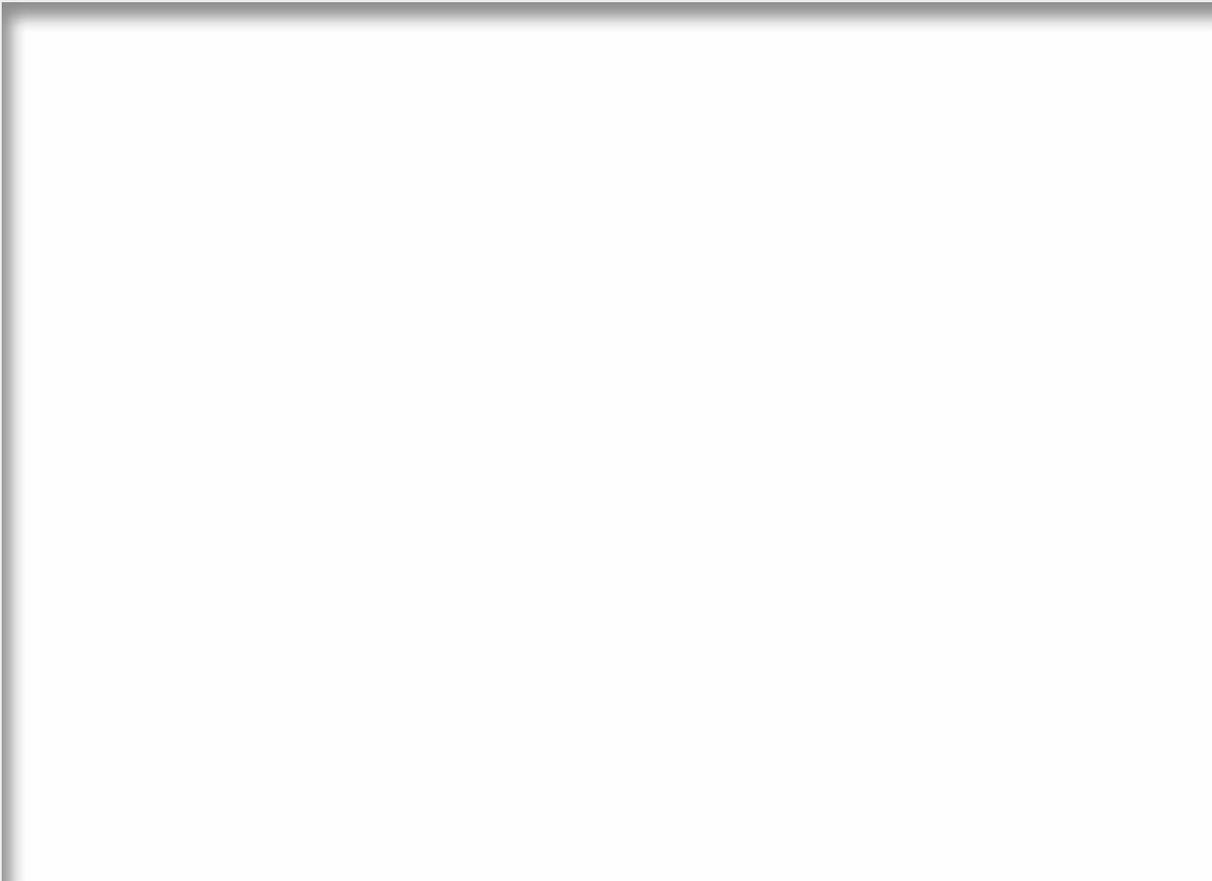
Dem stehen jedoch erhebliche Chancen gegenüber, vor allem durch den „Single-Market-Ansatz.“ Danach lassen sich Anlagen für institutionelle Investoren, in denen kein Privatanleger investieren kann, künftig europaweit vertreiben. Dadurch eröffnen sich z. B. für deutsche Spezialfonds neue Absatzmöglichkeiten, die insbesondere von den größeren Anbietern genutzt werden dürften. Auf jeden Fall wird durch den Single-Market-Ansatz der europaweite Wettbewerb im Asset Management zunehmen.

Kündigungsfristen und strengere Liquiditätsvorgaben bei offenen Fonds

Im Februar 2011 verabschiedete der Bundestag das Anlegerschutzgesetz, dessen Bedingungen ab 2013 in Kraft treten. Es sieht für Anteile offener Immobilienfonds eine Kündigungsfrist von einem Jahr vor. Für Neuanleger gilt eine Mindesthaltefrist von zwei Jahren. Während Kleinanleger von diesen Fristen nicht betroffen sind und pro Halbjahr Anteile bis zu einer Höhe von 30.000 € zurückgeben können, könnten die offenen Immobilienfonds aufgrund der vorgeschriebenen Mindesthaltedauer für institutionelle Investoren an Attraktivität verlieren. Die neuen Fristen sollen ab 2013 gelten. Außerdem dürfen sich die Fonds ab 2014 nur noch zu 30 % mit Krediten finanzieren. Bisher liegt die maximal erlaubte Fremdkapitalquote bei 50 %. Die Regeländerung verhindert, dass offene Immobilienfonds aufgrund kurzfristiger massiver Mittelabflüsse die Rücknahme ihrer Anteile über einen längeren Zeitraum aussetzen müssen, wie es in der Vergangenheit geschehen ist. Ob und wie stark sich der neue Rahmen auf die Geschäftspolitik der Initiatoren auswirkt bleibt abzuwarten.

2012 entscheidendes Jahr

Für die Immobilienfinanzierer, die Anbieter von Immobilien-Investmentprodukten und für die gesamte Immobilienwirtschaft ist das Jahr 2012 ein entscheidendes Jahr. Es gilt, sich rechtzeitig und intensiv mit den neuen Rahmenbedingungen, die größtenteils ab 2013 eingeführt werden bzw. gelten, auseinanderzusetzen und die richtigen Konsequenzen für das eigene Geschäftsmodell zu ziehen.



Stadt-Galerie, Plauen: siehe Beschreibung Seite 23

Bild unten links: v. l. n. r.: Mathias Völker (Marktbereich Norddeutschland), Frank Jeschke (Syndizierung Sparkassen), Dr. Daniel Marc Protz (Recht), Oliver Pleiner (Marktbereich Norddeutschland) und Kai Krohn (Syndizierung Sparkassen)

Bild unten rechts: Manfred Schmidt-Wichers (Director Corporate Finance, ECE)

Stadt-Galerie Plauen

WestImmo arrangiert 40,8 Mio € für das ECE-Shopping-Center „Stadt-Galerie Plauen“

Die Stadt Plauen ist mit rund 66.000 Einwohnern die fünftgrößte Stadt im Freistaat Sachsen und größte Stadt im Vogtland. Als Zentrum der deutschen Stickerei wurde die Stadt insbesondere durch die „Plauener Spitze“ auch international bekannt.

2001 wurde direkt im Zentrum von Plauen die Stadt-Galerie fertiggestellt, ein Shopping-Center mit einer vollständig vermieteten Fläche von 18.500 m², die sich auf 79 Geschäfte aufteilt. Das Einzugsgebiet des Centers umfasst das gesamte Vogtland und reicht westlich bis nach Hochfranken. Die WestImmo arrangiert für das von der ECE betriebene Center eine Gesamtfinanzierung in Höhe von 40,8 Mio €. Als Arranger, Agent und Konsortialführer stellt sie ein Konsortium mit drei Sparkassen zur Refinanzierung zusammen.

Das Objekt Stadt-Galerie Plauen

Die ECE als Center-Manager konnte im Jahr 2011 alle auslaufenden 10-Jahres-Mietverträge erneuern und hat die Anordnung der Mieter im Center optimiert. Die Mehrzahl der Geschäfte hat dabei ein frisches, zeitgemäßes Design erhalten. Nach dieser Optimierung wirkt das Center wie neu errichtet und lässt keine Zweifel an künftiger Vermietungsstabilität aufkommen.

Die Finanzierungsaufgabe und ihre Lösung

Die bisherigen Fremdfinanzierungsmittel für das Objekt Stadt-Galerie Plauen standen zum Februar 2012 zur Refinanzierung an. Die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, Hamburg, die den Kreditnehmer – eine vermögensverwaltende KG – in allen Finanzierungsangelegenheiten vertritt, hat bereits frühzeitig mit der Ausschreibung der Refinanzierung begonnen.

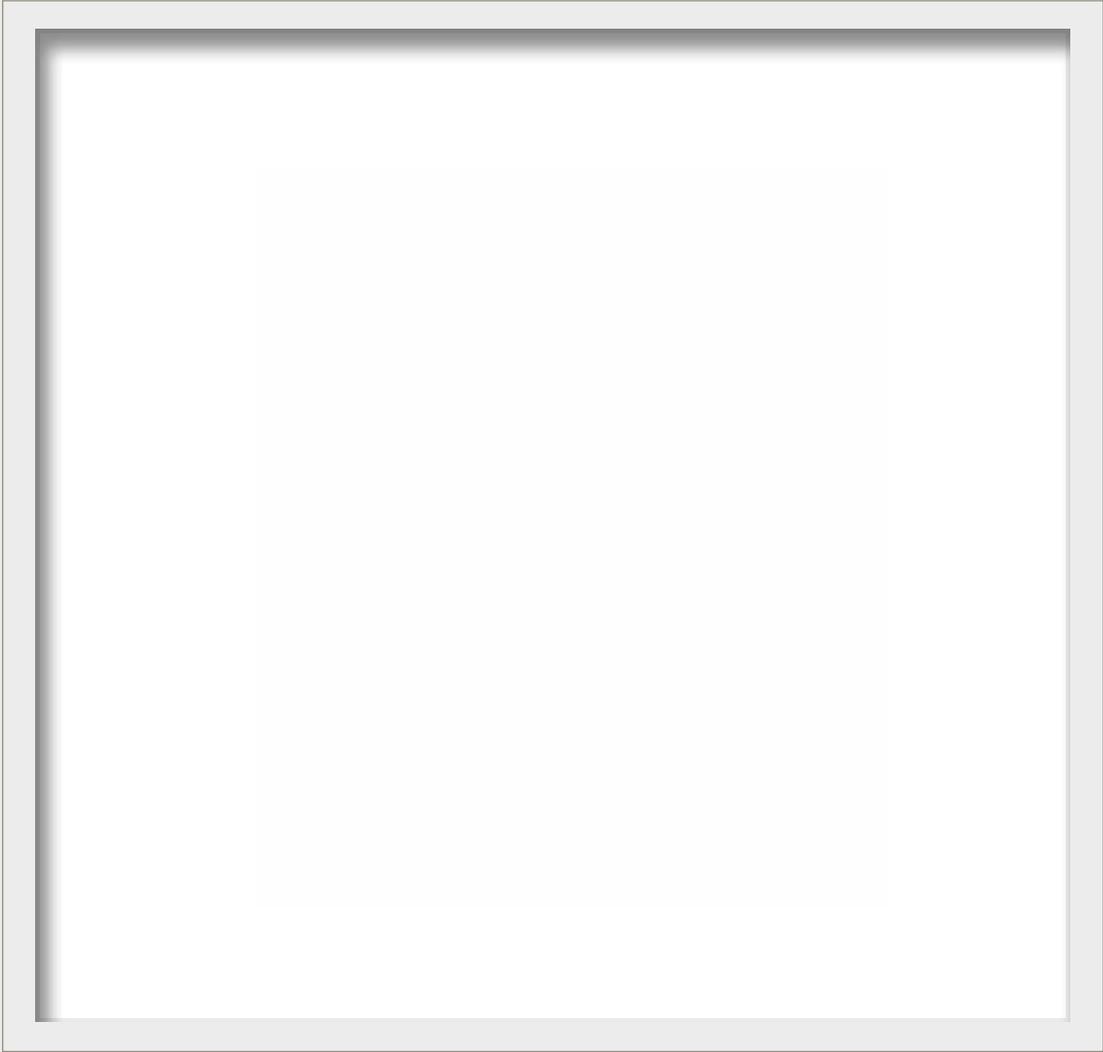
Im Herbst 2011 hat die WestImmo mit der Zusammenstellung des Konsortiums begonnen und dabei von Anfang an auf ihr gut ausgebautes Netzwerk mit den Sparkassen gesetzt. Das daraus resultierende Finanzierungsangebot bot für den Kreditnehmer und die beteiligten Institute gleichermaßen ein ausgewogenes Verhältnis von Preis/Leistung und erhielt dadurch den Zuschlag.

Zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe lief der durch die WestLB gesteuerte Verkaufsprozess der WestImmo. Aufgrund der Exklusivitätsvereinbarung mit einem der Bieter konnte die WestImmo originäres Neugeschäft mit Blick auf den anvisierten Eigentumsübergang nur noch eingeschränkt realisieren. Deshalb wurde für diese Transaktion ein spezielles Vertragswerk entworfen, das die Beschränkung der WestImmo auf die Rolle als Arranger für die Zusammenstellung des Konsortiums und Agent für die administrative Begleitung der Finanzierung während der gesamten Laufzeit ermöglicht hätte. Von Anfang an war beabsichtigt, dass die WestImmo zu gegebener Zeit auch als aktiver Konsorte in die Finanzierung einsteigt. Vor dem Hintergrund des im Dezember 2011 durch die WestLB abgesagten Verkaufsprozesses wurde dies möglich und die Struktur der Finanzierung in Absprache mit den Finanzierungspartnern in einen klassischen Club Deal modifiziert.

Mit dem oben erwähnten Vertragswerk wurde gleichwohl ein weiteres Instrument der Strukturierung geschaffen, auf das die WestImmo nun im Bedarfsfall zurückgreifen und damit ihre Angebotspalette innovativ ergänzen kann.

„Das Aussortieren
des Unwesentlichen
ist der Kern aller Lebensweisheit.“

Laotse



Schwankendes Gebilde – Volatilität an den Kapitalmärkten

Die Unsicherheit an den Kapitalmärkten verkürzt auch den Zeithorizont bei Investitionen und ihrer Finanzierung. In der Folge steigt die Volatilität.

In diesem Jahr jährt sich das Ende der letzten Boomphase an den globalen Immobilienmärkten zum fünften Mal. Im Laufe des Jahres 2007 waren die Zeichen für eine aufziehende Krise am US-Immobilienmarkt nicht mehr zu übersehen. Ein gutes Jahr später folgte mit dem Zusammenbruch von Lehman Brothers und dem anschließenden Crash an den weltweiten Finanzmärkten die dramatische Zuspitzung. Seitdem haben sich die einzelnen Volkswirtschaften und Branchen zwar teilweise extrem unterschiedlich entwickelt, aber eines haben sie gemeinsam: Es ist schwierig oder gar unmöglich geworden, die langfristige weitere Entwicklung von Märkten zuverlässig vorherzusagen. Egal ob Börsenkurse, Bruttoinlandsprodukt oder die Finanzlage der Staaten – sie entwickeln sich zunehmend volatil und meist anders, als es Modelle und Erfahrungen erwarten lassen.

Die Immobilienwirtschaft trifft das an mindestens zwei Fronten. Wer sich für eine Investition in gewerbliche Immobilien entscheidet, geht in der Regel von einem mittel- bis langfristigen zeitlichen Horizont aus. Er ist darauf angewiesen, über diesen längeren Zeitraum ausreichend Kapital zur Finanzierung zur Verfügung zu haben. Eine lange andauernde Phase allgemeiner Unsicherheit, wie wir sie derzeit erleben, ist deshalb ein großes Problem. Die Konsequenzen sind klar zu erkennen. Bei den Investitionen drängen alle in das enge Core-Segment, mit entsprechenden Folgen für die Preis- und Renditeentwicklung.

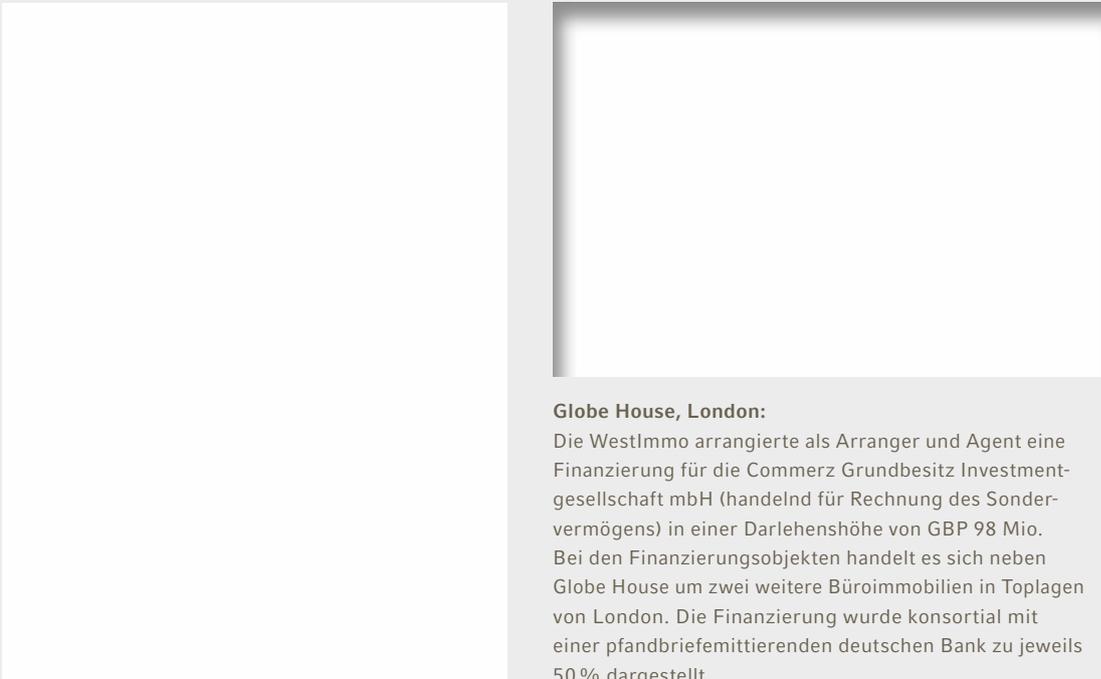
Und bei der Finanzierung verstärkt sich der bereits seit einiger Zeit deutlich zu spürende Trend zu variablen Verzinsungen und kürzeren Kreditlaufzeiten weiter. Das gilt auch für Deutschland, wo die Immobilienfinanzierung bisher ein langfristig orientiertes Geschäft ist, geprägt durch lange Laufzeiten und Zinsbindungsfristen. Das ändert sich derzeit. Ob am Ende dann die meisten Immobilienkredite mit variablen Zinsen oder kürzeren Zinsbindungsfristen abgeschlossen werden, bleibt abzuwarten.

Wesentliche Triebfeder dafür ist auch die anstehende Regulierung der Finanzmärkte. Die verschärften Eigenkapitalanforderungen an die Banken und die Vorgabe, die Aktiv- und Passivseite der Bilanz stärker fristenkongruent zu halten, können die Institute auch zu Kreditvergaben mit kürzeren Laufzeiten führen. Pfandbriefbanken haben hierbei jedoch den Vorteil, dass die Refinanzierung über Pfandbriefe tendenziell mittel- bis langfristig erfolgt.

Wenn sich Investitions- und Finanzierungshorizonte verkürzen, führt dies zwangsläufig zu mehr Volatilität am Markt. Zinsschwankungen wirken sich nun direkt auf die Finanzierung aus. Auch eine veränderte Kreditvergabepolitik der Banken schlägt zügiger auf die immobilienwirtschaftlichen Geschäftsmodelle durch, wenn nicht mehr alle fünf oder zehn Jahre neu über die Finanzierung gesprochen werden muss, sondern früher und häufiger.

Die logische Folge ist: Mit den Finanzierungskosten schwanken die Immobilienrenditen und somit die Marktwerte bzw. Verkaufspreise der Immobilien stärker. Das zeigt sich am Beispiel der angelsächsischen Märkte, die das klassische deutsche System langer Laufzeiten mit Zinsfestschreibung in dieser Form nicht kennen.

Nun kann mehr Volatilität für den Einzelnen aber auch mehr Flexibilität und zusätzliche Chancen bedeuten. Schließlich schwanken die Preise in beide Richtungen und mit dem richtigen Timing lassen sich Opportunitäten kurzfristig nutzen.



Globe House, London:
Die WestImmo arrangierte als Arranger und Agent eine Finanzierung für die Commerz Grundbesitz Investmentgesellschaft mbH (handelnd für Rechnung des Sondervermögens) in einer Darlehenshöhe von GBP 98 Mio. Bei den Finanzierungsobjekten handelt es sich neben Globe House um zwei weitere Büroimmobilien in Toplagen von London. Die Finanzierung wurde konsortial mit einer pfandbriefemittierenden deutschen Bank zu jeweils 50% dargestellt.



Wertheim Village: siehe Beschreibung Seite 29

Bild unten: v. l. n. r.: Scott D. Malkin (Founder and Chairman of Value Retail PLC), Anna Ginkel (Syndication Europe), Charles Mackintosh (Director of Corporate, Legal & Finance of Value Retail PLC), Jane Simpson (Marktbereich UK), Claus-Jürgen Cohausz (Vorstandsvorsitzender der WestImmo)

Finanzierung Wertheim Village

Das Wertheim Village, zwischen Frankfurt am Main und Würzburg gelegen, ist eines der umsatzstärksten deutschen Designer-Outlet-Center und gehört zu den Top Ten in Europa. Seit der Eröffnung im November 2003 hat sich das Wertheim Village zum Geheimtipp für exklusives Shopping entwickelt und wurde seitdem zweimal vergrößert.

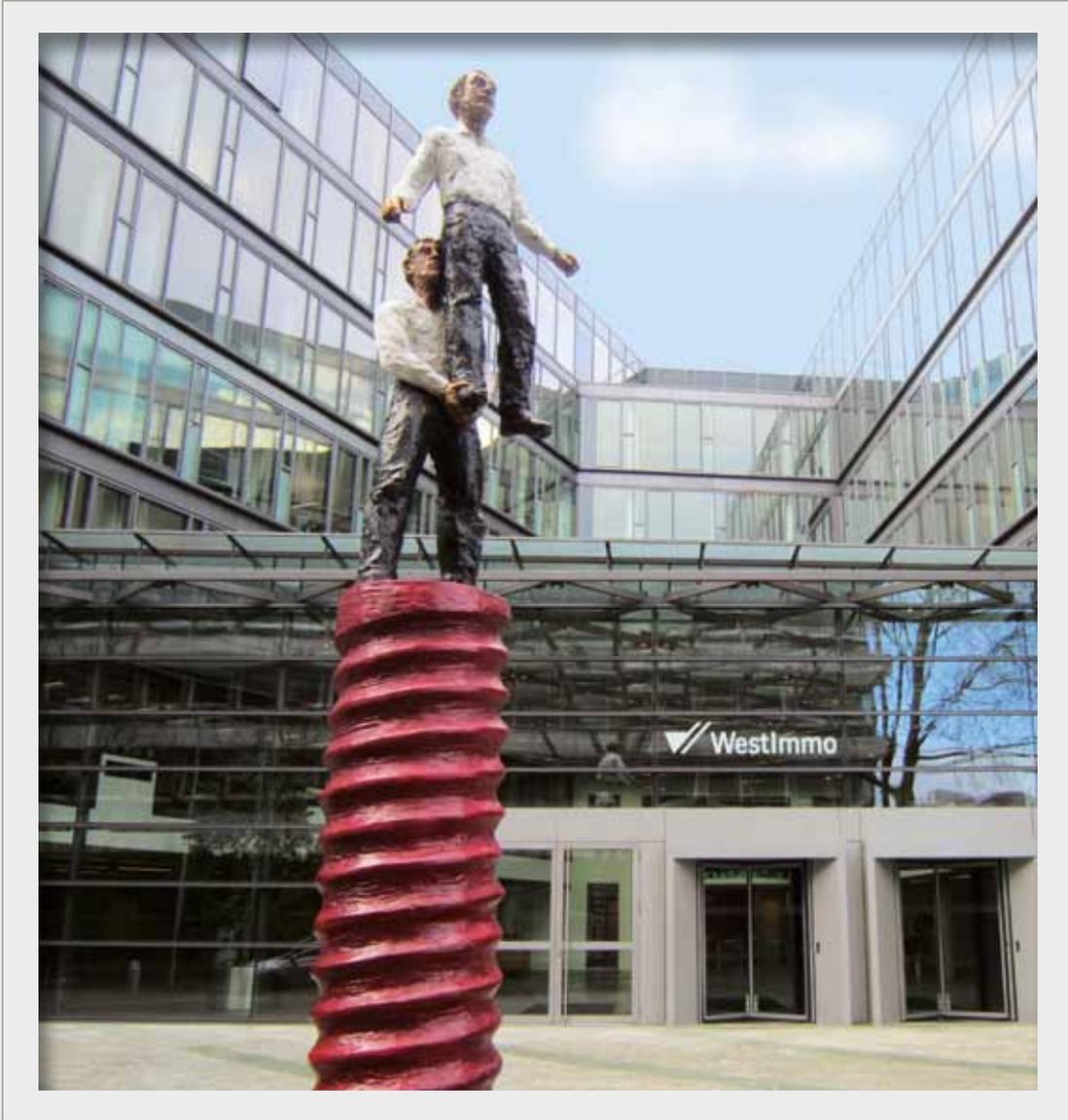
Die Umsatz- und Besucherzahlen steigen stetig von Jahr zu Jahr. Wertheim profitiert stark vom Messestandort Frankfurt, aber die Kunden sind keineswegs nur Besucher aus der jeweiligen Region. Der britische Betreiber Value Retail hat auch kaufkräftige Konsumenten aus Russland, China oder Korea im Visier, die durch ein internationales Marketing- und Tourismuskonzept nach Wertheim gelockt werden.

Rund 113 internationale Unternehmen bekannter Marken bieten auf 22.000 m² Mietfläche ein Premium-Shopping-Erlebnis. Markenhersteller wie Tommy Hilfiger, Joop, René Lezard und viele andere präsentieren ihre Waren. Der Mietermix unterliegt einer kontinuierlichen Optimierung und das Angebot der Top-Designer steigt. So hat in 2011 der Modekonzern Hugo Boss, der bisher seinen Fabrikverkauf am Sitz der Hauptverwaltung in Metzingen ausrichtete, in Wertheim Village erstmals einen Laden in einem Outlet-Center eines fremden Betreibers eröffnet und gehört hier sogar zu den größten Mietern.

Im Jahr 2011 arrangierte die WestImmo als Arranger und Agent die Refinanzierung des Wertheim Village. Mit dem Kunden Value Retail verbindet die WestImmo eine langjährige Geschäftsbeziehung. Neben dem Wertheim Village hatte die WestImmo die Refinanzierung des ebenfalls von Value Retail betriebenen Outlet-Center Bicester Village als Arranger und Agent dargestellt. Bicester Village liegt zwischen London und Birmingham und ist die europäische Nummer eins in diesem Sektor.

Das Darlehen in Höhe von 96 Mio € wurde unter der Führung der WestImmo als Arranger und Agent zusammen mit drei weiteren Banken dargestellt. Unsere Bankpartner stammen aus Deutschland und aus dem benachbarten Ausland. Das Darlehen löste eine bestehende und ebenfalls von der WestImmo arrangierte Club-Finanzierung ab, welche im Jahr 2011 zur Prolongation anstand, wobei in diesem Zusammenhang ein vollständig neues Konsortium aus den vorgenannten Banken gebildet wurde.

Bislang gibt es in Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern wie Großbritannien oder einzelnen süd- bzw. zentraleuropäischen Staaten nur wenige Factory-Outlet-Center. Dies dürfte sich mittelfristig verändern, denn der deutsche Markt ist unter den Betreibern von Factory-Outlets begehrt. Allein in diesem Jahr sind zwei Eröffnungen geplant. Mit steigender Anzahl der Outlet-Center erhöht sich auch der Bedarf nach maßgeschneiderten Finanzierungslösungen für diese Asset-Klasse. Das finanzierende Institut muss neben lokaler Marktexpertise vor allem auch spezifisches Know-how bieten, um die Besonderheiten dieser managementintensiven Asset-Klasse zu berücksichtigen und die individuellen Anforderungen der Kunden zu erfüllen.



Finanzbericht 2011

Westdeutsche ImmobilienBank AG

Lagebericht des Westdeutsche ImmobilienBank Konzerns	38
Auf einen Blick	38
Verlauf des Verkaufsprozesses der WestImmo	38
Geschäfts- und Rahmenbedingungen	40
Struktur des WestImmo Konzerns	40
Leitung	41
Zielfmärkte, Produkte und Prozesse	41
Märkte und Produkte	41
Kunden	41
Kreditprozess	42
Neugeschäftskomitee	42
Portfoliomanagement	42
Exitmanagement: Syndizierung, Arrangierung, Konsortialfinanzierung	42
Zusammenarbeit mit den Sparkassen	42
Intensivbetreuung/Workout	43
Refinanzierung	43
Regulatorisches Umfeld	43
Fortgeschrittener Interner Ratingansatz (AIRBA) und Kreditrisikomodell	44
Basel III	44
Restrukturierungsgesetz (RStruktG)	45
Strategie	45
Unternehmenssteuerung	46
Steuerungskennzahlen	46
Human Resources	46
Marktumfeld 2011	47
Gesamtwirtschaftliches Umfeld	47
Auswirkungen der europäischen Staatsschuldenkrise auf die Finanzmärkte	48
Märkte für Gewerbeimmobilien	49
Märkte für gewerbliche Immobilienfinanzierungen	52
Exit- und Refinanzierungsmärkte	53

Entwicklung der WestImmo im Jahr 2011	53
Zusammenfassende Aussage des Vorstands zur Entwicklung der WestImmo im Jahr 2011	53
Geschäftsentwicklung	54
Neugeschäft und Kreditbestand	54
Geschäftsentwicklung in den Märkten	54
Exitmanagement: Syndizierung, Arrangierung, Konsortialfinanzierung	55
Refinanzierung	56
Rating	56
Ertragsentwicklung	56
Finanz- und Vermögenslage	57
Ziele des Finanzmanagements	57
Entwicklung der Eigenmittel und Gesamt-/Kernkapitalquote	57
Portfolio im Kreditgeschäft	57
Finanz- und Sicherungsinstrumente	57
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	58
Qualifizierung und Förderung	58
Gesellschaftliches Engagement der WestImmo	58
Japan-Spende	58
DKMS Deutsche Knochenmarkspenderdatei – Registrierungsaktionen an den Standorten Mainz und Münster	58
MAGENZA-Stiftung	58
Engagement in Verbänden	59
Risikobericht	59
Risikomanagement und Gesamtbanksteuerung	59
Organisatorische Funktionstrennung und Risikokategorien	59
Adressenausfallrisiken	60
Kreditgeschäft	61
Kreditrisikostrategie und Risikoleitlinien	61
Neukundengewinnung und Objektbewertung	61
Markt- und Marktfolgevotum sowie Ablauf nach positiver Kreditentscheidung	61
Kreditrisikoüberwachung und Maßnahmen zur Risikofrüherkennung	62
Sicherheitenbewertung	62
Risikoüberwachung auf Portfolioebene	62
Entwicklung der Risikovorsorge	65
Wertpapiere	65

Bewertung	67
Beteiligungen	67
Marktpreisrisiken	67
Liquiditätsrisiken	69
Operationelle Risiken	70
Geschäftsrisiken	71
Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem für den Konzern-Rechnungslegungsprozess	71
Gesamtbankrisikosituation	72
Sonstige Risiken	74
Nachtragsbericht	74
Prognosebericht	75
Gesamtwirtschaft	75
Ausblick	76
Märkte für Gewerbeimmobilien	76
Märkte für Immobilienfinanzierung	76
Refinanzierungsmärkte	77
Zusammenfassende Aussage des Vorstands zum Transfer der WestImmo in die EAA	78
Strategie im Jahr 2012	78
Erwartete Geschäftsentwicklung: Ertrags- und Finanzlage, Refinanzierung	79
Chancen	79
Gesamtaussage des Vorstands zu den Perspektiven des Konzerns	80
Konzern Gesamtergebnisrechnung	82
Konzernbilanz	83
Entwicklung des Eigenkapitals	84
Eigenkapitalveränderungsrechnung	84
Kapitalflussrechnung	86

Anhang	88
1. Grundlagen der Darstellung	88
2. Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	89
2.1. Angewandte Rechnungslegungsvorschriften	89
2.2. Ausweis- und Methodenänderungen	91
2.3. Sachverhalte gemäß IFRS 5	92
2.4. Vorgenommene Anpassungen	92
2.5. Rechnungslegungsannahmen und Schätzungen	94
2.6. Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis	95
2.7. Währungsumrechnung	97
2.8. Finanzinstrumente	97
2.9. Sachanlagen	105
2.10. Immaterielle Vermögenswerte	105
2.11. Sonstige Aktiva	105
2.12. Ertragsteuern	106
2.13. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	107
2.14. Sonstige Rückstellungen	107
2.15. Nachrangkapital	107
3. Spezifische Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	108
3.1. Emissionstätigkeit	108
3.2. Finanzgarantien	108
3.3. Leasinggeschäft	108
3.4. Mitarbeitervergütungspläne	108
4. Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung	109
4.1. Zinsüberschuss	109
4.2. Kreditrisikovorsorge	110
4.3. Provisionsergebnis	110
4.4. Handelsergebnis	110
4.5. Finanzanlageergebnis	111
4.6. Verwaltungsaufwand	111
4.7. Saldo Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge	112
4.8. Ertragsteuern	112

5.	Segmentberichterstattung	114
5.1.	Operative Segmentberichterstattung	114
5.2.	Regionale Segmentberichterstattung	116
6.	Erläuterungen zur Bilanz	116
6.1.	Barreserve	116
6.2.	Forderungen an Kreditinstitute	116
6.3.	Forderungen an Kunden	117
6.4.	Kreditvolumen	117
6.5.	Risikovorsorge im Kreditgeschäft/Rückstellungen für Eventualverbindlichkeiten	118
6.6.	Handelsaktiva	119
6.7.	Freiwillig zum Fair Value bewertete Aktivbestände	120
6.8.	Finanzanlagen	120
6.9.	Finanzanlagespiegel	121
6.10.	Sachanlagen	122
6.11.	Immaterielle Vermögenswerte	122
6.12.	Anlagespiegel (Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte)	123
6.13.	Ertragsteueransprüche	124
6.14.	Sonstige Aktiva	124
6.15.	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (IFRS 5)	125
6.16.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	125
6.17.	Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	125
6.18.	Verbriefte Verbindlichkeiten	125
6.19.	Handelspassiva	126
6.20.	Passivischer Ausgleichsposten für im Portfolio gesicherte Finanzinstrumente	126
6.21.	Freiwillig zum Fair Value bewertete Passivbestände	126
6.22.	Rückstellungen	127
6.23.	Ertragsteuerverpflichtungen	129
6.24.	Sonstige Passiva	129
6.25.	Nachrangkapital	130
6.26.	Eigenkapital	130
7.	Berichterstattung zu den Finanzinstrumenten	133
7.1.	Ergebniskomponenten bei ausgewählten Finanzinstrumenten	133
7.2.	Beizulegender Zeitwert der Finanzinstrumente	134
7.3.	Derivative Finanzinstrumente	136
7.4.	Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten	139
7.5.	Fair Value Hierarchie	139
7.6.	Umgliederungen von zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Finanzinstrumenten zwischen Level 1 und Level 2	141
7.7.	Überleitungsrechnung Level 3-Finanzinstrumente	142
7.8.	Erhaltene Sicherheiten für Finanzinstrumente	144

7.9.	Übertragene Sicherheiten für eigene Verbindlichkeiten.....	145
7.10.	Ausfallrisiken aus Finanzinstrumenten.....	146
7.11.	Ausfallgefährdetes Kreditvolumen.....	147
7.12.	Eventualverbindlichkeiten und andere Verpflichtungen.....	148
7.13.	Patronatserklärung.....	148
7.14.	Restlaufzeitengliederung.....	148
7.15.	Pensionsgeschäfte.....	150
7.16.	Wertpapierleihgeschäfte.....	150
8.	Sonstige Angaben.....	151
8.1.	Treuhandgeschäfte.....	151
8.2.	Verwaltetes Vermögen.....	151
8.3.	Nachrangige Vermögenswerte.....	151
8.4.	Einlagensicherung.....	152
8.5.	Sonstige finanzielle Verpflichtungen.....	152
8.6.	Angaben über Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen.....	153
8.7.	Bezüge der Organe.....	154
8.8.	Kredite an Organe.....	154
8.9.	Abschlussprüferhonorare.....	155
8.10.	Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.....	155
8.11.	Zeitpunkt der Freigabe des Konzernabschlusses zur Veröffentlichung.....	155
8.12.	Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands.....	156
8.13.	Mandate der Vorstandsmitglieder.....	158
8.14.	Mandate von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie gesetzlichen Vertretern.....	158
8.15.	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.....	159
8.16.	Anteilsbesitzliste.....	160
	Bestätigungsvermerk.....	162
	Bilanzeid.....	164
	Bericht des Aufsichtsrats.....	165
	Corporate Governance in der Westdeutschen ImmobilienBank AG.....	169
	Namen und Standorte.....	173

Lagebericht des Westdeutsche ImmobilienBank Konzerns

Auf einen Blick

Die Geschäftsentwicklung der Westdeutsche ImmobilienBank AG (WestImmo) war im Jahr 2011 maßgeblich von den Entscheidungen der Europäischen Kommission zur WestLB AG (WestLB) geprägt, die unter anderem einen Verkauf der WestImmo bis zum 30. Juni 2012 sowie eine ansonsten den WestLB-Aktivitäten analoge Behandlung beinhaltet. Der über den gesamten Berichtszeitraum andauernde Verkaufsprozess schränkte die Geschäftsentwicklung der Bank in ihren Zielmärkten mit deutlich negativen Auswirkungen auf die Neugeschäftsmöglichkeiten ein. Vor diesem Hintergrund reduzierte sich das Neugeschäftsvolumen um 74 % auf 855 Mio € (2010: 3,3 Mrd €). Der größte Teil des Neugeschäfts entfiel auf Prolongationen.

Trotz dieser Entwicklung gelang es, den Zinsüberschuss auf 219,5 Mio € und damit nur leicht unter dem Niveau des Vorjahres (-8,1 %) zu stabilisieren. Die Kreditrisikovorsorge verringerte sich von -68,1 Mio € im Vorjahr um rund 37,7 % auf -42,4 Mio €.

Insgesamt wurde das Ergebnis der Bank jedoch erheblich durch die Verschärfung der europäischen Staatsschuldenkrise und die damit verbundene Verunsicherung an den Finanz- und Kapitalmärkten belastet. Die von der Bank im Rahmen der Bewertung der griechischen Staatsanleihen vorzunehmenden Wertminderungen führten zu Sonderbelastungen des Finanzanlageergebnisses in Höhe von -243,8 Mio €. Darüber hinaus mussten weitere Einmalbelastungen und andere negative Sondereffekte resultierend aus dem Verkaufsprozess und der Bedienung der Sicherungsreserven der Sparkassenorganisation verkräftet werden. Das Ergebnis vor Steuern sank infolge dieser Belastungen deutlich auf -167,2 Mio € (2010: 99,2 Mio €). Unter Berücksichtigung der laufenden sowie der latenten Steuern ergibt sich ein Konzernjahresfehlbetrag in Höhe von -156,6 Mio € (2010: Konzernjahresüberschuss 94,8 Mio €).

Am 15. Dezember 2011 beendete die WestLB die Gespräche mit dem Bieter Apollo, mit dem sie seit Juli 2011 exklusiv verhandelt hatte. Die WestLB ist gemäß des Beschlusses der Europäischen Kommission gleichwohl verpflichtet, die Veräußerungsbemühungen zur WestImmo bis zum 30. Juni 2012 fortzusetzen. Sollte ein Verkauf der Bank bis zu diesem Zeitpunkt nicht möglich sein, wird die WestImmo bzw. ihre Aktiva und Passiva mit Wirkung zum 1. Juli 2012 voraussichtlich auf die Erste Abwicklungsanstalt (EAA) übertragen.

Verlauf des Verkaufsprozesses der WestImmo

Infolge der Beihilfeentscheidung der Europäischen Kommission vom 12. Mai 2009 („Entscheidung“) war die WestLB unter anderem dazu verpflichtet, ihre Beteiligung an der WestImmo in einem offenen, transparenten und diskriminierungsfreien Bieterverfahren bis zum 31. März 2010 vollständig zu veräußern. Am 8. Januar 2010 schaltete die WestLB die Verkaufsanzeige. Auf Grundlage der daraufhin eingegangenen Interessensbekundungen von Banken und Finanzinvestoren aus dem In- und Ausland wurde ein intensiver, mehrstufiger Veräußerungsprozess durchgeführt, in dessen Verlauf den Bietern weitreichende Informationen zur WestImmo zur Verfügung gestellt wurden.

Die zunächst gültige Veräußerungsfrist verlängerte sich dann im Einklang mit den Vorgaben der Entscheidung der Europäischen Kommission bis zum 31. Dezember 2010. Nach intensiver Fortsetzung der Veräußerungsbemühungen gab die WestLB am 26. Oktober 2010 bekannt, dass auf Grundlage der zu dem Zeitpunkt vorliegenden, in einer wirtschaftlichen Gesamtbewertung nicht vertretbaren Angebote eine Veräußerung der WestImmo nicht in Betracht kommt. In diesem Zusammenhang bat die WestLB im Einvernehmen mit ihrem Aufsichtsrat und in Abstimmung mit ihren Eigentümern die Bundesregierung, bei der Europäischen Kommission bis zum 31. Oktober 2010 einen Antrag auf Fristverlängerung für den laufenden Verkaufsprozess zu stellen. Dieser wurde am 28. Oktober 2010 bei der Europäischen Kommission eingereicht.

Auf Grundlage eines weiteren – von diesem Antrag unabhängigen – Fristverlängerungsantrags vom 1. Dezember 2010 stimmte die Europäische Kommission mit Beschluss vom 21. Dezember 2010 einer Fristverlängerung für die Veräußerung der WestImmo bis zum 15. Februar 2011 zu. Da zu diesem Zeitpunkt eine Überschreitung der Veräußerungsfrist die Verpflichtung zur Einstellung des Neugeschäfts der WestImmo zur Folge gehabt hätte, setzte das Gericht der Europäischen Union auf Antrag des Sparkassenverbands Westfalen-Lippe (SVWL) am 31. Januar 2011 den Vollzug der Entscheidung vom 12. Mai 2009 in Verbindung mit dem Beschluss der Europäischen Kommission vom 21. Dezember 2010 zunächst bis auf Weiteres aus. Am 18. März 2011 wies das Gericht der Europäischen Union den Antrag des SVWL zurück. Da die Europäische Kommission die WestImmo als Bestandteil des diskutierten Restrukturierungskonzeptes der WestLB ansah, mussten infolge der gerichtlichen Entscheidung keine sofortigen Maßnahmen ergriffen werden und insbesondere das Neugeschäft der WestImmo nicht eingestellt werden. Die gegen den Beschluss vom 21. Dezember 2010 eingereichten Klagen zogen die beiden Sparkassenverbände im November 2011 zurück.

Am 23. Juni 2011 trafen die Bundesanstalt für Finanzmarktstabilisierung (FMSA), die Erste Abwicklungsanstalt (EAA), die Eigentümer der WestLB und die WestLB eine umfassende Vereinbarung zur Restrukturierung der WestLB („Eckpunktevereinbarung“), auf deren Grundlage am 30. Juni 2011 die Bundesregierung einen finalen Restrukturierungsplan für die WestLB bei der Europäischen Kommission notifizizierte. Danach soll unter anderem das Sparkassenverbundgeschäft einschließlich des mittelständischen Firmenkundengeschäfts der WestLB am 30. Juni 2012 auf eine von der Sparkassen-Finanzgruppe etablierte und kapitalisierte Verbundbank übertragen werden. Weitere Geschäftsfelder kann die WestLB bis zum 30. Juni 2012 veräußern. Aktivitäten, die bis zu diesem Zeitpunkt weder Teil der Verbundbank werden noch veräußert worden sind, werden zum 1. Juli 2012 voraussichtlich von der EAA übernommen. Die WestLB wird ab diesem Zeitpunkt als Service- und Portfoliomanagement-Bank Leistungen für die Verbundbank der Sparkassen-Finanzgruppe und für die EAA erbringen. Sie kann auch das Servicing für Portfolios Dritter übernehmen.

Im Juli 2011 unterzeichnete der Vorstand der WestLB eine Exklusivitätsvereinbarung mit dem Bieter Apollo und setzte die laufenden Gespräche zur Veräußerung der WestImmo auf exklusiver Basis mit Apollo fort. Die Verhandlungen mit Apollo fokussierten sich dabei auf das Pfandbriefgeschäft der WestImmo.

Am 15. Dezember 2011 gab die WestLB bekannt, dass eine Veräußerung der WestImmo an Apollo im aktuellen Marktumfeld und zu den vorgelegten Bedingungen mit hohen potenziellen Risiken verbunden und ökonomisch nicht vertretbar sei. Insbesondere auch vor dem Hintergrund der im Verlauf des Jahres 2011 erheblich verschlechterten Marktbedingungen wären die Transaktions- und Nachhaftungsrisiken für die WestLB und ihre Eigentümer nicht vertretbar. Darüber hinaus sei der zuletzt von Apollo gebotene Kaufpreis insbesondere unter Berücksichtigung der in der Eckpunktevereinbarung zur WestLB getroffenen Vereinbarungen nicht akzeptabel.

Am 20. Dezember 2011 traf die Europäische Kommission eine umfassende Entscheidung zur WestLB, in der sie unter anderem die im finalen Restrukturierungsplan vorgesehenen Maßnahmen genehmigte. Darüber hinaus hob sie ihre Entscheidung vom 12. Mai 2009 auf. Für die WestImmo bedeutet diese Entscheidung der Europäischen Kommission, dass sie, falls eine Veräußerung der Bank bis zum 30. Juni 2012 nicht möglich ist, voraussichtlich mit Wirkung zum 1. Juli 2012 im Rahmen eines Share- oder eines Asset Deals auf die EAA übertragen wird.

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die WestImmo ist ein im In- und Ausland auf die Finanzierung von Gewerbeimmobilien spezialisiertes Kreditinstitut. Sie verfügt über eine Pfandbrieflizenz und fungiert in der Rechtsform einer deutschen Aktiengesellschaft. Unternehmenssitz der Bank ist Mainz im Bundesland Rheinland-Pfalz. Alleineigentümerin der WestImmo ist die WestLB mit Sitz in Düsseldorf. Zwischen der WestImmo und der WestLB besteht seit dem 1. Januar 2007 ein Ergebnisübernahmevertrag.

Die Betreuung ihrer Kunden in Deutschland erfolgt über die Geschäftsstellen in Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Mainz, Münster und München. Ausländische Immobilienkunden werden von den Zentralbereichen in Mainz und Münster sowie vor Ort von der Niederlassung in London und den Repräsentanzen in Madrid, New York, Paris, Prag, Warschau und der Tochtergesellschaft in Tokio betreut. Der überwiegende Teil der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WestImmo arbeitet am Hauptsitz in Mainz. Der zweitgrößte Standort ist Münster.

Struktur des WestImmo Konzerns

Der WestImmo Konzern besteht aus der Westdeutschen ImmobilienBank AG und deren Tochtergesellschaften. Hierbei handelt es sich um strategische Beteiligungen, Immobilien-Joint-Ventures und weitere Unternehmungen im Rahmen von Immobilienfinanzierungen, strukturierten Immobilientransaktionen, kommunaler Beratung und Immobilienverwaltung. Führungsgesellschaft der Gruppe ist die Westdeutsche ImmobilienBank AG.

Für die strategischen und operativen Beteiligungen der WestImmo wird die Desinvestitions- bzw. Exitstrategie weiter fortgesetzt. Die WestImmo hat auch im Geschäftsjahr 2011 die Anzahl ihrer Tochtergesellschaften strategiekonform weiter zurückgeführt. Diese Vorgaben gelten ebenfalls für die kreditnahen Beteiligungen des Immobilien-Joint-Ventures-Bereiches der WestImmo.

Die Geschäftstätigkeit des Konzerns wird weitestgehend durch die Finanzdienstleistungen der WestImmo und deren Tochtergesellschaft WIB Real Estate Finance Japan K.K., Tokio (WIB Japan), geprägt. Die übrigen Tochtergesellschaften sind für das Ergebnis des Konzerns von untergeordneter Bedeutung.

Die WestImmo war im Berichtszeitraum der Sicherungsreserve der Landesbanken des Deutschen Sparkassen- und Giroverbands (DSGV) und den Reservefonds des Rheinischen Sparkassen- und Giroverbands (RSGV) und des Westfälisch-Lippischen Sparkassen- und Giroverbands (SVWL) angeschlossen. Ende des Jahres 2011 erzielte die WestImmo mit den Verbänden SVWL und RSGV ein Einvernehmen über ihr Ausscheiden aus den jeweiligen Reservefonds zum 15. 12. 2011 (SVWL) bzw. 17. 1. 2012 (RSGV).¹

¹ Zur näheren Erläuterung wird auf das Kapitel „Sonstige Risiken“ verwiesen.

Leitung

Die Geschäfte der Gesellschaft führt der Vorstand. Er besteht laut Satzung aus mindestens drei und maximal fünf Personen. Aktuell gehören dem Vorstand drei Mitglieder an:

- Dr. Peter Knopp (Vorsitzender des Vorstands, Stabsfunktionen, Kapitalmarktgeschäft und Exitmanagement)
- Claus-Jürgen Cohausz (nationale und internationale Marktbereiche, Origination)
- Rainer Spielmann (Risikomanagement/Marktfolge, Asset Quality, Finanz- und Rechnungswesen, Property Valuation & Research, Beteiligungen)

Die Grundzüge des Systems zur Vorstandsvergütung werden im Corporate-Governance-Bericht dargelegt.

Zielmärkte, Produkte und Prozesse

Märkte und Produkte

Zielmärkte der WestImmo sind neben Deutschland die Mitgliedsstaaten der Europäischen Union, die USA sowie Japan. In Zentral- und Osteuropa sind im Wesentlichen Polen und Tschechien Schwerpunktmärkte. In Westeuropa liegt der primäre Fokus der Geschäftstätigkeit auf Großbritannien und Frankreich.

Die WestImmo bietet vorwiegend Finanzierungen für Büro- und Einzelhandelsimmobilien, Shopping Center, Logistikzentren, Hotels, wohnwirtschaftlich genutzte Objekte und Managementimmobilien an. Ebenso finanziert werden gemischt genutzte Objekte und öffentliche Einrichtungen. Die Bank konzentriert sich dabei auf erstklassige, gewerblich genutzte Objekte in guten Lagen. Die Finanzierungsformen umfassen neben der Objektfinanzierung auch Eigenkapitalvorfinanzierungen und Bauzwischenfinanzierungen. Derivate zur Absicherung von Zins- und Währungsschwankungen komplettieren das Leistungsspektrum der Bank.

Kunden

Wesentliche Kundengruppen der WestImmo sind:

- Sparkassen und deren Kunden
- Institutionelle Fondsgesellschaften (Immobilien-Publikumsfonds und Immobilien-Spezialfonds, Pensionsfonds)
- Versicherungen
- Immobilienunternehmen, Wohnungsbaugesellschaften
- International agierende Asset Manager
- Entwickler und Privatinvestoren, deren Größe und Qualität in der Geschäftsabwicklung den bei institutionellen Investoren üblichen Standards entsprechen
- Mittelständische Unternehmen
- Öffentliche Kunden

Kreditprozess

Der Kreditprozess ist Bestandteil der konservativen Risikopolitik der WestImmo.

Alle Grundsätze der Risikopolitik sind in der Kreditrisikostategie und in den Risikoleitlinien der Bank dokumentiert. Abweichungen hiervon bedürfen grundsätzlich einer besonderen Beschlussfassung.

Die WestImmo hat im Berichtszeitraum die Organisationseinheit Asset Quality neu eingerichtet und in die Ablauforganisation des Kreditprozesses bzw. der Risikoüberwachung integriert. Der Abteilung wurde die Verantwortung für die Erstellung der Ratings im Neu- und Bestandsgeschäft und die Überprüfung der Sicherheiten gemäß Solvabilitätsverordnung übertragen. Näheres ist im Risikobericht dargestellt.

Neugeschäftskomitee

Die Qualität der Struktur, der Darlehensnehmer sowie die relevanten Risikoparameter einer Transaktion werden im Neugeschäftskomitee diskutiert. Dieses Gremium ist mit Mitgliedern des Vorstands sowie den Leitern der Geschäftsbereiche Markt, Marktfolge und Property Valuation & Research besetzt. Bereits in einem sehr frühen Stadium einer Transaktion kann die Bank somit eine Einschätzung des Risikos und der wahrscheinlichen Bedingungen im Falle ihrer Beteiligung abgeben. Kunden erhalten so eine zügige Rückmeldung auf ihre Finanzierungsanfrage.

Portfoliomanagement

Die WestImmo managt ihr Kreditportfolio aktiv mit dem Ziel, die Risikostruktur und die nachhaltige Ertragskraft laufend zu optimieren. Zuständig dafür sind der Bereich Portfoliomanagement sowie das Portfolio Management Committee (PMC). Es setzt sich aus Vertretern der hierfür relevanten Bereiche der Bank zusammen und ist Ausgangspunkt der vom Portfoliomanagement umzusetzenden Maßnahmen.

Exitmanagement: Syndizierung, Arrangierung, Konsortialfinanzierung

Im Rahmen ihres Exitmanagements platziert die WestImmo Teile von Darlehen nach Bewilligung sofort oder einige Zeit nach Vertragsschluss auf andere Banken bzw. Sparkassen aus.

Zusammenarbeit mit den Sparkassen

Die WestImmo versteht sich als Partner der Sparkassen, der dazu beiträgt, dass Kundenbeziehungen vertieft, die Risikosituation optimiert sowie die Marktposition der Sparkassen nachhaltig gestärkt werden können.

Als Spezialbank für Immobilienfinanzierungen stellt die WestImmo der S-Finanzgruppe ihr immobilien-spezifisches Know-how und ihre Produktpalette zur Verfügung. Die WestImmo beteiligt sich an gewerblichen Immobilienfinanzierungen der Sparkassen, sofern diese die Anforderungen an Strategie und Leitlinien erfüllen.

Die Bearbeitungs- und Bewilligungsabläufe der WestImmo sind auf die Anforderungen der Institute abgestimmt. Die Kreditbeschlüsse erfolgen auf Basis klarer, mit den Partnern vereinbarter Parameter. Bei Bedarf können die Sparkassen außerdem auf Erfahrung und Fachwissen der WestImmo bzw. ihrer Netzwerke in der Immobilienverwaltung, der Objektbewertung sowie im Immobilien-Workout zurückgreifen.

Der Erwerb von Pfandbriefen und Inhaberschuldverschreibungen der WestImmo eröffnet den Sparkassen darüber hinaus zusätzliche Möglichkeiten zur Kapitalanlage.

Intensivbetreuung/Workout

Engagements, bei denen sich die Risikolage ausweislich negativer Informationen wesentlich verschlechtert hat oder bei denen Zahlungsrückstände von länger als 45 Tagen aufgetreten sind, werden grundsätzlich auf den Bereich Intensivbetreuung übertragen. Ziel der Bank ist es, frühzeitig durch den Einsatz entsprechender Fachleute zusammen mit dem Kunden die Situation zu beurteilen und ein Verlustrisiko zu vermeiden. Sofern eine Heilung des Engagements respektive eine Rückübertragung in die Normalbearbeitung nicht gelingt, wird das Engagement nach Abstimmung aller erforderlichen Maßnahmen in den Bereich Abwicklung/Sanierung 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. Wichtigstes Instrument sind Hypothekendarlehen. Sie dienen der Refinanzierung erstrangig grundpfandrechtlich besicherter Darlehen.

Die WestImmo strebt dabei einen Mix aus mittleren Private Placements und großvolumigen, öffentlich platzierten Benchmark-Emissionen an.

Ungedekte Schuldverschreibungen begibt die WestImmo vornehmlich in Form von Inhaberschuldverschreibungen im Rahmen des Debt Issuance Program (DIP). Sie ist als Emittent an der Frankfurter und Luxemburger Börse zugelassen.

Regulatorisches Umfeld

Die WestImmo ist eine Universalbank nach deutschem Recht und unterliegt den Regularien 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. in Zukunft Basel III). Die Vorgaben von Basel II wurden durch die Solvabilitätsverordnung (SolV) sowie Änderungen des KWG und der Großkredit- und Millionenkreditverordnung (GroMiKV) in deutsches Recht überführt. Im Juli 2010 wurden die „Capital Requirements Directive“ (CRD III) von der EU verabschiedet und in nationales Recht transformiert. Die komplette Umsetzung erfolgte bis zum 31. Dezember 2011. Am 16. Dezember 2010 veröffentlichte der Baseler Ausschuss einen ausformulierten Regeltext zu Basel III. Auf EU-Ebene wurde hierzu die „Capital Requirements Directive“ (CRD IV) verabschiedet. Die nationale rechtliche Umsetzung soll bis Ende 2012 abgeschlossen sein, so dass die stufenweise Einführung von Basel III ab 1. Januar 2013 erfolgt.

Die Einhaltung der Regularien wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und die Deutsche Bundesbank überwacht.

Die WIB Japan ist in Japan als Money Lender lizenziert, eine Sonderform im japanischen Recht. Die Aufsicht obliegt der Stadtregierung Tokio (Tokyo Metropolitan Government Office). 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 Basis der Regularien ein Deckungsregister, in dem die zur Deckung verwendeten Vermögenswerte eingetragen sind.

Fortgeschrittener Interner Ratingansatz (AIRBA) 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 Zulassung dazu gingen umfangreiche Prüfungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und die Deutsche Bundesbank voraus. Für die Immobilienfinanzierungen aller Kunden- und Produktsegmente nutzt die Bank intern entwickelte Ratingverfahren, die regelmäßig auf Basis standardisierter Verfahren auf ihre Eignung hin überprüft und bei Bedarf angepasst werden.

Im Rahmen des LGD-(Loss Given Default-)Konzeptes der Bank werden für alle relevanten Sicherheitenarten Verlustschätzungen vorgenommen. Diese Verlustschätzungen basieren im Wesentlichen auf eigenen historischen Daten und Erfahrungen. Zur Validierung und zum Abgleich von Verlustschätzungen beteiligt sich die Bank aktiv an dem LGD-Gemeinschaftsprojekt des Verbands deutscher Pfandbriefbanken.

Zur Bestimmung eines Credit Value-at-Risk (CVaR) und des hieraus resultierenden ökonomischen Kapitals ist die WestImmo eng in die methodischen Ansätze der WestLB eingebunden. Seit Januar 2008 setzt die WestLB in diesem Zusammenhang ein auf Basis des Moody's-KMV-Systems entwickeltes eigenes Kreditportfoliomodell ein.

Basel III

Im September 2010 brachte der Baseler Ausschuss (Basel Committee for Banking Supervision, BCBS) neue Standards zur Eigenmittelausstattung, zum Ausleihungsgrad (Leverage Ratio) sowie neue Liquiditätsstandards für Banken auf den Weg. Am 16. Dezember 2010 veröffentlichte der Baseler Ausschuss einen ausformulierten Regeltext. Die neuen Standards werden kurzfristig auf europäischer und nationaler Ebene umgesetzt. Für die vergleichbar kapitalintensivere gewerbliche Immobilienfinanzierung ergeben sich daraus erhebliche Konsequenzen.

Die Anforderungen an Höhe und Qualität der Eigenmittel werden schrittweise angehoben. Bei einer unveränderten Mindestunterlegung von 8 % soll die Kernkapitalquote von 2013 an bis zum Jahr 2015 von 4 % auf 6 % erhöht werden. Perspektivisch sind also 75 % statt bislang 50 % der Gesamtkapitalquote durch aufsichtsrechtliches Kernkapital (Tier 1) darzustellen. Hiervon entfallen wiederum 75 % (und nicht mehr 50 % wie nach Basel II) auf das sog. harte Kernkapital (Stammkapital, Kapital- und Gewinnrücklage). Zusätzlich sind bis Ende 2018 ein Kapitalerhaltungspuffer von 2,5 % und bis zum 1. Januar 2019 ein antizyklischer Kapitalpuffer von 0–2,5 % aufzubauen, so dass die Gesamtkapitalquote dann auf 10,5–13 % steigt.

Die Leverage Ratio legt fest, dass das Verhältnis von Tier-1-Kapital zur Gesamtausleihung (nichtrisikogewichtete Aktiva) mindestens 3 % betragen muss. Diese Kennzahl soll nach einer vierjährigen Beobachtungsphase Anfang 2018 in die Säule 1 (Eigenkapitalanforderungen) von Basel III integriert werden.

Im Rahmen der Umsetzung höherer Liquiditätsstandards wurden zwei zusätzliche Mindestvorgaben seitens der Aufsicht etabliert. Über die Liquidity Coverage Ratio (LCR) soll sichergestellt werden, dass die hochliquide Liquiditätsreserve im Stress-Szenario einen massiven Mittelabfluss 30 Tage lang ausgleichen kann. Die Net Stable Funding Ratio (NSFR) dient der Sicherstellung einer langfristig soliden Refinanzierung. Die LCR soll ab Anfang 2015 gelten, die NSFR ab dem Jahr 2018. Aus heutiger Sicht wird die Bank die sukzessive wirksam werdenden strengeren Maßstäbe erfüllen können. Die WestImmo wird die Anwendung der Regeln verfolgen und notwendige Anpassungsmaßnahmen rechtzeitig vornehmen.

Restrukturierungsgesetz (RStruktG)

Zur Jahreswende 2010/11 ist das Restrukturierungsgesetz (RStruktG) in Deutschland in Kraft getreten. Ziel dieses Gesetzes ist, das Insolvenzrisiko einer systemrelevanten Bank ohne Gefahr für die Stabilität des Finanzsystems bewältigen zu können. Es beinhaltet die geordnete Abwicklung von Kreditinstituten, die Errichtung eines Restrukturierungsfonds und die Verlängerung der Verjährungsfrist der aktienrechtlichen Organhaftung. Der Restrukturierungsfonds für Kreditinstitute wird nach dem Restrukturierungsfondsgesetz (ReStruktFG) in Verbindung mit der Restrukturierungsfonds-Verordnung (ReStruktFV) aus Beiträgen der Kreditwirtschaft (Bankenabgabe) finanziert und von der Bundesanstalt für Finanzmarktstabilisierung (FMSA) verwaltet. Die genaue Höhe der Bankenabgabe wird institutspezifisch jährlich festgelegt und ist abhängig von Geschäftsvolumen, Risikoausrichtung und Vernetzung der Bank mit dem Finanzsystem. Mit Blick auf das systemische Risiko orientiert sie sich vor allem an der Bilanzsumme sowie am Derivatevolumen. Die Zumutbarkeitsgrenze liegt bei 20 % des Jahresergebnisses (nach HGB) und 50 % des Durchschnitts der letzten drei Jahresergebnisse. Verlustjahre werden mit Null angerechnet. Der Mindestbeitrag liegt bei 5 % des regulären Jahresbeitrags. Die FMSA erhebt die Bankenabgabe jährlich.

Für die WestImmo wurde der Jahresbeitrag zum Restrukturierungsfonds für das Geschäftsjahr 2011 auf 3,3 Mio € festgesetzt.

Strategie

Ziel der WestImmo ist es, eine attraktive Eigenkapitalrendite bei jederzeit beherrschbaren Risiken zu erwirtschaften und eine stets ausreichende Ausstattung mit Eigenkapital und Liquidität zu gewährleisten. Die interne Zielmarke für die Cost Income Ratio liegt bei 40 %. Die Unternehmensstrategie zielt darauf ab, innerhalb dieser Rahmenbedingungen dauerhaft ertragreich zu operieren.

Die WestImmo konzentriert sich konsequent auf ihre Kernkompetenzen, die gewerblichen Immobilienfinanzierungen im In- und Ausland. Im Fokus steht das Erwirtschaften von risikoadäquaten Erträgen. Geschäftstätigkeiten außerhalb ihrer Kernaktivitäten führt die Bank sukzessive zurück. Kernmarkt der WestImmo ist Deutschland. Hier gilt sie als einer der größten gewerblichen Immobilienfinanzierer. Die Bank strebt an, die hier bestehende gute Kooperation mit den Verbundpartnern fortzusetzen.

Im Rahmen ihrer internationalen Aufstellung und zur Portfoliodiversifikation schließt die WestImmo in ihren etablierten Zielmärkten, den Staaten Europas, Nordamerika sowie Japan, gewerbliche Immobilienfinanzierungen ab. In diesen Märkten ist sie bereits langjährig präsent, gut positioniert und verfügt über eine umfangreiche Marktkenntnis und Erfahrung. Bei ihren Neugeschäftsaktivitäten legt die Bank ihren Schwerpunkt vor allem auf deckungsstockfähige Finanzierungen, die zum größten Teil über Pfandbriefe zu refinanzieren sind.

Durch kontinuierliches aktives Management ihres Kreditportfolios strebt die WestImmo eine fortlaufende Optimierung der Relation von Ertrag und Risiko an. Die Strukturen und Prozesse hierfür entwickelt sie kontinuierlich weiter.

Senior Lending und Syndication sind integrative Elemente ihrer strategischen Ausrichtung. Dabei konzentriert sich die Bank vor allem auf die Übernahme von Arranger- und Agent-Funktionen im Neugeschäft sowie auf das Management von Konsortialfinanzierungen.

Der voraussichtliche Transfer der WestImmo auf die EAA zum 1. Juli 2012 im Rahmen eines Share- oder eines Asset Deals wird auf die Strategie der WestImmo im laufenden Geschäftsjahr einen wesentlichen Einfluss haben. Nähere Ausführungen hierzu sind im Ausblick, Kapitel „Strategie im Jahr 2012“, enthalten.

Unternehmenssteuerung

Der Vorstand steuert die Gesamtbank unter Berücksichtigung aller wesentlichen Chancen und Risiken und im Sinne einer dauerhaft ertragreichen Entwicklung. Dabei sind neben quantitativen Kennzahlen auch qualitative Leistungsindikatoren von Bedeutung.

Steuerungskennzahlen

Im Rahmen des Management Informationssystems (MIS) wird dem Vorstand regelmäßig über Entwicklungen der Bank auf Basis wesentlicher Kennzahlen und Parameter berichtet. Diese sind: der Kreditbestand, das Neugeschäftsvolumen, das Vorsteuerergebnis, die Kernkapitalquote, der Return on Equity, die Cost Income Ratio und die Liquiditätsentwicklung auf Ein-, Sechs- und Zwölfmonatsbasis.

Auf 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.

Human Resources

Maßgebend für die WestImmo sind neben betriebswirtschaftlichen Faktoren die Qualifikationen und das Engagement der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Durch ein breit angelegtes Weiterbildungsprogramm fördert die Bank deren Kompetenzen. Ferner unterstützt sie die Führungskräfte durch ein gezieltes Angebot bei ihrer Weiterentwicklung und die Teamentwicklung in der Bank.

Marktumfeld 2011

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Nach einer Erholungsphase im Jahr 2010 war die Weltwirtschaft im Jahr 2011 erheblichen Belastungen ausgesetzt. Im Mittelpunkt standen vor allem die Eskalation der europäischen Staatsschuldenkrise, die massive Auswirkungen auf den gesamten Finanzsektor hatte, sowie die Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung der USA. Auch die Schwellenländer verzeichneten einen Rückgang ihrer dynamischen Entwicklung. In China schwächte sich die Konjunktur im Jahresverlauf auf 9,3 % (2010: 10,4 %) ab. Der Grund war insbesondere die restriktive Geld- und Kreditpolitik der Zentralbank. Auch die Warenlieferungen nach China und in die süd- und ostasiatischen Schwellenländer verringerten sich.

Die Folge dieser Entwicklungen war, dass sich das Wachstum der Weltproduktion im Vergleich zum Vorjahr reduzierte. Nach Berechnungen des IWF legte die globale Wirtschaftsleistung nach 5,1 % im Vorjahr im Jahr 2011 um 4 % zu.

Die Staatsschuldenkrise wirkte sich auf die europäische Wirtschaft sehr belastend aus. Die 27 Mitgliedsstaaten der Europäischen Union weisen nach Eurostat einen Rückgang des realen BIP-Wachstums auf 1,6 % aus (2010: 2,0 %). Dabei wuchs die Wirtschaft in Frankreich um 1,6 % (2010: 1,4 %). In Großbritannien war sie mit einem Wachstum von 0,9 % deutlich niedriger als im Vorjahr (2010: 2,1 %).

Im Vergleich zu vielen anderen europäischen Ländern zeichnete sich für Deutschland ein deutlich positiveres Bild ab. Die Wirtschaft wuchs im Gesamtjahr um 3 % (2010: 3,6 %), wobei jedoch im letzten Quartal ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen war. Es ist davon auszugehen, dass er sich im Verlauf des Jahres 2012 fortsetzen wird. Treiber des Wachstums war vor allem der Export. Deutsche Firmen profitierten unter anderem von der gestiegenen Nachfrage aus den USA, Japan und den osteuropäischen Staaten. Der Arbeitsmarkt entwickelte sich analog zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung weiter positiv und erwies sich als wichtige Stütze des privaten Konsums. Im Jahresverlauf wurde die Teuerungsrate maßgeblich durch starke Preiserhöhungen bei Haushaltsenergie, Kraftstoffen und Nahrungsmitteln bestimmt und stieg nach Schätzungen des Statistischen Bundesamtes auf 2,3 %.

Die Vereinigten Staaten hatten vor allem im ersten Halbjahr 2011 mit konjunkturellen Problemen zu kämpfen, rutschten aber nicht, wie teilweise befürchtet, in eine Rezession. Kurz nachdem es im Kongress eine Einigung über die Anhebung der Schuldenobergrenze gab, stufte die Ratingagentur Standard & Poor's (S&P) am 5. August 2011 die Kreditwürdigkeit der USA von der Bestnote AAA auf AA+ herab. Moody's und Fitch behielten zwar ihre Einschätzung bei, dennoch löste die Herabstufung weltweit massive Kurseinbrüche an den Aktienmärkten aus und verschärfte die Volatilitäten an den Finanz- und Kapitalmärkten weiter. Nach der relativ schwachen Entwicklung bis etwa Mitte des Jahres expandierte die US-Wirtschaft ab dem dritten Quartal 2011. Der private Konsum stieg und die Arbeitslosenquote sank auf den niedrigsten Stand seit über 2 Jahren. Das reale Bruttoinlandsprodukt für das Gesamtjahr 2011 sank jedoch auf 1,8 % nach 3 % Wachstum im Vorjahr.

Nachdem das reale BIP in Japan zunächst aufgrund der Folgen der Erdbeben- und Tsunami-Katastrophe zum Halbjahr 2011 um 0,9 % gegenüber dem Vorquartal gesunken war, stabilisierte sich die Situation in den Folgemonaten. Dies machte sich vor allem in einer Normalisierung der Produktion, einer anziehenden Binnennachfrage und einer reduzierten Arbeitslosenquote bemerkbar. Für das Gesamtjahr verzeichnete Japan jedoch einen Rückgang des realen BIP von -0,8 % (2010: 4,5 %). Bislang ist nicht absehbar, ob es dem Land gelingen wird, eine nachhaltige Trendwende einzuleiten.

Auswirkungen der europäischen Staatsschuldenkrise auf die Finanzmärkte

Die Zuspitzung und erhöhte Unsicherheit über die weitere Entwicklung der europäischen Staatsschuldenkrise beeinflusste das Geschehen an den Finanzmärkten im Jahresverlauf nachhaltig. Neben den erheblichen Problemen von Irland, Portugal, Spanien und Italien, ihre Haushaltsdefizite zu bewältigen, eskalierte die Krise in Griechenland. Nachdem Griechenland im Jahr 2010 ein umfangreiches Hilfspaket in Höhe von 110 Mrd € für drei Jahre bewilligt worden war, ergab die Überprüfung der Zielvorgaben im ersten Halbjahr 2011, dass eine Stabilisierung des griechischen Schuldenstandes als unwahrscheinlich erachtet wird. Die Ratingagentur S&P stufte Griechenland im Juni 2011 auf die Bonitätsnote CCC herab. Ein akuter Zahlungsausfall Griechenlands konnte zunächst durch die Genehmigung eines zweiten Hilfspaketes in Höhe von 109 Mrd € auf dem Gipfel der Staats- und Regierungschefs der Eurozone in Brüssel am 21. Juli 2011 verhindert werden. Die Beschlüsse stellten jedoch klar, dass Griechenland fortan nicht mehr nur durch die übrigen Staaten der Eurozone und den IWF gestützt wird, sondern auch private Gläubiger daran beteiligt werden sollen. Diese Beteiligung sollte in einem Anleihetausch bzw. einer Reinvestition fälliger in neue Anleihen erfolgen. Auf sämtliche im Umlauf befindlichen Anleihen mit einer Fälligkeit vor 2020, die Gegenstand des Tausches bzw. der Reinvestition sein konnten, waren in den Halbjahresabschlüssen 2011 der Institute erfolgswirksame Wertminderungen vorzunehmen.

Auf dem Euro-Gipfel der Staats- und Regierungschefs am 26. Oktober 2011 wurde diese Übereinkunft nochmals verschärft. Ziel ist, die Schuldenlast von 160 % des Bruttoinlandsprodukts bis 2020 auf 120 % zu senken. Zur Wiederherstellung der Schuldentragfähigkeit Griechenlands sahen die Beschlüsse vor, dem Land mindestens 50 % seiner Schulden zu erlassen. Dazu sollten Anfang 2012 die Griechenland-Anleihen mit einem nominellen Abschlag von 50 % des Nennwerts freiwillig umgetauscht werden. Über die endgültige Höhe der Wertkorrektur war allerdings bis Ende des Jahres 2011 noch keine finale Entscheidung getroffen worden. Hier wird auf den Nachtragsbericht verwiesen. Weiterhin sollen die wichtigsten europäischen Banken ihre Risikorücklagen vergrößern und bis Juni 2012 ihre Eigenkapitalposition auf 9 % Kernkapital anheben. Die Rekapitalisierung soll insbesondere über den Kapitalmarkt bzw. die Eigentümer stattfinden und erst danach über nationale Mittel bzw. die Europäische Finanzstabilisierungsfazilität (EFSF). Außerdem wurde auf dem Euro-Gipfel eine effizientere Ausgestaltung der EFSF beschlossen.

Nach Griechenland und Irland hatte auch Portugal Anfang April 2011 umfangreiche Finanzhilfen aus dem europäischen Rettungsfonds beantragt. Am 16. Mai 2011 stimmten die Finanzminister der Euro-Länder einem Hilfspaket in Höhe von 78 Mrd € für die nächsten drei Jahre zu. Im Verlauf des Jahres 2011 wurden auch die Auswirkungen der Staatsschuldenkrise auf Italien deutlich. Mit einer Schuldenlast von 120 % des Bruttoinlandsprodukts rangiert Italien nach Griechenland auf dem zweiten Platz der höchstverschuldeten Länder der Eurozone. Das italienische Parlament hatte bereits im Mai 2010 ein Sparpaket von 24 Mrd € beschlossen. Im September 2011 folgte ein weiterer Beschluss über Einsparungen in Höhe von 54 Mrd €. Als vertrauensbildende Maßnahme für die Finanzmärkte unterwarf sich Italien auf dem G-20-Gipfel im Oktober 2011 in Cannes der Aufsicht des IWF, der die Umsetzung der Sparpakete überwachen soll.

Die Zuspitzung der Staatsschuldenkrise führte zu einer massiven Unsicherheit sowie einer deutlichen Zunahme der Volatilitäten an den Finanz- und Kapitalmärkten, insbesondere bei Zinsen und Wechselkursen. Die Risikoaufschläge auf Wertpapiere, insbesondere auf die Staatsanleihen der betroffenen EU-Länder, nahmen deutlich zu. Gleichzeitig konnte eine Verringerung der Emissionstätigkeiten festgestellt werden sowie eine Beeinträchtigung des Interbankenmarktes. Um die Auswirkungen auf das Finanzsystem abzumildern und die Finanzinstitute mit Liquidität zu versorgen, beschloss die EZB weitgehende Stabilisierungsmaßnahmen. Im August und Oktober führte sie Refinanzierungsgeschäfte mit längerer Laufzeit durch und bot US-Dollar-Liquidität an. Schließlich nahm sie im Oktober das Ankaufprogramm für gedeckte Schuldverschreibungen in Höhe von 40 Mrd € nach der ersten Auflage dieses Programms im Mai 2009, das damals ein Volumen von 60 Mrd € hatte, wieder auf. Im November und Dezember 2011 machte sie die Zinserhöhungen, die Anfang des Jahres erfolgt waren, wieder rückgängig und senkte den Leitzins auf ein Rekordtief von zuletzt 1 Prozent. Am 8. Dezember 2011 kündigte sie zwei Langfristender für Mitte Dezember 2011 und Ende Februar 2012 an, die eine Laufzeit von 36 Monaten und eine Rückzahlungsoption nach einem Jahr haben. Gleichzeitig kaufte sie Anleihen von Problemstaaten, insbesondere Italien und Spanien.

Märkte für Gewerbeimmobilien

Der anfängliche Aufschwung der Weltwirtschaft nach der Krise von 2009 generierte zeitversetzt auf vielen Gewerbeimmobilienmärkten neue Flächennachfrage, leichtes Mietpreiswachstum und Investoreninteresse, vor allem in Top-Lagen. In den asiatischen Märkten, mit Ausnahme von Japan, wurden hier sehr früh wieder positive Mietwachstumsraten und eine steigende Flächennachfrage verzeichnet. Eine positivere Entwicklung in Japan wurde durch die Folgen der schweren Erdbebenkatastrophe belastet. In Nordamerika fielen aufgrund der langsamer als erwartet einsetzenden wirtschaftlichen Erholung auch die Zuwächse bei der Büroflächennachfrage und den Mieten verhaltener aus.

Obwohl sich die konjunkturelle Entwicklung zeitverzögert auf die Vermietungsmärkte auswirkt, ist in vielen Metropolen die Aufschwungsphase im Mietzyklus in mittleren Lagen bereits beendet. An sekundären Standorten blieben die Nachfrage und die Zahl der Neuvermietungen aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Lage schwach ausgeprägt.

Innerhalb des Berichtszeitraums erholten sich insgesamt die Immobilienwerte in nahezu allen für die Westlmmo relevanten Märkten. Dies bedeutet wiederum, dass bei unverändertem Kreditvolumen die Beleihungsausläufe zurückgehen und sich dadurch auch die regulatorischen Eigenkapitalanforderungen nach Basel II reduzieren.

Die positive Entwicklung zeigte sich auch am Investmentmarkt. Das weltweit mit Gewerbeimmobilien realisierte Investitionsvolumen lag nach Schätzungen verschiedener Maklerhäuser im Jahr 2011 bei rund 310 Mrd € und damit etwa 28 % über dem Wert des Jahres 2010.

In Europa lag das mit Gewerbeimmobilien realisierte Investitionsvolumen bei etwa 124 Mrd € und damit rund 20 % über dem Wert des Jahres 2010. In Asien wechselten Gewerbeimmobilien in Höhe von rund 69 Mrd € den Eigentümer, in den USA waren es 117 Mrd €. 2011 lag der Investment-Fokus in Europa schwerpunktmäßig auf Büroimmobilien, wobei Handelsimmobilien zum Ende des Jahres verstärkt gehandelt wurden und das Gesamtergebnis spürbar verbesserten.

Deutschland

Die Situation an den deutschen Gewerbeimmobilienmärkten lässt sich überwiegend positiv bewerten. Der deutsche Immobilienmarkt zeigte sich in der globalen Abschwungphase wie gewohnt stabil, allerdings fällt auch die darauf folgende Wachstumsphase des Immobilienmarktes zurückhaltender aus, was teilweise auf den starken Anteil des Güterexports an der Wirtschaftsleistung zurückzuführen ist.

Insgesamt präsentierten sich die Vermietungsmärkte in Deutschland vergleichsweise robust. Die Spitzenmieten für Büroflächen stiegen 2011 um für deutsche Verhältnisse beachtliche 3,5 %. Dabei fiel die Entwicklung regional unterschiedlich aus. Während sie in Berlin, Düsseldorf und München leicht stiegen, waren in Köln und Frankfurt die Mietpreise unverändert. Ende 2011 standen in den deutschen Bürohochburgen nach Maklerangaben etwa 9,5 % der Flächen leer, was sich weiter auf das Preisgefüge in den Nebenstandorten auswirkte. Im Vergleich zu den Spitzenlagen blieben Mieten und Renditen in Randlagen unter Druck und das dortige Mietwachstumspotenzial lag deutlich unter dem des Spitzensegments.

Das Investitionsvolumen bei Gewerbeimmobilien lag mit 23,5 Mrd € 22 % über dem Niveau des Vorjahres. Zu dieser Entwicklung trug insbesondere die positive Entwicklung in den Top-Standorten München und Frankfurt bei. Die Nettoanfangsrenditen für Büroimmobilien in den deutschen Hochburgen stiegen seit Beginn der Krise am Immobilienmarkt Mitte 2007 um durchschnittlich 100 Basispunkte und sind nach einem deutlicheren Rückgang im Jahr 2010 im Jahr 2011 um weitere 10 Basispunkte gesunken.

Bei Einzelhandelsobjekten in den Spitzenlagen blieben die Nettoanfangsrenditen für erstklassige Objekte 2011 in etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Einzelhandelsmieten stiegen in Spitzenlagen um durchschnittlich 3 % an. Dies ist auch auf das knappe Angebot an erstklassigen Objekten in guten Lagen zurückzuführen.

Großbritannien

Noch bevor Großbritannien die Rezession 2010 offiziell hinter sich gelassen hatte, zog die Nachfrage am Büroimmobilienmarkt wieder an. Sie konzentrierte sich allerdings im Wesentlichen auf den Standort London. Die britische Hauptstadt hatte Mitte 2009 als erster europäischer Büromarkt den Tiefpunkt im Mietzyklus erreicht. Seither ist im Spitzensegment wieder positives Mietpreiswachstum zu verzeichnen, im Jahr 2011 um weitere 13 %. Von Mitte 2009 bis Ende 2011 sanken die durchschnittlichen Renditen um etwa 150 Basispunkte, nachdem sie sich in den beiden Krisenjahren zuvor um etwa 200 Basispunkte ausgeweitet hatten. Das im britischen Markt mit Gewerbeimmobilien realisierte Transaktionsvolumen lag 2011 bei rund 38 Mrd €; dies entspricht in etwa dem Vorjahr. Mit einem Transaktionsvolumen von 18,3 Mrd € war London im Jahr 2011 weltweit der aktivste Markt für Investitionen in Gewerbeimmobilien. Außerhalb der britischen Hauptstadt stellt sich die Lage an den Märkten deutlich anders dar. In vielen kleinen regionalen Märkten lässt die Erholung der Büromärkte aufgrund fehlender Impulse aus der regionalen Wirtschaft und Verwaltung noch auf sich warten.

Frankreich

Paris war nach London der zweite Büroimmobilienmarkt in Europa, der den Tiefpunkt im Mietzyklus erreichte. Die relativ hohe Leerstandsquote bei Büroflächen konnte im Jahresverlauf 2011 weiter reduziert werden. Das Mietpreiswachstum im Spitzensegment sank von 7 % im Jahr 2010 auf 3 %. Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien reduzierten sich aufgrund der guten Marktlage und Nachfrage von Investoren bis Ende 2011 um 100 Basispunkte. Sie waren in der Krise um 225 Basispunkte gestiegen. In den weniger volatilen Sekundärlagen stiegen die Renditen jedoch leicht, bei gleichzeitigem Rückgang der Effektivmiete.

Spanien

Die Entwicklung in Spanien steht weiterhin im Zeichen der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Lage. Die sinkende Büroflächennachfrage ließ im Jahr 2011 den durchschnittlichen Leerstand in Madrid auf 11,5 % und in Barcelona auf 14 % steigen, in einigen Teilmärkten deutlich höher. Seit Beginn der Krise sind die Bürospitzenmieten um 37 % gesunken. Für 2012 wird ein weiterer – wenn auch moderater – Rückgang erwartet.

Aufgrund der Unsicherheit durch die Schuldenkrise stiegen die Spitzenrenditen für Büroobjekte 2011 um etwa 50 Basispunkte. In der Zeit vor der Krise bis Jahresende 2009 waren sie um etwa 235 Basispunkte gestiegen und zwischenzeitlich um 50 Basispunkte gefallen. Durch die hohe Arbeitslosigkeit sind die verfügbaren Einkommen stark gesunken, so dass insbesondere der Einzelhandel starke Einbußen erleidet. Das große Überangebot an Wohnimmobilien wird den Markt noch lange beherrschen und eine Normalisierung erst in einigen Jahren zulassen. Insgesamt ist nicht davon auszugehen, dass sich die spanische Bauindustrie und der Wohnimmobilienmarkt kurzfristig erholen.

Zentral- und Osteuropa

Die Entwicklung der Immobilienmärkte in Zentral- und Osteuropa läuft der Entwicklung in den westeuropäischen Märkten um etwa sechs Monate zeitverzögert hinterher. In Ländern, in denen die Immobilienpreise in der Boomphase besonders stark gestiegen waren, fiel die Korrektur bei Mieten und Renditen entsprechend deutlich aus. In Polen, dessen Wirtschaft 2009 und 2010 zu den stabilsten innerhalb der Europäischen Union gehörte, waren die Abschlüsse dagegen vergleichsweise moderat. Die starke Binnennachfrage unterstützte trotz Abwertung des Zloty den Einzelhandel. Mittlerweile hat sich die polnische Währung wieder stabilisiert.

Das in Zentral- und Osteuropa registrierte Investmentvolumen in Gewerbeimmobilien erreichte im Jahr 2011 knapp unter 10 Mrd €, was im Vergleich zu einem der stärksten Jahre gezählt werden kann. Etwa drei Viertel des Transaktionsvolumens in Zentral- und Osteuropa wurden in Polen und Russland generiert. In Warschau stiegen die Nettoanfangsrenditen für Spitzenbüroobjekte zwischen 2007 und 2009 um 175 Basispunkte an. Seitdem sind die Renditen bis Ende 2011 wieder um 100 Basispunkte gesunken.

USA

In den USA lag die landesweite Leerstandsrate von Büroflächen zum Jahresende 2011 bei 16 %, wobei generell rückläufige Leerstandsraten zu verzeichnen waren. Die Erholung ist allerdings noch nicht flächendeckend, vor allem Technologiezentren und zuletzt auch Finanzzentren profitierten von erhöhter Vermietungsaktivität. Spitzenmieten stiegen 2011 im Schnitt um 6 %. Sekundäre Lagen verspürten noch keine direkte Erholung. Die Anfangsrenditen für Spitzenbüroobjekte gaben in 2011 um durchschnittlich 50 Basispunkte nach.

Asien

Der japanische Immobilienmarkt wurde erst mit deutlicher Verzögerung zu den Märkten in Europa und Nordamerika von der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise getroffen. Nach einem Rückgang der Bürospitzenmieten in Tokio um 33 % wurde 2010 hier der Tiefpunkt im Mietzyklus erreicht. Die Folgen des Erdbebens vom März 2011 verhinderten allerdings eine Erholung der Märkte und führten zu einer Verzögerung. Der Leerstand war mit Raten von 7,5 % in Tokio und 11 % in Osaka für japanische Verhältnisse relativ hoch. Das führte dazu, dass Immobilien, die aufgrund ihrer Lage oder Ausstattung nicht dem Spitzensegment entsprachen, weiterhin von Mietrückgängen betroffen waren, während sich die Situation bei Objekten mit guter Ausstattung in Spitzenlagen verbesserte. Investoren waren 2011 auch kurz nach dem Erdbeben wieder aktiv auf der Suche nach Investitionsobjekten, wodurch die Spitzenrenditen stabil blieben.

Märkte für gewerbliche Immobilienfinanzierungen

Das Marktumfeld für gewerbliche Immobilienfinanzierungen entwickelte sich im Jahresverlauf 2011 zweigeteilt. Analog zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung konnte in der ersten Jahreshälfte in Deutschland zunächst ein positiver Verlauf verzeichnet werden. Der Schwerpunkt der Finanzierungstätigkeit lag jedoch weiterhin auf hochwertigen Immobilien in zentralen Lagen (Core-Immobilien). In diesem Segment intensiverte sich der Wettbewerb sowohl auf den nationalen wie auch auf den internationalen Märkten deutlich.

Auch Versicherungsgesellschaften und Pensionskassen, die ebenfalls zunehmend als Finanzierer von erstklassigen Objekten in Top-Städten mit niedrigen LTVs tätig sind, trugen zu einer Wettbewerbsverschärfung im Core-Segment bei. Die Aktivitäten der Assekuranzen werden durch die neuen Aufsichts- und Eigenkapitalregeln für Versicherungen, Solvency II, verstärkt. Finanzierungen für value add oder opportunistische Investitionen waren dagegen nur schwer oder zu deutlich höheren Konditionen zu erhalten.

Da sich im Verlauf des Jahres einige Anbieter teilweise oder vollständig aus der gewerblichen Immobilienfinanzierung zurückzogen oder ihre Aktivitäten auf einzelne regionale Märkte konzentrierten, schränkte sich das Finanzierungsangebot insbesondere in der zweiten Jahreshälfte weiter ein. Hinzu kam, dass im Zuge der Verschärfung der Staatsschuldenkrise auch die Refinanzierungsmöglichkeiten der Banken im Jahresverlauf schwieriger wurden.

Die Beleihungsausläufe entwickelten sich im Vergleich zum ersten Halbjahr des Vorjahres wieder etwas zurück und lagen in Abhängigkeit von Assetklasse, Qualität und Lage des Objekts zwischen 60 % und 75 %. Angebote für großvolumige, komplexe Finanzierungen zu bekommen, war nach wie vor schwierig. Die Auswirkungen der Staatsschuldenkrise und der hohen regulatorischen Anforderungen (Basel III) führten darüber hinaus zu steigenden Eigenkapitalanforderungen an Investoren.

In Deutschland waren im Bereich der einfach strukturierten gewerblichen Immobilienfinanzierung vor allem die Sparkassen und Genossenschaftsbanken sehr präsent. Grundsätzlich konnten, bedingt durch die erschwerte Refinanzierungssituation am Kapitalmarkt, vor allem Institute mit starkem Einlagengeschäft ihre Aktivitäten ausweiten.

Auch in den meisten kontinentaleuropäischen Ländern und in Großbritannien war die Situation von der Zurückhaltung ausländischer und zunehmend auch inländischer Banken geprägt. Der Einfluss der Staatsschuldenkrise sowie limitierte Liquiditätsressourcen prägten das Marktgeschehen und führten dazu, dass sich die Finanzierungsbereitschaft der Banken in diesen Ländern verringerte.

In den USA setzten hingegen Verbesserungstendenzen im Vergleich zum Vorjahr ein. Positive Entwicklungen waren vor allem in den Teilmärkten New York, Washington, Seattle und Boston spürbar. Während die gewerbliche Immobilienfinanzierung in den ersten beiden Quartalen noch stark von den Versicherungsgesellschaften dominiert wurde, die in der Lage waren, langfristige großvolumige Finanzierungen zu attraktiven Konditionen anzubieten, verstärkte sich in der zweiten Jahreshälfte das Engagement der Großbanken, aber auch vieler kleinerer Banken wieder. Diese hatten die vergangenen Monate genutzt, notwendige Restrukturierungen und Bereinigungen der Bilanzen vorzunehmen. Auch deutsche Institute traten wieder verstärkt am amerikanischen Markt auf. Japan hatte im Verlauf des Jahres vor allem mit den Folgen des verheerenden Erdbebens zu kämpfen. Der Bankenmarkt konzentrierte sich primär auf inländische, nationale Banken. Ausländische Institute zogen sich zunehmend zurück.

Exit- und Refinanzierungsmärkte

Im ersten Halbjahr 2011 setzten sich zunächst die Normalisierung der Emissionstätigkeit und die Erholung der Kapitalmärkte von den massiven Einbrüchen der Jahre 2008 und 2009 fort. Mit Zuspitzung der europäischen Staatsschuldenkrise in den Sommermonaten änderte sich diese Situation jedoch grundlegend. Die massive Unsicherheit, die insbesondere durch die Nachrichten einer drohenden Insolvenz Griechenlands, die Höhe der Schuldenlast und Herabstufung der Kreditwürdigkeit Italiens sowie die Sorgen um die Stabilität der europäischen Gemeinschaftswährung erzeugt wurde, führte zu einer großen Nervosität an den Geld- und Finanzmärkten. Die Folge war, dass sich mehrere Refinanzierungsmärkte nach der Sommerpause nicht wieder öffneten. Die Aufnahme unbesicherter Mittel (Unsecured Funding) war für die meisten Banken nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich. Demgegenüber waren die Bedingungen für gedeckte Refinanzierungen mit hohen Qualitäts- und Sicherheitsstandards besser. Gleichwohl war aber auch hier der Absatz insgesamt verhalten und konzentrierte sich vor allem auf das erste Quartal. Auch das zweite Ankaufprogramm der EZB für Covered Bonds, das im Oktober 2011 mit einem Volumen von 40 Mrd € wieder aufgenommen wurde, führte gegen Ende des Jahres noch nicht zu einer Belebung des Marktes. Diese wird erst im Jahr 2012 erwartet.

Der positive Trend an den Märkten für Verbriefungen gewerblicher Immobilienfinanzierungen (Commercial Mortgage Backed Securities, CMBS) des Jahres 2010 in den USA und in Großbritannien setzte sich auch in 2011 fort. Eine Rückkehr zu den Niveaus vor Ausbruch der Finanzkrise für CMBS ist jedoch auch mittelfristig nicht zu erwarten. Mitte 2011 konnte in Kontinentaleuropa die erste originäre CMBS-Transaktion in UK mit einem Volumen von rd. 300 Mio GBP in den Markt gehen. Weitere Transaktionen befanden sich in Vorbereitung, wurden aber aufgrund der sich in 2011 zuspitzenden Staatsschuldenkrise zurückgestellt.

Auf europäischer Ebene ist die Diskussion, eine Qualitätsmarke für europäische Verbriefungen zu schaffen, weiter fortgeschritten. Dabei orientiert man sich an den geleisteten Vorarbeiten der TSI-Zertifizierung „DEUTSCHER VERBRIEFUNGSSTANDARD“. Dieses Thema könnte dem Verbriefungsmarkt zukünftig neue positive Impulse geben.

Entwicklung der WestImmo im Jahr 2011

Zusammenfassende Aussage des Vorstands zur Entwicklung der WestImmo im Jahr 2011

Der Beschluss der europäischen Kommission vom 12. Mai 2009, mit dem sie die WestLB verpflichtete, die WestImmo zu veräußern, setzte dem Erreichen der geschäftspolitischen Ziele und der Umsetzung der Unternehmensstrategie der WestImmo im Jahr 2011 deutliche Grenzen. Durch den im Berichtszeitraum andauernden Verkaufsprozess sowie die dadurch erheblich erschwerte Refinanzierungs- und Liquiditätssituation musste die Bank ihr Neugeschäft deutlich reduzieren und die Aktivitäten in ihren Kernmärkten auf ein niedriges Niveau beschränken.

Das Ergebnis für das Gesamtjahr 2011 blieb aufgrund der vorzunehmenden Wertminderungen bei griechischen Staatsanleihen sowie weiteren Sondereffekten, wie den Belastungen aus dem Verkaufsprozess und den Vergleichszahlungen an die Reservefonds des SVWL und des RSGV, weit hinter den Erwartungen zurück.

Hervorzuheben ist vor allem, dass der Zinsüberschuss mit 219,5 Mio € (Vorjahr: 238,9 Mio €) trotz des deutlich gesunkenen Neugeschäfts auf einem soliden Niveau stabilisiert werden konnte. Die Risikovorsorge im Kreditgeschäft sank um rund 37,7 % von –68,1 Mio € im Jahr 2010 auf –42,4 Mio €. Die Ergebnisbelastungen resultieren nicht aus dem Kerngeschäft der Bank, sondern im Wesentlichen aus den vorgenannten Sondereffekten bzw. Einmalbelastungen. Die Zinserträge und die Entwicklung der Risikovorsorge sind aus Sicht des Vorstands Indizien für die Qualität des Kreditbestandsgeschäfts.

Geschäftsentwicklung

Neugeschäft und Kreditbestand

Die WestImmo realisierte im Geschäftsjahr 2011 ein Neugeschäftsvolumen in Höhe von 855 Mio € (2010: 3,3 Mrd €). Das Neugeschäft ist damit im Vorjahresvergleich um rund 74 % zurückgegangen. Vom Gesamtvolumen entfielen 81 % (2010: 25 %) auf Prolongationen.

Mit einem Anteil von 54 % (2010: 52 %) entfiel der Großteil des realisierten Neugeschäfts auf die Vertriebsregion Europa exklusive Deutschland. Deutschland war mit einem Anteil von 32 % (2010: 22 %) am Gesamtvolumen erneut der wichtigste Einzelmarkt im Investorengeschäft. Auf die Vertriebsregion USA/Kanada entfielen 9 % (2010: 19 %), Asien lag bei 5 % (2010: 7 %).

Der gewerbliche Kundenkreditbestand (ohne öffentlich-rechtliche Kreditnehmer und ohne Banken) inklusive Avale und offener Auszahlungsverpflichtungen hat sich aufgrund der verkaufsbedingt restriktiven Neugeschäftspolitik der Bank zum 31. Dezember 2011 auf 14,5 Mrd € gegenüber 16,9 Mrd € im Vorjahr reduziert. Informationen zur Struktur des Bestandsportfolios enthält der Risikobericht.

Geschäftsentwicklung in den Märkten

Investorengeschäft in Europa, Amerika und Asien

Die WestImmo war im Geschäftsjahr 2011 weiterhin in sämtlichen Zielmärkten in Kontinentaleuropa, Großbritannien, Amerika und Asien vertreten. Aufgrund des Verkaufsprozesses agierte sie jedoch in allen Märkten äußerst zurückhaltend. Die Neugeschäftsaktivitäten der Standorte konzentrierten sich im Wesentlichen auf die Restrukturierung und Prolongation bestehender Finanzierungen. Bei dem realisierten Neugeschäft legte die WestImmo den Schwerpunkt vor allem auf deckungsstockfähiges Geschäft, das zum größten Teil über Pfandbriefe zu refinanzieren ist. Besonders hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang die Finanzierung der Altmarkt-Galerie für die Deutsche EuroShop AG. Das Objekt liegt in zentraler Lage der Dresdner Innenstadt und ist eines der erfolgreichsten europäischen Einkaufszentren, das nach der Erweiterung 75.000 m² Verkaufsfläche umfasst. Die WestImmo stellte als Arranger einen Betrag von 112 Mio € gemeinsam mit einem bundesweiten Konsortium aus 6 Sparkassen zur Verfügung und bot dem Kunden eine innovative Kombination aus Pfandbrief-Refinanzierung und ungedecktem Funding an. Für die Sparkassen bedeutete das Engagement eine ideale Ergänzung ihres regional ausgerichteten Kredit-Portfolios mit einer für die jeweilige Größe der Sparkasse angemessenen Stückelung.

Deutschland: Sparkassen

Der Schwerpunkt der Zusammenarbeit lag im Berichtszeitraum vor allem in der Unterstützung der Sparkassen durch Strukturierungen von Neuanträgen, maßgeschneiderte Analysen sowie die Weiterplatzierung von Darlehensteilen im Rahmen des Konsortialgeschäfts. Hierdurch konnten für die S-Finanzgruppe zusätzliches Geschäft und Erträge generiert werden. Die Sparkassen schätzen die WestImmo vor allem als Partner mit Spezial- Know-how und langjähriger Erfahrung im gewerblichen Immobilienfinanzierungsgeschäft.

Deutschland: Immobilien-Joint-Ventures

Die WestImmo initiiert bereits seit dem Jahr 2010 keine neuen Joint-Venture-Finanzierungen. Der Schwerpunkt lag auch im Jahr 2011 darauf, bestehende Projekte weiterzuentwickeln, zu konsolidieren und über einen Verkauf oder Teilverkauf Erträge zu realisieren.

Exitmanagement: Syndizierung, Arrangierung, Konsortialfinanzierung

Das Konsortialgeschäft erwies sich als ein wichtiger Bestandteil des Geschäftsmodells der WestImmo. Die Bank hatte, wie bereits in den Jahren zuvor, bei mehreren Arrangements eine führende Rolle übernommen, was als Bestätigung für das Vertrauen und die Reputation, die sich die WestImmo sowohl bei ihren Kunden als auch am Markt für Syndizierungen und Konsortialfinanzierungen erworben hat, angesehen werden kann.

Von einem arrangierten Darlehensvolumen von knapp 675 Mio € gab die WestImmo im Rahmen von Konsortialfinanzierungen mehr als 60 % an Konsortialpartner weiter. In der regionalen Betrachtung dominierten Finanzierungen mit Kunden aus Deutschland bzw. dort gelegenen Objekten, die einen Anteil von 71 % umfassten. Auf das restliche Europa entfielen 16 % der arrangierten Darlehen, auf die USA 13 %. In 2011 war die WestImmo verstärkt in der Lage, Pre-Closing-Arrangierungen durchzuführen, also Konsortialpartner für neu bereitzustellende Darlehen zu gewinnen.

Auch das strategische Ziel der WestImmo, den Exit über den Sparkassensektor verstärkt auszubauen, wurde erfolgreich umgesetzt. Die Sparkassen trugen einen Anteil von 40 % zum Syndizierungsergebnis bei, während die Landes- und Pfandbriefbanken auf einen Anteil von 37 % sowie internationale Institute auf 23 % kamen.

Die vorgenannte positive Entwicklung macht die zunehmende Bedeutung des Konsortialgeschäfts mit den Sparkassen in Deutschland deutlich. In den vergangenen Jahren ist es der WestImmo gelungen, sich mit einem zugleich partnerschaftlichen wie innovativen Ansatz einen Wettbewerbsvorteil in diesem wichtigen Segment zu erarbeiten.

Im Laufe des Jahres baute die Bank zu zahlreichen Sparkassen neue Geschäftsbeziehungen auf. Insgesamt beteiligten sich 11 Sparkassen aus Nord-, West-, Ost- und Süddeutschland mit mehr als 165 Mio € an Finanzierungen der WestImmo. Im Konsortialkreditgeschäft bestanden Ende 2011 aktive Geschäftsbeziehungen zu Sparkassen aus neun Bundesländern. Die WestImmo nahm dabei stets die Rolle des Arrangers und Konsortialführers wahr. Zusätzlich zum Sparkassensektor ist es ebenfalls gelungen, deutsche Konsortialfinanzierungen im europäischen Bankenmarkt zu platzieren.

Refinanzierung

Das Emissionsvolumen der WestImmo lag im Jahr 2011 bei 3 Mrd € (2010: 2,3 Mrd €). Davon entfielen 0,2 Mrd € (2010: 1,7 Mrd €) auf Hypothekendarlehen. Das Volumen an ungedeckten Titeln belief sich auf 2,8 Mrd € (2010: 0,6 Mrd €).

Rating

Am 8. Dezember 2011 stuft S&P das Institutsrating der WestImmo um zwei Stufen auf BBB– (Outlook negative) herab. Infolgedessen wurden aufgrund der Ratingsystematik von S&P am 19. Dezember 2011 auch das Pfandbriefrating der Hypotheken- und öffentlichen Pfandbriefe um 2 Notches auf AA gesenkt.

Ertragsentwicklung

Die Ertragsentwicklung des Konzerns war im Wesentlichen von dem starken Rückgang des Neugeschäfts, dem Abbau von Beständen durch auslaufendes Geschäft sowie der Wertminderung bei griechischen Staatsanleihen und weiteren Sondereffekten, die im Folgenden näher ausgeführt werden, geprägt. Der Zinsüberschuss sank aufgrund des deutlich reduzierten Neugeschäfts von rund 238,9 Mio € im Jahr 2010 auf 219,5 Mio €. Die Entwicklung des Provisionsüberschusses war maßgeblich durch das fehlende Neugeschäft beeinflusst. Dies führte zu einem Rückgang um rund 68,8 % auf 3,5 Mio € (2010: 11,2 Mio €). Der Verwaltungsaufwand verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 4,1 % auf 85,8 Mio € (2010: 89,5 Mio €). Dies resultierte im Wesentlichen aus dem Rückgang der Personalaufwendungen und Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen.

Das Handelsergebnis lag 2011 mit 57,8 Mio € deutlich über dem Wert des Vorjahres in Höhe von –5,6 Mio €. Wesentlich hierfür waren Bewertungseffekte bei Handels- und bei freiwillig zum Fair Value bewerteten Beständen, resultierend aus marktbedingten Anpassungen der Bewertungsparameter. Das Finanzanlageergebnis belief sich auf –283,2 Mio € (2010: 4,6 Mio €). Hier wirkte sich unter anderem das Ergebnis aus dem Verkauf von AfS-Schuldverschreibungs-Beständen (–28,1 Mio €), vor allem aber die im Rahmen der Bewertung der griechischen Staatsanleihen vorzunehmende Abschreibung (–243,8 Mio €) negativ aus.

Die Kreditrisikovorsorge verringerte sich deutlich auf –42,4 Mio € (2010: –68,1 Mio €). Dies unterstreicht die hohe Qualität des Kreditportfolios der WestImmo. Allen am Jahresende 2011 erkennbaren Kreditrisiken aus dem Immobilienkreditgeschäft der WestImmo und der Tochtergesellschaft WIB Real Estate Finance Japan K.K. wurde in angemessenem Umfang in Form von Einzelwertberichtigungen, Portfoliowertberichtigungen und Rückstellungen im Kreditgeschäft Rechnung getragen.

Die Entwicklung des Saldos aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen in Höhe von –36,6 Mio € nach 7,7 Mio € im Jahr 2010 wurde insbesondere durch Sondereffekte im Zusammenhang mit Zahlungen an die Sicherungsfonds des SVWL und RSGV im Zuge des Ausscheidens der WestImmo aus den Fonds mit einer Ergebniswirkung in 2011 in Höhe von 42,5 Mio € belastet. Daneben ist der Saldo vor allem geprägt durch die Aufwendungen für die Bankenabgabe und Materialaufwendungen für Bauvorhaben voll konsolidierter Tochtergesellschaften (13,3 Mio € nach 9,7 Mio € im Vorjahr).

Das Ergebnis vor Steuern der WestImmo lag aufgrund der vorstehend benannten wesentlichen Einflüsse mit –167,2 Mio € deutlich unter dem Wert des Vorjahres (2010: 99,2 Mio €). Der Konzernjahresfehlbetrag für das Jahr 2011 betrug –156,6 Mio € nach einem Überschuss von 94,8 Mio € im Jahr 2010.

Finanz- und Vermögenslage

Die Eigenkapitalrendite (Return-on-Equity, RoE) der WestImmo lag zum Jahresende 2011 bei –16,8 % nach 10,2 % in 2010. Die Cost Income Ratio erhöhte sich geringfügig auf 35,1 % (2010: 34,7 %) und unterschritt damit wiederum deutlich den Zielkorridor der WestImmo, der bei maximal 40 % liegt.

Ziele des Finanzmanagements

Das Finanzmanagement der WestImmo ist auf eine stets hinreichende Ausstattung mit Eigen- und liquiden Mitteln ausgerichtet, um so eine nachhaltige Stabilität zu sichern. Auf Basis einer konservativen Risikostrategie leitet sich die Zielsetzung ab, grundsätzlich eine fristenkongruente Refinanzierung einzugehen. Die Strukturen der Restlaufzeiten der jeweiligen Aktiv- und Passivbestände sind daher weitgehend deckungsgleich. Eine detaillierte Aufstellung der Restlaufzeiten von Forderungen und Verbindlichkeiten enthält der Konzernanhang, Liquiditätsrisiken werden im Risikobericht näher dargestellt.

Entwicklung der Eigenmittel und Gesamt-/Kernkapitalquote

Die Gesamtkapitalquote lag zum 31. Dezember 2011 bei 9,9 % (2010: 9,6 %). Die Kernkapitalquote (Tier-I-Ratio) betrug zum Bilanzstichtag 8,9 % (2010: 8,0 %). Durch die vorhandene Ausstattung mit liquiden Mitteln einerseits und entsprechendem Eigenkapital andererseits erfüllte die Bank jederzeit die aufsichtsrechtlichen Anforderungen der Bundesbank und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

Das bilanzielle Eigenkapital beläuft sich auf 874,0 Mio € (2010: 855,0 Mio €). Im Wesentlichen trug hierzu die Erhöhung der Gewinnrücklagen um 46,1 Mio € auf 217,3 Mio € bei.

Portfolio im Kreditgeschäft

Das Volumen der Forderungen an Kreditinstitute ist im Berichtsjahr von 880,5 Mio € auf 821,5 Mio € gesunken. Die Forderungen gegenüber Kunden haben sich vor dem Hintergrund des geringen Neugeschäfts von 20.375,2 Mio € im Vorjahr auf 17.958,2 Mio € verringert.

Finanz- und Sicherungsinstrumente

Die Bestände der Handelsaktiva bzw. Handelspassiva haben sich aktivisch um 294,8 Mio € auf 1.425,6 Mio € und passivisch um 327,4 Mio € auf 1.317,6 Mio € erhöht. Die Marktwerte derivativer Sicherungsinstrumente betragen am Bilanzstichtag 322,6 Mio € (Aktiva) und 267,2 Mio € (Passiva). Dabei haben sich die positiven Marktwerte um 128,9 Mio € und die negativen Marktwerte um 5,6 Mio € erhöht. Die passivische Ausgleichsposition für im Portfolio gesicherte Finanzinstrumente verringerte sich im Berichtsjahr um 0,2 Mio € auf 0,5 Mio €. Die Entwicklung der Finanz- und Sicherungsinstrumente ist durch das Emissionsvolumen und die Marktvolatilitäten beeinflusst. Die im Rahmen der Fair Value-Option bestehenden Aktivbestände verringerten sich um 32,6 % auf 218,7 Mio €, die Passivbestände verringerten sich um 7,1 % auf 2.083,6 Mio €.

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Zum Jahresende 2011 waren im WestImmo Konzern 420 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt, davon 44 an den ausländischen Standorten der Bank (10,5%). Gegenüber dem Vorjahr ging die Gesamtmitarbeiterzahl um rd. 11 % zurück (2010: 474). Der Rückgang ist insbesondere dem im Jahr 2011 laufenden Verkaufsprozess geschuldet.

Um Familie und Beruf besser vereinbaren zu können, bietet die WestImmo verschiedene flexible Arbeitszeitmodelle an. Von den 186 Frauen und 234 Männern, die am Bilanzstichtag in der WestImmo oder einer Konzerngesellschaft beschäftigt waren, arbeiteten 70 im Rahmen von Teilzeitvereinbarungen.

Qualifizierung und Förderung

Auch im Jahr 2011 hat die WestImmo ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein breites Spektrum an internen und externen Weiterbildungsmöglichkeiten geboten. Viele interne Seminare wurden auch im Jahr 2011 von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der WestImmo geleitet.

Gesellschaftliches Engagement der WestImmo

Im Rahmen ihrer Corporate Social Responsibility unterstützt die WestImmo im Wesentlichen Projekte oder Aktivitäten im Gemeinwesen in Form von Spenden. Dabei wurden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Berichtszeitraum erstmals direkt aufgerufen, sich auch persönlich in das Konzept der Corporate Social Responsibility einzubringen.

Japan-Spende

Nachdem das Ausmaß des verheerenden Erdbebens in Japan vom 11. März 2011 und die unmittelbaren Folgen deutlich wurden, war klar, dass das Land diese gewaltige Katastrophe nicht aus eigener Kraft bewältigen kann. Aus diesem Grund hat der Vorstand der WestImmo im gleichen Monat beschlossen, gemeinsam mit CARE Deutschland-Luxemburg e. V. als Partner die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WestImmo zu einer Spendenaktion aufzurufen. Viele sind diesem Spendenaufruf unmittelbar gefolgt. In nur knapp sechs Wochen kamen über 4.300 € zusammen. Der Vorstand der WestImmo erhöhte diesen Betrag auf insgesamt 10.000 €. Mit der WestImmo-Spende wurde CARE Japan finanziell und personell unterstützt, insbesondere die schwer betroffene Iwate-Präfektur.

DKMS Deutsche Knochenmarkspenderdatei – Registrierungsaktionen an den Standorten Mainz und Münster

Viele Leukämiepatienten haben nur durch eine Stammzelltransplantation eine Überlebenschance, doch jeder fünfte Patient findet keinen passenden Spender. Um diesen Menschen zu helfen, beschloss der Vorstand der WestImmo, die Weihnachtsspende 2011 in Höhe von 10.000 € der DKMS Deutsche Knochenmarkspenderdatei zukommen zu lassen. Darüber hinaus wurden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WestImmo aufgerufen, sich als potenzielle Spender in der DKMS registrieren zu lassen. Dazu wurden an den Standorten Mainz und Münster Registrierungsaktionen vor Ort angeboten. 72 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind diesem Aufruf gefolgt und ließen sich als potenzielle Stammzellspender registrieren und typisieren.

MAGENZA-Stiftung

Bis auf Weiteres spendet die WestImmo jährlich 2.500 € an die MAGENZA – Stiftung für Jüdisches Leben in Mainz. Stiftungsziel ist, jüdisches Leben in Mainz zu unterstützen und den Erhalt der neuen Synagoge in der Mainzer Neustadt auf Dauer sicherzustellen.

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. Der Verband bündelt die Interessen der Immobilienwirtschaft und vertritt ihre Anliegen auf nationaler und internationaler Ebene. 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. Die Weiterentwicklung der immobilienwissenschaftlichen Forschung fördert die WestImmo unter anderem durch gezielte Sponsoringmaßnahmen und projektbezogene, wissenschaftliche Zusammenarbeit mit dem EBS Real Estate Management Institute Wiesbaden der EBS International University.

Risikobericht

Die Risikosteuerung und Risikoüberwachung erfolgen auf Konzernebene und umfasst neben der Bank auch die Konzerngesellschaften.

Risikomanagement und Gesamtbanksteuerung

Das Risikomanagement der WestImmo ist integraler Bestandteil der strategischen und operativen Gesamtbanksteuerung und eng eingebunden in die Risikosteuerung und -überwachung der WestLB Gruppe. Die von der Bank angestrebten Renditeziele werden im Rahmen des von der Bank verwendeten Risikotoleranzkonzeptes unter Berücksichtigung der Risikotragfähigkeit sowie auf Basis der Risikostrategie regelmäßig überprüft. Ziel der Bank ist es, durch eine enge Verzahnung und Abstimmung aller im Kreditprozess involvierten Bereiche die einheitliche Risikokultur sicherzustellen, Risiken möglichst früh zu identifizieren und zu berichten sowie ihnen rechtzeitig entgegenzuwirken.

Organisatorische Funktionstrennung und Risikokategorien

Die Risikoüberwachung erfolgt funktional und organisatorisch getrennt von der Risikosteuerung. Gleichwohl sind die Bereiche Credit Management und Risikomanagement zur Abstimmung risikorelevanter Parameter und Methoden frühzeitig in die entsprechenden Steuerungsprozesse eingebunden.

Risikokategorien/-arten	Zuständige Abteilungen/Geschäftsbereiche/Gesellschaften	
	für Risikosteuerung	für Risikoüberwachung
Adressenausfallrisiken		
– Kredit- und Objektrisiken (Einzel- und Portfolioebene)	Marktbereiche, Syndication, Portfoliomanagement und Securitisation	Credit Management, Risikomanagement und Property Valuation & Research, Asset Quality
– Beteiligungs- und Projektrisiken	Konzern- und Beteiligungsgesellschaften sowie Immobilien-Joint-Ventures	Vorstandssekretariat/Konzernentwicklung/Orga/EDV/Verwaltung, Credit Management, Risikomanagement und Property Valuation & Research
– Kontrahenten- und Länderrisiken	Treasury	Credit Management, Risikomanagement und Bilanz- und Rechnungswesen
Markt-/Liquiditätsrisiken	Treasury	Risikomanagement und Bilanz- und Rechnungswesen
Operationelle Risiken	Geschäftsbereiche und Konzern- sowie Beteiligungsgesellschaften	Risikomanagement, Recht, Personal, Vorstandssekretariat/Konzernentwicklung/Orga/EDV/Verwaltung sowie Compliance/Geldwäsche
Geschäftsrisiken	Geschäftsbereiche und Konzern- sowie Beteiligungsgesellschaften	Aufsichtsgremien, Vorstandssekretariat/Konzernentwicklung und Risikomanagement

Die Überwachung der Adressenausfallrisiken wird von den Geschäftsbereichen Credit Management, Risikomanagement, Property Valuation & Research sowie von der im Berichtszeitraum neu eingerichteten Organisationseinheit Asset Quality wahrgenommen. Die Neugeschäftsvotierung sowie die laufende Überwachung und Betreuung der Einzelengagements verantwortet der Geschäftsbereich Credit Management. Der Abteilung Asset Quality wurde die zentrale Verantwortung für die Erstellung der Ratings inkl. der Sicherstellung der Ratingkonsistenz sowie die Prüfung der Sicherheiten gemäß Solvabilitätsverordnung (SolvV) im Rahmen des Kreditprozesses übertragen. Der Bereich Risikomanagement stellt die Risikoüberwachung auf Portfolioebene sicher und ist im Rahmen einer funktionalen Trennung auf der Marktfolgeseite darüber hinaus für das Management risikoauffälliger und ausfallgefährdeter Einzelengagements verantwortlich. Diese Funktionen sind im Segment „Intensivbearbeitung/Abwicklung/Sanierung“ des Risikomanagements konzentriert. Immobilien-, Standort- und Marktbewertungen werden durch den Bereich Property Valuation & Research durchgeführt bzw. bei externen Gutachtern beauftragt und anschließend plausibilisiert. Alle drei Bereiche sind in enger laufender Abstimmung und berichten an den Marktfolgevorstand der Bank. Darüber hinaus bestehen ein Konzernrisikokomitee (KRK), dem vierteljährlich über die Gesamtrisikosituation der Bank berichtet wird, sowie ein Aktiv-Passiv-Management-Komitee (APMK), das vierzehntägig die Entwicklung der Marktpreis- und Liquiditätsrisiken würdigt und über notwendige Maßnahmen entscheidet. Das KRK setzt sich aus Mitgliedern des Vorstands, den Geschäftsbereichsleitern Risikomanagement, Credit Management, Interne Revision sowie Vorstandssekretariat/Konzernentwicklung zusammen; die Mitglieder des APMK bestehen aus den Mitgliedern des Vorstands und den Geschäftsbereichsleitern Treasury und Risikomanagement. Vierzehntägig zu Gast im APMK ist ein Vertreter des Bereiches Group Treasury der WestLB und monatlich ein Vertreter des Bereiches Volkswirtschaft der WestLB.

Prozessunabhängig prüft die 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 sowie Property Valuation & Research nehmen in diesem Zusammenhang folgende Hauptaufgaben wahr:

- Festlegung der Methoden und Standards inklusive der Erarbeitung und Koordination der Kreditrisikostategie, die darüber hinaus mit der WestLB abgestimmt wird (Risikomanagement, Credit Management)
- Aufbau- und ablauforganisatorische Umsetzung aufsichtsrechtlicher und strategischer Vorgaben im Kreditgeschäft der Bank sowie die Umsetzung von Neuproduktprozessen (Risikomanagement)
- Zweitvotierung, Überwachung und Betreuung von Kreditengagements inkl. geeigneter Frühwarnindikatoren sowie die Immobilien-, Standort- und Marktbewertung (Credit Management, Property Valuation & Research)
- Regelmäßige Analyse des Kreditbestandes sowie die Betreuung risikoauffälliger und ausfallgefährdeter Engagements (Credit Management, Risikomanagement).

Kreditgeschäft

Die für das Kreditgeschäft der Bank geltenden externen und internen Regelungen sind umfassend dokumentiert.

Kreditrisikostrategie und Risikoleitlinien

Die Bank hat eine Kreditrisikostrategie festgelegt, die mindestens jährlich überprüft und bedarfsweise angepasst wird. Sie ist vom Aufsichtsgremium zu beschließen und umfasst die geplante Entwicklung des gesamten Kreditgeschäfts der Bank.

Ziel der Kreditrisikostrategie ist die nachhaltige Sicherung einer Risikoqualität, die die Risikotragfähigkeit und Risikotoleranz der Bank widerspiegelt. Generell muss ein realistisches Rückführungsszenario für das jeweilige Engagement gegeben sein. Hierzu bestehen geeignete Risiko- und Qualitätsstandards, insbesondere in Form von Anforderungen an Rating/Loss Given Default (LGD) und Volumen der jeweiligen Finanzierung sowie Lage und Qualität der zu finanzierenden Objekte. Ergänzende qualitative und quantitative Vorgaben sind in einer Risikoleitlinie zusammengefasst, wobei die Vorgaben nach Produkten und Regionen differenziert sind. Die Grundsätze für das Exitmanagement beinhalten explizite Vorgaben zu den jeweiligen Ausplatzierungskanälen. Einzelfallbezogene Abweichungen von den Vorgaben der Strategie sind transparent zu machen und besonders zu beschließen. Die Kreditrisikostrategie bildet die Basis für die einzelgeschäftbezogene Steuerung und das portfolioseitige Management der Adressenausfallrisiken einschließlich Konzentrationsrisiken. Die Höhe des maximal vertretbaren Einzelrisikos orientiert sich grundsätzlich an der Risikotragfähigkeit der Bank.

Neukundengewinnung und Objektbewertung

Elementarer Bestandteil des Prozesses zur Akquisition neuer Kunden und Transaktionen ist das Neugeschäftskomitee (NDC), das mindestens wöchentlich und darüber hinaus anlassbezogen tagt. Unter Mitwirkung der jeweils zuständigen Mitglieder des Vorstands sowie Vertreter aller relevanten Markt- und Marktfolgebereiche stimmt das Komitee die Qualität und Struktur vorgestellter Transaktionen ab, legt die weitere Vorgehensweise fest und verkürzt damit Entscheidungsprozesse und Reaktionszeiten.

Der endgültigen Kreditentscheidung vorgeschaltet ist in jedem Fall die Bewertung der Beleihungsobjekte vorzugsweise durch den Geschäftsbereich Property Valuation & Research oder von diesem beauftragte externe Gutachter. Externe Gutachten werden regelmäßig vom Geschäftsbereich Property Valuation & Research überprüft und plausibilisiert.

Markt- und Marktfolgevotum sowie Ablauf nach positiver Kreditentscheidung

Alle Neukredite sowie materielle Veränderungen bestehender Engagements werden – mit einem Markt- und einem Marktfolgevotum versehen – den zuständigen Kompetenzträgern der Bank zur Entscheidung vorgelegt.

Die Koordination der Kredit- und Sicherheitenverträge erfolgt durch die Marktbereiche. Nach Auszahlung geht die Zuständigkeit im Regelfall auf den Bereich Credit Management über, der ab diesem Zeitpunkt in enger Zusammenarbeit mit dem Geschäftsbereich Property Valuation & Research die weitere Überwachung, inklusive der regelmäßigen Bewertung der Sicherheiten, sowie die laufende Bearbeitung sicherstellt.

Kreditrisikoüberwachung und Maßnahmen zur Risikofrüherkennung

Die Kreditüberwachung wird auf Basis eindeutiger Kriterien mindestens im Jahresrhythmus vorgenommen. Die Ergebnisse werden systematisch dokumentiert. Bei sich abzeichnender Verschlechterung der Risikolage eines Kreditengagements hat eine Berichterstattung an die jeweilige Kompetenzstufe, das Risikomanagement und die Innenrevision der Bank zu erfolgen. Die laufende und anlassbezogene Portfolioanalyse – soweit realisierbar auf Basis länderspezifischer Stressszenarien – sowie die unmittelbare Kontrolle engagementbezogener Zahlungsströme und das Monitoring der Einhaltung vertraglich fixierter Risikokennzahlen sind darüber hinaus eingebettete Bestandteile des Risikoüberwachungsprozesses.

Risikoauffällige Engagements werden darüber hinaus in eine Risikodatei eingestellt. Diese dient als Instrument der Maßnahmenplanung und -überwachung im Einzelfall, zur Unterstützung der konzernweiten Risikoberichterstattung sowie als zentrale Informationsbasis.

Problembehaftete Engagements werden umgehend in die Intensivbearbeitung des Geschäftsbereiches Risikomanagement überführt. In Abstimmung mit den kreditbearbeitenden Fachbereichen werden anschließend Restrukturierungskonzepte und weitergehende Maßnahmen 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 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.

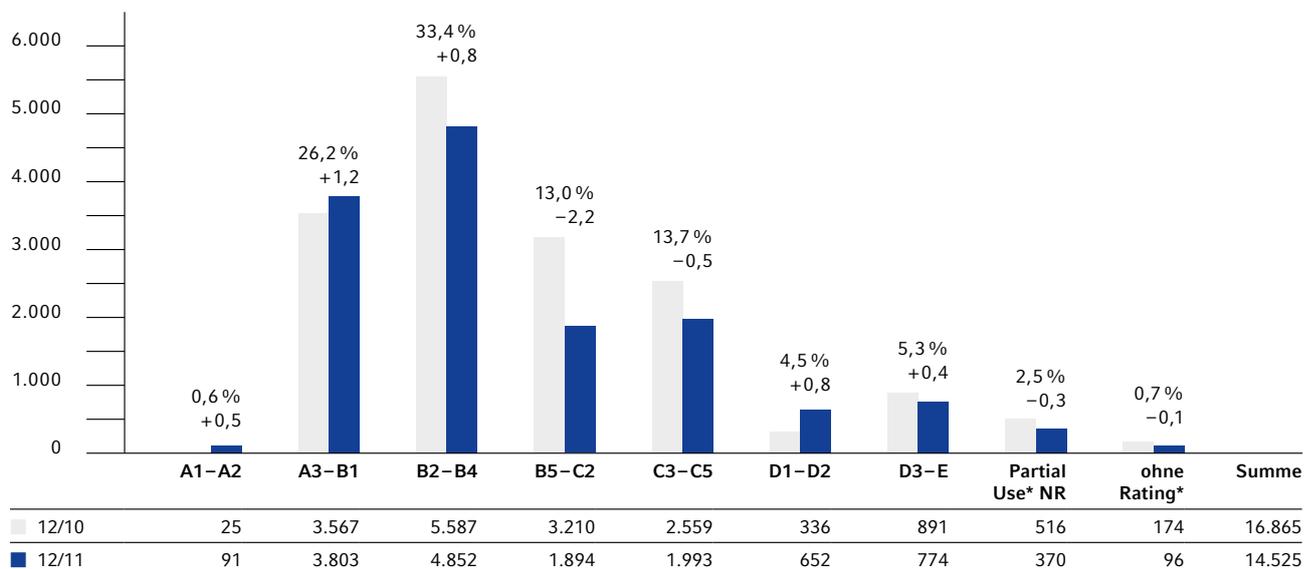
Risikoüberwachung auf Portfolioebene

Die Entwicklung der Kreditrisiken der Bank wird auf Basis monatlicher Auswertungen, erforderlichenfalls ergänzt um branchen- und länderspezifische Teilportfolioanalysen einschließlich Stressszenarien, überwacht. Die Ergebnisse sind Bestandteil des regulären Risikoreportings der Bank. Der gewerbliche Kundenkreditbestand, d. h. Immobilienkredite in Form von Darlehen, ggf. Kontokorrentkredite sowie Avale und offene Auszahlungsverpflichtungen (ohne Kredite an öffentlich-rechtliche Kreditnehmer und ohne Banken), belief sich zum 31. Dezember 2011 inkl. des Portfolios der WIB Japan auf 14,5 Mrd €.

Im Vergleich zum Vorjahr (16,9 Mrd €) hat sich das Volumen insbesondere wegen der verkaufsbedingt restriktiven Neugeschäftspolitik der Bank um rd. 2,4 Mrd € bzw. 13,9 % reduziert.

Die nachfolgenden Auswertungen beziehen sich auf den gewerblichen Kundenkreditbestand per 31. Dezember 2011 von 14,5 Mrd €.

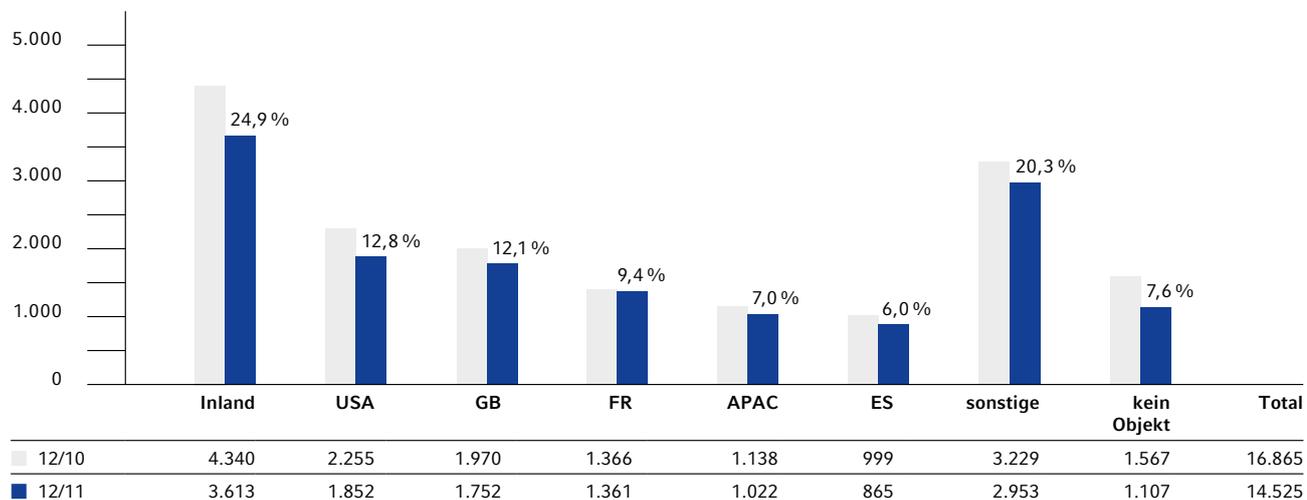
Der gewerbliche Kundenkreditbestand verteilt sich zum 31. Dezember 2011 auf die nachfolgenden Ratingklassen (Angaben in Mio €):



Mit 8,7 Mrd € werden 59,6 % (Vorjahr: 54,4 %) der gewerblichen Kundenforderungen und Avale den Ratingklassen A1 bis B4 zugeordnet. Bei Einbeziehung der Ratingklassen B5-C2 (Investmentgrade-segment) beläuft sich der Anteil der Ausleihungen mit einer, ausweislich des ermittelten Ratings, guten bis befriedigenden Risikostruktur auf 72,6 % (Vorjahr: 73,4 %).

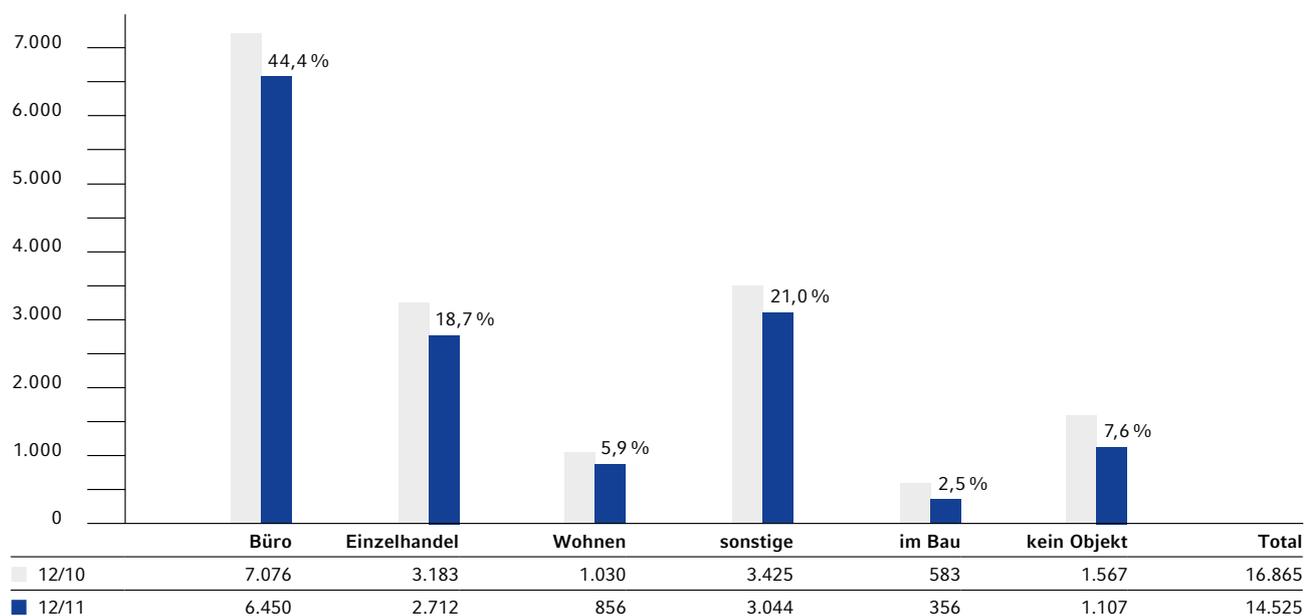
Grundsätzlich werden die Ratingverfahren zur Risikoklassifizierung aller Geschäfte verwendet. Ausgenommen sind lediglich Avalrahmen, Agrarfinanzierungen und gewerbliche Finanzierungen, die unterhalb der Bagatellgrenze liegen oder sonstige Nicht-Rating-Tatbestände erfüllen. Für diese nimmt die Bank den Partial-Use-Ansatz gemäß SolV in Anspruch.

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



24,9 % bzw. 3,6 Mrd € (Vorjahr: 25,7 %) des Portfolios entfallen auf Objektfinanzierungen im Inland. Das Auslandsportfolio verteilt sich auf 21 Länder. Die größten ausländischen Teilportfolios bilden die USA mit 12,8 % (Vorjahr: 13,4 %) bzw. 1,9 Mrd € vor Großbritannien mit 12,1 % (Vorjahr: 11,7 %) bzw. 1,8 Mrd € und Frankreich mit 9,4 % (Vorjahr: 8,1 %) bzw. 1,4 Mrd €, gefolgt von APAC (Japan) (1,0 Mrd € bzw. 7,0 %) und Spanien (0,9 Mrd € bzw. 6,0 %). Das unter „sonstiges Ausland“ ausgewiesene Restportfolio mit 3,0 Mrd € bzw. 20,3 % verteilte sich hauptsächlich auf verschiedene west- und ost-europäische Staaten. 7,6 % (Vorjahr: 9,3 %) der Ausleihungen sind nicht grundpfandrechlich 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 6,5 Mrd € bzw. 44,4 % (Vorjahr: 42,0 %) stellen Büroimmobilien das größte Teilportfolio dar. Der Anteil an Einzelhandelsimmobilien hat sich im Vorjahresvergleich kaum verändert und liegt bei 18,7 % bzw. 2,7 Mrd € (Vorjahr: 18,9 %). Der Finanzierungsbestand an Wohnimmobilien (gewerbliche Kunden) in Höhe von 0,9 Mrd € hat sich um 174 Mio € (16,9 %) reduziert. Der Bestand an Objekten im Bau liegt per 31. Dezember 2011 bei 0,4 Mrd € bzw. 2,5 %. Diese umfassen weitgehend Einzelhandelsimmobilien (39,0 %), vorvermietete oder vorverkaufte Büro- (38,1 %) und Wohnimmobilien (7,5 %).

Entwicklung der Risikovorsorge

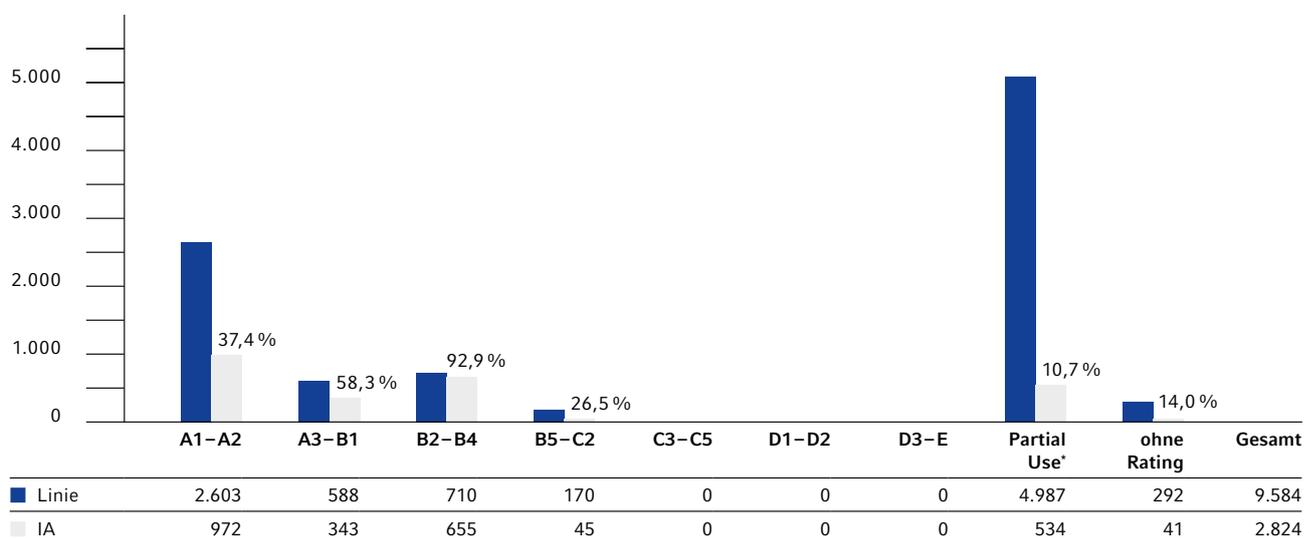
Die Risikovorsorge (Einzelwertberichtigungen und Rückstellungen) im gewerblichen Kundenkreditgeschäft der Bank wird grundsätzlich einzelfallbezogen im Rahmen sog. „Impairmenttests“ ermittelt. Voraussetzung für die Überprüfung der Werthaltigkeit respektive eines Ist-Bedarfs ist das Vorliegen eines oder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

Die aktivisch abgesetzte Risikovorsorge im Kreditgeschäft inkl. Portfoliowertberichtigungen und Einzelwertberichtigungen von Forderungen an konzernzugehörige Projektgesellschaften reduzierte sich im Berichtszeitraum von 295,5 Mio € auf 293,0 Mio € (-0,8 %). Darüber hinaus bestehen Rückstellungen für Eventualverbindlichkeiten von 1,2 Mio € (Vorjahr: 2,4 Mio €).

Wertpapiere

Finanzanlagebestand

Ratingdarstellung der nicht überfälligen oder nicht wertgeminderten Wertpapiere (d. h. ohne griechische Staatsanleihen):



*Fälle, die dem Nicht-Rating-Konzept der Bank unterliegen

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

Land	Nennwert		Beizulegender Zeitwert (inkl. anteiliger Zinsen)		Beizulegender Zeitwert ohne anteilige Zinsen	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Griechenland	235,0	235,0	54,8	144,7	51,4	141,4
2017	50,0	50,0	10,8	29,0	10,1	28,4
2022	100,0	100,0	23,8	64,8	22,7	63,7
2034	40,0	40,0	10,6	26,2	9,6	25,2
2040	45,0	45,0	9,6	24,7	9,0	24,1
Italien	595,0	725,0	530,8	731,4	519,4	717,5
2014	0,0	15,0	0,0	15,7	0,0	15,4
2015	185,0	210,0	182,5	218,5	179,3	214,8
2018	95,0	175,0	87,9	179,2	86,1	175,9
2020	50,0	50,0	45,0	50,3	44,1	49,4
2034	265,0	275,0	215,4	267,7	209,9	262,0
	830,0	960,0	585,6	876,1	570,8	858,9

Die Anleihen von Griechenland und Italien werden als AfS-Finanzanlagen in der Bilanz mit ihrem beizulegenden Zeitwert inklusive anteiliger Zinsen dargestellt.

Anleihen der Länder Portugal, Irland und Spanien sind nicht im Bestand.

Gemäß IFRS 7 wird nachfolgend die Levelzuordnung des Exposures griechischer und italienischer Staatsanleihen dargestellt:

	2011	2010
	Beizulegender Zeitwert (inkl. anteiliger Zinsen)	Beizulegender Zeitwert (inkl. anteiliger Zinsen)
Levelzuordnung		
Griechenland	54,8	144,7
Level I	44,2	144,7
Level II	10,6	0
Level III	0	0
Italien	530,8	731,4
Level I	530,8	731,4
Level II	0	0
Level III	0	0

Bewertung

An jedem Bilanzstichtag beurteilt die WestImmo anhand intern definierter Kriterien, inwiefern objektive Hinweise für eine dauerhafte Wertminderung bei den Wertpapieren 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. Im Berichtsjahr wurden auf Anleihen der Republik Griechenland Abschreibungen in Höhe von 243,8 Mio € auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert vorgenommen. Eine Abschreibung auf italienische Staatsanleihen wurde zum Bilanzstichtag als nicht erforderlich angesehen, da vor dem Hintergrund der von der Republik Italien eingeleiteten Spar- und Restrukturierungsmaßnahmen nicht von einer dauerhaften Wertminderung der Anleihen ausgegangen wird.

Beteiligungen

Die operative Steuerung und Überwachung der Beteiligungs- und Konzerngesellschaften erfolgt dezentral durch die Vertreter der jeweils zuständigen Gesellschaften mit Berichtslinien zu den Geschäftsbereichen Vorstandssekretariat/Konzernentwicklung/Orga/EDV/Verwaltung, Credit Management und Risikomanagement. Das strategische Controlling der Beteiligungs- und Konzerngesellschaften einschließlich der Westdeutschen Immobilien Holding GmbH erfolgt durch den Geschäftsbereich Risikomanagement.

Für die strategischen Beteiligungen werden jährlich mittelfristige Planungen aufgestellt. Im Berichtsjahr wurden die Risiken aus strategischen Beteiligungen den geschäftspolitischen Vorgaben entsprechend weiter reduziert. 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 vor Längerem die Entscheidung getroffen, sich aus eigenen Projektentwicklungen sukzessive und vollständig zurückzuziehen.

Marktpreisrisiken

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

Die Messung und Überwachung der Marktrisikopositionen sowie die Berichterstattung nach MaRisk liegen in der Zuständigkeit des Risikocontrollings im Geschäftsbereich Risikomanagement. Die Zins- und Währungsrisiken werden anhand eines auf dem Monte-Carlo-Simulationsverfahren beruhenden Value at Risk-Modells nach WestLB-konzernweitlichen Verfahren und Parametern quantifiziert. Dem auf täglicher Basis ermittelten Value at Risk (VaR) liegt ein Konfidenzniveau von 99 % bei ein-tägiger 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.

Die Berechnung des VaR und der Sensitivitäten erfolgt durch das Risikocontrolling auf Basis der Cashflows aller zinstragenden Geschäfte. Die Bank ist in das konzerneinheitliche Backtesting-Verfahren der WestLB integriert. 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 zusammen mit der WestLB 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 BaFin-Rundschreibens 07/2007 bzw. des überarbeiteten Rundschreibens 11/2011 berechnet die WestImmo wöchentlich die Auswirkungen von Zinsschocks im Anlagebuch. Im Berichtsjahr zeigt 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) 14-tägig im Rahmen der regulären Vorstandssitzungen 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 Gesamtbank-Risikobericht an den Vorstand als auch in dem vierteljährlichen Bericht an die Aufsichtsgremien enthalten.

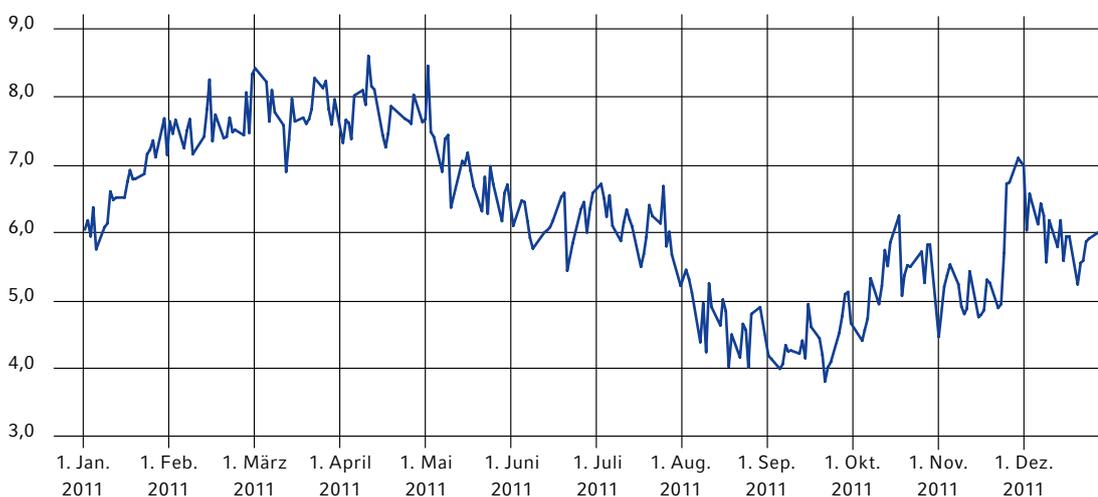
Der VaR stellte sich im Jahr 2011 wie folgt dar:

VaR für Marktpreisrisiken in Mio EUR

VaR 2011			VaR per	
Durchschnitt	Minimum	Maximum	30. 12. 2011	30. 12. 2010
6,26	3,82	8,61	5,63	5,71

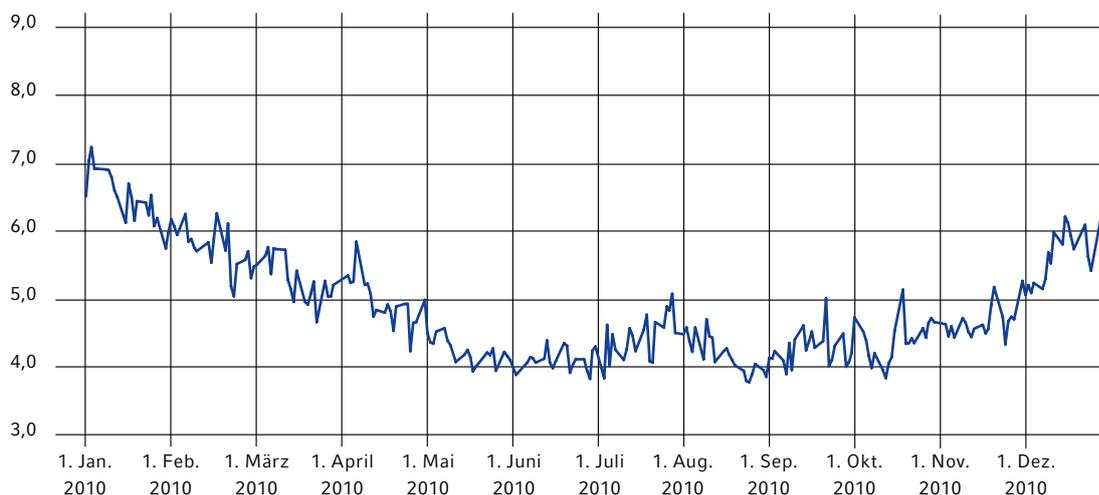
Die durchschnittliche Auslastung des VaR-Limits für Zins- und Währungsrisiken lag im Berichtsjahr bei 66,2%. Zum Jahresende war das Limit mit 75,0% ausgelastet.

Darstellung VaR im Jahresverlauf 2011 (Angaben in Mio €)



Im Vergleich zum Jahr 2011 gestaltete sich der VaR im Jahresverlauf 2010 wie folgt:

Darstellung VaR im Jahresverlauf 2010 (Angaben in Mio €)



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 geregelt sind.

Die Steuerung der kurzfristigen und strukturellen Liquidität erfolgt durch den Geschäftsbereich Treasury der Bank in Abstimmung mit dem Geschäftsbereich Group Treasury der WestLB. Die laufende Überwachung der Liquiditätsrisiken erfolgt durch die Geschäftsbereiche Rechnungswesen und Risikomanagement.

Das kurzfristige Liquiditätsrisiko wird gemäß Liquiditätsverordnung (LiqV) gesetzlich limitiert. Die Liquiditätskennzahl gemäß § 2 LiqV betrug im Berichtsjahr durchschnittlich 1,89. 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 Stressannahmen und Modellierungen 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 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 sich in diesem Zusammenhang ergebenden Unterdeckungen sind limitiert und müssen durch geeignete Maßnahmen beseitigt werden. Der strukturelle Liquiditätsüberhang auf Sicht von zwölf Monaten hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr von 346 Mio € auf 1.736 Mio € erhöht. Im Berichtsjahr waren keine Limitüberschreitungen zu verzeichnen.

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.

Vor dem Hintergrund des Verkaufsprozesses beschränkte sich die Mittelaufnahme im ungedeckten Bereich im Wesentlichen auf die Mittelbereitstellung durch die WestLB und im gedeckten Bereich wurden Hypothekendarlehen in begrenztem Umfang emittiert.

Die Bank kann bei Bedarf auf einen ausreichenden Bestand an EZB-fähigen Wertpapieren 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, und hat zum 1. Januar 2008 gemeinsam mit der WestLB die Zulassung zum fortgeschrittenen Messansatz (AMA) erhalten. Entsprechend sind die von der Bank angewandten Methoden und Instrumente integrierter Bestandteil des ORM-Systems der WestLB.

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 1. 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 und entwickelt das ORM in Abstimmung mit der WestLB kontinuierlich weiter.

Geschäftsrisiken

Die Steuerung der Geschäftsrisiken obliegt den Geschäftsbereichen und den Konzern- sowie Beteiligungsgesellschaften auf Grundlage strategischer Vorstands- bzw. Gremiovorgaben. Die Überwachung erfolgt unter anderem durch die Abteilung Controlling/Strategische Unternehmensplanung im Geschäftsbereich Vorstandssekretariat/Konzernentwicklung/Orga/EDV/Verwaltung. Diese erstellt die mittelfristige Planung, stellt Steuerungsinformationen über alle Unternehmensbereiche zur Verfügung und entwickelt die Steuerungsmethoden in Abstimmung mit der WestLB weiter. Sie koordiniert zudem den Auf- und Ausbau der dezentralen Controlling-Aktivitäten der Bank und des WestImmo Konzerns. Geschäftsrisiken werden zudem in weiteren Prozessen der Bank, zum Beispiel im Rahmen der Neuproduktprozesse, berücksichtigt.

Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem für den Konzern-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 so weit wie möglich zu verhindern bzw. frühzeitig aufzudecken und so ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des WestImmo Konzerns 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.

Transaktionen mit neuen Produkten und/oder Special Purpose Entities (SPEs) durchlaufen den dafür vorgesehenen New-Product-Prozess (NPP) bzw. SPE-Prozess und werden vom Bereich Risikomanagement koordiniert. Dabei werden die Markt- und Marktfolgebereiche sowie das Rechnungswesen einbezogen.

Gesamtbankrisikosituation

Die Gesamtrisikoposition des Konzerns wurde im Geschäftsjahr 2011 aus aufsichtsrechtlicher Sicht gemäß den Vorschriften der Solvabilitätsverordnung ermittelt und stellt sich wie folgt dar:

Gesamtrisikoposition gemäß SolvV

in Mio €	31.12.2010	31.12.2011
Eigenmittelanforderung für		
– Adressrisiken	844	738
– Marktrisikopositionen	1	1
– Operationelles Risiko	39	39
Insgesamt	884	778
Gesamtkennziffer	9,6 %	9,9 %

Die Gesamtkapitalquote lag zum 31.12.2011 bei 9,9 % (Vorjahr: 9,6 %). Die Kernkapitalquote (Tier-I-Ratio) betrug zum Bilanzstichtag 8,9 % (Vorjahr: 8,0 %). Die Anforderungen der SolvV wurden während des gesamten Berichtszeitraums erfüllt.

Gesamtrisikokapital (Risikotoleranz) der WestImmo nach Risikokategorien

in Mio €	31.12.2010		31.12.2011	
	Limit	Limitauslastung	Limit	Limitauslastung
Kreditrisikokapital	276,0*	344,5	380,0	303,5
Beteiligungsrisikokapital	3,6	3,6	5,0	4,3
Marktpreisrisikokapital	80,0	41,3	68,0	43,9
Operationales Risikokapital	23,0	23,0	52,0	52,0
Gesamtrisikokapital	382,6	412,4	505,0	403,7

* Konzernlimit 276 Mio € – Banklimit 380 Mio € wurde per 1/2011 beschlossen

Durch den von der EU beauftragten Verkaufsprozess wurden die der WestImmo vom Konzern zur Verfügung gestellten Ressourcen ebenso wie konzerninterne Steuerungsmitel nicht mehr ausgeweitet.

Komplementär zur Erfüllung externer Kapitalerfordernisse basiert die Gesamtbanksteuerung der Bank auf einem ökonomischen Kapitalkonzept. 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.

Mit Vorstandsbeschluss vom 19. Januar 2011 hat die Bank ein Risikotragfähigkeitskonzept mit einer neu definierten Deckungsmasse beschlossen. Die Deckungsmasse besteht aus dem haftenden Eigenkapital gemäß der SolvV-Gruppenmeldung zzgl. dem Genussrechts- und Ergänzungskapital bis zu einer Restlaufzeit von mehr als drei Monaten, 50 % des erwarteten Jahresüberschusses, abzgl. des Wertberichtigungsvergleichs nach SolvV, abzgl. der sonstigen Geschäftsrisiken sowie dem Saldo der stillen Reserven/Lasten nach HGB.

Abgeleitet aus der Risikotoleranz werden darüber hinaus vom Vorstand ökonomische Risikokapitalmitel pro Risikokategorie festgelegt, deren Einhaltung fortlaufend überwacht wird. Die Limitauslastung für Kreditrisiken bzw. der CVaR wird seit Anfang 2008 auf Grundlage eines Kreditportfoliomodells (KMV-EDF) von Moody's Kealhofer, McQuown und Vasicek 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.

Zielsetzung des verwendeten Kreditportfoliomodells ist eine Einbindung des ökonomischen Kapitalansatzes in die Planungs- und Entscheidungsprozesse der Bank insbesondere zur Steuerung von Kreditrisiken auf Portfolioebene. Dabei erfolgt die Risikosteuerung über die Definition der Risikotoleranz und die Ableitung von Limiten für Kreditrisiken, die Berechnung des Kreditrisikokapitals auf Basis der Parameter Exposure at Default, Probability of Default und Loss Given Default, die die Bank als AIRBA-Institut intern ermittelt. Ferner werden branchenbezogene Volatilitäten und Korrelationen berücksichtigt. Im Ergebnis wird ergänzend zu den aufsichtsrechtlichen Erfordernissen eine mit umfangreicheren Determinanten unterlegte Risikogewichtungsfunktion angestrebt, die neben der Allokation des Risikokapitals auf Portfolioebene auch eine Bestimmung der einzelnen Risikotreiber im Portfolio ermöglicht.

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.

Die Auslastungsermittlung für Marktpreisrisiken erfolgt auf Basis eines auf dem Monte Carlo-Simulationsverfahren beruhenden VaR-Modells mit in der WestLB Gruppe einheitlichen Verfahren und Parametern. Grundlage für die Kalkulation sind die Cashflows aller zinstragenden Geschäfte. Im Jahr 2011 erhöhte sich der Verbrauch von Risikokapital für Marktpreisrisiken; er lag per 31. Dezember 2011 bei 43,9 Mio €.

Für die operationellen Risiken (OpRisk) werden auf Grundlage der in der SolvV vorgegebenen Basel-II-Geschäftsfelder und Basel-II-Ereigniskategorien zunächst Schadensklassen gebildet. Die im AMA-Modell der WestLB für diese Schadensklassen ermittelten VaR-Werte werden geschäftsfeldbezogen aggregiert und auf die Konzerneinheiten einschließlich der WestImmo verteilt. Die Herleitung des Risikokapitals erfolgt über Zu- bzw. Abschläge auf der Grundlage von Geschäftsumfeld und internen Kontrollfaktoren sowie der Bewertung des OpRisk-Managements anhand einer Business Unit-Scorecard.

Sonstige Risiken

Im Jahr 2007 wurde die WestImmo als Konzerngesellschaft der WestLB in die Reservefonds des Westfälisch-Lippischen Sparkassen-Giroverbands (SVWL) und des Rheinischen Sparkassen- und Giroverbands (RSGV) aufgenommen.

Im Jahr 2008 beschloss die Reservefondsausschüsse, die Mittel der beiden Reservefonds in Höhe von bis zu jeweils 500 Mio € ausschließlich für die Risikoabschirmung der WestLB einzusetzen.

Zwischen dem SVWL und der WestImmo bestanden unterschiedliche Auffassungen zu der Frage, ob die WestImmo aufgrund des zum 1. Januar 2007 geschlossenen Ergebnisübernahmevertrags und der von der WestLB übernommenen harten Patronatserklärung mit der zum Stützungsfall gewordenen WestLB eine Risikoeinheit bildet und folglich ebenso wie diese von den Zahlungspflichten an die Reservefonds befreit ist oder nicht. Die Streitigkeiten mündeten in eine Klage des SVWL zu den Jahresbeiträgen 2008 und 2009 vor dem Verwaltungsgericht Mainz.

Nachdem die WestImmo in dem vorgenannten Rechtsstreit auch in dem Berufungsurteil des OVG Koblenz vom 15. Juni 2011 unterlegen geblieben war, trat sie in Verhandlungen mit dem SVWL und dem RSGV über einen Vergleich zu ihren Mitgliedschaften in den Reservefonds ein. Dabei konnte mit beiden Verbänden ein Einvernehmen über das Ausscheiden der WestImmo aus den Reservefonds zum 15. 12. 2011 (SVWL) bzw. 17. 1. 2012 (RSGV) erzielt werden. Mit den im Gegenzug geleisteten Zahlungen konnte die WestImmo unterhalb des Gesamtbetrages von 56,6 Mio € bleiben, der im Anhang des Jahresabschlusses 2010 als potenzielle Gesamtzahlungsverpflichtung an die Reservefonds veröffentlicht worden ist.

Nachtragsbericht

Anfang Januar 2012 gab Griechenlands neue Regierung bekannt, dass zur Reduktion der Schuldenlast unter Umständen ein deutlich höherer Forderungsverzicht als die zunächst angedachten 50 % bei griechischen Staatsanleihen erforderlich sein wird. Die zwischenzeitlich getroffene Vereinbarung der Republik Griechenland mit dem internationalen Bankenverband sieht einen Verzicht der privaten Gläubiger in Höhe von 53,5 % des Nominalbetrags der betreffenden griechischen Staatsanleihen vor. Weiterhin werden 31,5 % des Nominalbetrages in neu aufgelegte griechische Staatsanleihen mit Laufzeiten zwischen 11 und 30 Jahren und einer gestaffelten Verzinsung getauscht. In Höhe von 15 % des Nominalbetrages erhalten die Gläubiger kurzfristige Schuldverschreibungen der European Financial Stability Facility (EFSF). Insgesamt führen die Konditionen des dargestellten Schuldenschnitts zu einem Verzicht der privaten Gläubiger von etwa 70 % bis 75 % des Nominalbetrages.

Im Zusammenhang mit den zukünftigen Belastungen der WestImmo aufgrund des geplanten Transfers in die Erste Abwicklungsanstalt (EAA) zum 1. Juli 2012 und der damit vorzunehmenden Kapazitätsanpassung bei den Mitarbeiterstrukturen geht die Bank von zukünftigen Aufwendungen für Restrukturierungsmaßnahmen in Höhe von 26,2 Mio € aus. Ein rückwirkender Ansatz der Restrukturierungsrückstellung im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 unterblieb mit Blick auf die Bestimmungen des IAS 37.

Klemens Breuer, bis 30. Januar 2012 Kapitalmarktvorstand der WestLB, hat mit Wirkung zum gleichen Datum sein Aufsichtsratsmandat bei der WestImmo auf eigenen Wunsch niedergelegt. Am 8. Februar 2012 wurde Stefan Dreesbach, Leiter des Geschäftsbereiches Debt Markets der WestLB, zum neuen Mitglied des Aufsichtsrats der WestImmo gewählt.

Der Aufsichtsrat der Westdeutschen ImmobilienBank AG (WestImmo) in Mainz hat in der Sitzung vom 1. März 2012 Herrn Claus-Jürgen Cohausz mit Wirkung zum 27. April 2012 zum Vorstandsvorsitzenden bestellt. Herr Cohausz tritt die Nachfolge von Herrn Dr. Peter Knopp an, der die Bank nach Feststellung und Billigung des Jahresabschlusses am 26. April 2012 verlassen wird. Zum neuen Vorstandsmitglied der WestImmo berief der Aufsichtsrat Christiane Wolff.

Auch im Aufsichtsrat der WestImmo ergaben sich Veränderungen. Herr Thomas Groß, Finanz- und Risikovorstand der WestLB, ist mit Wirkung vom 1. März 2012 Aufsichtsratsvorsitzender. Er tritt an die Stelle von Herrn Hubert Beckmann. Der stellvertretende Vorstandsvorsitzende der WestLB ist nun stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der WestImmo.

Prognosebericht

Gesamtwirtschaft

Die Leistung der Weltwirtschaft wird im Jahr 2012 nach der aktuellen Prognose des Internationalen Währungsfonds (IWF) stabil bleiben und auf dem Niveau von 4 % liegen. Hierzu tragen vor allem die Schwellenländer bei, die für die Entwicklung der Weltwirtschaft von hoher Bedeutung sind. Wachstumsmotoren sind vor allem China, Indien und Indonesien. Für die Ökonomien der Schwellenländer wird ein Wachstum von 5 % erwartet. Herausforderungen werden für diese Länder vor allem die Inflationsentwicklung, die gestiegene Volatilität der Kapitalflüsse und die Gefahr von Überhitzungserscheinungen sein, denen es mit entsprechenden finanz- und währungspolitischen Maßnahmen zu begegnen gilt.

Für die 27 Länder der Europäischen Union erwartet Eurostat einen Rückgang von 1,6 % auf 0,6 %. Von einer Entspannung ist mit Blick auf die wirtschaftliche Lage in den EU-Ländern und die sich abschwächende Konjunktur im Jahr 2012 nicht auszugehen.

Die deutsche Wirtschaft wird sich der europäischen Staatsschuldenkrise und den Entwicklungen der Weltwirtschaft nicht entziehen können. Abhängig davon, wie sich die Staatsschuldenkrise weiter entwickelt, ist nicht auszuschließen, dass sich die deutsche Wirtschaft vor allem aufgrund sinkender Exporte abkühlen und die Nervosität an den Finanzmärkten wieder steigen wird. Das Wirtschaftswachstum wird sich deutlich verlangsamen und sich 2012 Prognosen zufolge nur noch um 0,5 % erhöhen nach 3 % im Jahr 2011.

Für Frankreich und Großbritannien erwartet Consensus 0 % bzw. 0,5 % Wachstum. Für Griechenland wird eine reale BIP-Veränderung von –4,1 % prognostiziert, nach –5,7 % im Jahr 2011. Inwiefern dies nach den aktuellen Ereignissen realisierbar ist, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht seriös abschätzen. Italien wird mit –1,3 % und Spanien mit –0,4 % ebenfalls deutlich rückläufige Wirtschaftsleistungen verzeichnen.

Für die USA sehen die Prognosen günstiger aus. Consensus erwartet hier ein Wachstum von 2,2 %. Die Wirtschaft Japans wird sich in diesem Jahr voraussichtlich weiter stabilisieren und um 1,9 % wachsen.

Ausblick

Märkte für Gewerbeimmobilien

Einige internationale Bürovermietungsmärkte haben im Spitzensegment bereits ihren Zenit erreicht. Deutsche Immobilienmärkte verzeichnen hingegen noch eine Erholung. Die durch die Europäische Staatsschuldenkrise ausgelöste Unsicherheit verhindert allerdings ein kräftiges Wachstum und kann in einzelnen Märkten zu Korrekturen führen.

Die Konzentration von Investoren auf erstklassige Objekte bei gleichzeitig knappem Angebot wird auch weiterhin zu sinkenden oder stabilen Renditen im Spitzensegment führen. Dabei wird die Rendite-Spanne zwischen Spitzenlagen und sekundären Märkten zunehmen. Im Vergleich zu den Spitzenlagen werden einzelne Teilmärkte und regionale Bürovermietungsmärkte in allen globalen Metropolen deutlich länger brauchen, um sich von dem Nachfragetief zu erholen.

In Europa sorgten Einzelhandelsimmobilien aufgrund des starken Konsums für erhöhtes Interesse bei den Investoren. Für das kommende Jahr kann davon ausgegangen werden, dass sich dieser Trend fortsetzt. Dies hängt allerdings davon ab, wie stark die Schuldenkrise zu den Konsumenten durchdringt. Länder mit Wachstumsrückgängen zeigen beim Einzelhandel in diesem Jahr geringere Chancen für Investoren auf.

Für das laufende Jahr erwartet die WestImmo daher ein geteiltes Bild. Während sich in einigen Sekundärmärkten noch Korrekturen ergeben werden, wird das Spitzensegment eher für gute Nachrichten sorgen, auch wenn die Folgen der Krise und die Unsicherheiten einige Märkte noch länger beeinflussen werden als angenommen.

Märkte für Immobilienfinanzierung

Analog zu den Entwicklungen an den Märkten für Gewerbeimmobilien und der europäischen Staatsschuldenkrise dürfte sich im Jahr 2012 das Wettbewerbsumfeld unterschiedlich entwickeln. Auf dem deutschen wie auch auf den anderen europäischen Märkten hängt die weitere Entwicklung stark vom Fortgang einer Lösung der Staatsschuldenkrise ab und prägt die Finanzierungsbereitschaft der Banken. Grundsätzlich ist von einer weiterhin andauernden Zurückhaltung vieler in- und ausländischer Institute auszugehen.

Der intensive Wettbewerb unter den Banken um Projekte aus dem Core-Segment wird auch 2012 anhalten und die Margen werden weiter unter Druck bleiben. Angebote für Finanzierungen im unbesicherten Bereich, komplexen Strukturen, hohe Beleihungsausläufe sowie für Objekte außerhalb des Core-Segments werden auch 2012 gering bleiben.

In den USA wird sich dagegen das Wettbewerbsumfeld voraussichtlich etwas verbessern und sich das Engagement ausländischer, insbesondere deutscher Banken erhöhen. In Japan werden die Konsolidierungstendenzen anhalten und der Wettbewerb am Bankenmarkt weiterhin von inländischen Instituten dominiert.

Grundsätzlich geht die WestImmo – trotz der teilweise anhaltenden Schwierigkeiten auf den Finanzmärkten – von einer positiven Entwicklung der Syndizierungsmärkte aus. Der Trend zeigt, dass für Transaktionen von außerordentlicher Qualität an guten Standorten und in stabilen Märkten sowie mit professionellen Investoren hinreichend Liquidität im Markt vorhanden ist.

In den Jahren 2012 und 2013 laufen in Europa wie in den USA CMBS-Finanzierungen im erheblichen Umfang aus. Die Nachfrage nach Anschlussfinanzierungen bzw. Restrukturierungen von gewerblichen Immobilienfinanzierungen werden auch im Jahr 2012 im Zuge der anstehenden Fälligkeiten von Verbriefungstransaktionen zentrales Thema sein. Der Rückzug der Gläubiger aus der ungesicherten Finanzierung drängt zu einer Renaissance besicherter Finanzierungen. Die Bereitstellung von Collaterals für neue Finanzierungen sowie für Umschuldungen wird weiter an Bedeutung gewinnen.

Auch die Anlagebereitschaft von institutionellen Investoren wird 2012 stärker von der weiter schwelenden Staatsschuldenkrise sowie den anstehenden Regulierungen geprägt. Regulatorische Themen wie CRD IV und Solvency II werden auch das Interesse von Investoren beeinflussen.

Refinanzierungsmärkte

Der Markt für Hypothekendarlehen verzeichnete in den ersten Wochen des Jahres 2012 eine Belebung. Das Emissionsvolumen lag jedoch noch leicht unter dem entsprechenden Zeitraum im Vorjahr. Für das laufende Jahr dürfte mit einem Anstieg gerechnet werden. Die Wiederauflage des Ankaufsprogramms von Covered Bonds der EZB wird nach ihrem verhaltenen Start in den nächsten Monaten Impulse auf die Neuemissionen des Primärmarktes ausüben. Darüber hinaus kann die EZB auch auf dem Sekundärmarkt Titel erwerben. Demgegenüber bleiben die Möglichkeiten zur Aufnahme von Mitteln außerhalb des besicherten Bereiches für den Großteil der Banken schwierig.

Auch wenn die Maßnahmen der EZB zu einer temporären Verbesserung der Situation an den Finanzmärkten beitragen, erwartet die WestImmo, dass die Unsicherheit im Bankensektor so lange anhalten wird, bis sich eine nachhaltige Entspannung der Staatsschuldenkrise abzeichnet und die Institute keine weiteren Wertberichtigungen bzw. Ausfälle bei Staatsanleihen mehr befürchten müssen. Zusätzlich steht das Erfüllen der künftigen Eigenkapitalanforderungen der europäischen Bankenaufsicht weiterhin im Fokus des Bankeninteresses.

Zusammenfassende Aussage des Vorstands zum Transfer der WestImmo in die EAA

Die WestImmo hat selbst während des Höhepunkts der Finanz- und Wirtschaftskrise in den Jahren 2007 bis 2009 als eine von wenigen Banken schwarze Zahlen geschrieben und Kredite herausreichen können. Ihre weitere erfolgreiche Entwicklung wurde jedoch ab dem Jahr 2010 durch den von der Europäischen Kommission beauftragten Verkaufsprozess der Bank sowie im Jahr 2011 darüber hinaus von den Belastungen aus der europäischen Staatsschuldenkrise maßgeblich beeinflusst. Nach dem Abbruch der Verhandlungen mit Apollo ist die WestLB nach Vorgabe der Europäischen Kommission weiterhin verpflichtet, die WestImmo bis zum 30. Juni 2012 zu verkaufen. Sofern eine Veräußerung bis zu diesem Zeitpunkt nicht möglich ist, wird die Bank am 1. Juli 2012 voraussichtlich auf die EAA transferiert. Der Vorstand geht auf Basis des derzeitigen Informationsstands davon aus, dass die Übertragung der Bank auf die EAA im Rahmen eines Share- oder Asset Deals vollzogen wird. Im Falle eines Share Deals bestünde die Möglichkeit, die Bank zu einem späteren Zeitpunkt zu verkaufen. Im Rahmen eines Asset Deals (Einzelrechtsnachfolge) erfolgt – soweit möglich – ein Transfer der Vermögensgegenstände und Schulden auf die EAA. Die Deckungsmassen sowie die im Umlauf befindlichen Pfandbriefe müssten im Falle eines Asset Deals jedoch zwingend auf der Bilanz der WestImmo verbleiben. Bei dem Modell des Asset Deals wird die WestImmo im Wesentlichen nur noch als Sub-Servicer für die EAA agieren. Unabhängig vom Übertragungsweg wird man es der Bank jedoch ermöglichen müssen, die erforderlichen Maßnahmen zur Aufrechterhaltung und zum Management ihres Deckungsstocks durchzuführen. Über das Volumen und die genaue Ausrichtung der Geschäftstätigkeit sind noch keine endgültigen Entscheidungen getroffen. Gleichwohl wird die Bank neben der Realisierung eines reduzierten Neugeschäfts unverändert ihr Portfolio entweder als Tochtergesellschaft der EAA oder als deren Dienstleister managen. Es besteht somit die Möglichkeit, dass die WestImmo ihre Vermögensgegenstände und Schulden zum 1. Juli 2012 im Wege der Einzelrechtsnachfolge auf die Erste Abwicklungsanstalt überträgt, soweit dies rechtlich zulässig ist, damit ihre bisherige Geschäftstätigkeit weitgehend aufgibt und sich künftig auf das Servicegeschäft im Rahmen der Verwaltung von Kredit- und Wertpapierportfolios beschränkt. Da die Übertragung voraussichtlich ergebnisneutral vollzogen würde, ergeben sich auf die Bewertung der Vermögensgegenstände hieraus keine Auswirkungen.

Strategie im Jahr 2012

Die WestImmo wird sich somit auch nach erfolgter Übertragung auf die EAA weiterhin auf ihre Kernkompetenz konzentrieren. Der Vorstand geht auf Basis derzeitiger Informationen davon aus, dass sich die WestImmo mittelfristig aus mehreren Zielmärkten zurückziehen und ihre Ressourcen entsprechend reduzieren muss. Das Deutschlandgeschäft wird neben ausgewählten internationalen Märkten jedoch auch weiterhin eine zentrale Bedeutung einnehmen. Die erfolgreiche Zusammenarbeit mit den Sparkassen im Syndizierungsbereich soll fortgesetzt werden.

Die risiko- und ertragsorientierte Steuerung des Kreditportfolios wird ebenfalls strategisches Ziel der WestImmo bleiben. Die Entwicklung und Implementierung von Instrumenten zur effizienten Steuerung, Entlastung und Allokation der Ressource Eigenkapital soll mit Blick auf Basel III weiter vorangetrieben werden. Die Bank begleitet die Überführung des geänderten Regelwerks in nationales Recht und die Anwendung der Vorschriften intensiv und wird bei Bedarf die notwendigen Anpassungsmaßnahmen durchführen.

Erwartete Geschäftsentwicklung: Ertrags- und Finanzlage, Refinanzierung

Die WestImmo plant, in ihren künftigen Zielmärkten ein Neugeschäftsvolumen in der Höhe abzuschließen, das für die Erhaltung und das Managen ihres Deckungsstocks erforderlich ist. Ob darüber hinausgehendes Neugeschäft akquiriert werden darf, wird in Abstimmung mit der EU und dem möglichen neuen Eigentümer entschieden werden müssen. Unabhängig davon müssen Engagements unverändert den Risiko-Rendite-Anforderungen der Bank entsprechen und die erforderliche Refinanzierung sichergestellt sein. Von der Veröffentlichung exakter quantitativer Ziele für das Ergebnis und das Neugeschäftsvolumen sieht der Vorstand vor dem Hintergrund der aufgezeigten möglichen Szenarien die weitere Entwicklung der Bank betreffend ab. Allerdings wären unter Berücksichtigung der oben dargestellten Annahme in Bezug auf das Neugeschäft trotz eines Rückgangs des Bestandsgeschäfts unverändert ein positives Ergebnis aus Zinsen und Provisionen sowie ein positives operatives Ergebnis zu erwarten. Zu beachten ist, dass im Falle eines sich stärker als angenommen abbauenden Bestandsgeschäfts verbunden mit einem überdurchschnittlich sinkenden Zinsüberschuss die Rentabilität nur durch entsprechende Kostensenkungen sichergestellt werden könnte. Es wird bezüglich der erwarteten Restrukturierungsmaßnahmen auf die Ausführungen im Abschnitt Nachtragsbericht verwiesen.

Die Refinanzierung der Bank wird sich auch im Jahr 2012 eng an dem weiteren Fortgang der Geschäftsaktivitäten und dem daraus resultierenden Funding-Bedarf ausrichten.

Ausgehend von der aktuellen Risikosituation und nach der Anpassung von Ressourcen geht die Bank auch bei deutlich verringertem Neugeschäft davon aus, im Jahr 2012 ein positives Ergebnis zu erwirtschaften. Zentrale Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass die Staatsschuldenkrise nicht weiter eskaliert und keine weiteren oder erstmaligen Wertkorrekturen auf die Anleihen der Länder Griechenland und Italien vorzunehmen sind.

Chancen

Die genannten Ziele und Erwartungen der WestImmo für das Geschäftsjahr 2012 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 im Jahr 2012 bzw. 2013 möglich sein würde. In diesem Fall würden sich die hier aufgestellten Prämissen hinsichtlich Zielmärkte, Neugeschäft, Ertrags-, Vermögens-, Refinanzierungssituation und Strategie der Bank entsprechend ändern und sich unter Umständen die Möglichkeit eröffnen, dass die Bank ihre erfolgreiche Geschäftstätigkeit in ausgewählten Zielmärkten fortsetzen und ein größeres Neugeschäftsvolumen anstreben könnte.

Eine stärkere Erholung der Gesamtwirtschaft von der Staatsschuldenkrise könnte den Immobilienmärkten zusätzliche Impulse verleihen und die Geschäfts- bzw. Risikosituation der WestImmo verbessern. In diesem Zusammenhang ist vor allem die Rückkehr des Vertrauens in die Funktionsfähigkeit und Solidität der Finanz- und Kapitalmärkte von großer Bedeutung. Sollten sich die Finanz- und Kapitalmärkte schneller erholen, könnte sich die Refinanzierungssituation für Immobilienfinanzierer deutlich verbessern mit entsprechenden Effekten auf die Konditionen und die Geschäftsentwicklung.

Gesamtaussage des Vorstands zu den Perspektiven des Konzerns

Obwohl die WestImmo in den letzten Jahren kontinuierlich bewiesen hat, dass ihr Geschäftsmodell auch unter schwierigen Rahmenbedingungen funktioniert und tragfähig ist, hat der andauernde Verkaufsprozess die Geschäftsentwicklung der WestImmo deutlich eingeschränkt und der weiteren Umsetzung ihrer Strategie und ihres Geschäftsmodells Grenzen gesetzt.

Ausgehend von den derzeitigen Informationen wären bei Übertragung der Bank auf die EAA im Rahmen eines Share Deals die Möglichkeiten gegeben, ihren Wert zu erhalten und einen erneuten Veräußerungsprozess anzustoßen. Die Verkaufsbemühungen könnten dann nach Übertragung ab 1. Juli 2012 unter neuer Federführung fortgesetzt werden. Alternativ dazu besteht die Möglichkeit, dass die WestImmo ihre Vermögensgegenstände und Schulden zum 1. Juli 2012 im Wege der Einzelrechtsnachfolge auf die Erste Abwicklungsanstalt überträgt, soweit dies rechtlich zulässig ist, damit ihre bisherige Geschäftstätigkeit weitgehend aufgibt und sich künftig auf das Servicegeschäft im Rahmen der Verwaltung von Kredit- und Wertpapierportfolios beschränkt. Da die Übertragung voraussichtlich ergebnisneutral vollzogen würde, ergeben sich auf die Bewertung der Vermögensgegenstände hieraus keine Auswirkungen.

Unabhängig von den möglichen Szenarien, deren Umsetzung maßgeblich von den Eigentümern der Bank, der EU, der FMSA und dem SoFFin bestimmt wird, geht der Vorstand aufgrund des für das Management des Deckungsstocks notwendigen Neugeschäfts sowie der Portfoliomanagement- und Servicerfunktion der Bank davon aus, dass die Fortführung der Geschäftstätigkeit im Sinne eines Going Concern auch weiterhin gegeben ist.

Wesentlich für das Ergebnis des WestImmo Konzerns im Jahr 2012 ist, dass die europäische Staatsschuldenkrise nicht auf größere Volkswirtschaften des Euroraums übergreift. Auch die Funktionsfähigkeit der Kapitalmärkte und damit eine kostenadäquate Refinanzierung sowie die weitere Stabilisierung der Immobilienmärkte, an denen die WestImmo tätig ist, werden die Entwicklung der Bank sowie ihr Ergebnis im Jahr 2012 beeinflussen.

Die WestImmo hat in den vergangenen Jahren mit der erfolgreichen Weiterentwicklung ihres Geschäftsmodells, ihrer Fokussierung auf gewerbliche Immobilienfinanzierungen, einem optimierten Kreditportfoliomanagement und dem Ausbau der Arranger- und Agent-Funktionen im Konsortialgeschäft die Basis für eine erfolgreiche Entwicklung gelegt. Unter der Voraussetzung, dass es zu keinen weiteren Belastungen durch die europäische Staatsschuldenkrise und ihre Auswirkungen auf die Finanz- und Kapitalmärkte kommt und sich die Immobilienmärkte weiter stabilisieren, geht der Vorstand von einer positiven Entwicklung der WestImmo in den Jahren 2012 und 2013 aus.

Im Falle eines sich stärker als angenommen abbauenden Bestandsgeschäfts, verbunden mit einem sinkenden Zinsüberschuss, könnte die Sicherstellung der Rentabilität nur durch entsprechende Kostensenkungen kompensiert werden.

Mainz, 12. März 2012



Dr. Peter Knopp



Claus-Jürgen Cohausz



Rainer Spielmann

Konzernabschluss

zum 31. 12. 2011 nach International
Financial Reporting Standards (IFRS)

Westdeutsche ImmobilienBank AG

Konzern Gesamtergebnisrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung

Note	1.1.–31.12.2011	1.1.–31.12.2010	Veränderung	
	Mio €	Mio €	Mio €	%
	1.556,2	1.618,3	-62,1	-3,8
	1.336,7	1.379,4	-42,7	-3,1
Zinsüberschuss	(4.1) 219,5	238,9	-19,4	-8,1
Kreditrisikovorsorge	(4.2) -42,4	-68,1	25,7	-37,7
Zinsüberschuss nach Kreditrisikovorsorge	177,1	170,8	6,3	3,7
Provisionserträge	19,5	32,9	-13,4	-40,7
Provisionsaufwendungen	16,0	21,7	-5,7	-26,3
Provisionsergebnis	(4.3) 3,5	11,2	-7,7	-68,8
Handelsergebnis	(4.4) 57,8	-5,6	63,4	>-100
Finanzanlageergebnis	(4.5) -283,2	4,6	-287,8	>-100
Verwaltungsaufwand	(4.6) 85,8	89,5	-3,7	-4,1
Saldo sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge	(4.7) -36,6	7,7	-44,3	>-100
Ergebnis vor Steuern	-167,2	99,2	-266,4	>-100
Laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(4.8) 4,5	0,2	4,3	>100
Latente Steuern	(4.8) -15,1	4,2	-19,3	>-100
Konzernjahresfehlbetrag/Konzernjahresüberschuss	-156,6	94,8	-251,4	>-100
darunter:				
- auf Aktionäre der WestImmo entfallend	-157,1	94,4	-251,5	>-100
- auf nicht beherrschende Anteile entfallend	0,5	0,4	0,1	25,0

Überleitung vom Konzernergebnis zum erfolgswirksamen und erfolgsneutralen Periodenergebnis

Note	2011	2010	2010
	Mio €	Mio €	Mio €
		nach Änderungen gemäß IAS 8 ¹	vor Änderungen gemäß IAS 8
Konzernergebnis	-156,6	94,8	94,8
Saldo der direkt im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen	-27,6	-85,5	-85,5
Veränderung der Neubewertungsrücklage (nach latenten Steuern) (6.26)	-28,7	-86,1	-86,1
Nicht realisiertes Ergebnis aus zur Veräußerung verfügbaren Finanzanlagen	-243,5	-125,4	-127,0
In die Gewinn- und Verlustrechnung transferiertes Ergebnis aus dem Verkauf von zur Veräußerung verfügbaren Finanzanlagen	28,1	-0,8	0,8
In die Gewinn- und Verlustrechnung transferiertes Ergebnis aus der dauerhaften Wertminderung bzw. Werterholung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzanlagen	243,8	0,0	0,0
latente Steuern auf die Veränderung der Neubewertungsrücklage	-57,1	40,1	40,1
Veränderung der Rücklage aus der Währungsumrechnung (nach latenten Steuern) (6.26)	-0,1	2,2	2,2
Nicht realisierte Differenzen aus der Währungsumrechnung	-0,1	2,2	2,2
In die Gewinn- und Verlustrechnung transferierte Differenzen aus der Währungsumrechnung	0,0	0,0	0,0
latente Steuern auf die Veränderung der Rücklage aus der Währungsumrechnung	0,0	0,0	0,0
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste (nach latenten Steuern) (6.26)	1,2	-1,6	-1,6
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	1,7	-3,2	-3,2
latente Steuern auf die Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste	-0,5	1,6	1,6
Erfolgswirksames und erfolgsneutrales Periodenergebnis	-184,2	9,3	9,3
darunter:			
- auf Aktionäre der WestImmo entfallend	-184,7	9,0	9,0
- auf nicht beherrschende Anteile entfallend	0,5	0,3	0,3

¹ Details zu den Änderungen gem. IAS 8 können der Note 2.4 entnommen werden

Die Darstellung der Gesamtergebnisrechnung gemäß IAS 1.81 erfolgt nach dem „two statement approach“ (IAS 1.81b).

In der Berichtsperiode sind aus der Neubewertungsrücklage vor latenten Steuern ein Ergebnis aus dem Verkauf von Wertpapieren in Höhe von -28,1 Mio € (Vorjahr: 0,8 Mio €) sowie dauerhafte Wertminderungen in Höhe von 243,8 Mio € für griechische Staatsanleihen (Vorjahr: 0,0 Mio €) in die Gewinn- und Verlustrechnung transferiert worden.

Konzernbilanz

Aktiva

	Note	31.12.2011 Mio €	31.12.2010 Mio €	Veränderung	
				Mio €	%
Barreserve	(6.1)	91,7	81,9	9,8	12,0
Forderungen an Kreditinstitute	(6.2)	821,5	880,5	-59,0	-6,7
Forderungen an Kunden	(6.3)	17.958,2	20.375,2	-2.417,0	-11,9
Risikovorsorge im Kreditgeschäft	(6.5)	-293,0	-295,5	2,5	-0,8
Handelsaktiva	(6.6)	1.425,6	1.130,8	294,8	26,1
Positive Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten	(7.4)	322,6	193,7	128,9	66,5
Freiwillig zum Fair Value bewertete Aktivbestände	(6.7)	218,7	324,6	-105,9	-32,6
Finanzanlagen	(6.8)	2.253,2	2.596,5	-343,3	-13,2
Sachanlagen	(6.10)	2,6	3,3	-0,7	-21,2
Immaterielle Vermögenswerte	(6.11)	2,1	3,1	-1,0	-32,3
Ertragsteueransprüche	(6.13)	606,7	481,0	125,7	26,1
Sonstige Aktiva	(6.14)	305,5	101,4	204,1	>100
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(6.15)	0,0	11,4	-11,4	-100,0
Summe Aktiva		23.715,4	25.887,9	-2.172,5	-8,4

Passiva

	Note	31.12.2011 Mio €	31.12.2010 Mio €	Veränderung	
				Mio €	%
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(6.16)	3.246,0	5.319,6	-2.073,6	-39,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	(6.17)	6.763,0	6.953,7	-190,7	-2,7
Verbriefte Verbindlichkeiten	(6.18)	8.134,3	8.196,4	-62,1	-0,8
Handelspassiva	(6.19)	1.317,6	990,2	327,4	33,1
Negative Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten	(7.4)	267,2	261,6	5,6	2,1
Passivischer Ausgleichsposten für im Portfolio gesicherte Finanzinstrumente	(6.20)	0,5	0,7	-0,2	-28,6
Freiwillig zum Fair Value bewertete Passivbestände	(6.21)	2.083,6	2.243,2	-159,6	-7,1
Rückstellungen	(6.22)	73,4	72,8	0,6	0,8
Ertragsteuerpflichtungen	(6.23)	597,6	421,3	176,3	41,8
Sonstige Passiva	(6.24)	63,9	111,5	-47,6	-42,7
Nachrangkapital	(6.25)	294,3	460,3	-166,0	-36,1
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Verbindlichkeiten	(6.15)	0,0	1,6	-1,6	-100,0
Eigenkapital	(6.26)	874,0	855,0	19,0	2,2
- Gezeichnetes Kapital		400,0	400,0	0,0	0,0
- Kapitalrücklage		443,4	443,4	0,0	0,0
- Gewinnrücklagen		217,3	171,2	46,1	26,9
- Neubewertungsrücklage		-191,3	-162,6	-28,7	17,7
- Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionsverpflichtungen		3,3	2,1	1,2	57,1
- Rücklage aus der Währungsumrechnung		3,7	3,8	-0,1	-2,6
Gesamt vor nicht beherrschenden Anteilen		876,4	857,9	18,5	2,2
- nicht beherrschende Anteile		-2,4	-2,9	0,5	-17,2
Summe Passiva		23.715,4	25.887,9	-2.172,5	-8,4

Entwicklung des Eigenkapitals

Eigenkapitalveränderungsrechnung

Mio €	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Neubewertungsrücklage aus AfS-Finanzinstrumenten
Stand zum 1.1.2010	400,0	443,4	137,0	-76,5
Konzernjahresüberschuss	0,0	0,0	94,4	0,0
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0	0,0	-86,1
Erfolgswirksames und erfolgsneutrales Periodenergebnis	0,0	0,0	94,4	-86,1
Ausschüttungen an Anteilseigner	0,0	0,0	-59,6	0,0
Sonstige Kapitalveränderungen	0,0	0,0	-0,6	0,0
Eigenkapital zum 31.12.2010	400,0	443,4	171,2	-162,6
Konzernjahresfehlbetrag	0,0	0,0	-157,1	0,0
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0	0,0	-28,7
Erfolgswirksames und erfolgsneutrales Periodenergebnis	0,0	0,0	-157,1	-28,7
Veränderungen im Konsolidierungskreis	0,0	0,0	0,0	0,0
Verlustübernahme durch Anteilseigner	0,0	0,0	203,2	0,0
Sonstige Kapitalveränderungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Eigenkapital zum 31.12.2011	400,0	443,4	217,3	-191,3

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionsverpflichtungen	Rücklage aus der Währungsumrechnung	Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Konzerneigenkapital
3,6	1,6	909,1	-3,2	905,9
0,0	0,0	94,4	0,4	94,8
-1,5	2,2	-85,4	-0,1	-85,5
-1,5	2,2	9,0	0,3	9,3
0,0	0,0	-59,6	0,0	-59,6
0,0	0,0	-0,6	0,0	-0,6
2,1	3,8	857,9	-2,9	855,0
0,0	0,0	-157,1	0,5	-156,6
1,2	-0,1	-27,6	0,0	-27,6
1,2	-0,1	-184,7	0,5	-184,2
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	203,2	0,0	203,2
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3,3	3,7	876,4	-2,4	874,0

Kapitalflussrechnung

	2011 Mio €	2010 Mio €
Konzernergebnis	-156,6	94,8
Im Konzernergebnis enthaltene zahlungsunwirksame Posten und Überleitung auf den Cashflow aus operativer Tätigkeit		
Abschreibungen, Wertberichtigungen und Zuschreibungen auf Forderungen und Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft	45,7	70,9
Abschreibungen abzüglich Zuschreibungen auf		
– Sachanlagevermögen	0,9	1,5
– Finanzanlagevermögen	171,4	-19,5
– immaterielle Anlagewerte	1,6	2,0
Veränderung anderer zahlungsunwirksamer Posten	-61,6	32,2
Erträge aus der Veräußerung von Anlagevermögen (saldiert)	28,1	-3,7
Sonstige Anpassungen (im Wesentlichen gezahlte Ertragsteuern, erhaltene Zinsen abzüglich gezahlter Zinsen und erhaltener Dividenden)	-219,3	-250,8
Zwischensumme	-189,8	-72,6
Veränderung von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten der operativen Geschäftstätigkeit nach Korrektur um zahlungsunwirksame Vorgänge		
Forderungen an Kreditinstitute	60,5	-188,2
Forderungen an Kunden	2.380,1	761,0
Handelsaktiva	-112,0	-156,7
Freiwillig zum Fair Value bewertete Aktiv- und Passivbestände	-167,1	147,0
Andere Aktiva aus operativer Geschäftstätigkeit	-119,4	-60,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-2.077,4	-1.204,3
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	-192,5	86,3
Verbriefte Verbindlichkeiten	-65,3	6,5
Handelspassiva	327,5	133,3
Andere Passiva aus operativer Tätigkeit	1,8	46,6
Gezahlte Ertragsteuern	0,0	0,1
Erhaltene Zinsen	1.538,0	1.616,0
Gezahlte Zinsen	-1.323,1	-1.368,1
Erhaltene Dividenden	3,1	1,2
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	64,4	-251,9
Einzahlungen aus der Veräußerung von		
– Sachanlagevermögen	0,0	0,0
– Finanzanlagevermögen	317,4	438,0
– immateriellen Anlagewerten	0,4	0,0
Auszahlungen für den Erwerb von		
– Sachanlagevermögen	-0,3	-1,5
– Finanzanlagevermögen	-147,3	-46,2
– immateriellen Anlagewerten	-1,0	-0,7
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	0,5	10,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	169,7	399,6
Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschafter		
– Dividendenzahlungen	-59,6	-69,5
Mittelveränderung aus Nachrangkapital	-166,0	-20,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-225,6	-89,5
Zahlungsmittelbestand zum Ende der Vorperiode	81,9	22,2
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	64,4	-251,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	169,7	399,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-225,6	-89,5
Effekte aus Wechselkursänderungen	1,3	1,5
Zahlungsmittelbestand zum Ende der Periode	91,7	81,9

Die Kapitalflussrechnung zeigt die Zusammensetzung sowie die Veränderungen des Zahlungsmittelbestandes des Geschäftsjahres. Die Zahlungsströme sind unterteilt nach operativer Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit. Die Erstellung der Kapitalflussrechnung für die operative Geschäftstätigkeit erfolgt auf Basis der indirekten Methode und in Übereinstimmung mit den Vorschriften des IAS 7.

Der ausgewiesene Zahlungsmittelbestand entspricht der Bilanzposition Barreserve (Note 6.1) und umfasst nur Guthaben bei Zentralnotenbanken.

Im Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit werden im Wesentlichen Zahlungsvorgänge (Zu- und Abflüsse) aus Forderungen und Verbindlichkeiten, freiwillig zum Fair Value bewerteten Beständen sowie anderen Aktiva und Passiva ausgewiesen. Erhaltene Zinsen und Dividenden sowie gezahlte Zinsen und Ertragsteuern werden ebenfalls im Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit gezeigt.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beinhaltet neben den Ein- und Auszahlungen aus der Veräußerung und/oder dem Erwerb von Finanz- und Sachanlagen sowie Immateriellen Vermögenswerten auch die Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen. Im Geschäftsjahr wurden die Anteile an der FEN Fachmarktzentrum ehem. Eisstadion Nürnberg GmbH & Co. KG, die bislang nach der Equity-Methode konsolidiert wurde, veräußert.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit umfasst, neben Auszahlungen an Unternehmenseigner, Ein- und Auszahlungen für Nachrangkapital. In 2011 wurde der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beeinflusst durch den Mittelabfluss aus der Ausschüttung an den Anteilseigner in Höhe von 59,6 Mio € (Vorjahr: 69,5 Mio €).

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 im Konzern der Westdeutschen ImmobilienBank verweisen wir auf die Ausführungen im Risikobericht des Lageberichts.

Anhang

1. Grundlagen der Darstellung

Die Westdeutsche ImmobilienBank AG (WestImmo) ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht mit Hauptsitz in 55116 Mainz, Große Bleiche 46. Im WestLB Konzern ist die WestImmo das Center of Competence für Immobilienfinanzierungen und strukturierte Immobilientransaktionen. Sie ist Spezialbank und eine 100%ige Tochtergesellschaft der WestLB AG.

Der Konzernabschluss der WestImmo zum 31. Dezember 2011 wurde auf Basis der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 19. Juli 2002 (IAS-Verordnung) in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie den ergänzenden, nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Die WestImmo wendet nur die IFRS an, die durch die EU anerkannt (endorsed) wurden. Eine wahlweise vorzeitige Anwendung eines verabschiedeten, aber noch nicht verpflichtend anwendbaren Standards erfolgt nicht.

Die unter dem Sammelbegriff IFRS vom International Accounting Standard Board (IASB) veröffentlichten Standards und Interpretationen umfassen die International Financial Reporting Standards (IFRS), die International Accounting Standards (IAS) sowie deren Interpretationen durch das ehemalige Standing Interpretations Committee (SIC) beziehungsweise das IFRS Interpretations Committee (IFRIC).

Der Konzernabschluss enthält die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzernbilanz, die Entwicklung des Eigenkapitals, die Kapitalflussrechnung, den Konzernanhang (Notes) sowie – innerhalb der Notes – die Segmentberichterstattung. Der gemäß § 315a HGB in Verbindung mit § 315 HGB zusätzlich zu erstellende Konzernlagebericht enthält auch den Bericht über die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung (Risikobericht). Der Konzernabschluss wird gemäß der §§ 325 und 328 HGB beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers (www.ebundesanzeiger.de) veröffentlicht.

Der Rechnungslegung der WestImmo liegen konzerneinheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zugrunde. Berichtswährung des Konzernabschlusses ist der Euro, Berichtsjahr ist das Kalenderjahr.

2. Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1. Angewandte Rechnungslegungsvorschriften

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 basiert auf dem IASB-Rahmenkonzept und den folgenden IAS/IFRS Standards:

IAS 1	Darstellung des Abschlusses
IAS 2	Vorräte
IAS 7	Kapitalflussrechnungen
IAS 8	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehler
IAS 10	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
IAS 11	Fertigungsaufträge
IAS 12	Ertragsteuern
IAS 16	Sachanlagen
IAS 17	Leasingverhältnisse
IAS 18	Erträge
IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer
IAS 21	Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse
IAS 23	Fremdkapitalkosten
IAS 24	Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen
IAS 27	Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS
IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen
IAS 31	Anteile an Joint Ventures
IAS 32	Finanzinstrumente: Darstellung
IAS 36	Wertminderung von Vermögenswerten
IAS 37	Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen
IAS 38	Immaterielle Vermögenswerte
IAS 39	Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung
IAS 40	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse
IFRS 5	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche
IFRS 7	Finanzinstrumente: Angaben
IFRS 8	Geschäftssegmente

Nicht berücksichtigt wurden IAS 20, 26, 29, 33, 34, 41 und IFRS 1, 2, 4, 6, da sie für die WestImmo nicht einschlägig sind.

Nachfolgend wird auf ausgewählte Standard-Änderungen bzw. Standard-Neueinführungen eingegangen, die aus heutiger Sicht Auswirkungen auf die Bilanzierung haben könnten.

Das International Accounting Standards Board (IASB) hat am 12. November 2009 mit IFRS 9 einen neuen IFRS-Standard zur Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten herausgegeben. Die Veröffentlichung stellt den vorläufigen Abschluss des ersten Teils eines dreiphasigen Projekts zur Ersetzung des IAS 39 dar. Am 28. Oktober 2010 hat das IASB IFRS 9 *Finanzinstrumente* erneut herausgegeben. Es wurden die neuen Vorschriften für die Bilanzierung von finanziellen Verbindlichkeiten aufgenommen und die Vorschriften für die Ausbuchung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten aus IAS 39 übernommen. Die weiteren Unterprojekte (Wertminderung finanzieller Vermögenswerte, die zu Anschaffungskosten bewertet werden, Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen und Aufrechnung in der Bilanz) des umfassenden Projekts des IASB zur Ersetzung von IAS 39 befinden sich derzeit noch im Exposure Draft-Status. Das Projekt „Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities“ wurde am 16. Dezember 2011 mit Änderungen an IAS 32 und IFRS 7 abgeschlossen. Am 16. Dezember 2011 hat das IASB die Änderung des Zeitpunkts der verpflichtenden Erstanwendung

und Angaben zum Übergang (Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7) herausgegeben, mit denen der Zeitpunkt des Inkrafttretens von IFRS 9 auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen, geändert wurde. Des Weiteren wurden die Erleichterungsvorschriften hinsichtlich Vergleichszahlen und damit zusammenhängende Angaben im IFRS 7 geändert. Die Übernahme des neuen Standards in das Europäische Recht wird voraussichtlich erst beim Vorliegen des abgeschlossenen IFRS 9 Standards erfolgen. Die Auswirkungen auf die Bilanzierungspraxis der WestImmo aus dem „Replacement“ des IAS 39 werden derzeit noch untersucht.

Im Mai 2011 hat das IASB die IFRS 10–12 zu Konsolidierung, Joint Arrangements und Anhangangaben veröffentlicht. Die neuen Standards sind verpflichtend für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, anzuwenden. Das EU-Endorsement steht noch aus. Derzeit werden die möglichen Auswirkungen auf die Konzernrechnungslegung der WestImmo geprüft. Ebenfalls im Mai 2011 wurde der IFRS 13 Fair Value Measurement verabschiedet. Dieser Standard ist auch für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, anzuwenden. Das EU-Endorsement ist noch ausstehend und wird für das dritte Quartal in 2012, und somit ein Quartal früher als für die IFRS 10–12, erwartet. Aus dem Inkrafttreten des IFRS 13 werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Konzernrechnungslegung erwartet. Im Laufe des Jahres 2011 hat der Standardsetter Änderungen an den IFRS 7, IAS 32/IFRS 7, IAS 1, IAS 12, IAS 19, IAS 27, IAS 28 veröffentlicht. Diese Änderungen wurden noch nicht in das Europäische Recht übernommen. Es werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bilanzierungspraxis der WestImmo erwartet.

Der Improvement-Prozess 2010

Durch den Improvement-Prozess 2010 wurden Änderungen an sechs Standards sowie einer Interpretation vorgenommen. Der geänderte IFRS 7 wurde durch den Wegfall der notwendigen Angaben des maximalen Ausfallrisikos und der Angaben der Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte, deren Bedingungen neu verhandelt wurden, vereinfacht. Des Weiteren sind Änderungen bei den Angaben zur Beschreibung der von Unternehmen gehaltenen Sicherheiten und anderen Kreditbesicherungen vorgesehen. Der geänderte IFRS 7 ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2011 beginnen, rückwirkend anzuwenden. Im Berichtsjahr ergaben sich Änderungen in der Darstellung und den verbalen Angaben in der Note 7.8 „Erhaltene Sicherheiten für Finanzinstrumente“ und Note 7.10 „Ausfallrisiken aus Finanzinstrumenten“.

Die Neuerungen im IAS 1 sehen die Rücknahme der Angabepflicht zur Überleitungsrechnung für alle Bestandteile des other comprehensive income vom Anfangs- zum Endbestand in der Eigenkapitalveränderungsrechnung vor. Die Angabe kann nun alternativ im Anhang erfolgen. Die Neuregelungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2011 beginnen, rückwirkend anzuwenden. Aufgrund der bereits im Vorjahresabschluss 2010 durchgeführten Darstellungsänderungen mussten im Berichtsjahr keine weiteren Anpassungen vorgenommen werden.

Alle anderen, nicht separat aufgeführten Neuregelungen seitens des IASB beziehungsweise des IFRIC sind nicht einschlägig oder derzeit noch nicht verpflichtend anzuwenden; sie haben darüber hinaus voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf zukünftige Abschlüsse.

2.2. Ausweis- und Methodenänderungen

Bei der Erstellung des Konzernabschlusses sowie der Vergleichszahlen für den Vorjahreszeitraum wurden die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 angewendet, sofern keine Änderungen aufgrund der erstmaligen Anwendung von Standards und Interpretationen erforderlich waren. Erläuterungen zu bereits erfolgten bzw. geplanten Änderungen bestehender Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften und deren Auswirkungen für die Bank können der Note 2.1 „Angewandte Rechnungslegungsvorschriften“ entnommen werden.

Bei der Verarbeitung des Zahlenwerkes sind die mathematischen Rundungsregeln verwendet worden, in Einzelfällen kann sich eine Rundungsdifferenz von Zahlenwerten in unterschiedlichen Tabellen ergeben.

Zur Erhöhung der Transparenz für den Abschlussadressaten wurden einzelne Gliederungspunkte des Anhangs neu gruppiert und die nachfolgend beschriebenen Darstellungsänderungen vorgenommen.

■ **Handelsergebnis**

In Note 4.4 „Handelsergebnis“ haben wir aus Praktikabilitätsgründen und zur Verbesserung der Darstellung zum einen die Zeilen „Ergebnis aus dem Verkauf von Handelsbeständen“ und „Ergebnis aus der Bewertung von Handelsbeständen“ zu einer Zeile „Ergebnis aus Handelsbeständen“ zusammengefasst. Zum anderen wurden die Zeilen „Ergebnis aus dem Verkauf von Finanzinstrumenten, die freiwillig zum Fair Value bewertet werden“ und „Ergebnis aus der Bewertung von Finanzinstrumenten, die freiwillig zum Fair Value bewertet werden“ in einer Zeile „Ergebnis aus Finanzinstrumenten, die freiwillig zum Fair Value bewertet werden“ aggregiert dargestellt.

■ **Ausfallrisiken aus Finanzinstrumenten**

Aufgrund der Vorgaben des AIP-Projekts 2010 wurde die Darstellung in der Note 7.8 „Erhaltene Sicherheiten für Finanzinstrumente“ und Note 7.10 „Ausfallrisiken aus Finanzinstrumenten geändert“.

■ **Derivate Finanzinstrumente (Restlaufzeitengliederung Derivate)**

Die Devisentermingeschäfte waren zum 31. Dezember 2010 dargestellt „auf Basis von Marktwerten (sonstige Derivate)“. Die neue Darstellung in Note 7.3 „Derivative Finanzinstrumente“ erfolgt als „Bruttoabwicklung auf Basis undiskontierter Cashflows (Zins-/Währungsswaps, Devisentermingeschäfte)“. Zum 31. Dezember 2010 beliefen sich sowohl der positive als auch der negative Marktwert der Devisentermingeschäfte über alle Laufzeitbänder hinweg auf 0,5 Mio €.

2.3. Sachverhalte gemäß IFRS 5

Im Oktober 2009 entschied die Geschäftsführung, das nicht als strategisch angesehene Agrarportfolio zu veräußern. Das Agrarportfolio umfasst Darlehen an landwirtschaftliche Unternehmen, die bisher einen Teil des Investoren-Segments dargestellt haben. Von dem am 01. Januar 2011 bestehenden Agrarportfolio in Höhe von 12,4 Mio € konnte in 2011 ein Anteil von 1,8 Mio € veräußert werden.

Aufgrund geänderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen wurden die Voraussetzungen für einen gesonderten Ausweis nach IFRS 5 im zweiten Quartal 2011 nicht mehr erfüllt. Folglich waren bisher separat ausgewiesene Beträge der Bilanzpositionen „Forderungen an Kunden“, „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ und „Verbindlichkeiten gegenüber Kunden“ bereits zum 30. Juni 2011 zu reklassifizieren. Auf das Ergebnis aktueller und vorheriger Berichtsperioden ergaben sich keine Auswirkungen.

Zum 31. Dezember 2011 liegen keine IFRS 5 Sachverhalte mehr vor.

2.4. Vorgenommene Anpassungen

Der vorliegende Jahresabschluss enthält im Vergleich zum 31. Dezember 2010 Anpassungen von Vorjahresangaben.

Die vorgenommenen Änderungen werden nachfolgend aufgeführt:

- **Überleitung vom Konzernergebnis zum erfolgswirksamen und erfolgsneutralen Periodenergebnis**
Der zum 31. Dezember 2010 erfolgte Ausweis des nicht realisierten Ergebnisses aus zur Veräußerung verfügbaren Finanzanlagen wurde um 1,6 Mio € aufgrund einer nicht korrekt vorgenommenen Zuordnung von Effekten aus Finanzanlagen erhöht. Das in die Gewinn- und Verlustrechnung transferierte Ergebnis aus dem Verkauf von zur Veräußerung verfügbaren Finanzanlagen wurde entsprechend vermindert.
- **Risikovorsorge im Kreditgeschäft**
Aus der Darstellung der Risikovorsorge (Note 6.5) war die Wertberichtigung je separates Wertberichtigungskonto bisher nicht ersichtlich. Die Darstellung wurde entsprechend angepasst.
- **Erhaltene Sicherheiten für Finanzinstrumente**
Zum 31. Dezember 2010 blieben erhaltene Sicherheiten für Finanzinstrumente im Zusammenhang mit Derivategeschäften unberücksichtigt. In Höhe von 91,1 Mio € ist eine Korrektur vorgenommen worden.

Ferner sind im Vorjahr als Sicherheiten gehaltene Vermögenswerte für Eventualverbindlichkeiten in Höhe von 106,1 Mio € nicht berücksichtigt worden. Eine Korrektur in entsprechender Höhe ist vorgenommen worden.

■ Übertragene Sicherheiten für eigene Verbindlichkeiten

Im Berichtsjahr 2011 wurden die Anhangangaben im Zusammenhang mit den als Sicherheit übertragenen finanziellen Vermögenswerten erweitert. Daraus ergaben sich Anpassungserfordernisse im Hinblick auf die zum 31. Dezember 2010 veröffentlichten Werte.

Neu auszuweisen waren zum 31. Dezember 2010 abgetretene Kreditforderungen aus KfW-Globaldarlehen in Höhe von 221,0 Mio €. In diesem Zusammenhang waren außerdem die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 200,0 Mio € anzupassen.

Ferner waren zum 31. Dezember 2010 abgetretene Kreditforderungen für Offenmarktgeschäfte mit der Deutschen Bundesbank in Höhe von 251,4 Mio € sowie übertragene Barsicherheiten im Zusammenhang mit OTC-Derivategeschäften in Höhe von 423,4 Mio € neu auszuweisen. Des Weiteren waren zum 31. Dezember 2010 negative Marktwerte aus Derivaten in Höhe von 357,5 Mio € mit Barsicherheiten für OTC-Derivate unterlegt. Des Weiteren wurden im Berichtsjahr 2011 erstmalig die im Deckungsstock befindlichen grundpfandrechtlich besicherten Forderungen, Kommunaldarlehen, Schuldverschreibungen sowie Bankgeldforderungen unter den übertragenen Sicherheiten ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2010 belief sich die Deckungsmasse auf Nominal 12.701,3 Mio € bei einem Umlauf an Hypotheken- und öffentlichen Pfandbriefen in Höhe von Nominal 10.573,8 Mio €.

■ Derivate Finanzinstrumente (Restlaufzeitengliederung Derivate)

Für Derivate, deren Zahlungsströme brutto abgewickelt werden (Zins-/Währungsswaps, Devisentermingeschäfte), wurde die Darstellung in Note 7.3 Derivative Finanzinstrumente „Restlaufzeitengliederung Derivate“ geändert. Zufluss und Abfluss von Zahlungsströmen wurden in der Vergangenheit netto dargestellt und werden nun brutto ausgewiesen.

■ Angaben zu Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen

Zum 31. Dezember 2010 sind keine Angaben zu Bürgschaften und Garantien gegenüber Beteiligungen und nicht konsolidierten verbundenen Unternehmen vorgenommen worden. Der korrekte Wert beläuft sich auf 5,0 Mio €.

2.5. Rechnungslegungsannahmen und Schätzungen

Die Anwendung der IFRS erfordert in einigen Fällen Annahmen, Schätzungen sowie die Ausübung von Ermessensentscheidungen durch das Management, die auf subjektiven Beurteilungen zukünftiger Entwicklungen beruhen und zwangsläufig mit Prognoseunsicherheiten behaftet sind. Auch wenn die WestImmo im Rahmen der Schätzungen auf verfügbare Informationen, historische Erfahrungen und andere Beurteilungsfaktoren zurückgegriffen hat, können die tatsächlichen zukünftigen Ereignisse von den Schätzungen abweichen. Dies kann sich nicht unerheblich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

Annahmen, Schätzungen und Ermessensentscheidungen sind im Wesentlichen notwendig bei

- Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes (Fair Value) bestimmter Derivate und anderer, insbesondere strukturierter Finanzinstrumente;
- Bemessung der Risikovorsorge (Impairment);
- Ermittlung latenter Steuern;
- Ermittlung der Pensions- und anderer Rückstellungen;

Die Annahmen und Schätzungen sowie die Ermessensentscheidungen mit den zugrunde liegenden Beurteilungsfaktoren und Schätzverfahren werden regelmäßig überprüft und mit den tatsächlich eingetretenen Ereignissen abgeglichen. Aufgrund veränderter Marktgegebenheiten ergab sich im Berichtsjahr 2011 die Notwendigkeit zur Anpassung von nachfolgend dargestellten Schätzungen:

- **Bewertungsspreads für die zum Fair Value bewerteten eigenen Verbindlichkeiten**
Die allgemeine Spreadausweitung und die jüngste Ratingherabstufung der Bank durch Standards&Poors machen eine Anhebung dieser Spreads erforderlich. Durch die Bewertungsänderung ergab sich ein Ertrag im Handelsergebnis in Höhe von 33,0 Mio €.
- **Modellreserve für die Bewertung derivativer Finanzinstrumente auf Basis der Overnight-Index-Swapkurve (OIS)**
Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2011 wurde beschlossen, für die Bewertung derivativer Finanzinstrumente, für die mit den Geschäftspartnern eine Collateralvereinbarung besteht, eine Modellreserve im Zusammenhang mit der Bewertung auf Basis des Overnight Index Swap-Diskontsatzes zu bilden. Durch diese Modellreserve ergab sich ein Aufwand im Handelsergebnis in Höhe von 3,8 Mio €.
- **Bewertungsanpassung der Währungsderivate**
Währungsderivate wurden bislang – analog zu Zinsderivaten – mit einer risikolosen Zinskurve bewertet. Jedoch werden Währungsderivate mit einem Auf- bzw. Abschlag (Währungsbasis) auf den Swapzins gehandelt. In der Vergangenheit ergaben sich hieraus keine wesentlichen Effekte bei der Bewertung. Da sich diese Währungsbasis insbesondere im zweiten Halbjahr 2011 für einige Währungen deutlich ausgeweitet hat, wurden die zur Bewertung von Währungsderivaten zugrunde liegenden Zinskurven entsprechend um Auf- bzw. Abschläge angepasst. Aus dieser Anpassung ergab sich zum Umstellungszeitpunkt im zweiten Halbjahr ein Ertrag im Handelsergebnis in Höhe von 63,5 Mio €.

Nach Ansicht der WestImmo sind die verwendeten Parameter sachgerecht und vertretbar.

2.6. Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis

Tochterunternehmen, das heißt solche Unternehmen, an denen die WestImmo entweder direkt oder indirekt über mehr als die Hälfte der Stimmrechte verfügt oder anderweitig deren Finanz- und Geschäftstätigkeit im Sinne des IAS 27 in Verbindung mit SIC 12 bestimmen kann, werden in den Konsolidierungskreis einbezogen. Bei der Bestimmung, ob die WestImmo ein anderes Unternehmen in diesem Sinn beherrschen kann, werden auch die Existenz und die Auswirkung potenzieller Stimmrechte, die zum Bilanzstichtag ausgeübt oder umgewandelt werden könnten, berücksichtigt.

Tochterunternehmen werden erstmals ab dem Zeitpunkt, zu dem die WestImmo die Beherrschungsmöglichkeit über das erworbene Unternehmen erlangt, konsolidiert. Eine Entkonsolidierung wird vorgenommen, sobald die WestImmo die Beherrschungsmöglichkeit verliert.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode. Dabei werden die Anschaffungskosten für das erworbene Unternehmen mit dem Konzernanteil am neu berechneten Eigenkapital zum Zeitpunkt des Erwerbs verrechnet. Dieses Eigenkapital stellt den Residualwert zwischen den Vermögenswerten und den Schulden des erworbenen Unternehmens dar, bewertet mit ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erstkonsolidierungszeitpunkt. Die aufgedeckten stillen Reserven und stillen Lasten werden in den Folgeperioden nach den anzuwendenden Standards behandelt. Ein positiver Unterschiedsbetrag zwischen den höheren Anschaffungskosten und dem anteiligen neu berechneten Eigenkapital ist als Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) in der Bilanz unter den immateriellen Vermögenswerten auszuweisen. Bei den assoziierten Unternehmen ist der Geschäfts- oder Firmenwert in der Bilanzposition „Finanzanlagen“ enthalten. Ein Geschäfts- oder Firmenwert wird gemäß IAS 36 nicht planmäßig abgeschrieben, sondern auf Basis von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (cash generating units) mindestens jährlich analog dem Buchwert einem Werthaltigkeitstest unterzogen.

Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Aufwendungen und Erträge aus Geschäftsbeziehungen zwischen Konzernunternehmen werden im Rahmen der Schuldenkonsolidierung beziehungsweise der Aufwands- und Ertragskonsolidierung eliminiert. Ebenso werden Zwischenergebnisse, die zwischen den einbezogenen Unternehmen angefallen sind, herausgerechnet.

Tochterunternehmen, deren Geschäftsjahr von dem der WestImmo abweicht, werden entsprechend dem IAS 27.23 unter Beachtung der wesentlichen Geschäftsvorfälle mit einem abweichenden Stichtag bis zu 3 Monate vom Geschäftsjahresstichtag der WestImmo einbezogen. Die WIB Real Estate Finance Japan K.K., Tokyo wird mit dem Stichtag 30. November in den IFRS Konzernabschluss der WestImmo einbezogen. Der abweichende Bilanzstichtag für den Einzelabschluss der WIB Real Estate Finance Japan K.K., Tokyo wurde aufgrund von länderspezifischen Gegebenheiten gewählt.

Assoziierte Unternehmen werden nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Der Ausweis dieser Unternehmen erfolgt unter den Finanzanlagen. Sofern ein at equity bewertetes Unternehmen abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden anwendet, werden entsprechende Anpassungen an die IFRS-Konzernvorgaben im Rahmen einer Nebenrechnung vorgenommen.

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen sowie die aufgrund untergeordneter Bedeutung nicht einbezogenen Unternehmen können der Anteilsbesitzliste entnommen werden.

Die nicht dem Mutterunternehmen zustehenden Anteile Dritter am Eigenkapital von Tochterunternehmen werden innerhalb des Konzerneigenkapitals als nicht beherrschende Anteile ausgewiesen.

Finanzbeteiligungen werden gemäß IAS 39 zum Fair Value oder, sofern dieser nicht zuverlässig ermittelbar ist, zu Anschaffungskosten unter den Finanzanlagen ausgewiesen.

In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 wurden die folgenden Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen einbezogen:

Tochterunternehmen nach IAS 27

Westdeutsche ImmobilienHolding GmbH, Mainz
WestGkA Management Gesellschaft für kommunale Anlagen mbH, Düsseldorf
WestProject & Consult Gesellschaft für Projektentwicklung und Consulting mbH, Düsseldorf
WIB Real Estate Finance Japan K.K., Tokyo, Japan
WMO Erste Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Bonn

At equity bilanzierte assoziierte Unternehmen

EMG Projekt Gewerbepark Ludwigsfelde/Löwenbruch GmbH, Berlin (EMG GmbH)

Im Berichtsjahr 2011 sind die Tochtergesellschaft Wire 2008-1 GmbH und das Gemeinschaftsunternehmen FEN Fachmarktzentrum ehem. Eisstadion Nürnberg GmbH & Co. KG aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden. Bei der WIRE 2008-1 GmbH handelte es sich um eine Zweckgesellschaft, welche im Jahr 2008 zum Zwecke der Refinanzierung von Immobilienkrediten durch Verbriefungen gegründet wurde. Nach Beendigung der Refinanzierungstransaktion per 22. März 2011 wurde die Zweckgesellschaft aufgelöst. Das bislang at equity in den Konzernabschluss der WestImmo einbezogene Gemeinschaftsunternehmen FEN Fachmarktzentrum ehem. Eisstadion Nürnberg GmbH & Co. KG mit Sitz in Berlin wurde am 05. August 2011 veräußert.

Nachfolgende Angaben gemäß IAS 28.37ff. beziehen sich auf das at equity bilanzierte assoziierte Unternehmen.

EMG GmbH 47,50 %	31. 12. 2010 Mio €	31. 12. 2009 Mio €
Vermögenswerte*	7,9	11,2
Schulden	7,4	11,2
Erträge	4,5	1,6
Periodenergebnisse	1,4	0,5

*Die Vermögenswerte entsprechen der Bilanzsumme

Kumulierte anteilige Verluste an at equity bilanzierten Unternehmen lagen zum 31. Dezember 2011 nicht vor (Vorjahr: 0,5 Mio €).

Eventualschulden sowie andere Verpflichtungen aufgrund von gemeinschaftlich eingegangenen Verpflichtungen bestanden nicht.

2.7. Währungsumrechnung

Auf fremde Währung lautende monetäre Vermögenswerte und Schulden, nicht-monetäre Vermögenswerte, die zum Fair Value bewertet werden, sowie schwebende Fremdwährungskassageschäfte sind mit den EZB-Referenzkursen des 30. Dezember 2011 (letzter Handelstag) umgerechnet, schwebende Fremdwährungstermingeschäfte zum Terminkurs desselben Tages. Nicht-monetäre Posten, die zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet werden, sind zu historischen Währungskursen angesetzt. Aufwendungen und Erträge in Fremdwährung wurden mit dem zum jeweiligen Monatsultimo gültigen Stichtagskurs umgerechnet.

Währungskursdifferenzen schlagen sich in der Gewinn- und Verlustrechnung nieder; bei nicht-monetären Vermögenswerten sind die nicht realisierten Währungskursdifferenzen Teil der Veränderung des gesamten Fair Values und folgen dessen Erfassung.

Bei Tochtergesellschaften und Niederlassungen, die nicht in Euro bilanzieren, werden Bilanzpositionen mit den EZB-Referenzkursen des 30. Dezember 2011 umgerechnet. Bei konsolidierten Tochterunternehmen werden die Gewinn- und Verlustrechnungs-Positionen mit dem aus den EZB-Referenzkursen ermittelten Durchschnittskurs umgerechnet. Die Umrechnung des Eigenkapitals erfolgt mit dem jeweiligen historischen EZB-Referenzkurs.

Im Eigenkapital wird eine Rücklage aus Währungsumrechnung ausgewiesen. Die Rücklage beinhaltet Währungsumrechnungsdifferenzen gem. IAS 21, welche im Zuge der Konsolidierung für eine ausländische Tochtergesellschaft entstanden sind.

2.8. Finanzinstrumente

a) Anwendung des IFRS 7 – Finanzinstrumente

Die Angabepflichten des IFRS 7 ermöglichen dem Jahresabschlussadressaten eine Verbesserung folgender Beurteilungen:

- Bedeutung von Finanzinstrumenten für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens,
- Wesensart und Ausmaß der Risiken, die sich aus Finanzinstrumenten ergeben, und denen das Unternehmen während des Berichtszeitraums und zum Berichtszeitpunkt ausgesetzt ist, sowie die Art und Weise der Steuerung dieser Risiken.

Die Angaben im Risikobericht ergänzen die Darstellung zu Art und Umfang von Risiken aus Finanzinstrumenten im Anhang. Die Klassen der Finanzinstrumente umfassen entsprechend der Geschäftsstruktur der Bank die Bilanzpositionen sowie Finanzgarantien und unwiderrufliche Kreditzusagen.

Im Rahmen der Fair-Value-Hierarchie erfolgt für jedes in der Bilanz zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrument eine Levelzuordnung. Zusätzlich zeigt eine Veränderungsanalyse Bewegungen zwischen den Level-Stufen. Des Weiteren werden Fälligkeitsaufstellungen für Finanzinstrumente dargestellt.

b) Finanzinstrumente nach IAS 39

Im Folgenden werden die den Finanzinstrumenten zugrunde liegenden Bewertungskategorien gemäß IAS 39 erläutert.

Ein Finanzinstrument ist ein Vertrag, der gleichzeitig bei einem Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und bei einem anderen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führt. Gemäß IAS 39 sind alle Vermögenswerte und Verpflichtungen einschließlich aller derivativen Finanzinstrumente bilanziell zu erfassen, in die folgenden Bewertungskategorien zu klassifizieren und in Abhängigkeit von dieser Kategorisierung zu bewerten:

- Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) angesetzte finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (Financial Assets and Financial Liabilities at Fair Value through Profit or Loss; FA/FLaFVtPL), davon:
 - als zu Handelszwecken gehalten eingestufte finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (Held for Trading; HfT)
 - beim erstmaligen Ansatz als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestufte finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (Designated upon initial Recognition; DuiR)
- Kredite und Forderungen (Loans and Receivables; LaR)
- Bis zur Endfälligkeit zu haltende finanzielle Vermögenswerte (Held to Maturity; HtM)
- Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Available for Sale; AfS)
- Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (Financial Liabilities measured at Amortised Cost; FLAC)

Handelsaktiva und Handelspassiva (FA/FLaFVtPL – HfT)

Der Kategorie Held for Trading (HfT) können sowohl aktivische als auch passivische Finanzinstrumente zugeordnet werden. Unter den Handelsaktiva und Handelspassiva werden alle Sicherungsderivate, die im Rahmen der internen Risikosteuerung eingesetzt werden, sich jedoch nicht für das Hedge Accounting gemäß IAS 39 qualifizieren, mit ihren positiven/negativen Marktwerten ausgewiesen. Ferner werden unter den Handelsaktiva zur Syndizierung beauftragte Kredite ausgewiesen.

Handelsaktiva und Handelspassiva werden mit dem Fair Value bewertet; die Bewertungsergebnisse werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Zur Bewertung werden – sofern verfügbar – Börsen- oder Marktkurse herangezogen. Sollten Börsen- oder Marktkurse nicht existieren beziehungsweise nicht verlässlich feststellbar sein, werden die beizulegenden Zeitwerte auf Basis anerkannter Bewertungsverfahren ermittelt.

Alle bewertungsinduzierten Ergebniskomponenten aus HfT-Beständen werden im Handelsergebnis ausgewiesen. Laufende Zinsen und zinsinduzierte Bewertungskomponenten wie die Amortisation von Upfrontpayments und die Pull-to-Par-Effekte werden im Zinsergebnis gezeigt. Alle anderen zinsinduzierten Bewertungskomponenten werden im Handelsergebnis gezeigt. Mit HfT-Beständen im Zusammenhang stehende Provisionserträge und Provisionsaufwendungen werden im Provisionsergebnis ausgewiesen.

Freiwillig zum Fair Value bewertete Aktiva und Passiva (FA/FLaFVtPL – DuiR)

Finanzielle Vermögenswerte oder finanzielle Verbindlichkeiten, die beim erstmaligen Ansatz freiwillig der Kategorie „Designated upon initial Recognition“ zugeordnet wurden, werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Nach der Fair Value-Option ist es zulässig, jedes Finanzinstrument unter Beachtung bestimmter Voraussetzungen durch freiwillige Designation (DuiR) erfolgswirksam zum Fair Value zu bewerten. Die Entscheidung zur Anwendung der Fair Value-Option ist unwiderruflich zum Zeitpunkt des Zugangs des Finanzinstruments zu treffen.

Die Anwendung der Fair Value-Option ist gemäß IAS 39 grundsätzlich in folgenden Fällen zulässig:

- Wesentliche Ansatz- oder Bewertungsinkongruenzen, die aus dem sogenannten „Mixed Model Accounting“ des IAS 39 resultieren.
- Gruppen von finanziellen Vermögenswerten und/oder Verbindlichkeiten, die zusammen auf Portfolio-basis gesteuert werden und deren Ergebnisse im Rahmen von Risikomanagement und internem Reporting auf Fair Value-Basis ermittelt werden.
- Strukturierte Finanzinstrumente, die trennungspflichtige eingebettete Derivate enthalten.

Bei der WestImmo wird die Fair Value-Option im Wesentlichen zur Vermeidung oder zur signifikanten Reduzierung von Bewertungsinkongruenzen angewendet.

Die Erstbewertung sowie auch die Folgebewertung der freiwillig erfolgswirksam zum Fair Value bewerteten Finanzinstrumente erfolgt zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value). Zur Bewertung werden Börsen- oder Marktkurse herangezogen, sofern solche verfügbar sind. Soweit Börsen- oder Marktkurse nicht existieren beziehungsweise nicht verlässlich feststellbar sind, werden die beizulegenden Zeitwerte auf Basis anerkannter Bewertungsverfahren ermittelt.

Die Bewertungsergebnisse aus freiwillig erfolgswirksam zum Fair Value angesetzten Finanzinstrumenten werden im Handelsergebnis ausgewiesen. Laufende Zins- und Dividendenzahlungen aus diesen Finanzinstrumenten werden hingegen im Zinsergebnis erfasst. In der Bilanz werden die Bestände in den Positionen „Freiwillig zum Fair Value bewertete Aktivbestände“ beziehungsweise „Freiwillig zum Fair Value bewertete Passivbestände“ ausgewiesen.

Für die Ermittlung von bonitätsinduzierten Wertänderungen wird eine interne Methodik auf Basis von Ratingänderungen verwendet.

Kredite und Forderungen (LaR)

Unter die Kategorie LaR fallen nicht-derivative Finanzinstrumente mit festen oder bestimmbareren Zahlungsansprüchen, sofern für diese bei Zugang kein aktiver Markt besteht.

Die Finanzinstrumente der Kategorie LaR sind in den Bilanzpositionen „Forderungen an Kreditinstitute“ und „Forderungen an Kunden“ ausgewiesen; sie werden zu ihren fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt, sofern sie nicht Grundgeschäfte eines anerkannten Micro Fair Value Hedges sind. Agien beziehungsweise Disagien werden über die Laufzeit effektivzinsproportional amortisiert und erfolgswirksam im Zinsergebnis vereinnahmt. Die Risikovorsorge wird gesondert ausgewiesen. Mögliche Wertaufholungen werden durch Anpassung der Risikovorsorge erfasst.

Bis zur Endfälligkeit gehaltene finanzielle Vermögenswerte (HtM)

Der Kategorie HtM dürfen nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbaren Zahlungen und einer festen Laufzeit zugeordnet werden, sofern die Absicht und die Fähigkeit bestehen, diese bis zur Endfälligkeit zu halten. Die WestImmo verwendet die Kategorie HtM nicht.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (AfS) und Investment Property

In der Kategorie AfS werden alle nicht-derivativen finanziellen Vermögenswerte, die keiner der vorgenannten Kategorien zugeordnet wurden, erfasst. Der Ausweis der als AfS kategorisierten finanziellen Vermögenswerte erfolgt unter den Finanzanlagen.

Finanzinstrumente des AfS-Bestandes werden zum Zeitpunkt ihres Zugangs grundsätzlich zum Fair Value und unter Einbeziehung von Transaktionskosten bewertet. Der Fair Value im Zugangszeitpunkt entspricht regelmäßig dem Transaktionspreis. Die Folgebewertung wird grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) vorgenommen. Für Finanzinvestitionen in Eigenkapitalinstrumenten, deren beizulegender Zeitwert nicht verlässlich ermittelt werden kann, erfolgt eine Bewertung zu Anschaffungskosten ggf. unter Berücksichtigung von dauerhaften Wertminderungen.

Ergebnisse aus der Bewertung werden – nach Berücksichtigung latenter Steuern – erfolgsneutral in einer gesonderten Eigenkapitalposition (Neubewertungsrücklage) ausgewiesen. Bei einer Veräußerung des finanziellen Vermögenswertes wird das in der Neubewertungsrücklage ausgewiesene kumulierte Bewertungsergebnis aufgelöst und das sich aus der Veräußerung insgesamt ergebende Bewertungsergebnis erfolgswirksam im Finanzanlageergebnis erfasst.

Dauerhafte Wertminderungen (Impairment), Ergebnisse aus Veräußerungen sowie aus fällig gewordenen Vermögenswerten werden direkt erfolgswirksam im Finanzanlageergebnis ausgewiesen. Sofern die Gründe für ein Impairment entfallen sind, erfolgt für Zinsprodukte eine erfolgswirksame Wertaufholung bis maximal zur Höhe der fortgeführten Anschaffungskosten. Ein darüber hinausgehender Betrag ist in der Neubewertungsrücklage zu erfassen. Wertaufholungen bei Eigenkapitalinstrumenten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden hingegen erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst. Sollte vor einer Wertminderung bereits eine negative Neubewertungsrücklage aufgebaut worden sein, so ist diese erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen. Agien beziehungsweise Disagien werden nach der Effektivzinsmethode erfolgswirksam über die Laufzeit amortisiert und im Zinsergebnis erfasst.

Unter den Finanzanlagen werden Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere ausgewiesen. In der Position „Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere“ werden Investmentfondsanteile sowie Debt to Equity Swaps ausgewiesen.

Ferner werden unter den Finanzanlagen Finanzbeteiligungen, welche die Anteile an verbundenen nicht konsolidierten Unternehmen beinhalten, sowie Immobilien, die im Rahmen der Sicherheitenverwertung erworben wurden – so genannte Investment Properties – ausgewiesen. Die Bewertung von Investment Properties erfolgt im Zugangszeitpunkt gemäß IAS 40 zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Berücksichtigung direkt zurechenbarer Transaktionskosten. Die Ermittlung des Fair Values in der Folge basiert auf jährlich aktualisierten Bewertungen von Immobiliensachverständigen mit Hilfe des Ertragswertverfahrens. Aufwendungen und Erträge aus Investment Properties werden erfolgswirksam im Finanzanlageergebnis erfasst.

Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (FLAC)

Dieser Kategorie werden alle finanziellen Verbindlichkeiten zugeordnet, die weder Handelspassiva darstellen noch freiwillig erfolgswirksam zum Fair Value bilanziert werden.

Der Ansatz dieser Verbindlichkeiten erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten, sofern diese nicht Grundgeschäfte eines anerkannten Micro Fair Value Hedges sind. Agien beziehungsweise Disagien werden nach der Effektivzinsmethode erfolgswirksam über die Laufzeit amortisiert und im Zinsergebnis ausgewiesen.

c) Eingebettete Derivate

IAS 39 regelt auch die bilanzielle Behandlung von Derivaten, die in originäre Finanzinstrumente eingebettet beziehungsweise mit diesen verbunden sind (Embedded Derivatives). Diese Strukturen werden auch als hybride Finanzinstrumente bezeichnet.

Die Regelungen des IAS 39 sehen vor, dass eingebettete Derivate, sofern sie Derivate im Sinne des IAS 39 darstellen und deren Charakteristika und Risiken nicht eng mit denen des originären Trägerkontraktes (Host Contract) verbunden sind, zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) anzusetzen sind. Hierzu ist entweder das gesamte hybride Finanzinstrument erfolgswirksam zum Fair Value zu bilanzieren (Kategorisierung als HfT beziehungsweise Anwendung der Fair Value-Option) oder das Derivat ist vom Trägerkontrakt zu trennen und separat wie ein freistehendes Derivat zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) anzusetzen (Trennungspflicht).

Im Fall der Trennung ist das eingebettete Derivat als Teil des Handelsbestandes anzusehen; die Bilanzierung des Trägerkontraktes folgt hingegen den Vorschriften der einschlägigen Kategorie des Finanzinstruments.

Sofern die Charakteristika und Risiken des eingebetteten Derivats eng mit denen des Trägerkontraktes verbunden sind, wird das Derivat nicht abgetrennt und das hybride Finanzinstrument nach den allgemeinen Vorschriften angesetzt.

Eingebettete Derivate existieren bei der WestImmo in Form von Kündigungsrechten beziehungsweise Andienungsrechten bei strukturierten Emissionen. Eine Beurteilung auf Vorliegen eines eingebetteten Derivates erfolgt bei Zugang eines Finanzinstrumentes. Eine Neubeurteilung wird bei wesentlichen Vertragsänderungen vorgenommen.

d) Wertpapierpensionsgeschäfte und Wertpapierleihegeschäfte

Echte Pensionsgeschäfte beziehungsweise (Reverse-)Repo-Geschäfte sind Kombinationen aus Kassakäufen oder -verkäufen von Wertpapieren mit gleichzeitigem Verkauf oder Rückkauf auf Termin mit demselben Kontrahenten. Wertpapiere, die mit einer Verkaufsverpflichtung gekauft wurden (Reverse Repo-Geschäfte), und solche, die mit einer Rückkaufverpflichtung verkauft wurden (Repo-Geschäfte), werden in der Regel als besicherte Finanzgeschäfte betrachtet.

Die bei Repo-Geschäften in Pension gegebenen Wertpapiere (Kassaverkauf) werden in der Konzernbilanz der WestImmo weiterhin in der bisherigen Kategorie als Wertpapierbestand bilanziert, da die wesentlichen Eigentümerchancen und -risiken (im Wesentlichen Marktpreisrisiken) nicht übertragen wurden. Die im Rahmen des Repo-Geschäfts erhaltene Bareinlage einschließlich aufgelaufener Zinsen wird passiviert.

Bei Reverse Repo-Geschäften wird eine entsprechende Forderung einschließlich aufgelaufener Zinsen bilanziert. Die dem Geldgeschäft zugrunde liegenden, in Pension genommenen Wertpapiere (Kassakauf) werden nicht in der Bilanz ausgewiesen.

Wertpapierleihegeschäfte werden analog dem Ausweis von Wertpapieren aus Pensionsgeschäften beziehungsweise (Reverse-)Repo-Geschäften bilanziert. Verliehene Wertpapiere verbleiben weiterhin im Wertpapierbestand; entlehene Wertpapiere werden dagegen nicht bilanziert. Durch die WestImmo gestellte Barsicherheiten für Wertpapierpensionsgeschäfte werden als Forderungen und erhaltene Barsicherheiten als Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Bewertung und Ergebnisausweis der Wertpapiere richten sich nach der gemäß IAS 39 vorgenommenen Kategorisierung.

Derzeit existieren bei der WestImmo ausschließlich echte Wertpapierpensionsgeschäfte.

Wertpapierpensionsgeschäfte werden grundsätzlich unter Verwendung standardisierter Rahmenverträge geschlossen. Gemäß dieser Standard-Rahmenverträge dürfen übertragene Wertpapiere vom Empfänger während der Laufzeit weiterveräußert oder weiterverpfändet werden. Lediglich bei Rücklieferung der hingegebenen Wertpapiere hat der Empfänger der Wertpapiere zu versichern, dass die darin verbrieften Rechte frei von irgendwelchen Rechten Dritter sind. Die Zinszahlungen aus den Wertpapieren stehen vollständig dem Pensionsgeber zu.

e) Bilanzierung von Sicherungszusammenhängen (Hedge Accounting)

In der WestImmo wird das Fair Value Hedge Accounting auf Einzelgeschäftsbasis (Micro-Hedges) zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken bei festverzinslichen Forderungen, festverzinslichen Wertpapieren der Kategorie AfS und festverzinslichen Verbindlichkeiten durchgeführt. Zur bilanziellen Abbildung von Sicherungszusammenhängen gemäß IAS 39 sind bestimmte Voraussetzungen zu erfüllen, die dazu führen, dass nicht für alle ökonomischen Sicherungsbeziehungen Hedge Accounting angewandt werden kann. Das Portfolio Hedge Accounting wurde im November 2008 aufgegeben und die entsprechenden Geschäfte – soweit möglich – in das Micro Hedge Accounting überführt. Die verbleibenden, erfolgswirksam zu amortisierenden Fair Value Änderungen der ehemals dem Portfolio Fair Value Hedge Accounting zugeordneten passivischen Grundgeschäfte werden über ihre Restlaufzeit verteilt abgebaut. Ein Ausweis erfolgt im passivischen Ausgleichsposten für im Portfolio gesicherte Finanzinstrumente.

Zum Zeitpunkt der Designation werden die Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungsinstrument(en) und abgesichertem(en) Grundgeschäft(en), die Risikomanagementzielsetzungen und Strategien im Hinblick auf die Absicherung sowie die Methoden zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehung dokumentiert. In Übereinstimmung mit der festgelegten Sicherungsstrategie wird zu jedem Bilanzstichtag beurteilt, ob die designierten Sicherungsgeschäfte die Wertänderungen der abgesicherten Grundgeschäfte in hohem Maße wirksam kompensieren. Eine Sicherungsbeziehung wird nur dann als in hohem Maße wirksam angesehen, wenn das Verhältnis der Fair Value-Änderungen des Grund-

geschäfts und der Fair Value-Änderungen des Sicherungsinstruments in einer Spanne von 80 bis 125 % liegt. Dabei wird sowohl bei Abschluss der Sicherungsbeziehung als auch in den darauffolgenden Perioden eine Effektivitätsvermutung abgegeben (prospektiver Effektivitätstest). Darüber hinaus wird durch einen retrospektiven Effektivitätstest die Effektivität in den vergangenen Perioden nachgewiesen.

Werden Sicherungsinstrumente im Rahmen des Hedge Accounting gemäß IAS 39 zur Absicherung von Zinsrisiken aus festverzinslichen Aktiva und Passiva eingesetzt, werden sie unter der Bilanzposition „Positive“ beziehungsweise „Negative Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten“ mit ihrem Fair Value gesondert ausgewiesen. Derivate, die sich nicht für die Anwendung von Hedge Accounting gemäß IAS 39 qualifizieren, verbleiben in den Bilanzpositionen „Handelsaktiva“ beziehungsweise „Handelspassiva“.

Bei Fair Value Hedges werden die Fair Value-Änderungen des Sicherungsderivats und des abgesicherten Grundgeschäfts bezüglich des gesicherten Risikos einander weitgehend kompensierend im Zinsergebnis erfasst. Bei Micro-Hedges werden die Buchwerte der abgesicherten Grundgeschäfte, die ohne Hedge Accounting zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, in Höhe der Veränderungen des Fair Values bezüglich des gesicherten Risikos angepasst. In folgenden Fällen wird die Anwendung des Hedge Accounting eingestellt:

- Sicherungsinstrument wird fällig, veräußert, beendet oder ausgeübt
- Abgesichertes Grundgeschäft wird fällig, veräußert oder vorzeitig zurückbezahlt
- De-Designation
- Sicherungsbeziehung erfüllt nicht mehr die erforderlichen Kriterien gemäß IAS 39, insbesondere nicht die Effektivitätskriterien

Wird bei Micro-Hedges eine Sicherungsbeziehung ohne Abgang des Grundgeschäfts beendet, wird die während der Sicherung vorgenommene Anpassung des Buchwerts eines zinstragenden Grundgeschäfts über die verbleibende Restlaufzeit im Zinsergebnis amortisiert.

f) Wertberichtigungen und Rückstellungen für Kreditrisiken

Identifizierbaren Risiken im Kreditgeschäft trägt die WestImmo durch die Bildung von Einzel-, pauschalisierten Einzel- und Portfoliowertberichtigungen für als LaR kategorisierte Forderungen an Kunden und Kreditinstitute sowie durch die Bildung von Rückstellungen Rechnung. Somit wird eine Abdeckung aller erkennbaren Bonitätsrisiken gewährleistet. Der Wertberichtigungsbestand wird als separater Aktivposten im Anschluss an die Forderungen ausgewiesen. Den Risiken aus Eventualverbindlichkeiten, unwiderruflichen Kreditzusagen sowie anderen finanziellen Verpflichtungen hingegen wird passivisch in Form von Rückstellungen Rechnung getragen. Bei in Fremdwährung gewährten Forderungen werden erforderliche Einzelwertberichtigungen ebenfalls in der entsprechenden Währung gebildet.

Anhand objektiverbarer Indikatoren wie der finanziellen und wirtschaftlichen Situation des Kreditnehmers sowie der Erfüllung seiner Zins- und Tilgungsverpflichtungen wird einzelfallbezogen geprüft, ob Anzeichen eines bonitätsbedingten Wertminderungssachverhaltes vorliegen, die darauf schließen lassen, dass der Kreditnehmer eventuell seinen Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht in vollem Umfang nachkommen kann. Voraussetzung für die Überprüfung der Werthaltigkeit respektive eines Ist-Bedarfs ist das Vorliegen eines oder mehrerer sog. „Trigger-Events“ (z. B. Rückstand > 45 Tage oder Insolvenz).

Die Quantifizierung der Einzelwertberichtigungen ergibt sich aus dem Differenzbetrag zwischen dem Buchwert der Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Cashflows in Form von Zins- und Tilgungsleistungen, Zahlungsströmen aus der Restrukturierung, abgezinst mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz, sowie den diskontierten, voraussichtlichen Verwertungserlösen von Sicherheiten. Zukünftige Entwicklungen bezüglich der Höhe und des erwarteten Zeitpunkts der Zahlungsströme werden zum nächsten Bewertungsstichtag durch Anpassung der entsprechenden Cashflows und Wertberichtigungen berücksichtigt. Sowohl die Bildung als auch die Veränderung einer Wertberichtigung wird erfolgswirksam erfasst.

Verbessert sich die finanzielle Lage eines Kreditnehmers dahingehend, dass die Gründe für die Wertberichtigung entfallen sind, wird die Wertaufholung bis maximal zur Höhe der fortgeführten Anschaffungskosten erfolgswirksam erfasst.

Uneinbringliche Forderungen werden zu Lasten der Einzelwertberichtigung oder direkt zu Lasten der Gewinn- und Verlustrechnung ausgebucht. Direktabschreibungen finden bei notleidenden Forderungen statt, wenn sie erkennbar uneinbringlich sind. Eingänge auf abgeschriebene Forderungen werden ebenfalls erfolgswirksam in der Position Kreditrisikovorsorge ausgewiesen.

Für Buchwerte, bei denen die Vertragskonditionen nachverhandelt wurden, werden bei der Ermittlung des Barwerts am Bilanzstichtag die neu verhandelten, erwarteten Cashflows herangezogen und mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz diskontiert.

Im Rahmen einer Portfoliobetrachtung werden für homogene Teilportfolios, die nicht individuell einzelwertberichtigt werden, pauschalierte Einzelwertberichtigungen gebildet. Ferner wird bei latenten Risiken des nicht individuell bzw. pauschal wertberichtigten Geschäfts eine Portfoliowertberichtigung nach IAS 39 für homogene Teilportfolios ermittelt.

g) Buchung bei Zugang und Abgang finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

Den Zugang finanzieller Vermögenswerte bucht die WestImmo in Abhängigkeit vom jeweiligen Sachverhalt entweder zum Handelstag (Trade Date) oder zum Erfüllungstag (Settlement Date). Während dabei Kassageschäfte – unabhängig von der Kategorisierung – zum Erfüllungstag bilanziert werden, werden derivative Geschäfte grundsätzlich zum Handelstag bilanziert.

Entsprechend den Abgangsvorschriften gemäß IAS 39 werden finanzielle Vermögenswerte ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte aus diesen Vermögenswerten verfallen, ausgeübt oder vollständig beziehungsweise nahezu vollständig übertragen werden. Für die Ausbuchung infolge einer Übertragung ist von besonderer Bedeutung, dass die Risiken und Chancen aus den Vermögenswerten vollständig oder nahezu vollständig übergehen. Ist dies nicht der Fall, so werden die transferierten Vermögenswerte nicht aus der Bilanz ausgebucht. Bei Transaktionen, bei denen die WestImmo die Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum an finanziellen Vermögenswerten verbunden sind, weder (nahezu) vollständig transferieren noch einbehalten kann, werden die Vermögenswerte ausgebucht, wenn die Verfügungsgewalt übergegangen ist. Behält die WestImmo die Verfügungsgewalt, sind die finanziellen Vermögenswerte im Umfang des anhaltenden Engagements (Continuing Involvement) zu erfassen. Dies entspricht dem Volumen, in dem die WestImmo Wertänderungen der transferierten Vermögenswerte ausgesetzt ist.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Verpflichtungen abgegolten beziehungsweise getilgt oder verfallen sind. Zurückgekaufte eigene Schuldverschreibungen werden von den korrespondierenden Passivbeständen abgesetzt.

h) Verbriefungen (Securitization)

Die WestImmo verbrieft verschiedene Vermögenswerte aus dem Kreditgeschäft. Dies kann grundsätzlich als synthetische Verbriefung oder auch im Wege eines True-Sale geschehen. Bei den in 2011 aktiven Transaktionen der WestImmo handelt es sich um True-Sale Transaktionen, wovon eine Transaktion teilweise in 2011 beendet wurde.

Für die am 31. Dezember 2011 bestehende Transaktion werden die in der Bilanz verbliebenen Vermögenswerte nach den Vorschriften des IAS 39 bilanziert.

2.9. Sachanlagen

Die als Sachanlagen ausgewiesenen selbst genutzten Grundstücke und Gebäude sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige, lineare Abschreibungen, entsprechend der erwarteten Nutzungsdauer, angesetzt. Außerplanmäßige Abschreibungen werden bei dauerhafter Wertminderung vorgenommen.

Die Sachanlagen werden über die folgenden Zeiträume abgeschrieben:

	Voraussichtliche Nutzungsdauer in Jahren
Grundstücke und Gebäude	7 – 40
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 – 25

2.10. Immaterielle Vermögenswerte

Unter den immateriellen Vermögenswerten sind im Wesentlichen erworbene und selbst erstellte Software ausgewiesen. Die Erstbewertung erfolgt bei entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögenswerten mit ihren Anschaffungskosten. Eigenentwickelte Software wird zu Herstellungskosten aktiviert, sofern die Ansatzkriterien gemäß IAS 38 erfüllt sind. Die aktivierten Kosten enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für interne und externe Personen, die an der Entwicklung beteiligt waren. Die Abschreibung erfolgt linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer (planmäßige Abschreibung) von drei bis fünf Jahren und wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Verwaltungsaufwand ausgewiesen. Immaterielle Vermögenswerte mit unbegrenzter Nutzungsdauer existieren nicht. Sofern ein zukünftiger Nutzen nicht mehr erwartet wird, werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

2.11. Sonstige Aktiva

Unter den sonstigen Aktiva werden insbesondere Geschäftstätigkeiten von Tochtergesellschaften ausgewiesen. Hierunter fallen Vorräte, die nach IAS 2 bilanziert und bewertet werden sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und fertige und unfertige Erzeugnisse. Die Vorräte wurden mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

Die unter den sonstigen Aktiva ausgewiesenen Vermögenswerte aus langfristigen Fertigungsaufträgen (unfertige Leistungen) werden zu fortgeführten Kosten bewertet. Neben den Aufwendungen für unfertige Aufträge und Aufwendungen für Fremdleistungen werden unfertige eigene Leistungen, auf Basis der internen Kostenrechnung, berücksichtigt.

Fremdkapitalkosten werden im Rahmen einer Gesamtkostenrechnung bei der Ermittlung von Herstellungskosten berücksichtigt.

Die WestImmo weist die im Rahmen der Sicherheitenverwertung erworbenen Immobilien grundsätzlich unter dieser Bilanzposition aus, sofern diese im Rahmen einer zeitnahen Exitstrategie erworben wurden; im Fall einer Exitstrategie unter Beachtung von Marktwertsteigerungen, die einen Investmentcharakter nach IAS 40 begründen, erfolgt ein Ausweis als Investment Property unter den Finanzanlagen.

Bei zeitnahen Exitstrategien erfolgt eine Bewertung zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von Wertminderungen. Die Gewinn- und Verlustrechnungs-Wirkung der Rettungserwerbe, welche in den sonstigen Aktiva ausgewiesen werden, schlägt sich im sonstigen betrieblichen Ergebnis nieder.

2.12. Ertragsteuern

Die Bilanzierung und Bewertung von Ertragsteuern erfolgt gemäß IAS 12. Tatsächliche Ertragsteueransprüche beziehungsweise -verpflichtungen werden mit den geltenden Steuersätzen ermittelt, die zum Zeitpunkt der Erstattung beziehungsweise Zahlung an die Finanzbehörden zur Anwendung kommen.

Latente Steuern werden grundsätzlich auf Basis des bilanzorientierten Ansatzes auf alle temporären Differenzen zwischen den Wertansätzen nach IFRS und den steuerlichen Wertansätzen ermittelt. Latente Ertragsteueransprüche und -verpflichtungen werden nur saldiert, wenn die Voraussetzungen für die Saldierung gegeben sind. Latente Steuern auf bisher ungenutzte steuerliche Verlustvorträge werden nur dann angesetzt, wenn mit hinreichender Wahrscheinlichkeit von einer zukünftigen Nutzung ausgegangen werden kann. Dies ist für die vororganschäftlichen Verlustvorträge der WestImmo nicht der Fall. Die erfolgswirksame beziehungsweise erfolgsneutrale Bewertung der latenten Steuern erfolgt auf Basis der erwarteten Steuersätze. Die laufenden und latenten Steueransprüche und -verpflichtungen werden unter den gesonderten Positionen „Ertragsteueransprüche“ beziehungsweise „Ertragsteuerpflichtungen“ ausgewiesen.

Ausschlaggebend für die Beurteilung der Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern ist die Einschätzung des Managements zur Realisierung der aktiven latenten Steuern. Dies ist abhängig von der Entstehung künftiger steuerpflichtiger Gewinne während der Perioden, in denen sich steuerliche Bewertungsunterschiede umkehren und steuerliche Verlustvorträge geltend gemacht werden können. Hierbei werden die Wahrscheinlichkeit der Umkehrung der passiven latenten Steuern sowie die zukünftigen steuerlichen Gewinne berücksichtigt.

2.13. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die WestImmo wählt für die Bilanzierung von Pensionen gemäß IAS 19 eine erfolgsneutrale Erfassung der Bewertungsänderungen von Pensionsverpflichtungen.

Im Rahmen der Darstellung der Gesamtergebnisrechnung werden alle erfolgswirksam und erfolgsneutral erfassten Wertänderungen der Periode abgebildet.

Die Barwerte der Verpflichtungen aus leistungsorientierten Pensionsplänen ermitteln unabhängige Versicherungsmathematiker gemäß IAS 19 nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit-Methode) unter Berücksichtigung erwarteter zukünftiger Gehalts- und Rentensteigerungen.

Durch die Änderung der Rechnungsparameter und unerwartete Bestandsveränderungen im Berechtigtenkreis entstehen versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste, die erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst werden.

2.14. Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen werden gemäß IAS 37 für Verpflichtungen gebildet, die bezüglich ihrer Fälligkeit oder ihrer Höhe ungewiss sind. Angesetzt werden sonstige Rückstellungen dann, wenn dem WestImmo-Konzern aus Ereignissen der Vergangenheit eine gegenwärtige Verpflichtung (rechtlich oder faktisch) entstanden und es wahrscheinlich ist, dass zur Erfüllung der Verpflichtung ein Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen erforderlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist.

2.15. Nachrangkapital

In der Position „Nachrangkapital“ werden die nachrangigen Verbindlichkeiten und das Genussrechtskapital ausgewiesen. Das Nachrangkapital wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Agien oder Disagien werden nach der Effektivzinsmethode über die Laufzeit verteilt erfolgswirksam im Zinsergebnis ausgewiesen.

3. Spezifische Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

3.1. Emissionstätigkeit

Die WestImmo hat im Berichtszeitraum Emissionstätigkeiten in Form von Hypotheken- und öffentlichen Pfandbriefen, Inhaberschuldverschreibungen sowie Schuldscheindarlehen mit einem Emissionsvolumen in Höhe von 3,0 Mrd € (Vorjahr: 2,3 Mrd €) durchgeführt.

3.2. Finanzgarantien

Eine Finanzgarantie gemäß IAS 39 ist ein Vertrag, bei dem der Garantiegeber zur Leistung bestimmter Zahlungen verpflichtet ist, die den Garantiennehmer für einen Verlust entschädigen, der entsteht, weil ein bestimmter Schuldner seinen Zahlungsverpflichtungen gemäß den ursprünglichen oder geänderten Bedingungen eines Schuldinstruments nicht fristgerecht nachkommt.

Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ist eine Finanzgarantie für den Garantiegeber zum Fair Value anzusetzen. Dieser setzt sich aus dem Barwert der erwarteten Leistungen und dem gegenläufigen Barwert der zukünftigen Prämien zusammen.

Die Folgebilanzierung richtet sich grundsätzlich nach den Vorschriften des IAS 37. Demzufolge ist für drohende Verluste aus einer Inanspruchnahme eine Rückstellung zu bilden. Für den Fall, dass der Garantiennehmer die Prämie im Voraus leistet, erfolgt eine Korrektur des Erstansatzes um die Amortisation der erhaltenen Prämie, sofern der Restbuchwert höher ist als eine gemäß IAS 37 anzusetzende Rückstellung.

3.3. Leasinggeschäft

Ausschlaggebend für die Bilanzierung von Leasingverträgen ist gemäß IAS 17 deren Klassifizierung als Operating Lease oder als Finance Lease. Ein Operating Lease-Verhältnis liegt vor, wenn der Leasinggeber im Wesentlichen alle mit dem wirtschaftlichen Eigentum an dem Leasinggegenstand verbundenen Chancen und Risiken behält. Sofern im Wesentlichen alle Chancen und Risiken auf den Leasingnehmer übertragen werden, handelt es sich um ein Finance Lease.

Die WestImmo tritt nur als Leasingnehmer im Rahmen von Operating Lease-Verhältnissen auf. Die den Operating Lease-Verhältnissen zugrunde liegenden Vermögenswerte beschränken sich im Wesentlichen auf selbst genutzte Gebäude, Büro- und Geschäftsaustattung sowie Geschäftsfahrzeuge.

Die gezahlten Leasingraten aus Operating Lease-Verhältnissen werden als Verwaltungsaufwand erfasst.

3.4. Mitarbeitervergütungspläne

Mitarbeitervergütungspläne gemäß IFRS 2 liegen nicht vor.

4. Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

4.1. Zinsüberschuss

	2011 Mio €	2010 Mio €
Zinserträge aus		
– Kredit- und Geldmarktgeschäften	722,7	792,2
– Schuldverschreibungen und anderen festverzinslichen Wertpapieren	77,7	77,1
– Handelsderivaten & HFT Syndizierungen	557,2	575,3
– Derivaten im Hedge Accounting	193,2	169,4
– sonstigen Geschäften	3,8	4,6
Zinserträge	1.554,6	1.618,6
Laufende Erträge aus		
– Finanzbeteiligungen	1,4	–0,3
– Anteilen an assoziierten Unternehmen	0,2	0,0
Laufende Erträge	1,6	–0,3
Zinsaufwendungen aus		
– Einlagen	434,7	458,2
– Verbrieften Verbindlichkeiten	192,2	204,4
– Nachrangkapital	20,8	26,8
– Handelsderivaten	489,3	513,8
– Derivaten im Hedge Accounting	193,4	170,6
– sonstigen Geschäften	3,3	1,5
Zinsaufwendungen	1.333,7	1.375,3
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen (Hedge Accounting)	–3,0	–4,1
Zinsüberschuss	219,5	238,9

Das Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen (IAS 39) setzt sich wie folgt zusammen:

	2011 Mio €	2010 Mio €
Ergebnis aus Sicherungsderivaten	55,6	–35,2
– davon aus Micro Fair Value Hedge Accounting	55,6	–35,2
Ergebnis aus gesicherten Grundgeschäften	–58,6	31,1
– davon aus Micro Fair Value Hedge Accounting	–58,6	31,1
Gesamt	–3,0	–4,1

Das Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen beinhaltet Bewertungsergebnisse aus effektiven Sicherungsbeziehungen im Rahmen des Micro Fair Value Hedge Accounting. Zinserträge und Zinsaufwendungen aus Sicherungsderivaten, die die Anforderungen des Hedge Accountings nach IAS 39 erfüllen, sind ebenfalls im Zinsergebnis ausgewiesen.

4.2. Kreditrisikovorsorge

	2011 Mio €	2010 Mio €
Zuführungen		
– zu Wertberichtigungen auf Forderungen	–123,4	–151,9
– zu Rückstellungen im Kreditbereich	–0,1	–22,2
Auflösungen		
– von Wertberichtigungen auf Forderungen	74,8	79,0
– von Rückstellungen im Kreditbereich	1,3	25,7
Eingänge auf abgeschriebene Forderungen	3,3	2,8
Zuschreibungen auf Forderungen des Kreditgeschäfts	2,3	0,7
Direktabschreibungen auf Forderungen	–0,6	–2,2
Gesamt	–42,4	–68,1

Für die pauschalierten Einzelwertberichtigungen auf homogene Teilportfolios erfolgte eine Zuführung über –0,1 Mio € (Vorjahr: 0,0 Mio €). Dahingehend betragen die Auflösungen pauschalierter Einzelwertberichtigungen 0,5 Mio € (Vorjahr: 7,1 Mio €). Für die Portfoliowertberichtigung erfolgte eine Zuführung über –23,8 Mio € (Vorjahr: –39,3 Mio €) und eine Auflösung über 35,2 Mio € (Vorjahr: 7,8 Mio €).

4.3. Provisionsergebnis

	2011 Mio €	2010 Mio €
Kredit- und Konsortialgeschäft	7,0	12,0
Wertpapier- und Depotgeschäft	–0,4	0,1
Avale und Garantien	–2,1	–1,7
Sonstiges	–1,0	0,8
Gesamt	3,5	11,2

Der Provisionsüberschuss setzt sich aus 19,5 Mio € (Vorjahr: 32,9 Mio €) Provisionserträgen und 16,0 Mio € (Vorjahr: 21,7 Mio €) Provisionsaufwendungen zusammen.

Der Rückgang des Provisionsergebnisses resultiert im Wesentlichen aus dem rückläufigen Neugeschäft.

4.4. Handelsergebnis

	2011 Mio €	2010 Mio €
Ergebnis aus Handelsbeständen	169,7	15,4
Devisenergebnis	1,4	1,5
Ergebnis aus Finanzinstrumenten, die freiwillig zum Fair Value bewertet werden	–113,3	–22,5
Gesamt	57,8	–5,6

Die Darstellung ist gegenüber dem Vorjahr angepasst worden (siehe Note 2.2 „Ausweis- und Methodenänderungen“).

Die Entwicklung des Handelsergebnisses wurde im Berichtsjahr durch diverse Sondereffekte maßgeblich beeinflusst.

Die Sondereffekte ergeben sich im Wesentlichen aus Anpassungen von Bewertungsverfahren zugrunde liegenden Annahmen und Schätzungen zur Sicherstellung der Marktkonformität.

Aufgrund der deutlichen Ausweitung der sog. Währungsbasis bei Währungsderivaten hat sich ein Bewertungserfolg in Höhe von 35,6 Mio € ergeben. Ein weiterer Bewertungserfolg in Höhe von 33,0 Mio € resultiert aus der Anhebung der Credit Spreads für eigene zum Fair Value bilanzierte Emissionen.

Erläuterungen zu sämtlichen Anpassungen von Bewertungsverfahren sind unter Note 2.5 „Rechnungslegungsannahmen und Schätzungen“ dargestellt.

4.5. Finanzanlageergebnis

	2011 Mio €	2010 Mio €
Ergebnis aus dem Verkauf von AfS-Beständen	-28,1	2,5
Ergebnis aus der Bewertung von AfS-Beständen	-249,8	-9,5
Ergebnis aus Beteiligungen und nicht konsolidierten, verbundenen Unternehmen	-5,1	4,6
Ergebnis aus dem Verkauf von at equity bewerteten Unternehmen	-0,2	5,8
Ergebnis aus Investment Property	0,0	1,2
Gesamt	-283,2	4,6

Das Ergebnis aus dem Verkauf von AfS-Beständen beruht im Wesentlichen auf Verkaufsverlusten von Schuldverschreibungen. Im Ergebnis aus der Bewertung von AfS-Beständen sind Wertminderungsaufwendungen aus griechischen Staatsanleihen in Höhe von 243,8 Mio € (Vorjahr: 0,0 Mio €) enthalten.

In der Position „Ergebnis aus Beteiligungen und nicht konsolidierten, verbundenen Unternehmen“ sind im Wesentlichen Aufwendungen aus Zuführungen und Auflösungen aus Rückstellungen im Beteiligungsbereich in Höhe von insgesamt 2,7 Mio € (Vorjahr: 4,6 Mio € Ertrag) sowie Aufwendungen aus einem Ergebnisabführungsvertrag mit einer nicht konsolidierten Tochtergesellschaft in Höhe von 1,6 Mio € (Vorjahr: 0,3 Mio €) enthalten.

4.6. Verwaltungsaufwand

	2011 Mio €	2010 Mio €
Personalaufwand		
- Löhne und Gehälter	37,7	41,1
- Soziale Abgaben	4,2	4,7
- Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	3,5	2,2
Andere Verwaltungsaufwendungen	37,9	38,0
Abschreibungen auf Sachanlagen, Software und immaterielle Vermögenswerte	2,5	3,5
Verwaltungsaufwand	85,8	89,5

In der Position „Andere Verwaltungsaufwendungen“ sind Zahlungen aus unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen in Höhe von 6,4 Mio € (Vorjahr: 6,4 Mio €) enthalten. Details zu den Mindestleasingzahlungen in den kommenden Geschäftsjahren finden sich in Note 8.5 „Sonstige finanzielle Verpflichtungen“.

4.7. Saldo Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge

	2011 Mio €	2010 Mio €
Sonstige betriebliche Erträge		
– Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	7,8	1,0
– Übrige	21,7	57,3
Gesamt – Sonstige betriebliche Erträge	29,5	58,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
– Übrige	66,1	50,6
Gesamt – Sonstige betriebliche Aufwendungen	66,1	50,6
Saldo sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge	–36,6	7,7

In der Position „Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen“ sind im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung der Restrukturierungsrückstellung im Privatkundenbereich in Höhe von 4,9 Mio € (Vorjahr: 0,0 Mio €) enthalten.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten Erlöse gemäß IAS 2 (Vorräte) in Höhe von 4,4 Mio € (Vorjahr: 11,2 Mio €). In den übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Vergleichszahlung an die Sicherungsfonds SVWL und RSGV sowie der Bildung von Rückstellungen für Beitragszahlungen an Sicherungseinrichtungen in Höhe von 45,0 Mio € (Vorjahr: 13,1 Mio €), Aufwendungen für die Bankenabgabe 3,3 Mio € (Vorjahr: 0,0 Mio €) sowie Materialaufwendungen in Höhe von 13,3 Mio € (Vorjahr: 9,7 Mio €) aus Bauvorhaben voll konsolidierter Tochtergesellschaften enthalten. Details zu Beitragszahlungen an Sicherungseinrichtungen finden sich in Note 8.4 „Einlagensicherung“.

Die Vorjahresangaben waren geprägt von verschiedenen Erträgen (28,4 Mio €) und Aufwendungen (18,6 Mio €) im Zusammenhang mit dem Transfer von Vermögensgegenständen in die EAA.

4.8. Ertragsteuern

	2011 Mio €	2010 Mio €
Laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4,5	0,2
Latente Steuern	–15,1	4,2
Gesamt	–10,6	4,4

Die im Berichtsjahr gebuchten laufenden Steuern in Höhe von 4,5 Mio € (Vorjahr: 0,2 Mio €) setzen sich aus der Zuführung von Rückstellungen im Zusammenhang mit Betriebsprüfungen und laufenden Steuern für die Betriebsstätte in London sowie der Tochtergesellschaft in Japan zusammen.

Der sich im Zusammenhang mit latenten Steuern ergebende Steuerertrag (im Vorjahr: Steueraufwand) stammt aus der Entstehung bzw. Umkehrung von temporären Differenzen.

Die Überleitung vom rechnerischen zum ausgewiesenen Steueraufwand wird im Folgenden dargestellt:

	2011 Mio €	2010 Mio €
Ergebnis vor Steuern	-167,2	99,2
Anzuwendender Steuersatz (in %)	30	30
Rechnerischer Ertragsteueraufwand	-50,2	29,8
Auswirkungen wegen abweichender Steuersätze bei erfolgswirksamen Steuerabgrenzungen	-6,2	1,1
Auswirkungen von im Geschäftsjahr erfassten Steuern aus Vorjahren	1,1	1,7
Auswirkungen von Steuersatzänderungen	1,8	-0,3
Auswirkungen von nicht abziehbaren Betriebsausgaben	0,2	2,9
Auswirkungen steuerfreier Erträge	-0,1	-1,2
Auswirkungen permanenter Effekte bilanzieller Natur	-9,3	11,8
Auswirkungen aus mit abweichenden Steuersätzen besteuerten Einkünften	0,9	-0,1
Auswirkungen von Wertberichtigungen/Ansatzkorrekturen	37,1	0,5
Auswirkungen von Bemessungsgrundlagentransfers	14,1	-42,3
Sonstige Auswirkungen	0,0	0,5
Ertragsteuern	-10,6	4,4

Der für das Berichtsjahr anzuwendende gerundete Ertragsteuersatz von 30,0 % (Vorjahr: 30,0 %) setzt sich aus dem in Deutschland derzeit geltenden Körperschaftsteuersatz in Höhe von 15,0 % (Vorjahr: 15,0 %), dem Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % (Vorjahr: 5,5 %) der Körperschaftsteuer sowie dem effektiven Gewerbesteuersatz in Höhe von 15,4 % (Vorjahr: 15,4 %) für die laufenden Steuern zusammen.

Die Auswirkungen von Wertberichtigungen/Ansatzkorrekturen enthalten die Effekte aus der Verminderung von latenten Steueransprüchen aufgrund von Wertberichtigungen für das laufende Geschäftsjahr. Ausschlaggebend für die Beurteilung der Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern ist die Einschätzung des Managements zur Realisierung der aktiven latenten Steuern. Dies ist abhängig von der Entstehung künftiger steuerpflichtiger Gewinne während der Perioden, in denen sich steuerliche Bewertungsunterschiede umkehren und steuerliche Verlustvorträge geltend gemacht werden können. Hierbei werden die Wahrscheinlichkeit der Umkehrung der passiven latenten Steuern sowie die zukünftigen steuerlichen Gewinne berücksichtigt.

Verlustvorträge	KöSt Mio €	GewSt Mio €
2006–2011	48,1	48,2

Es handelt sich um vororganschaftliche Verlustvorträge, die aufgrund der laufenden Außenprüfungen des WestImmo-Organisationskreises für die Jahre 2002–2005 bzw. 2006–2008 angepasst wurden.

5. Segmentberichterstattung

5.1. Operative Segmentberichterstattung

Die Ergebnisplanung und die Ergebnissteuerung des WestImmo-Konzerns erfolgen auf der Ebene der Geschäftsbereiche. Die Bestände, Ergebnisse und Ressourcen der einzelnen Geschäftsbereiche werden nach den Segmenten zusammengefasst, die die Geschäfts- und Tätigkeitsfelder des WestImmo-Konzerns darstellen.

Die Segmentberichterstattung wurde gemäß IFRS 8 erstellt. Die Bildung der Segmente bildet die interne Steuerung im Konzern der Westdeutschen ImmobilienBank ab und spiegelt die geschäftliche Ausrichtung und den Marktauftritt der Geschäftsbereiche sowie das funktionale Zusammenwirken der Organisationseinheiten wider. Die interne Steuerung stellt auf konsolidierte Zahlen des externen Rechnungswesens ab. Anpassungen werden nicht vorgenommen.

In der Position „Risikovorsorge im Kreditgeschäft“ befinden sich Zuführungen und Auflösungen von Wertberichtigungen auf Forderungen, von Rückstellungen im Kreditgeschäft und direkte Forderungsabschreibungen sowie Eingänge auf abgeschriebene Forderungen.

Die Position des Verwaltungsaufwands beinhaltet den Personal- und Sachaufwand. Im Rahmen der internen Verrechnung werden die Verwaltungsaufwendungen auf Basis der Istkosten verursachungsgerecht auf die übrigen Unternehmensbereiche verteilt.

Bewertungsunterschiede zur Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung existieren nicht.

Segmente im Konzern

<u>Investoren</u>	<u>Beteiligungen</u>	<u>Privatkunden</u>
Kredite national/international Immobilien-Joint-Ventures	Beteiligungsbereich	Privater Wohnungsbau
<u>Dienste</u>	<u>Treasury</u>	
Stabsbereiche nicht direkt zurechenbare Erträge und Aufwendungen	Refinanzierung des Konzerns Steuerung von Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiken Derivate an Immobilienkunden	

Der Beitrag der einzelnen Segmente zum Konzernergebnis (Ergebnis vor Steuern) für die Geschäftsjahre 2011 und 2010 ist in den nachfolgenden Tabellen dargestellt:

GuV Konzern IFRS	Investoren ⁶ Mio €	Privatkunden Mio €	Treasury Mio €	Beteiligungen Mio €	Dienste Mio €	Konzern Mio €
Zinsüberschuss ¹						
2011	175,1	16,2	27,9	0,1	0,0	219,3
2010	193,4	20,7	26,4	-1,6	0,0	238,9
Kreditrisikovorsorge						
2011	-42,0	-0,2	0,0	0,1	-0,3	-42,4
2010	-80,6	12,4	0,0	0,1	0,0	-68,1
Provisionsüberschuss						
2011	14,6	-9,9	-0,9	0,1	-0,4	3,5
2010	25,8	-15,1	-0,1	0,1	0,5	11,2
Handelsergebnis						
2011	0,0	0,0	57,8	0,0	0,0	57,8
2010	0,0	0,0	-5,6	0,0	0,0	-5,6
Finanzanlageergebnis						
2011	-0,8	0,0	-270,9	-11,5	0,0	-283,2
2010	1,9	0,0	2,1	0,6	0,0	4,6
Verwaltungsaufwand ²						
2011	-33,4	-2,8	-1,7	-2,6	-42,8	-83,3
2010	-37,6	-2,9	-1,5	-4,2	-39,8	-86,0
Planmäßige Abschreibungen						
2011	-0,2	0,0	0,0	0,0	-2,3	-2,5
2010	-0,3	0,0	0,0	0,0	-3,2	-3,5
Saldo sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge						
2011	0,8	7,7	0,0	3,5	-48,6	-36,6
2010	-8,2	-1,7	21,6	8,3	-12,3	7,7
Ergebnis vor Steuern						
2011	114,1	11,0	-187,8	-10,3	-94,4	-167,4
2010	94,4	13,4	42,9	3,3	-54,8	99,2
Ertragsteuern ³						
2011	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10,6
2010	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,4
Ergebnis von At-Equity Beteiligungen						
2011	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
2010	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis nach Steuern						
2011	114,3	11,0	-187,8	-10,3	-94,4	-156,6
2010	94,4	13,4	42,9	3,3	-54,8	94,8
Buchwert von At-Equity Beteiligungen						
2011	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
2010	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0
Segmentvermögen						
2011	15.125,1	3.025,8	4.826,7	126,4	611,4	23.715,4
2010	17.213,4	3.353,8	4.695,0	138,3	487,4	25.887,9
Segmentverbindlichkeiten						
2011	436,6	142,1	21.475,8	115,9	671,0	22.841,4
2010	396,2	147,4	23.889,1	106,1	494,1	25.032,9
Allokiertes Kapital						
2011	708,5	0,4	111,6	1,1	43,9	865,5
2010	773,1	0,4	111,3	1,2	0,0	886,0
ROE in % ⁴						
2011	16,1	>100,0	-	-	-	-16,8
2010	12,2	>100,0	-	-	-	10,2
CIR in % ⁵						
2011	17,6	20,0	-	-	-	35,1
2010	18,0	73,7	-	-	-	34,7

Auf Angaben zur Cost Income Ratio sowie zum Return on Equity für das Segment Beteiligungen wurde aufgrund mangelnder Aussagefähigkeit verzichtet

¹ Zinsüberschuss (exkl. Ergebnis von At-Equity Beteiligungen)

² Verwaltungsaufwand (exkl. Planmäßige Abschreibungen)

³ Ertragsteuern (inkl. latente Steuern)

⁴ Der Return on Equity (RoE) entspricht dem Quotienten aus Ergebnis vor Steuern (vor Rücklagendotierung) und dem Durchschnitt aus relevanten EK-Bestandteilen.

⁵ Die Cost-Income-Ratio (CIR) entspricht dem Quotienten aus Verwaltungsaufwand und Summe der Erträge (vor Risikovorsorge).

⁶ Im Segment Investoren ist das Agrarportfolio enthalten.

5.2. Regionale Segmentberichterstattung

Die regionale Segmentberichterstattung bildet die Verteilung der wesentlichen Bestands- und Ergebnisgrößen des Konzerns zum 31. Dezember 2011 und zum 31. Dezember 2010 nach Regionen ab. Die Zuordnung der unterschiedlichen Komponenten der Segmentberichterstattung zu Regionen erfolgt nach dem Sitz der die Bestände bilanzierenden Niederlassungen und Tochtergesellschaften bzw. nach dem Sitz der jeweiligen Repräsentanz.

nach Region	EU Mio €	EU ohne DE Mio €	DE Mio €	Amerika Mio €	APAC Mio €	Konzern Mio €
Ergebnis vor Steuern*						
2011	-202,3	41,7	-244,0	41,0	-6,1	-167,4
2010	91,2	47,9	43,3	28,3	-20,3	99,2
Segmentvermögen						
2011	20.815,5	6.678,6	14.136,9	1.910,4	989,5	23.715,4
2010	22.265,4	7.576,0	14.689,4	2.406,4	1.216,1	25.887,9

*Ergebnis vor Steuern (exkl. Ergebnis von At-Equity Beteiligungen)

6. Erläuterungen zur Bilanz

6.1. Barreserve

	31. 12. 2011 Mio €	31. 12. 2010 Mio €
Guthaben bei Zentralnotenbanken	91,7	81,9
Gesamt	91,7	81,9

6.2. Forderungen an Kreditinstitute

	31. 12. 2011 Mio €	31. 12. 2010 Mio €
Forderungen an Kreditinstitute		
- Kredite	204,1	263,9
- Sonstige Forderungen	617,4	616,6
Gesamt	821,5	880,5
darunter:		
- inländische Kreditinstitute	584,1	603,1
- ausländische Kreditinstitute	237,4	277,4

6.3. Forderungen an Kunden

Untergliedert nach Kontrahenten	31. 12. 2011 Mio €	31. 12. 2010 Mio €
Forderungen an Kunden		
– Firmenkunden	12.728,3	14.442,5
– Öffentliche Stellen	1.118,6	1.325,3
– Privatkunden	4.111,3	4.607,4
Gesamt	17.958,2	20.375,2
darunter:		
– Kunden im Inland	9.543,2	9.067,5
– Kunden im Ausland	8.415,0	11.307,7

Untergliedert nach Geschäftsarten	31. 12. 2011 Mio €	31. 12. 2010 Mio €
Forderungen an Kunden		
– Kredite	17.958,2	20.375,2
Gesamt	17.958,2	20.375,2
davon:		
– Kommunalkredite	1.118,6	1.325,3
– durch Grundpfandrechte gesicherte Kredite	10.331,2	10.690,9

6.4. Kreditvolumen

	31. 12. 2011 Mio €	31. 12. 2010 Mio €
Kredite an Kreditinstitute		
– Loans and Receivables (LaR)	746,6	721,5
– Freiwillig zum Fair Value bewertete Aktiva (FAaFVtPL)	64,1	119,9
Kredite an Kunden		
– Loans and Receivables (LaR)	17.958,2	20.375,2
– Freiwillig zum Fair Value bewertete Aktiva (FAaFVtPL)	101,3	151,5
Eventualverbindlichkeiten	591,1	807,3
Kreditvolumen vor Risikovorsorge	19.461,3	22.175,4
Risikovorsorge/Rückstellungen	-294,2	-297,9
Kreditvolumen nach Risikovorsorge	19.167,1	21.877,5

Das Kreditvolumen setzt sich zusammen aus Krediten an Kreditinstitute, Krediten an Kunden und Eventualverbindlichkeiten. Im Gegensatz zu den Forderungen sind in dem Kreditvolumen die Geldhandelsgeschäfte nicht enthalten.

6.5. Risikovorsorge im Kreditgeschäft/Rückstellungen für Eventualverbindlichkeiten

Die in der Bilanz ausgewiesene Risikovorsorge im Kreditgeschäft setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2011 Mio €	31.12.2010 Mio €
Risikovorsorge im Kreditgeschäft	293,0	295,5
Rückstellungen für Eventualverbindlichkeiten	1,2	2,4
Gesamt	294,2	297,9

Nachfolgend werden die Wertberichtigungen für Forderungen an Kunden in der Kategorie LaR dargestellt:

	31.12.2011 Mio €	31.12.2010 Mio €
Einzelwertberichtigungen*	248,2	239,5
pauschalierte Einzelwertberichtigungen	0,6	0,4
Portfoliowertberichtigungen	44,2	55,6
Gesamt	293,0	295,5

*Davon für Auslandsengagements 148,6 Mio € (Vorjahr: 153,8 Mio €)

Die Risikovorsorge hat sich im laufenden Jahr und im Vorjahr wie folgt entwickelt:

Mio € Bezeichnung	Anfangs- bestand 1.1.2011	Zuführung	Auflösung	Unwinding	Kurswert- änderung	Verbrauch	Umgliede- rungen	Endbestand 31.12.2011
Einzelwertberichtigungen	239,5	99,5	-39,1	-12,2	6,0	-45,5	0,0	248,2
pauschalierte Einzelwertberichtigungen – Agrar	0,4	0,0	-0,5	0,0	0,0	-0,4	1,0	0,5
pauschalierte Einzelwertberichtigungen – privater Wohnungsbau	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Summe der pauschalierten Einzelwertberichtigungen	0,4	0,1	-0,5	0,0	0,0	-0,4	1,0	0,6
Portfoliowertberichtigungen	55,6	23,8	-35,2	0,0	0,0	0,0	0,0	44,2
Rückstellungen für Eventualverbindlichkeiten	2,4	0,1	-1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	1,2
Summe	297,9	123,5	-76,1	-12,2	6,0	-45,9	1,0	294,2

Mio € Bezeichnung	Anfangs- bestand 1.1.2010	Zuführung	Auflösung	Unwinding	Kurswert- änderung	Verbrauch	Umgliede- rungen	Endbestand 31.12.2010
Einzelwertberichtigungen	238,8	112,6	-64,1	-13,8	6,5	-40,5	0,0	239,5
pauschalierte Einzelwertberichtigungen – Agrar	1,9	0,0	-0,6	0,0	0,0	0,0	-0,9	0,4
pauschalierte Einzelwertberichtigungen – privater Wohnungsbau	0,0	0,0	-6,5	0,0	0,0	-1,3	7,8	0,0
Summe der pauschalierten Einzelwertberichtigungen	1,9	0,0	-7,1	0,0	0,0	-1,3	6,9	0,4
Portfoliowertberichtigungen	21,9	39,3	-7,8	0,0	0,4	0,0	1,8	55,6
Rückstellungen für Eventualverbindlichkeiten	3,1	22,2	-25,7	0,0	0,4	-0,1	2,5	2,4
Summe	265,7	174,1	-104,7	-13,8	7,3	-41,9	11,2	297,9

Die Darstellung ist gegenüber dem Vorjahr angepasst worden (siehe Note 2.4. „Vorgenommene Anpassungen“).

6.6. Handelsaktiva

	31.12.2011 Mio €	31.12.2010 Mio €
Positive Marktwerte aus derivativen Finanzinstrumenten	1.249,1	950,5
Sonstige Handelsbestände	176,5	180,3
Gesamt	1.425,6	1.130,8

Unter den Handelsaktiva werden im Wesentlichen positive Marktwerte aus derivativen Finanzinstrumenten ausgewiesen, die die Voraussetzungen zur Abbildung von Sicherungszusammenhängen gemäß IAS 39 nicht erfüllen. Unter den sonstigen Handelsbeständen werden zur Syndizierung beauftragte Kredite ausgewiesen.

6.7. Freiwillig zum Fair Value bewertete Aktivbestände

	31. 12. 2011 Mio €	31. 12. 2010 Mio €
Forderungen an Kunden	101,3	151,5
Forderungen an Kreditinstitute	64,1	119,9
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere		
– Anleihen und Schuldverschreibungen	53,3	53,2
davon:		
– börsennotiert	53,3	53,2
– von öffentlichen Emittenten	53,3	53,2
Gesamt	218,7	324,6

Angaben zum maximalen Ausfallrisiko der Freiwillig zum Fair Value bewerteten Aktivbestände:

	31. 12. 2011 Mio €	31. 12. 2010 Mio €
Maximales Ausfallrisiko	218,7	324,6

Bei den Aktivbeständen handelt es sich um Adressen erster Bonität. Kreditderivate zur Reduzierung von Kreditrisiken der freiwillig zum Fair Value bewerteten Aktivbestände wurden nicht abgeschlossen.

Im Berichtsjahr ergaben sich wie im Vorjahr keine Wertänderungen bei den freiwillig zum Fair Value bewerteten Forderungen und Krediten, die auf Änderungen des Kreditrisikos zurückzuführen waren.

6.8. Finanzanlagen

	31. 12. 2011 Mio €	31. 12. 2010 Mio €
AfS-Finanzanlagen		
– Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	2.216,3	2.563,9
– Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	19,1	18,9
– Finanzbeteiligungen	16,3	11,8
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	0,6	1,0
Investment Property	0,9	0,9
Gesamt	2.253,2	2.596,5

In der Position „Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere“ sind ausschließlich börsenfähige Wertpapiere enthalten. Hiervon sind 2.216,1 Mio € börsennotiert (Vorjahr: 2.563,8 Mio €).

Die Position „Finanzbeteiligungen“ beinhaltet 14,8 Mio € (Vorjahr: 10,1 Mio €) Anteile an verbundenen Unternehmen.

6.9. Finanzanlagespiegel

Nachfolgend ist die Entwicklung bestimmter Finanzanlagen in den Geschäftsjahren 2011 und 2010 dargestellt:

Mio €	Finanzbeteiligungen	Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	Investment Property	Gesamt
Anschaftungs- und Herstellungskosten				
Stand 1.1.2011	67,9	2,1	2,7	72,7
Zugänge im laufenden Geschäftsjahr	7,4	0,2	0,0	7,6
Abgänge im laufenden Geschäftsjahr	-2,5	-0,6	0,0	-3,1
Umbuchungen/Veränderungen des Konsolidierungskreises	0,0	0,0	0,0	0,0
Währungsdifferenzen	0,3	0,0	0,0	0,3
Stand 31.12.2011	73,1	1,7	2,7	77,5
Fair Value-Änderungen/Impairment				
Stand 1.1.2011	-56,1	-1,1	-1,8	-59,0
Veränderung Neubewertungsrücklage	4,4	0,0	0,0	4,4
Abschreibungen im laufenden Geschäftsjahr	-7,4	0,0	0,0	-7,4
davon				
- außerplanmäßige Abschreibungen	-7,4	0,0	0,0	-7,4
Zuschreibungen im laufenden Geschäftsjahr	0,0	0,0	0,0	0,0
Abgänge im laufenden Geschäftsjahr	2,3	0,0	0,0	2,3
Umbuchungen/Veränderungen des Konsolidierungskreises	0,0	0,0	0,0	0,0
Stand 31.12.2011	-56,8	-1,1	-1,8	-59,7
Buchwert zum 31.12.2011	16,3	0,6	0,9	17,8
Anschaftungs- und Herstellungskosten				
Stand 1.1.2010	48,7	2,1	4,6	55,4
Zugänge im laufenden Geschäftsjahr	19,2	0,0	0,0	19,2
Abgänge im laufenden Geschäftsjahr	0,0	0,0	-1,9	-1,9
Umbuchungen/Veränderungen des Konsolidierungskreises	0,0	0,0	0,0	0,0
Stand 31.12.2010	67,9	2,1	2,7	72,7
Fair Value-Änderungen/Impairment				
Stand 1.1.2010	-45,4	-1,1	-1,8	-48,3
Veränderung Neubewertungsrücklage	0,0	0,0	0,0	0,0
Abschreibungen im laufenden Geschäftsjahr	-10,7	0,0	0,0	-10,7
davon				
- außerplanmäßige Abschreibungen	-10,7	0,0	0,0	-10,7
Zuschreibungen im laufenden Geschäftsjahr	0,0	0,0	0,0	0,0
Abgänge im laufenden Geschäftsjahr	0,0	0,0	0,0	0,0
Umbuchungen/Veränderungen des Konsolidierungskreises	0,0	0,0	0,0	0,0
Stand 31.12.2010	-56,1	-1,1	-1,8	-59,0
Buchwert zum 31.12.2010	11,8	1,0	0,9	13,7

Im Geschäftsjahr waren Wertminderungsaufwendungen in Höhe von 7,4 Mio € (Vorjahr: 10,7 Mio €) bei den Finanzbeteiligungen zu berücksichtigen; hiervon entfielen 7,1 Mio € (Vorjahr: 9,4 Mio €) auf LIFE.Value Gesellschaften.

6.10. Sachanlagen

	31.12.2011 Mio €	31.12.2010 Mio €
Grundstücke und Gebäude	1,0	1,2
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1,6	2,1
Gesamt	2,6	3,3

6.11. Immaterielle Vermögenswerte

	31.12.2011 Mio €	31.12.2010 Mio €
Software		
– selbst erstellt	0,1	0,2
– nicht selbst erstellt	2,0	2,9
Gesamt	2,1	3,1

Selbst erstellte Software wird bei Erfüllung der Kriterien des IAS 38 aktiviert. Es erfolgen Abschreibungen der immateriellen Vermögenswerte über drei bis fünf Jahre.

6.12. Anlagespiegel (Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte)

Nachfolgend ist die Entwicklung der Sachanlagen und der immateriellen Vermögenswerte in den Geschäftsjahren 2011 und 2010 dargestellt:

Mio €	Sachanlagen		Immaterielle Vermögenswerte	
	Grundstücke und Gebäude	Betriebs- und Geschäftsausstattung	selbst erstellt	erworben
Anschaffungs- und Herstellungskosten				
Stand 1.1.2011	3,2	12,5	1,2	27,5
Zugänge im laufenden Geschäftsjahr	0,0	0,2	0,0	1,0
Abgänge im laufenden Geschäftsjahr	0,0	-1,0	0,0	-0,4
Währungsdifferenzen	0,0	0,0	0,0	0,0
Stand 31.12.2011	3,2	11,7	1,2	28,1
Abschreibungen				
Stand 1.1.2011	-2,0	-10,4	-1,0	-24,6
Abschreibungen im laufenden Geschäftsjahr	-0,2	-0,7	-0,1	-1,5
Zuschreibungen im laufenden Geschäftsjahr	0,0	0,0	0,0	0,0
Abgänge im laufenden Geschäftsjahr	0,0	1,0	0,0	0,0
Währungsdifferenzen	0,0	0,0	0,0	0,0
Stand 31.12.2011	-2,2	-10,1	-1,1	-26,1
Buchwert zum 31.12.2011	1,0	1,6	0,1	2,0

Mio €	Sachanlagen		Immaterielle Vermögenswerte	
	Grundstücke und Gebäude	Betriebs- und Geschäftsausstattung	selbst erstellt	erworben
Anschaffungs- und Herstellungskosten				
Stand 1.1.2010	2,9	13,6	1,2	26,8
Zugänge im laufenden Geschäftsjahr	0,3	1,2	0,0	0,7
Abgänge im laufenden Geschäftsjahr	0,0	-2,3	0,0	0,0
Währungsdifferenzen	0,0	0,0	0,0	0,0
Stand 31.12.2010	3,2	12,5	1,2	27,5
Abschreibungen				
Stand 1.1.2010	-1,9	-11,4	-0,9	-22,8
Abschreibungen im laufenden Geschäftsjahr	-0,1	-1,3	-0,1	-1,8
Zuschreibungen im laufenden Geschäftsjahr	0,0	0,0	0,0	0,0
Abgänge im laufenden Geschäftsjahr	0,0	2,3	0,0	0,0
Währungsdifferenzen	0,0	0,0	0,0	0,0
Stand 31.12.2010	-2,0	-10,4	-1,0	-24,6
Buchwert zum 31.12.2010	1,2	2,1	0,2	2,9

6.13. Ertragsteueransprüche

	31.12.2011 Mio €	31.12.2010 Mio €
Laufende Ertragsteueransprüche	0,2	2,5
Latente Ertragsteueransprüche	606,5	478,5
Gesamt	606,7	481,0

Die laufenden Ertragsteueransprüche ergeben sich aus noch anzurechnenden Steuern der WestImmo.

Latente Steueransprüche wurden für folgende Bilanzpositionen gebildet:

	31.12.2011 Mio €	31.12.2010 Mio €
Handelsaktiva und -passiva	359,8	164,1
Finanzanlagen	19,3	78,4
Pensionsrückstellungen	2,8	3,0
Sonstige Rückstellungen	0,4	1,5
Übrige Bilanzpositionen	224,2	231,5
davon:		
– derivative Sicherungsinstrumente (Fair Value Hedges)	75,3	176,6
Gesamt	606,5	478,5

Für die Ermittlung der latenten Steuern ist der Körperschaftsteuersatz in Höhe von 15,0 % (Vorjahr: 15,0 %), der Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % (Vorjahr: 5,5 %) der Körperschaftsteuer sowie der effektive Gewerbesteuersatz in Höhe von 15,4 % (Vorjahr: 15,4 %) berücksichtigt. Unwesentliche Abweichungen ergeben sich beim Gewerbesteuersatz aufgrund der abweichenden Hebesätze der Gemeinden.

Im Geschäftsjahr wurden 57,1 Mio € (Vorjahr: –40,1 Mio €) an Ertragsteueransprüchen zu Lasten der Neubewertungsrücklagen auf latente Steuern sowie in Höhe von 0,5 Mio € (Vorjahr: 1,7 Mio €) für Veränderungen der latenten Steuern auf die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionsverpflichtungen gebildet.

6.14. Sonstige Aktiva

	31.12.2011 Mio €	31.12.2010 Mio €
Abgrenzungsposten	1,0	0,9
Sonstige Vermögensgegenstände		
– Vorräte	54,4	46,2
– Forderungen aus Lieferung und Leistung	24,9	38,1
– andere sonstige Vermögenswerte	225,2	16,2
Gesamt	305,5	101,4

Die sonstigen Aktiva zum 31. Dezember 2011 erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahresbestand um 204,1 Mio €. Dies ist im Wesentlichen auf die Übernahme des Verlustes aus dem Einzelabschluss der WestImmo durch die WestLB (203,2 Mio €, Vorjahr: sonstige Verbindlichkeiten 59,6 Mio €) zurückzuführen. Bei den Abgrenzungsposten handelt es sich im Wesentlichen um Zinsabgrenzungen aus Konsortialdarlehen. Die anderen sonstigen Vermögenswerte setzen sich überwiegend aus Rettungserwerben zusammen.

In der Berichtsperiode wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von 0,9 Mio € (Vorjahr: 0,7 Mio €) aktiviert. Die Zinssätze der aktivierten Fremdkapitalkosten lagen in 2011 zwischen 1,69 % und 3,35 %, für 2010 betrug der Wert 1,02 %.

6.15. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (IFRS 5)

	31. 12. 2011 Mio €	31. 12. 2010 Mio €
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		
– Forderungen an Kunden	0,0	12,4
– Risikovorsorge im Kreditgeschäft	0,0	–1,0
Gesamt	0,0	11,4
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Verbindlichkeiten		
– Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,0	1,4
– Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	0,0	0,2
Gesamt	0,0	1,6

Im Vorjahr handelte es sich bei den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten gemäß IFRS 5 um das zum Verkauf vorgesehene Agrar-Portfolio. Hinsichtlich der Darstellung von IFRS 5 Sachverhalten wird auf die Note 2.3 verwiesen.

6.16. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

	31. 12. 2011 Mio €	31. 12. 2010 Mio €
Verbindlichkeiten gegenüber inländischen Kreditinstituten	3.173,0	5.297,1
Verbindlichkeiten gegenüber ausländischen Kreditinstituten	73,0	22,5
Gesamt	3.246,0	5.319,6

6.17. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden

	31. 12. 2011 Mio €	31. 12. 2010 Mio €
Firmenkunden	6.599,8	6.832,7
Öffentliche Stellen	160,5	120,9
Privatkunden	2,7	0,1
Gesamt	6.763,0	6.953,7
darunter:		
– Kunden im Inland	6.676,8	6.787,7
– Kunden im Ausland	86,2	166,0

6.18. Verbriefte Verbindlichkeiten

	31. 12. 2011 Mio €	31. 12. 2010 Mio €
Begebene Schuldverschreibungen	8.134,3	8.196,4
Gesamt	8.134,3	8.196,4

6.19. Handelspassiva

	31.12.2011 Mio €	31.12.2010 Mio €
Negative Marktwerte aus derivativen Finanzinstrumenten	1.317,6	990,2
Gesamt	1.317,6	990,2

Unter den Handelspassiva werden ausschließlich negative Marktwerte aus derivativen Finanzinstrumenten ausgewiesen, die die Voraussetzungen zur Abbildung von Sicherungszusammenhängen gemäß IAS 39 nicht erfüllen (ökonomische Sicherungsbeziehungen).

6.20. Passivischer Ausgleichsposten für im Portfolio gesicherte Finanzinstrumente

	31.12.2011 Mio €	31.12.2010 Mio €
Passivischer Ausgleichsposten für im Portfolio gesicherte Finanzinstrumente	0,5	0,7

Die Bilanzposition enthält die noch erfolgswirksam zu amortisierenden Fair-Value Veränderungen der ehemals dem Portfolio Fair Value Hedge Accounting zugeordneten passivischen Grundgeschäfte. Das Portfolio Hedge Accounting wurde im November 2008 aufgegeben.

6.21. Freiwillig zum Fair Value bewertete Passivbestände

	31.12.2011 Mio €	31.12.2010 Mio €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	74,5	84,4
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	2.009,1	1.959,0
Verbriefte Verbindlichkeiten	0,0	199,8
Freiwillig zum Fair Value bewertete Passivbestände	2.083,6	2.243,2

Zusätzliche Angaben bei zum Fair Value bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten:

	31.12.2011 Mio €	31.12.2010 Mio €
Unterschiedsbetrag zwischen Buchwerten und vereinbarten Rückzahlungsbeträgen bei Fälligkeit aus Freiwillig zum Fair Value bewerteten Passiva	187,0	83,4
Ergebnis der Periode aus bonitätsinduzierten Wertänderungen (Kreditrisiko) Freiwillig zum Fair Value bewerteter Passivbestände	33,0	-0,4
Kumuliertes Ergebnis aus bonitätsinduzierten Wertänderungen (Kreditrisiko) Freiwillig zum Fair Value bewerteter Passivbestände	35,9	2,9

Für als Financial Liabilities measured at Amortised Cost (FLAC) zu kategorisierende Verbindlichkeiten, die der Fair Value-Option zugeordnet wurden, ergaben sich außerhalb der Effekte, die auf Marktbedingungen zurückzuführen sind, wie zum Beispiel Marktzensänderungen und Ausweitung der am Markt beobachteten Credit Spreads, eine bonitätsbedingte Wertveränderung in Höhe von 33,0 Mio € (Vorjahr: -0,4 Mio €). Aus marktbedingten Credit Spread Veränderungen bei eigenen Passiva, die der Fair Value Option zugeordnet sind, ergaben sich – wie im Vorjahr – in der Berichtsperiode keine Effekte.

6.22. Rückstellungen

Darstellung nach Rückstellungsarten:

	31. 12. 2011 Mio €	31. 12. 2010 Mio €
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	25,9	25,9
Rückstellungen im Kreditgeschäft	1,2	2,4
Rückstellungen im Personalbereich	4,0	5,1
Restrukturierungsrückstellungen	2,6	7,9
Rückstellungen für Beteiligungsaktivitäten	9,0	6,4
Sonstige Rückstellungen	30,7	25,1
Gesamt	73,4	72,8

Rückstellungen für Beteiligungsaktivitäten beinhalten vornehmlich Rückstellungen für Projektrisiken bei nicht konsolidierten Tochterunternehmen und Beteiligungen.

Der Anstieg der sonstigen Rückstellungen betrifft im Wesentlichen Zuführungen zu den Rückstellungen für Beiträge zu einem Sicherungsfonds.

Für den Großteil der aktiven und ehemaligen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter existieren leistungsorientierte Pensionspläne mit Zusagen auf Alters-, Hinterbliebenen- und Invaliditätsleistungen. Die zu erbringenden Leistungen basieren in der Regel auf der Beschäftigungsdauer und den Bezügen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die Finanzierung der Pensionsverpflichtungen erfolgt durch die Dotierung von Rückstellungen.

Zur Ermittlung der Barwerte der Verpflichtung wurden folgende Rechnungsparameter und Annahmen zugrunde gelegt:

	31. 12. 2011 in %	31. 12. 2010 in %
Abzinsungssatz	5,50	5,30
Gehaltstrend	2,50	2,50
Rententrend	2,00	2,00
Fluktuationsrate	3,00	3,00

Folgende Beträge wurden für leistungsorientierte Pensionsverpflichtungen in der Bilanz erfasst:

	31. 12. 2011 Mio €	31. 12. 2010 Mio €
Anwartschaftsbarwert der rückstellungsfinanzierten Verpflichtungen	25,9	25,9
In der Bilanz ausgewiesene Nettoverpflichtung	25,9	25,9

Die Veränderungen des Anwartschaftsbarwertes der Pensionsverpflichtungen sowie des Planvermögens unter Berücksichtigung der entsprechenden Rechnungsparameter ergeben sich wie folgt:

	2011 Mio €	2010 Mio €
Veränderungen des Anwartschaftsbarwertes		
Anwartschaftsbarwert zum 1.1.	25,9	21,3
laufender Dienstzeitaufwand	1,3	0,9
Zinsaufwand	1,3	1,3
Pensionszahlungen aus Rückstellungen	-0,9	-0,8
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	-1,7	3,2
Anwartschaftsbarwert zum 31.12.	25,9	25,9

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung, und zwar im Verwaltungs- bzw. Zinsaufwand, erfassten Aufwendungen für leistungsorientierte Pensionspläne sowie die sonstigen Pensionsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2011 Mio €	2010 Mio €
Laufender Dienstzeitaufwand	-1,3	-0,9
Zinsaufwand	-1,3	-1,3
Gesamt	-2,6	-2,2

In der folgenden Übersicht sind die Entwicklung des Anwartschaftsbarwertes, des Planvermögens, der in der Bilanz ausgewiesenen Nettoverpflichtung und die entstandenen versicherungsmathematischen Gewinne (-) und Verluste (+) für das Berichtsjahr sowie die vier vorangegangenen Berichtsperioden dargestellt:

	31.12.2011 Mio €	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €	31.12.2008 Mio €	31.12.2007 Mio €
Anwartschaftsbarwert	25,9	25,9	21,3	20,3	21,5
Planvermögen	0,0	0,0	0,0	1,2	1,3
Ausgewiesene Nettoverpflichtung	25,9	25,9	21,3	19,1	20,2
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	-1,7	3,2	-0,7	-2,9	-5,6

Die anderen Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr 2011 wie folgt entwickelt:

Mio €	Rückstellungen im Kredit- geschäft	Rückstellungen im Personal- bereich	Restruktu- rierungs- rückstellungen	Rückstellungen für Beteiligungs- aktivitäten	Sonstige Rückstellungen	Gesamt
Stand zum 1.1.2011	2,4	5,1	7,9	6,4	25,1	46,9
Zuführungen	0,1	3,2	0,0	4,5	22,1	29,9
Auflösungen	-1,3	-1,5	-4,9	-1,8	-1,3	-10,8
andere Umgliederungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,6
Verbrauch	0,0	-2,8	-0,4	0,0	-15,8	-19,0
Zinseffekt	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,0	-0,1
Stand zum 31.12.2011	1,2	4,0	2,6	9,0	30,7	47,5

Die Rückstellungen im Personalbereich umfassen Rückstellungen für Bonifikationen. Bei den sonstigen Rückstellungen handelt es sich im Wesentlichen um Rückstellungen für Prozessrisiken, Jubiläumsrückstellungen und Mietvertragsverhältnisse.

Die erwarteten Fälligkeiten nach IAS 37.85 betragen für Prozesskostenrückstellungen max. 2 Jahre, für Rückstellungen im Beteiligungsbereich max. 5 Jahre sowie für Rückstellungen im Personalbereich max. 3 Jahre. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen haben eine durchschnittliche Duration von 15 Jahren. Alle anderen Rückstellungen werden innerhalb eines Jahres fällig.

6.23. Ertragsteuerverpflichtungen

	31. 12. 2011 Mio €	31. 12. 2010 Mio €
Laufende Ertragsteuerverpflichtungen	8,5	2,8
Latente Ertragsteuerverpflichtungen	589,1	418,5
Gesamt	597,6	421,3

Die laufenden Ertragsteuerverpflichtungen ergeben sich aus der Dotierung von Rückstellungen im Zusammenhang mit Außenprüfungen sowie der Tochtergesellschaft in Japan.

Latente Ertragsteuerverpflichtungen wurden im Zusammenhang mit folgenden Posten gebildet:

	31. 12. 2011 Mio €	31. 12. 2010 Mio €
Handelsaktiva und -passiva	359,8	210,8
Finanzanlagen	48,2	57,3
Übrige Bilanzposten	181,1	150,4
davon derivative Sicherungsinstrumente (Fair Value Hedges)	81,6	87,9
Gesamt	589,1	418,5

6.24. Sonstige Passiva

	31. 12. 2011 Mio €	31. 12. 2010 Mio €
Rechnungsabgrenzungsposten	1,4	2,2
Verbindlichkeiten aus Ergebnisabführungsverträgen	0,0	59,6
Sonstige Verbindlichkeiten		
– Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	37,9	43,2
– andere sonstige Verbindlichkeiten	24,6	6,5
Gesamt	63,9	111,5

Bei den sonstigen Verbindlichkeiten handelt es sich vor allem um Verpflichtungen aus erhaltenen Anzahlungen bei den Tochterunternehmen (37,9 Mio €, Vorjahr: 31,9 Mio €). Die anderen sonstigen Verbindlichkeiten entfallen auf Abgrenzungsposten (7,4 Mio €, Vorjahr: 3,9 Mio €), Steuerverbindlichkeiten (1,8 Mio €, Vorjahr: 2,2 Mio €), Ergebnisübernahme eines nicht konsolidierten Tochterunternehmens (1,6 Mio €, Vorjahr: 0,3 Mio €) und verschiedene Einzelposten mit einem durchschnittlichen Volumen von jeweils unter 2,0 Mio €.

6.25. Nachrangkapital

	31. 12. 2011	31. 12. 2010
	Mio €	Mio €
Nachrangige Verbindlichkeiten	234,0	229,1
Anteilige Zinsen auf nachrangige Verbindlichkeiten	6,0	5,6
Genussrechtskapital	51,0	210,9
Anteilige Zinsen auf Genussrechtskapital	3,3	14,7
Gesamt	294,3	460,3

Folgende nachrangige Verbindlichkeit übersteigt 10,0% des Gesamtbetrages aller nachrangigen Verbindlichkeiten:

Währung	Buchwert in Mio €	Nominalbetrag in Mio €	Zinssatz	Laufzeit
EUR	126,5	125,0	4,8	2003–2013

Es besteht keine vorzeitige Rückzahlungsverpflichtung. Die Umwandlung dieser Mittel in Kapital oder in eine andere Schuldform ist nicht vereinbart oder vorgesehen.

Die von der WestImmo eingegangenen nachrangigen Verbindlichkeiten entsprechen den Anforderungen des § 10 Abs. 5a KWG. Bei einem Nominalwert von 211,8 Mio € beträgt die Restlaufzeit weniger als zwei Jahre, so dass nur noch 40 % als Eigenmittel im Sinne des KWG anzusetzen sind. Ein außerordentliches Kündigungsrecht ist nicht vereinbart. Im Berichtsjahr fiel ein Zinsaufwand für nachrangige Verbindlichkeiten in Höhe von 11,5 Mio € (Vorjahr: 11,7 Mio €) an.

Die Ursprungslaufzeiten der nachrangigen Verbindlichkeiten liegen zwischen 10 und 15 Jahren (Durchschnitt: 13 Jahre).

Folgende nachrangige Genussrechte übersteigen 10,0% des Gesamtbetrages des Genussrechtskapitals:

Währung	Buchwert in Mio €	Nominalbetrag in Mio €	Zinssatz	Laufzeit
EUR	26,7	25,0	6,85	2001–2012
EUR	11,7	11,0	6,19	2001–2012
EUR	10,7	10,0	6,17	2001–2012

Genussrechte mit einem Nominalwert von 51,0 Mio € sind in weniger als zwei Jahren fällig. Sie werden demnach nicht mehr als Eigenmittel im Sinne des KWG angesetzt.

Im Berichtsjahr fiel ein Zinsaufwand für das Genussrechtskapital in Höhe von 9,3 Mio € (Vorjahr: 15,1 Mio €) an.

6.26. Eigenkapital

Zum 31. Dezember 2011 betrug das gezeichnete Kapital der WestImmo 400,0 Mio € (Vorjahr: 400,0 Mio €). Dieses ist in 4,0 Mio Namensaktien eingeteilt. Der auf die einzelne Stückaktie entfallende rechnerische Betrag am Grundkapital beträgt 100,00 €. Alle Aktien sind mit dem gleichen Stimmrecht ausgestattet. Die WestLB AG, Düsseldorf, ist mit 100,0 % alleiniger Anteilseigner.

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	2011 Mio €	2010 Mio €
Gezeichnetes Kapital	400,0	400,0
Kapitalrücklage	443,4	443,4
Gewinnrücklagen	217,3	171,2
Neubewertungsrücklage (nach latenten Steuern)	-191,3	-162,6
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionsverpflichtungen (nach latenten Steuern)	3,3	2,1
Rücklage aus der Währungsumrechnung	3,7	3,8
Gesamt vor nicht beherrschenden Anteilen	876,4	857,9
Nicht beherrschende Anteile	-2,4	-2,9
Gesamt nach nicht beherrschenden Anteilen	874,0	855,0

In der Kapitalrücklage werden Zuzahlungen des alleinigen Gesellschafters WestLB AG ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2011 werden in der Neubewertungsrücklage unrealisierte Gewinne und Verluste aus der Neubewertung von AfS-Finanzinstrumenten in Höhe von -208,1 Mio € (Vorjahr: -236,4 Mio €) ausgewiesen. Die Veränderung der Neubewertungsrücklage begründet sich aus der Verschlechterung der Creditspreads insbesondere bei Bonds der PIIGS-Staaten sowie aus der Umgliederung negativer Wertveränderungen in die Gewinn- und Verlustrechnung. In der Berichtsperiode verringerte sich die Neubewertungsrücklage vor latenten Steuern aufgrund von Fair Value Änderungen um 243,5 Mio € (Vorjahr: 125,4 Mio €). Ein für Anleihen der Republik Griechenland festgestellter Wertminderungsbedarf führte zu einer Umgliederung unrealisierter Verluste in Höhe von 243,8 Mio € (Vorjahr: 0,0 Mio €) in die Gewinn- und Verlustrechnung. Des Weiteren ist ein Ergebnis aus dem Verkauf von zur Veräußerung verfügbaren Finanzanlagen in Höhe von -28,1 Mio € (Vorjahr: 0,8 Mio €) in die Gewinn- und Verlustrechnung transferiert worden.

Gegenläufige latente Steuern auf die Neubewertungsrücklage wurden zum 31. Dezember 2011 nur noch anteilig nach Wertberichtigung auf den aktiven latenten Ertragsteuerüberhang in Höhe von 16,8 Mio € (Vorjahr: 73,8 Mio €) gebildet. Zum 31. Dezember 2011 werden aus Pensionsverpflichtungen versicherungsmathematische Gewinne und Verluste in Höhe von 4,8 Mio € (Vorjahr: 3,1 Mio €) ausgewiesen. Gegenläufige latente Steuern auf versicherungsmathematische Gewinne und Verluste wurden zum 31. Dezember 2011 in Höhe von -1,5 Mio € (Vorjahr: -1,0 Mio €) gebildet.

Hinsichtlich des Kapitalmanagements existieren rechtliche und unternehmensspezifische Vorgaben. Die WestImmo unterliegt hinsichtlich der Eigenkapitalanforderungen den Bestimmungen des KWG und der SolV. Danach sind die gewichteten Risikoaktiva der Bank mindestens in Höhe von 8 % mit Eigenmitteln zu unterlegen. Zu den Eigenmitteln zählt die Bank das Grundkapital, die offenen Rücklagen, den Fonds für allgemeine Bankrisiken gem. § 340g HGB sowie das Ergänzungskapital in Form von freien Vorsorgereserven nach § 340f HGB und nachrangigen Verbindlichkeiten vermindert um eventuelle Abzugsposten. Die in die regulatorischen Eigenmittel einbezogenen nachrangigen Verbindlichkeiten der WestImmo erfüllen die Anforderungen zur Anrechenbarkeit gemäß KWG.

Die geforderte gesetzliche Eigenmittelunterlegung wurde von der WestImmo im Berichtsjahr jederzeit deutlich überschritten und lag zum 31. Dezember 2011 bei 12,5 % (Jahrestiefstwert 12,3 %; Jahreshöchstwert 13,3 %).

Ausgehend von den aufsichtsrechtlichen Mindestkapitalanforderungen und unter Berücksichtigung der von der Bank definierten strategischen Eigenkapitalanforderungen mit einer Gesamteigenmittelquote von mindestens 9,5 % wird die kurz- und mittelfristige Eigenmittelausstattung der Bank im Rahmen des jährlichen Budgetierungsprozesses geplant und bei Bedarf angepasst. Die Steuerung der Eigenmittelausstattung obliegt den Bereichen Vorstandsekretariat/Controlling und Treasury. Die Überwachung erfolgt laufend im Rahmen des regelmäßigen Reportings an die Gremien der Bank.

Zur Risikosteuerung im Rahmen des konzerneinheitlichen Risikotoleranzverfahrens der WestLB-AG-Gruppe und zum ökonomischen Kapital als einheitliche Messgröße für das Gesamtbankrisiko mit den relevanten Risikoarten wird auf den Risikobericht innerhalb des Lageberichts verwiesen.

Die Gewinnrücklagen setzen sich wie folgt zusammen:

	31. 12. 2011 Mio €	31. 12. 2010 Mio €
Satzungsmäßige Rücklagen	11,7	11,7
Andere Gewinnrücklagen	205,6	159,5
Gesamt	217,3	171,2

Die anderen Gewinnrücklagen enthalten thesaurierte Gewinne des Konzerns einschließlich der kumulierten Beträge aus ergebniswirksamen und ergebnisneutralen Konsolidierungsvorgängen sowie nach IFRS erstmals ausgewiesene Bewertungseffekte aus dem Übergang auf die IFRS zum 1. Januar 2005.

Das Konzernergebnis wird wie folgt verwendet:

	2011 Mio €	2010 Mio €	Veränderung	
			Mio €	%
Konzernjahresfehlbetrag/Konzernjahresüberschuss	-156,6	94,8	-251,4	>-100
auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne (-)/ Verluste (+)	-0,5	-0,4	-0,1	25,0
Verlustübernahme durch Anteilseigner (+)/ Ausschüttung an Anteilseigner (-)	203,2	-59,6	262,8	>100
Gewinnrücklage	46,1	34,8	11,3	32,5

Im Geschäftsjahr 2007 wurde zwischen der Anteilseignerin WestLB AG und der WestImmo ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Auf Basis dieses Vertrages gleicht die WestLB AG die im Geschäftsjahr angefallenen handelsrechtlichen Verluste der WestImmo in Höhe von 203,2 Mio € aus. Im Vorjahr wurde von der WestImmo ein Betrag von 59,6 Mio € an die WestLB AG abgeführt. Dies entsprach einer Dividende von 14,90 € je Aktie.

Mit Abschluss des Ergebnisabführungsvertrages entfällt die satzungsmäßige Zuführung zu den Rücklagen. Auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallende Gewinne und Verluste betreffen von nicht beherrschenden Gesellschaftern anteilig übernommene Jahresfehlbeträge und Jahresüberschüsse voll konsolidierter Tochtergesellschaften.

Weitere Informationen zu Bewegungsdaten des Eigenkapitals finden sich in den Ausführungen zur „Entwicklung des Eigenkapitals“.

7. Berichterstattung zu den Finanzinstrumenten

7.1. Ergebniskomponenten bei ausgewählten Finanzinstrumenten

Die Zinserträge und Zinsaufwendungen der nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumente aus den gemäß IAS 39.9 kategorisierten Beständen an Finanzinstrumenten verteilen sich, berechnet nach der Effektivzinsmethode, wie folgt:

	2011 Mio €	2010 Mio €
Zinserträge aus der Kategorie		
– Loans and Receivables (LaR)	710,3	773,7
– Available for Sale Financial Assets (AfS)	78,6	76,2
Gesamt	788,9	849,9
Zinsaufwendungen aus der Kategorie		
– Financial Liabilities measured at Amortised Cost (FLAC)	560,1	562,2
Gesamt	560,1	562,2

Für wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte wurde ein Zinsertrag in Höhe von 12,2 Mio € (Vorjahr: 13,8 Mio €) erfasst.

Im Berichtsjahr entfallen von insgesamt 19,5 Mio € (Vorjahr: 32,9 Mio €) Provisionsertrag 19,2 Mio € (Vorjahr: 32,5 Mio €) auf nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte. Der Provisionsaufwand in Höhe von 16,0 Mio € (Vorjahr: 21,7 Mio €) resultiert wie im Vorjahr in vollem Umfang aus nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten.

Die folgende Darstellung zeigt die Nettogewinne und Nettoverluste aus den gemäß IAS 39.9 kategorisierten Beständen finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten nach Buchwerten im Sinne des IFRS 7.8 [IFRS 7.20 (a)]:

	2011 Buchwerte Mio €	2011 Nettogewinne/ -verluste erfolgswirksam Mio €	2010 Buchwerte Mio €	2010 Nettogewinne/ -verluste erfolgswirksam Mio €
Finanzielle Vermögenswerte				
Handelsaktiva (HfT)	1.425,6	409,3	1.130,8	268,8
Freiwillig zum FV bewertete Aktiva (DuiR)	218,7	-4,3	324,6	-7,5
Kredite und Forderungen (LaR)	18.486,7	-40,9	20.960,2	-66,6
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (AfS)	2.251,7	-277,8	2.594,6	-6,9
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Handelspassiva (HfT)	1.317,6	-239,7	990,2	-253,5
Freiwillig zum FV bewertete Passiva (DuiR)	2.083,6	-109,0	2.243,2	-15,1
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (FLAC)	18.437,6	0,0	20.930,0	0,0

Für die Darstellung der Nettogewinne und Nettoverluste der Finanzinstrumente werden keine Zinserträge und Zinsaufwendungen und keine laufenden Erträge und Aufwendungen berücksichtigt. Bewertungsergebnisse aus Sicherungsderivaten und Grundgeschäften, die im Rahmen des Hedge Accounting nach IAS 39 bilanziert werden, wurden in der obigen Darstellung nicht berücksichtigt. Diese werden im Anhang gesondert ausgewiesen. Es wird auf die Darstellung des Ergebnisses aus Sicherungszusammenhängen gem. IAS 39 in der Note 4.1 „Zinsüberschuss“ verwiesen. Die Nettogewinne und Nettoverluste beinhalten erfolgswirksame Fair Value Änderungen, Abgangsgewinne und Abgangsverluste sowie erfolgswirksame Wertminderungen und Wertaufholungen. Bezüglich der im Berichtsjahr 2011 entstandenen Wertminderungsaufwendungen für Kredite und Forderungen (LaR) sowie zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (AfS) verweisen wir auf Note 4.2 „Kreditrisikovorsorge“ und Note 4.5 „Finanzanlageergebnis“. Im Berichtsjahr sind Ergebnisbeiträge aus der Fremdwährungsumrechnung in Höhe von 1,4 Mio € (Vorjahr: 1,5 Mio €) enthalten.

7.2. Beizulegender Zeitwert der Finanzinstrumente

Der Fair Value (beizulegender Zeitwert) entspricht gemäß IAS 39 dem Betrag, zu dem zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern ein Vermögenswert getauscht beziehungsweise eine Verbindlichkeit erfüllt werden könnte.

Sofern ein aktiver Markt vorhanden ist, ermittelt die WestImmo den Fair Value von Finanzinstrumenten anhand der Marktpreise oder anderer Marktnotierungen. Dies gilt im Wesentlichen für an Börsen gehandelte Wertpapiere und Derivate sowie bei börsennotierten Schuldtiteln. Für die meisten außerbörslich gehandelten Derivate und nicht börsennotierten Finanzinstrumente, für die keine Marktnotierungen von aktiven Märkten vorliegen, kalkuliert die WestImmo den Fair Value anhand marktüblicher Barwert- oder anderer Bewertungsmethoden, wobei Daten basierend auf Marktnotierungen verwendet werden. Bei einigen wenigen Finanzinstrumenten kann der Fair Value weder direkt anhand von Marktnotierungen noch indirekt mit Bewertungsmodellen, die von beobachtbaren Marktpreisen oder anderen Marktnotierungen unterstützt werden, berechnet werden. In diesen Fällen werden der Ermittlung realistische, auf Marktgegebenheiten basierende Annahmen und Schätzungen zugrunde gelegt.

Alle Bewertungsmodelle werden einer eingehenden Prüfung unterzogen, bevor sie als Grundlage der Finanzberichterstattung verwendet werden. Die verwendeten Methoden werden auch im Zeitablauf regelmäßig überprüft.

Die WestImmo ist davon überzeugt, dass die Fair Values sowohl für die in der Bilanz zum Fair Value bewerteten Finanzinstrumente als auch für die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Finanzinstrumente, bei denen der Fair Value lediglich zu Vergleichszwecken dient, angemessen sind und den zugrunde liegenden wirtschaftlichen Sachverhalten entsprechen.

	Beizulegende Zeitwerte		Buchwerte		Differenz	
	31. 12. 2011 Mio €	31. 12. 2010 Mio €	31. 12. 2011 Mio €	31. 12. 2010 Mio €	31. 12. 2011 Mio €	31. 12. 2010 Mio €
Aktiva						
Barreserve	91,7	81,9	91,7	81,9	0,0	0,0
Forderungen an Kreditinstitute	827,3	888,6	821,5	880,5	5,8	8,1
Forderungen an Kunden	18.118,9	20.553,7	17.665,2	20.079,7	453,7	474,0
Forderungen an Kunden (IFRS 5)	0,0	11,9	0,0	11,4	0,0	0,5
Handelsaktiva	1.425,6	1.130,8	1.425,6	1.130,8	0,0	0,0
Positive Marktwerte aus Sicherungsderivaten	322,6	193,7	322,6	193,7	0,0	0,0
Freiwillig zum Fair Value bewertete Aktivbestände	218,7	324,6	218,7	324,6	0,0	0,0
Finanzanlagen	2.251,7	2.594,6	2.251,7	2.594,6	0,0	0,0
Gesamt	23.256,5	25.779,8	22.797,0	25.297,2	459,5	482,6
Passiva						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.260,4	5.355,3	3.246,0	5.319,6	14,4	35,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (IFRS 5)	0,0	1,4	0,0	1,4	0,0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	7.003,9	7.103,7	6.763,0	6.953,7	240,9	150,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden (IFRS 5)	0,0	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0
Verbriefte Verbindlichkeiten	8.124,8	8.223,8	8.134,3	8.196,4	-9,5	27,4
Handelspassiva	1.317,6	990,2	1.317,6	990,2	0,0	0,0
Negative Marktwerte aus Sicherungsderivaten	267,2	261,6	267,2	261,6	0,0	0,0
Passivischer Ausgleichsposten für im Portfolio gesicherte Finanzinstrumente	0,5	0,7	0,5	0,7	0,0	0,0
Freiwillig zum Fair Value bewertete Passivbestände	2.083,6	2.243,2	2.083,6	2.243,2	0,0	0,0
Nachrangkapital	301,2	472,3	294,3	460,3	6,9	12,0
Gesamt	22.359,2	24.652,4	22.106,5	24.427,3	252,7	225,1

Saldiert beläuft sich der Unterschiedsbetrag zwischen Buchwert und beizulegendem Zeitwert (Full Fair Value) über alle Positionen zum 31. Dezember 2011 auf 206,8 Mio € (stille Reserve), Vorjahr: 257,5 Mio € (stille Reserve).

Angaben zu Day-One-Gewinn- und Verlustrechnungs-Effekten

Die WestImmo ermittelt für nicht auf einem aktiven Markt gehandelte Finanzinstrumente den beizulegenden Zeitwert mittels etablierter Bewertungsmodelle und Methoden auf Basis beobachtbarer unabhängiger Marktdaten. Der Transaktionspreis stellt grundsätzlich den besten Nachweis für einen beizulegenden Zeitwert beim ersten Ansatz dar. Eine Differenz zwischen dem Transaktionspreis und dem mittels eines Modells ermittelten Wertes ist grundsätzlich erfolgswirksam zu buchen. Differenzen zwischen Transaktionspreis und dem Bewertungswert am Handelstag entstehen im Wesentlichen durch Intraday-Marktschwankungen zwischen dem Zeitpunkt der Transaktion und dem Zeitpunkt der Marktdatenerhebung. Grundsätzlich sind Differenzen zwischen dem Transaktionspreis und den auf Marktdaten ermittelten beizulegenden Werten nicht signifikant und gleichen sich statistisch aus. Signifikante Day-One Gewinn- und Verlustrechnungs-Effekte treten nicht auf.

7.3. Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente sind Finanzinstrumente, deren Wert sich von einem oder mehreren zugrunde liegenden Vermögenswerten (Basiswert) ableiten lässt. Beim Basiswert handelt es sich in der Regel um einen Zinssatz, Waren-/Rohstoffpreis, Indexwert, Aktien-, Währungs- oder Anleihekurs.

Derivate können als Kontrakte mit standardisierten Nominalbeträgen und Erfüllungsterminen an der Börse oder außerbörslich mit individuell ausgehandelten Nominalbeträgen, Laufzeiten und Preisen abgeschlossen werden (OTC-Derivate).

Die WestImmo schließt im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit derivative Geschäfte folgender Art ab:

- **Zinsbezogene Termingeschäfte**
Zinsswaps, Zinsoptionen, Swaptions, Zinscaps, Zinsfloors, Zinscollars
- **Währungsbezogene Termingeschäfte**
Devisentermingeschäfte, Währungsswaps
- **Zins- und währungsbezogene Termingeschäfte**
Zinswährungsswaps

Der Nominalbetrag gibt das vom Konzern gehandelte Kontraktvolumen an. Er dient grundsätzlich als Basis für die Ermittlung der Fair Value-Änderung des Derivats und als Referenzgröße für die gegenseitig vereinbarten Ausgleichszahlungen (z. B. Zinszahlungen aus Zinsswaps), stellt jedoch keine bilanzierungsfähige Forderung oder Verbindlichkeit dar. Derivate werden in der Bilanz mit positiven beziehungsweise negativen Marktwerten (Fair Values) ausgewiesen. Die Marktwerte entsprechen den Kosten, die dem Konzern beziehungsweise der Gegenpartei für den Ersatz der Transaktionen entstehen würden.

Der Konzern verwendet Derivate für Absicherungszwecke. Die zu Absicherungszwecken abgeschlossenen Derivate dienen im Wesentlichen der Steuerung und Begrenzung von Zinsänderungs-, Währungs- und sonstigen Preisrisiken. Auf Grund der Regelungen des IAS 39 sind die ökonomischen Sicherungsbeziehungen weder durch die Anwendung des Hedge Accountings noch durch die Anwendung der Fair Value-Option vollumfänglich im IFRS - Konzernabschluss abbildbar.

Sicherungsderivate im Rahmen des Hedge Accountings nach IAS 39 werden in den Bilanzpositionen „Positive“ beziehungsweise „Negative Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten“ ausgewiesen. Alle übrigen Derivate werden in den Bilanzpositionen „Handelsaktiva“ beziehungsweise „Handelsspassiva“ ausgewiesen. Veränderungen der Marktwerte von Derivaten werden im Handelsergebnis erfasst. Bei Derivaten, die die Anforderungen des Hedge Accountings nach IAS 39 erfüllen, werden die auf das abgesicherte Risiko entfallenden Fair Value Änderungen im Zinsergebnis (Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen) erfasst. Am 31. Dezember 2011 standen fast ausschließlich Zinsswaps von nominal 7.108,5 Mio € (Vorjahr: 8.060,1 Mio €) in bilanziellen Sicherungszusammenhängen nach IAS 39, die unter den positiven Marktwerten aus derivativen Sicherungsinstrumenten in Höhe von 4.567,6 Mio € (Vorjahr: 4.381,8 Mio €) beziehungsweise negativen Marktwerten aus derivativen Sicherungsinstrumenten in Höhe von 2.540,9 Mio € (Vorjahr: 3.678,3 Mio €) ausgewiesen wurden.

Der Bestand an derivativen Finanzinstrumenten setzt sich wie folgt zusammen:

Darstellung der Stichtagsvolumen

Mio €	Nominalbetrag		Positive Marktwerte		Negative Marktwerte	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Zinsbezogene Produkte						
Zinsswaps	25.121,6	28.712,3	1.537,4	1.088,4	1.053,8	896,2
Zinsoptionen	1.201,7	1.591,6	6,3	8,0	328,0	235,9
– Käufe	(115,0)	(159,6)	(6,3)	(8,0)	(0,0)	(0,0)
– Verkäufe	(1.086,7)	(1.432,0)	(0,0)	(0,0)	(328,0)	(235,9)
Caps, Floors	594,3	1.558,8	2,6	5,1	2,6	5,1
Zinsbezogene Produkte Insgesamt	26.917,6	31.862,7	1.546,3	1.101,5	1.384,4	1.137,2
Währungsbezogene Produkte						
Devisentermingeschäfte	3.124,6	5.154,7	18,5	39,1	98,6	92,3
Währungsswaps	3.295,2	165,1	4,6	2,4	82,7	3,9
Währungsbezogene Produkte Insgesamt	6.419,8	5.319,8	23,1	41,5	181,3	96,2
Zins-/Währungsbezogene Produkte						
Zins-/Währungsswaps	83,3	81,5	2,3	1,2	19,1	18,4
Zins-/Währungsbezogene Produkte Insgesamt	83,3	81,5	2,3	1,2	19,1	18,4
Derivative Geschäfte Insgesamt	33.420,7	37.264,0	1.571,7	1.144,2	1.584,8	1.251,8

Derivative Geschäfte – Kontrahentengliederung

Mio €	Nominalwerte		Positive Marktwerte		Negative Marktwerte	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
OECD-Banken	27.445,2	30.821,5	1.150,1	812,1	1.544,9	1.216,7
Kunden (incl. Börsenkontrakte)	5.237,6	5.602,4	362,8	284,7	17,0	10,9
Öffentliche Stellen	737,9	840,1	58,8	47,4	22,9	24,2
Insgesamt	33.420,7	37.264,0	1.571,7	1.144,2	1.584,8	1.251,8

Derivative Geschäfte (Nominalwerte) – Fristengliederung

Nominalwerte Mio €	Zinsbezogene Produkte		Währungsbezogene Produkte		Zins-/Währungsbezogene Produkte	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
bis 3 Monate	595,0	1.094,6	2.140,6	4.632,4	5,9	0,0
3 Monate bis 1 Jahr	3.019,5	4.035,5	1.298,2	480,0	64,2	0,0
1 Jahr bis 5 Jahre	14.115,2	15.311,6	2.578,7	103,7	0,0	68,0
über 5 Jahre	9.187,9	11.421,0	402,3	103,7	13,2	13,5
Insgesamt	26.917,6	31.862,7	6.419,8	5.319,8	83,3	81,5

Restlaufzeitgliederung Derivate 2011

Mio €	täglich fällig	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Positive Marktwerte					
möglicher Mittelzufluss (+)/Mittelabfluss (-)					
aus derivativen Finanzinstrumenten					
Bruttoabwicklung auf Basis undiskontierter Cashflows					
(Zins-/Währungsswaps, Devisentermingeschäfte)	0,0	13,8	2,9	1,2	0,7
- davon Zufluss	0,0	656,0	46,2	391,6	178,3
- davon Abfluss	0,0	-642,2	-43,3	-390,4	-177,6
Nettoabwicklung auf Basis von undiskontierten Cashflows (Swaps) Zufluss					
	0,0	78,9	172,1	909,5	635,6
Nettoabwicklung auf Basis von Marktwerten (sonstige Derivate) Zufluss					
	0,0	0,0	0,0	7,3	1,6
Negative Marktwerte					
möglicher Mittelzufluss (+)/Mittelabfluss (-)					
aus derivativen Finanzinstrumenten					
Bruttoabwicklung auf Basis undiskontierter Cashflows					
(Zins-/Währungsswaps, Devisentermingeschäfte)	0,0	-55,1	-62,8	-110,4	-8,3
- davon Zufluss	0,0	1.669,9	1.371,2	2.245,3	247,0
- davon Abfluss	0,0	-1.725,0	-1.434,0	-2.355,7	-255,3
Nettoabwicklung auf Basis von undiskontierten Cashflows (Swaps) Abfluss					
	0,0	-50,8	-173,7	-683,8	-217,9
Nettoabwicklung auf Basis von Marktwerten (sonstige Derivate) Abfluss					
	0,0	-4,5	-12,0	-224,1	-90,0

Restlaufzeitgliederung Derivate 2010

Mio €	täglich fällig	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Positive Marktwerte					
möglicher Mittelzufluss (+)/Mittelabfluss (-)					
aus derivativen Finanzinstrumenten					
Bruttoabwicklung auf Basis undiskontierter Cashflows					
(Zins-/Währungsswaps, Devisentermingeschäfte)	0,0	28,1	7,4	6,8	2,0
- davon Zufluss	0,0	1.566,1	454,0	136,5	60,8
- davon Abfluss	0,0	-1.538,0	-446,6	-129,7	-58,8
Nettoabwicklung auf Basis von undiskontierten Cashflows (Swaps) Zufluss					
	0,0	110,3	243,4	626,7	307,8
Nettoabwicklung auf Basis von Marktwerten (sonstige Derivate) Zufluss					
	0,0	0,0	2,5	8,0	2,5
Negative Marktwerte					
möglicher Mittelzufluss (+)/Mittelabfluss (-)					
aus derivativen Finanzinstrumenten					
Bruttoabwicklung auf Basis undiskontierter Cashflows					
(Zins-/Währungsswaps, Devisentermingeschäfte)	0,0	-84,3	-2,6	-23,6	-1,8
- davon Zufluss	0,0	2.953,4	32,6	170,7	58,8
- davon Abfluss	0,0	-3.037,7	-35,0	-194,3	-60,6
Nettoabwicklung auf Basis von undiskontierten Cashflows (Swaps) Abfluss					
	0,0	-82,4	-217,7	-537,2	-121,3
Nettoabwicklung auf Basis von Marktwerten (sonstige Derivate) Abfluss					
	0,0	-0,9	-9,6	-84,8	-145,7

Die Darstellung „Restlaufzeitgliederung Derivate“ ist gegenüber dem Vorjahr angepasst worden (siehe Note 2.2 „Ausweis- und Methodenänderungen“).

Erläuterungen zu den Änderungen der Vorjahresangaben sind unter Note 2.4 „Vorgenommene Anpassungen“ dargestellt.

Die angegebenen Restlaufzeiten unterstellen ein Festhalten an dem Geschäft bis zum vertraglich vereinbarten Geschäftsende (bzw. Ausübungszeitpunkt bei Optionen).

Die auf Basis von undiskontierten Cashflows (Swaps) dargestellten Werte beinhalten saldiert neben den Zahlungen des fixen Swaplegs auch die per Forwardbildung für die Zukunft errechneten Cashflows der variablen Seite. Die tatsächlichen künftigen Fixings können von den per 31. Dezember 2011 errechneten Forwards erheblich abweichen und so zu gänzlich anderen saldierten Cashflows führen. Dies kann so weit führen, dass ein Geschäft, welches zum Bilanzstichtag innerhalb der Position „Positive Marktwerte“ gezeigt wird, bis zu seiner Fälligkeit mehrfach in die Position „Negative Marktwerte“ und wieder zurück wechselt.

Die auf Basis von Marktwerten (sonstige Derivate) aufgeführten Geschäfte sind Optionen, deren Marktwert per 31. Dezember 2011 auf den Ausübungstag dargestellt wurden. Diese Zahlungen treten nur ein, wenn der Marktwert dieser Optionen sich im Zeitablauf nicht mehr ändert.

7.4. Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten

	31. 12. 2011 Mio €	31. 12. 2010 Mio €
Positive Marktwerte aus Micro Fair Value Hedge Accounting	322,6	193,7
Negative Marktwerte aus Micro Fair Value Hedge Accounting	267,2	261,6

Es handelt sich um positive und negative Marktwerte von Derivaten, die zur Absicherung eingesetzt sind und die Voraussetzungen für den Einsatz im Rahmen des Hedge Accountings nach IAS 39 erfüllen. Als Sicherungsinstrumente werden nahezu ausschließlich Zinsswaps eingesetzt.

7.5. Fair Value Hierarchie

Gem. IFRS 7.27B ist für jede Klasse von Finanzinstrumenten, die in der Bilanz zum Fair Value angesetzt werden, mittels quantitativer Angaben der Level der Bewertungshierarchie offenzulegen, auf dem der Fair Value ermittelt wurde, abgestuft nach der Relevanz der Inputfaktoren. Zu diesem Zweck wird die Bedeutung eines Inputfaktors im Verhältnis zum Fair Value in seiner Gesamtheit beurteilt.

- Level 1 – Börsen- oder Marktpreis auf einem aktiven Markt für dieses Instrument
- Level 2 – Börsen- oder Marktpreis auf einem aktiven Markt für ähnliche Vermögenswerte oder Schulden beziehungsweise andere Bewertungsmethoden, für die signifikante Eingangsparameter auf beobachtbaren Marktdaten basieren
- Level 3 – Bewertungsmethoden, für die signifikante Eingangsparameter nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren

Finanzinstrumente, die bei der WestImmo zum Fair Value bewertet werden, finden sich primär in den Leveln 1–2. Details zu den Finanzinstrumenten, welche dem Level 3 zugeordnet wurden, können der Note 7.7 „Überleitungsrechnung Level 3-Finanzinstrumente“ entnommen werden.

Im Berichtsjahr 2011 ergaben sich für bestimmte derivative Finanzinstrumente wesentliche Verfahrensänderungen bei der Bestimmung des Fair Values. Details zu den Verfahrensänderungen sind unter der Note 2.5 „Rechnungslegungsannahmen und Schätzungen“ dargestellt.

31.12.2011	Level 1 Mio €	Level 2 Mio €	Level 3 Mio €	Gesamt Mio €
Bilanzposition				
Handelsaktiva (nicht Derivate)	0,0	0,0	176,5	176,5
Handelsaktiva (Derivate)	0,0	1.248,6	0,5	1.249,1
Positive Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten	0,0	322,6	0,0	322,6
Freiwillig zum Fair Value bewertete Aktivbestände	53,3	165,4	0,0	218,7
Finanzanlagen Available for Sale	1.143,3	1.033,7	74,7	2.251,7
Summe	1.196,6	2.770,3	251,7	4.218,6
Handelspassiva (Derivate)	0,0	1.317,6	0,0	1.317,6
Negative Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten	0,0	267,2	0,0	267,2
Freiwillig zum Fair Value bewertete Passivbestände	0,0	2.083,6	0,0	2.083,6
Summe	0,0	3.668,4	0,0	3.668,4

31.12.2010	Level 1 Mio €	Level 2 Mio €	Level 3 Mio €	Gesamt Mio €
Bilanzposition				
Handelsaktiva (nicht Derivate)	0,0	0,0	180,3	180,3
Handelsaktiva (Derivate)	0,0	949,6	0,9	950,5
Positive Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten	0,0	193,7	0,0	193,7
Freiwillig zum Fair Value bewertete Aktivbestände	53,2	271,4	0,0	324,6
Finanzanlagen Available for Sale	2.259,7	260,1	74,8	2.594,6
Summe	2.312,9	1.674,8	256,0	4.243,7
Handelspassiva (Derivate)	0,0	990,2	0,0	990,2
Negative Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten	0,0	261,6	0,0	261,6
Freiwillig zum Fair Value bewertete Passivbestände	199,8	2.043,4	0,0	2.243,2
Summe	199,8	3.295,2	0,0	3.495,0

7.6. Umgliederungen von zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Finanzinstrumenten zwischen Level 1 und Level 2

Nachfolgende zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte Finanzinstrumente wurden im Geschäftsjahr von Level 1 nach Level 2 umgegliedert. Ursachen der Umgliederungen waren primär eine Verschlechterung der Verfügbarkeit beobachtbarer Marktpreise als auch eine Weiterentwicklung der bankinternen Prozesse zur LevelEinstufung. Im Geschäftsjahr waren keine Umgliederungen von Level 2 nach Level 1 erforderlich.

Bilanzposition	Umgliederung von Level 1 nach Level 2 31. 12. 2011 Mio €
Finanzanlagen Available for Sale	819,8
Summe	819,8

Bilanzposition	Umgliederung von Level 1 nach Level 2 31. 12. 2010 Mio €
Finanzanlagen Available for Sale	221,6
Summe	221,6

7.7. Überleitungsrechnung Level 3-Finanzinstrumente

Angaben gemäß IFRS 7.27B:

	FV zum 1.1.2011	Käufe	Zugänge von Level 1	Zugänge von Level 2
Mio €				
Bilanzposition				
Handelsaktiva	181,2	0,0	0,0	0,0
Positive Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten	0,0	0,0	0,0	0,0
Freiwillig zum Fair Value bewertete Aktivbestände	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzanlagen Available for Sale	74,8	0,3	0,0	0,0
Summe	256,0	0,3	0,0	0,0

	FV zum 1.1.2010	Käufe	Zugänge von Level 1	Zugänge von Level 2
Mio €				
Bilanzposition				
Handelsaktiva	187,0	8,1	0,0	1,5
Positive Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten	0,0	0,0	0,0	0,0
Freiwillig zum Fair Value bewertete Aktivbestände	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzanlagen Available for Sale	15,4	13,0	44,0	2,4
Summe	202,4	21,1	44,0	3,9

¹ In der Handelsaktiva befinden sich Glattstellungen in Höhe von -4,9 Mio €

² In den Finanzanlagen befinden sich Glattstellungen in Höhe von +0,3 Mio €

³ In den Finanzanlagen befinden sich Glattstellungen in Höhe von +0,1 Mio €

Bei den unter Level 3 ausgewiesenen Finanzinstrumenten handelt es sich um unter den Handelsaktiva ausgewiesene beauftragte Syndizierungen von Krediten und derivative Finanzinstrumente, sowie unter den Finanzanlagen des AfS-Bestandes ausgewiesene Schuldverschreibungen, alle Finanzbeteiligungen und Fondsanteile eines geschlossenen Immobilienfonds.

Die Bewertung der Anteile an dem geschlossenen Immobilienfonds erfolgt durch die Kapitalanlagegesellschaft anhand des Net Asset Value Konzeptes. Eine kurzfristige Veräußerung von Fondsanteilen ist vertraglich ausgeschlossen.

Bei der zinsinduzierten Sensitivitätsanalyse haben wir für die zu syndizierenden Kredite, derivativen Finanzinstrumente und Schuldverschreibungen die Spreads um 10 % reduziert bzw. um 20 % (Vorjahr: +/- 1 bp) erhöht. Es ergaben sich Fair Value Änderungen von +92/-183 T€ (Vorjahr: 12 T€). Der Fair Value des Anteils an dem geschlossenen Immobilienfonds wird durch die Fondsgesellschaft auf Grundlage des Fondsvermögens ermittelt. Eine Sensitivitätsanalyse ist deshalb hierfür nicht möglich.

Abgänge aufgrund von Verkäufen und Glattstellungen	Abgänge in Level 1	Abgänge in Level 2	Im sonstigen Ergebnis erfasste Gewinne (+) und Verluste (-)	In der GuV erfasste Gewinne (+) und Verluste (-)	FV zum 31.12.2011
-4,9 ¹	0,0	0,0	2,0	-1,3	177,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
-7,9 ²	0,0	0,0	7,5	0,0	74,7
-12,8	0,0	0,0	9,5	-1,3	251,7

Abgänge aufgrund von Verkäufen und Glattstellungen	Abgänge in Level 1	Abgänge in Level 2	Im sonstigen Ergebnis erfasste Gewinne (+) und Verluste (-)	In der GuV erfasste Gewinne (+) und Verluste (-)	FV zum 31.12.2010
-7,3	0,0	0,0	0,0	-8,1	181,2
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0 ³	0,0	0,0	0,0	0,0	74,8
-7,3	0,0	0,0	0,0	-8,1	256,0

Alle in der Gesamtergebnisrechnung erfassten Fair Value-Änderungen sind auf am Bilanzstichtag im Bestand befindliche Finanzinstrumente zurückzuführen.

Die in 2011 gezeigten Fair Value-Veränderungen in Höhe von 1,3 Mio € (Vorjahr: 8,1 Mio €) schlagen sich im Handelsergebnis nieder.

7.8. Erhaltene Sicherheiten für Finanzinstrumente

Für Forderungen an Kunden, Forderungen an Kreditinstitute, Handelsaktiva, Positive Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten und für Eventualverbindlichkeiten erhielt die WestImmo die folgenden als Sicherheiten bestellten Vermögenswerte. Die Angabe der Sicherheitenwerte erfolgt zum beizulegenden Zeitwert.

Forderungen an Kunden bzw. Kreditinstitute	31.12.2011	31.12.2010
	Mio €	Mio €
Als Sicherheit gehaltene Vermögenswerte		
Finanzsicherheiten	67,0	81,3
sonstige Sicherheiten	4,9	1,8
Immobilienicherheiten	11.386,9	12.358,6
Zessionen	757,4	882,7
EAA-Garantie	3.002,2	3.337,8
Summe	15.218,4	16.662,2

Handelsaktiva (nicht Derivate)	31.12.2011	31.12.2010
	Mio €	Mio €
Als Sicherheit gehaltene Vermögenswerte		
Finanzsicherheiten	23,4	23,5
Immobilienicherheiten	142,8	146,3
Zessionen	0,5	0,0
Summe	166,7	169,8

Handelsaktiva (Derivate) und Positive Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten (Collateral Derivate)	31.12.2011	31.12.2010
	Mio €	Mio €
Als Sicherheit gehaltene Vermögenswerte		
Finanzsicherheiten	165,0	91,1
Summe	165,0	91,1

Eventualverbindlichkeiten	31.12.2011	31.12.2010
	Mio €	Mio €
Als Sicherheit gehaltene Vermögenswerte		
EAA-Garantie	88,4	106,1
Summe	88,4	106,1

Erläuterungen zu den Änderungen der Vorjahresangaben sind unter Note 2.4 „Vorgenommene Anpassungen“ dargestellt.

Eine Verwertung der Sicherheiten erfolgt gemäß der vertraglichen Bedingungen nach Eintritt eines Events of Default oder eines EoD vergleichbaren Ereignisses (Credit Event).

Zum Bilanzstichtag sind im Rahmen der Sicherheitenverwertung Vermögenswerte mit einem Buchwert in Höhe von 28,0 Mio € (Vorjahr: 28,2 Mio €) bilanziell erfasst. Hierbei handelt es sich zum einen um Debt-to-Equity-Swaps in Höhe von 14,2 Mio € (Vorjahr: 9,4 Mio €), die unter der Bilanzposition „AfS-Finanzanlagen“ ausgewiesen werden. Zum anderen handelt es sich um Rettungserwerbe in Höhe von 13,8 Mio € (Vorjahr: 14,7 Mio €), die unter den Bilanzpositionen „Investment Property“ und „Sonstige Aktiva“ ausgewiesen werden. Dabei besteht für alle diese Vermögenswerte die grundsätzliche Veräußerungsabsicht, auch wenn sie nicht leicht liquidierbar sind. Im Vorjahr bestanden darüber hinaus Forderungen an die EAA aus der Garantieanspruchnahme in Höhe von 4,1 Mio €.

Die EAA-Garantie in Höhe von 3,0 Mrd € (Vorjahr: 3,3 Mrd €) resultiert aus der Übertragung von Risikovermögen auf die Erste Abwicklungsanstalt (EAA) im Geschäftsjahr 2010.

Kreditsicherheiten, die auch ohne Vorliegen eines Zahlungsverzugs des Sicherungsgebers veräußerbar sind oder verwertet werden können, liegen nicht vor.

7.9. Übertragene Sicherheiten für eigene Verbindlichkeiten

Für folgende Verbindlichkeiten wurden Vermögenswerte als Sicherheit übertragen:

	31. 12. 2011 Mio €	31. 12. 2010 Mio €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	761,3	2.080,9
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	0,0	87,2
Negative Marktwerte Derivate	355,9	357,5
Gesamt	1.117,2	2.525,6

Als Sicherheit für eigene Verbindlichkeiten wurden nachstehende Vermögenswerte gestellt:

	31. 12. 2011 Mio €	31. 12. 2010 Mio €
Buchwerte der Wertpapiersicherheiten aus		
– Wertpapierpensionsgeschäften	589,5	1.140,7
– Teilnahme an Clearingsystemen und Börseneinrichtungen	16,7	0,0
– Offenmarktgeschäften mit der Deutschen Bundesbank	355,8	1.297,1
Buchwerte der Kreditforderungen aus		
– KfW-Globaldarlehen	228,6	221,0
– Offenmarktgeschäften mit der Deutschen Bundesbank	381,6	251,4
Gesamt	1.572,2	2.910,2

Zur Beteiligung an Offenmarktgeschäften mit der Deutschen Bundesbank waren am 31. Dezember 2011 Wertpapiere mit einem Buchwert in Höhe von 355,8 Mio € (Vorjahr: 1.297,1 Mio €) hinterlegt sowie Kreditforderungen in Höhe von 381,6 Mio € (Vorjahr: 251,4 Mio €) abgetreten. Hierin enthalten sind zurückgekaufte eigene Emissionen in Höhe von 261,9 Mio € (Vorjahr: 430,8 Mio €). Zurückgekaufte Emissionen erfüllen nicht die Ansatzkriterien eines finanziellen Vermögenswertes und werden bei der Bank demnach als Tilgung von den verbrieften Verbindlichkeiten gezeigt. Zum Bilanzstichtag bestanden keine Offenmarktgeschäfte.

Darüber hinaus wurden für echte Wertpapierpensionsgeschäfte im Berichtsjahr keine (Vorjahr: 17,6 Mio €) sowie für OTC-Derivategeschäfte 527,6 Mio € (Vorjahr: 423,4 Mio €) Barsicherheiten gestellt. Ferner führt die Bank grundpfandrechtlich besicherte Forderungen, Kommunalforderungen, Schuldverschreibungen sowie Bankgeldforderungen im Deckungsstock. Zum 31. Dezember 2011 belief sich die Deckungsmasse auf 11.579,7 Mio € (Vorjahr: 12.701,3 Mio €) bei einem Umlauf an Hypotheken- und öffentlichen Pfandbriefen in Höhe von 9.101,8 Mio € (Vorjahr: 10.573,8 Mio €).

Die Bestellung von Sicherheiten für eigene Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten erfolgt zu marktüblichen Bedingungen und Konditionen.

Erläuterungen zu den Änderungen der Vorjahresangaben sind unter Note 2.4 „Vorgenommene Anpassungen“ dargestellt.

7.10. Ausfallrisiken aus Finanzinstrumenten

Die maximalen Ausfallrisiken aus Finanzinstrumenten je Bilanzposition ohne Berücksichtigung von Sicherheiten oder anderen risikomindernden Verträgen entsprechen dem Buchwert der Finanzinstrumente. Der Buchwert der Forderungen an Kunden wird nach Abzug der Risikovorsorge dargestellt.

	Bruttoausfallrisiko 31. 12. 2011 Mio €	Sicherheiten 31. 12. 2011 Mio €	Nettoausfallrisiko 31. 12. 2011 Mio €
Barreserve	91,7	0,0	91,7
Forderungen an Kreditinstitute	821,5		
Forderungen an Kunden	17.665,2		
Zwischensumme	18.486,7	15.218,4	3.268,3
Handelsaktiva	1.425,6		
Positive Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten	322,6		
Zwischensumme	1.748,2	331,7	1.416,5
Freiwillig zum Fair Value bewertete Aktivbestände	218,7	0,0	218,7
Finanzanlagen	2.253,2	0,0	2.253,2
Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften und Garantien	591,1	88,4	502,7
Andere Verpflichtungen (unwiderrufliche Kreditzusagen)	151,7	0,0	151,7

	Bruttoausfallrisiko 31. 12. 2010 Mio €	Sicherheiten 31. 12. 2010 Mio €	Nettoausfallrisiko 31. 12. 2010 Mio €
Barreserve	81,9	0,0	81,9
Forderungen an Kreditinstitute	880,5		
Forderungen an Kunden	20.079,7		
Zwischensumme	20.960,2	16.662,2	4.298,0
Handelsaktiva	1.130,8		
Positive Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten	193,7		
Zwischensumme	1.324,5	260,9	1.063,6
Freiwillig zum Fair Value bewertete Aktivbestände	324,6	0,0	324,6
Finanzanlagen	2.596,5	0,0	2.596,5
Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften und Garantien	807,3	106,1	701,2
Andere Verpflichtungen (unwiderrufliche Kreditzusagen)	508,4	0,0	508,4

Die Darstellung ist gegenüber dem Vorjahr angepasst worden (siehe Note 2.2 „Ausweis- und Methodenänderungen“).

Details zu den Sicherheiten finden sich unter Note 7.8 „Erhaltene Sicherheiten für Finanzinstrumente“. Erläuterungen zu den Änderungen der Vorjahresangaben sind unter Note 2.4 „Vorgenommene Anpassungen“ dargestellt.

Bei den erhaltenen Sicherheiten für die Bilanzpositionen Forderungen an Kunden bzw. Forderungen an Kreditinstitute entfällt der überwiegende Teil auf die Bilanzposition Forderungen an Kunden.

Bei den erhaltenen Sicherheiten für die Bilanzpositionen Handelsaktiva bzw. Positive Marktwerte aus derivativen Finanzinstrumenten entfällt der überwiegende Teil auf die Bilanzposition Handelsaktiva.

7.11. Ausfallgefährdetes Kreditvolumen

Das ausfallgefährdete Kreditvolumen für das Kreditgeschäft mit bereits bestehendem Zahlungsverzug von mehr als 90 Tagen sowie mit angepassten Konditionen wird in der folgenden Tabelle dargestellt. Die Anpassung von Konditionen erfolgte im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen bei Engagements, bei denen die Bank eine Verbesserung der Risikosituation erwartet.

	31. 12. 2011 Mio €	31. 12. 2010 Mio €
Buchwert Kreditgeschäft (LaR), bei dem bereits Zahlungsverzug besteht, aber noch keine Wertberichtigung erfolgt ist	29,0	30,6
davon		
– Überfällige Forderungen über 90 Tage bis 180 Tage	3,5	5,2
– Überfällige Forderungen über 180 Tage bis 1 Jahr	4,4	6,1
– Überfällige Forderungen über 1 Jahr	21,1	19,3
Buchwert Kreditgeschäft (LaR) mit angepassten Konditionen	3,2	7,3
Gesamt	32,2	37,9

Ausfallgefährdetes Kreditvolumen des IFRS 5 Bestandes	31. 12. 2011 Mio €	31. 12. 2010 Mio €
Buchwert Kreditgeschäft (LaR), bei dem bereits Zahlungsverzug besteht, aber noch keine Wertberichtigung erfolgt ist	0,0	0,1
davon		
– Überfällige Forderungen über 180 Tage bis 1 Jahr	0,0	0,1
Gesamt	0,0	0,1

Für fortzuführende Geschäftsbereiche wurden finanzielle Vermögenswerte mit einem Buchwert in Höhe von 651,8 Mio € (Vorjahr: 609,9 Mio €) bonitätsinduziert wertgemindert. Innerhalb der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte wurden finanzielle Vermögenswerte mit einem Buchwert in Höhe von 0,0 Mio € (Vorjahr: 2,2 Mio €) bonitätsinduziert wertgemindert.

7.12. Eventualverbindlichkeiten und andere Verpflichtungen

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

	31.12.2011 Mio €	31.12.2010 Mio €
Eventualverbindlichkeiten		
– aus Bürgschaften, Garantien und Gewährleistungsverträgen	591,1	807,3
Andere Verpflichtungen		
– aus unwiderruflichen Kreditzusagen	151,7	508,4

Den Eventualverbindlichkeiten im Zusammenhang mit Risiken im Kreditgeschäft (Note 6.5) wurde durch Bildung von Rückstellungen in angemessener Höhe Rechnung getragen.

Auf die Angaben gemäß IAS 37.86 wird gemäß IAS 37.91 aus Praktikabilitätsgründen verzichtet.

7.13. Patronatserklärung

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

Mit Schreiben vom 31. Januar 2011 hatte die WestImmo eine Erklärung zur Übernahme möglicher Kreditausfallrisiken für das zum 30. November 2010 bestehende Kreditportfolio der WIB Real Estate Finance Japan K.K. abgegeben.

Die Erklärung wurde mit Schreiben der WestImmo vom 7. Dezember 2011 zurückgenommen.

7.14. Restlaufzeitengliederung

Die Darstellung der Restlaufzeitengliederung erfolgt auf Basis der Vorgaben des IFRS 7.39.

Die Restlaufzeitengliederung beinhaltet in den Positionen „Handelsaktiva“ und „Handelspassiva“ ausschließlich nicht-derivative Finanzinstrumente des Handelsbestandes.

Zu den Restlaufzeiten im Zusammenhang mit derivativen Finanzinstrumenten siehe Note 7.3 „Derivative Finanzinstrumente“.

Die undiskontierten zukünftigen Tilgungs- und Zinscashflows der Vermögenswerte (ohne Finanzbeteiligungen, Anteile an assoziierten Unternehmen sowie Anteile an Tochterunternehmen) und Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

Restlaufzeiten zum 31.12.2011	täglich fällig Mio €	bis 3 Monate Mio €	3 Monate bis 1 Jahr Mio €	1 Jahr bis 5 Jahre Mio €	über 5 Jahre Mio €
Barreserve	91,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Forderungen an Kreditinstitute	548,9	100,2	22,4	88,4	79,1
Forderungen an Kunden	49,9	1.452,1	3.247,8	10.942,0	4.228,5
Handelsaktiva	0,0	1,1	4,1	49,5	162,3
Freiwillig zum Fair Value bewertete Aktivbestände	0,0	22,4	87,0	113,8	0,0
Finanzanlagen	0,0	47,3	218,1	1.686,2	1.187,4
Gesamt	690,5	1.623,1	3.579,4	12.879,9	5.657,3
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	133,3	946,4	456,3	1.616,4	296,6
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	134,9	312,5	567,0	3.628,2	3.462,3
Verbriefte Verbindlichkeiten	0,0	310,0	3.075,9	4.574,6	649,3
Freiwillig zum Fair Value bewertete Passivbestände	0,0	22,2	53,0	693,0	2.619,6
Nachrangkapital	0,0	3,8	93,4	200,9	17,1
Gesamt	268,2	1.594,9	4.245,6	10.713,1	7.044,9

Restlaufzeiten zum 31.12.2010	täglich fällig Mio €	bis 3 Monate Mio €	3 Monate bis 1 Jahr Mio €	1 Jahr bis 5 Jahre Mio €	über 5 Jahre Mio €
Barreserve	81,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Forderungen an Kreditinstitute	593,9	61,9	45,8	126,0	82,8
Forderungen an Kunden	82,3	1.660,1	2.839,9	13.161,5	5.417,3
Handelsaktiva	0,0	0,9	3,3	57,4	174,7
Freiwillig zum Fair Value bewertete Aktivbestände	0,0	28,7	83,0	223,1	0,0
Finanzanlagen	0,0	52,8	219,5	1.951,9	1.250,8
Gesamt	758,1	1.804,4	3.191,5	15.519,9	6.925,6
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	69,3	2.052,8	1.026,7	1.895,9	609,4
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	169,2	367,7	897,0	3.133,5	3.929,3
Verbriefte Verbindlichkeiten	0,0	542,8	1.449,7	6.169,3	741,4
Freiwillig zum Fair Value bewertete Passivbestände	0,0	21,3	301,1	656,3	2.789,2
Nachrangkapital	0,0	3,8	188,7	289,0	0,0
Gesamt	238,5	2.988,4	3.863,2	12.144,0	8.069,3

Restlaufzeiten zum 31.12.2011	täglich fällig Mio €	bis 3 Monate Mio €	3 Monate bis 1 Jahr Mio €	1 Jahr bis 5 Jahre Mio €	über 5 Jahre Mio €
möglicher Liquiditätsabfluss aus					
Finanzgarantien	591,1	0,0	0,0	0,0	0,0
unwiderruflichen Kreditzusagen	0,0	27,3	124,4	0,0	0,0

Restlaufzeiten zum 31.12.2010	täglich fällig Mio €	bis 3 Monate Mio €	3 Monate bis 1 Jahr Mio €	1 Jahr bis 5 Jahre Mio €	über 5 Jahre Mio €
möglicher Liquiditätsabfluss aus					
Finanzgarantien	807,3	0,0	0,0	0,0	0,0
unwiderruflichen Kreditzusagen	0,0	184,3	324,1	0,0	0,0

Die Finanzgarantien werden mangels Bestimmbarkeit des Zeitpunktes und der genauen Höhe der Inanspruchnahme mit dem kompletten Vertragskapital im Laufzeitband „täglich fällig“ ausgewiesen. Die Bank geht jedoch davon aus, dass die Finanzgarantien nicht kurzfristig in voller Höhe in Anspruch genommen werden.

Die Restlaufzeitgliederung der unwiderruflichen Kreditzusagen erfolgt auf Basis einer Prognose des Kreditbereiches.

7.15. Pensionsgeschäfte

Erhaltene Leistungen aus echten Wertpapierpensionsgeschäften werden in der Bilanz in nachfolgenden Positionen ausgewiesen:

	31.12.2011 Mio €	31.12.2010 Mio €
Pensionsgeschäfte als Pensionsgeber (Repo-Geschäft)		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	561,3	1.180,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	0,0	87,3
Gesamt	561,3	1.268,0

Am Bilanzstichtag bestanden keine Pensionsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen (Vorjahr: 94,1 Mio €).

7.16. Wertpapierleihgeschäfte

Am Bilanzstichtag befanden sich wie im Vorjahr keine Wertpapierleihgeschäfte im Bestand.

8. Sonstige Angaben

8.1. Treuhandgeschäfte

Das Treuhandvermögen umfasst ausschließlich Treuhandkredite an Kunden. Die Bank agiert in diesen Fällen in eigenem Namen für Rechnung Dritter. Dem Treuhandvermögen stehen Treuhandverbindlichkeiten in gleicher Höhe gegenüber.

Die nachfolgende Tabelle zeigt das Volumen der Treuhandgeschäfte, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind:

	31. 12. 2011 Mio €	31. 12. 2010 Mio €
Forderungen an Kunden	13,8	18,4
Treuhandvermögen	13,8	18,4
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11,3	13,8
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	2,5	4,6
Treuhandverbindlichkeiten	13,8	18,4

Im Geschäftsjahr waren Provisionsaufwendungen in Höhe von 0,1 Mio € (Vorjahr: 0,2 Mio €) und Provisionserträge in Höhe von 0,2 Mio € (Vorjahr: 0,3 Mio €) im Zusammenhang mit der Verwaltung der oben bezeichneten Treuhandgeschäfte zu verzeichnen.

8.2. Verwaltetes Vermögen

	31. 12. 2011 Mio €	31. 12. 2010 Mio €
Forderungen an Kunden	0,6	0,9
Gesamt	0,6	0,9

Das verwaltete Vermögen umfasst ausschließlich Kredite an Kunden. Die Kreditgewährung erfolgt in fremden Namen für Rechnung Dritter.

Im Geschäftsjahr konnten Provisionsaufwendungen in Höhe von 0,0 Mio € (Vorjahr: 0,1 Mio €) und Provisionserträge in Höhe von 0,0 Mio € (Vorjahr: 0,1 Mio €) im Zusammenhang mit der Verwaltung des oben bezeichneten Vermögens vereinnahmt werden.

8.3. Nachrangige Vermögenswerte

	31. 12. 2011 Mio €	31. 12. 2010 Mio €
Forderungen an Kunden		
– Privatkunden	0,6	0,6
Gesamt	0,6	0,6

Bei den in dieser Position ausgewiesenen Privatkunden handelt es sich nicht um zum Verkauf vorgesehene Geschäfte.

8.4. Einlagensicherung

Die WestImmo war der Sicherungsreserve der Landesbanken/Girozentralen beim Deutschen Sparkassen- und Giroverband (DSGV) angeschlossen. Zum Bilanzstichtag bestand eine Nachschusspflicht von 25,8 Mio € (Vorjahr: 114,5 Mio €).

Die WestImmo war darüber hinaus Mitglied im Reservefonds des Rheinischen Sparkassen- und Giroverbandes (RSGV) mit einer Quote von 4,875 %. Der Fonds setzt sich aus Barmitteln in Höhe von 250,0 Mio € und einer Nachschusspflicht in gleicher Höhe zusammen. Ferner bestand im Geschäftsjahr eine Mitgliedschaft beim Reservefonds des Westfälisch-Lippischen Sparkassen- und Giroverbandes (SVWL).

Nachdem die WestImmo in einem Rechtsstreit um die Aufbringung von Jahresbeiträgen zu dem Reservefonds des SVWL auch in dem Berufungsurteil des OVG Koblenz vom 15. Juni 2011 unterlegen geblieben war, trat sie in Verhandlungen mit dem SVWL und dem RSGV über einen Vergleich zu ihren Mitgliedschaften in den Reservefonds ein. Dabei konnte mit beiden Verbänden ein Einvernehmen über das Ausscheiden der WestImmo aus den Reservefonds erzielt werden. Mit den im Gegenzug geleisteten Zahlungen konnte die WestImmo unterhalb des Gesamtbetrages bleiben, der im letzten Jahr als potenzielle Gesamtzahlungsverpflichtung an die Reservefonds veröffentlicht worden ist.

Mit den vorgenommenen Vergleichszahlungen ist die WestImmo aus dem jeweiligen Reservefonds vereinbarungsgemäß ausgeschieden. Aus dem des SVWL ist die WestImmo am 15. Dezember 2011 und aus dem des RSGV am 17. Januar 2012 ausgeschieden.

8.5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Im WestImmo – Konzern bestehen 61,9 Mio € (Vorjahr: 63,5 Mio €) sonstige finanzielle Verpflichtungen aus unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen, bei denen die WestImmo bzw. ihre Tochterunternehmen ausschließlich als Leasingnehmer fungieren. Darüber hinaus bestehen sonstige Verpflichtungen aus Miet- und Dienstleistungsverträgen. In den kommenden Jahren sind aus unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen folgende Mindestleasingzahlungen zu leisten:

	31. 12. 2011 Mio €	31. 12. 2010 Mio €
Mindestleasingzahlungen		
– bis 1 Jahr	6,4	6,4
– 1 bis 5 Jahre	23,4	24,5
– über 5 Jahre	17,8	23,3
Gesamt	47,6	54,2

Aus Miet- und Dienstleistungsverträgen resultieren in den kommenden Jahren nachfolgende Zahlungen.

	31. 12. 2011 Mio €	31. 12. 2010 Mio €
Sonstige Verpflichtungen		
– bis 1 Jahr	8,8	7,1
– 1 bis 5 Jahre	5,2	2,2
– über 5 Jahre	0,3	0,0
Gesamt	14,3	9,3

Die jährlichen Miet- und Leasingverpflichtungen betragen 7,7 Mio € (Vorjahr: 8,0 Mio €), davon 0,2 Mio € (Vorjahr: 0,4 Mio €) gegenüber verbundenen, nicht konsolidierten Unternehmen. Die Verträge weisen eine Restlaufzeit von maximal bis zu 10 Jahren auf.

Aus Untermietverhältnissen wurden Erlöse in Höhe von 0,3 Mio € (Vorjahr: 0,3 Mio €) vereinnahmt. Wesentliche Leasingvereinbarungen mit Nebenabreden existieren grundsätzlich nicht. Ausgenommen hiervon ist eine Kaufoption für den Erwerb einer eigen genutzten Immobilie am Ende der vereinbarten Mietzeit frühestens im Jahr 2015.

8.6. Angaben über Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Die Geschäftsbeziehungen zu assoziierten Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und zu Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, stellen sich wie folgt dar:

	31. 12. 2011 Mio €	31. 12. 2010 Mio €
Forderungen an Kunden		
– verbundene, nicht konsolidierte Tochterunternehmen	16,8	15,2
– assoziierte Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	39,4	45,2
Finanzanlagen		
– verbundene, nicht konsolidierte Tochterunternehmen	14,8	0,6
– assoziierte Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1,5	1,6

	31. 12. 2011 Mio €	31. 12. 2010 Mio €
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden		
– verbundene, nicht konsolidierte Tochterunternehmen	16,2	0,6
– assoziierte Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3,8	4,7

Gegenüber verbundenen, nicht konsolidierten Tochterunternehmen sowie assoziierten Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, bestanden Garantien und/oder Bürgschaften in Höhe von 3,7 Mio € (Vorjahr: 5,0 Mio €).

Zum Eigentümer WestLB bestehen folgende Geschäftsbeziehungen:

	31. 12. 2011 Mio €	31. 12. 2010 Mio €
Forderungen an Kreditinstitute	36,3	17,6
Handelsaktiva	401,1	269,3
Gesamt	437,4	286,9

	31. 12. 2011 Mio €	31. 12. 2010 Mio €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	924,4	651,0
Verbriefte Verbindlichkeiten	3.012,5	2.086,0
Handelspassiva	329,1	240,9
Eventualverbindlichkeiten	132,4	221,2
Gesamt	4.398,4	3.199,1

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind von der WestLB gestellte Barsicherheiten in Höhe von 165,0 Mio € (Vorjahr: 190,0 Mio €) enthalten.

Im Wesentlichen beinhalten die obigen Forderungen, Finanzanlagen und Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen und Personen Geschäftsvorfälle im Rahmen der konzerninternen Finanzierung.

Die Geschäftsbeziehungen zu den nahe stehenden Personen sind zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen worden.

8.7. Bezüge der Organe

	31. 12. 2011 Mio €	31. 12. 2010 Mio €
Gesamtbezüge Vorstand	1,3	1,7
– davon fix	1,2	1,1
– davon erfolgsorientiert	0,1	0,6
Gesamtbezüge für ehemalige Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene	0,3	0,3
Pensionsrückstellungen für ehemalige Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene	4,5	5,2

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten Bezüge in Höhe von 0,1 Mio € (Vorjahr: 0,3 Mio €).

8.8. Kredite an Organe

Gegenüber Mitgliedern des Vorstands bestehen Kreditforderungen in Höhe von 0,1 Mio € (Vorjahr: 0,2 Mio €). Die Laufzeit der Kredite endet hierbei spätestens im Geschäftsjahr 2022. Die Zinssätze bewegen sich nominal zwischen 3,96 % und 4,8 %. Gegenüber Mitgliedern des Aufsichtsrats bestehen keine Kreditforderungen (Vorjahr: 0,1 Mio €).

Haftungsverhältnisse zugunsten der Organe wurden weder 2011 noch 2010 eingegangen.

8.9. Abschlussprüferhonorare

Im Berichtsjahr wurden für den Abschlussprüfer des Konzernabschlusses nachfolgende Honorare als Aufwand in der Position „Andere Verwaltungsaufwendungen“ erfasst.

	31. 12. 2011 Mio €	31. 12. 2010 Mio €
Abschlussprüfungsleistungen	0,9	0,9
Andere Bestätigungsleistungen	0,2	0,3
Steuerberatungsleistungen	0,0	0,0
Sonstige Leistungen	0,0	0,0
Gesamt	1,1	1,2

8.10. Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die folgende Darstellung zeigt die Anzahl der Beschäftigten im Jahresdurchschnitt:

	männlich	weiblich	Gesamt 2011	Gesamt 2010
Inländische Konzerngesellschaften/ Niederlassungen	214	173	387	420
Ausländische Konzerngesellschaften/ Niederlassungen	24	22	46	57
Gesamt	238	195	433	477

Davon waren neun (im Vorjahr acht) Mitarbeiter bei nur anteilmäßig einbezogenen Unternehmen beschäftigt.

Weder 2011 noch 2010 befanden sich Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in einem Ausbildungs- oder ausbildungsähnlichen Verhältnis.

8.11. Zeitpunkt der Freigabe des Konzernabschlusses zur Veröffentlichung

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 12. März 2012 vom Vorstand unterzeichnet und an den Aufsichtsrat freigegeben.

8.12. Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands

Aufsichtsrat

Hubert Beckmann

Vorsitzender
Stellv. Vorsitzender des Vorstands
WestLB AG

Dr. Hans-Jürgen Niehaus

Stellv. Vorsitzender (bis 31.03.2011)
Mitglied des Vorstands
WestLB AG

Thomas Groß

Stellv. Vorsitzender (ab 18.11.2011)
Mitglied des Vorstands
WestLB AG

Raimund Bär

Betriebsratsvorsitzender
Westdeutsche ImmobilienBank AG

Klemens Breuer

Mitglied des Vorstands (ab 04.05.2011)
WestLB AG

Michael Breuer

Präsident
Rheinischer Sparkassen- und Giroverband

Dr. Rolf Gerlach

Präsident
Sparkassenverband Westfalen-Lippe

Gerhard Heilgenberg

Ministerialdirigent
Finanzministerium des Landes Nordrhein-Westfalen

Hendrik Hering

Vorsitzender der SPD-Landtagsfraktion Rheinland-Pfalz

Peter Minhorst

Leiter Konzernentwicklung
WestLB AG

Vorstand

Dr. Peter Knopp

Vorstandsvorsitzender

Claus-Jürgen Cohausz

Mitglied des Vorstands

Markt-Vorstand

Rainer Spielmann

Mitglied des Vorstands

Vorstand für Kreditmanagement,

Risikomanagement und Finanz- und Rechnungswesen

8.13. Mandate der Vorstandsmitglieder

Nach § 340a Abs. 4 Nr. 1 HGB wurden keine Mandate wahrgenommen.

8.14. Mandate von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie gesetzlichen Vertretern

Folgende Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beziehungsweise gesetzliche Vertreter haben die nachstehenden Mandate inne beziehungsweise üben Funktionen in nachfolgend aufgeführten Gesellschaften aus:

Name	Vorname	Name und Rechtsform des Mandatsunternehmens	Mandat/Funktion	Privatmandat oder Bankmandat
Adler	Marcus	Allvaris GmbH	Geschäftsführung	Bank
Adler	Marcus	WestProject & Consult Gesellschaft für Projektentwicklung und Consulting mbH	Geschäftsführung	Bank
Adler	Marcus	Westdeutsche ImmobilienHolding GmbH	Geschäftsführung	Bank
Adler	Marcus	West Zwanzig GmbH	Geschäftsführung	Bank
Bär	Raimund	Westdeutsche ImmobilienBank AG	Aufsichtsrat	Bank
Bär	Raimund	WestLB AG	Aufsichtsrat	Bank
Bergmann	Michael	UFW-Greven Unabhängige Freie Wähler e.V.	1. Vorsitzender	Privat
Cohausz	Claus-Jürgen	Deutsch-Britische Industrie- und Handelskammer	Regionalvorstand Hessen	Bank
Figgen	Frank	Stadt Hamm	Rat	Privat
Figgen	Frank	HAMTEC GmbH-Technologiezentrum, Gründerzentrum für Unternehmen in Hamm	Gesellschafterversammlung	Privat
Figgen	Frank	Lippeverband	Gesellschafterversammlung	Privat
Fohrmann	Andreas	Fischerinsel Beteiligungs-GmbH	Geschäftsführung	Bank
Fohrmann	Andreas	WMO Entwicklungsgesellschaft mbH	Geschäftsführung	Bank
Ghaemmaghami	Mike	WIB Real Estate Finance Japan K.K.	Geschäftsführung	Bank
Girke	Christian	West Zwanzig GmbH	Geschäftsführung	Bank
Lukas	Friedrich	Wohnungsverein 1893 eG Münster	Aufsichtsrat	Privat
Matheis	Sascha	Montelucia Phoenix Inc.	Vice-President	Bank
Menke	Ulrich	Allvaris GmbH	Geschäftsführung	Bank
Menke	Ulrich	WestProject & Consult Gesellschaft für Projektentwicklung und Consulting mbH	Geschäftsführung	Bank
Menke	Ulrich	WIP Westdeutsche Immobilien Portfolio Management GmbH	Geschäftsführung	Bank
Plagemann	Thomas	Fischerinsel Beteiligungs GmbH	Geschäftsführung	Bank
Santen	Anne	Gewerbegebiet Münster Lodenheide mbH	Geschäftsführung	Bank
Santen	Anne	Projektentw.-Ges. Gartenstadt Wildau Röhthegrund II mbH	Geschäftsführung	Bank
Santen	Anne	Projektgesellschaft Klosterberg mbH	Geschäftsführung	Bank
Schweikert	Ludwig	WPW Immobilienentwicklungsgesellschaft Nr. 1 mbH i.L.	Liquidator (ehemals Geschäftsführer)	Bank
Stiemcke	Achim	Montelucia Phoenix Inc.	President	Bank
Stone	Julie	First Class Solutions (UK) Ltd.	Director	Privat
Weber	Martin	Westdeutsche ImmobilienHolding GmbH	Geschäftsführung	Bank

8.15. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem bislang nicht zustande gekommenen Verkauf der WestImmo ist die WestLB AG nach Vorgabe der Europäischen Kommission verpflichtet, die WestImmo entweder bis zum 30. Juni 2012 zu veräußern oder sie auf die Erste Abwicklungsanstalt (EAA) zu übertragen. Im Zusammenhang mit dem voraussichtlichen Transfer der WestImmo in die EAA und einer damit wahrscheinlich einhergehenden Restrukturierung ist von zukünftigen Aufwendungen für Restrukturierungsmaßnahmen in Höhe von 26,2 Mio € auszugehen. Ein rückwirkender Ansatz der Restrukturierungsrückstellung im IFRS Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 unterblieb wegen der Nichterfüllung der Voraussetzungen des IAS 37.

Anfang Januar 2012 gab Griechenlands neue Regierung bekannt, dass zur Reduktion der Schuldenlast unter Umständen ein deutlich höherer Forderungsverzicht als die zunächst angedachten 50 % bei griechischen Staatsanleihen erforderlich sein wird. Die zwischenzeitlich getroffene Vereinbarung der Republik Griechenland mit dem internationalen Bankenverband sieht einen Verzicht der privaten Gläubiger in Höhe von 53,5 % des Nominalbetrags der betreffenden griechischen Staatsanleihen vor. Weiterhin werden 31,5 % des Nominalbetrags in neu aufgelegte griechische Staatsanleihen mit Laufzeiten zwischen 11 und 30 Jahren und einer gestaffelten Verzinsung getauscht. In Höhe von 15 % des Nominalbetrags erhalten die Gläubiger kurzfristige Schuldverschreibungen der European Financial Stability Facility (EFSF). Insgesamt führen die Konditionen des dargestellten Schuldenschnitts zu einem Verzicht der privaten Gläubiger von etwa 70 % bis 75 % des Nominalbetrags.

8.16. Anteilsbesitzliste

An den nachfolgenden Unternehmen besitzt die WestImmo direkt oder indirekt mindestens 20 Prozent der Anteile (Stand 31. Dezember 2011).

Lfd. Nr.	Name/Sitz	Kapitalanteil in %	abw. Stimmrechte	Eigenkapital in T€	Ergebnis in T€
I. In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen					
a. Voll konsolidierte Tochterunternehmen nach IAS 27					
1	Westdeutsche Immobilien Holding GmbH, Mainz ⁴	94,60		5.539	0
2	WestGkA Management Gesellschaft für kommunale Anlagen mbH, Düsseldorf ⁴	89,87	95,00	1.128	0
3	WestProject & Consult Gesellschaft für Projektentwicklung und Consulting mbH, Düsseldorf ⁴	94,60	100,00	1.559	0
4	WIB Real Estate Finance Japan K.K., Tokyo, Japan ⁴	100,00		43.750	-2.918
5	WMO Erste Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Bonn ⁴	47,54	50,25	5.608	954
b. Assoziierte Unternehmen at equity einbezogen					
6	EMG Projekt Gewerbepark Ludwigsfelde/Löwenbruch GmbH, Berlin ³	47,50		451	1.355
II. In den Konzernabschluss nicht einbezogene Unternehmen					
a. Tochterunternehmen					
7	Allvaris GmbH, Düsseldorf ³	94,92	100,00	867	126
8	BfP Beteiligungsgesellschaft für Projekte mbH, Düsseldorf ³	75,68	80,00	25	0
9	Fischerinsel Beteiligungs-GmbH, Mainz ³	100,00		19	-2
10	Fischerinsel Vermietungs-GmbH & Co. KG, Mainz ³	100,00		1.387	-535
11	GkA Gesellschaft für kommunale Anlagen mbH, Düsseldorf ³	89,87	100,00	163	-12
12	GkA Grundstücksgesellschaft Hilden mbH, Hilden ³	43,14	60,00	59	0
13	Infrastrukturentwicklungsgesellschaft Hilden mbH, Hilden ³	46,73	52,00	125	43
14	LIFE.VALUE Construction GmbH, Düsseldorf ³	89,87	100,00	628	77
15	LIFE.VALUE GmbH & Co. Building 1 KG, Düsseldorf ³	82,72	100,00	-5	-5
16	LIFE.VALUE GmbH & Co. LivingLofts KG, Düsseldorf ³	82,72	100,00	-14	-14
17	LIFE.VALUE GmbH & Co. Loft 1 KG, Düsseldorf ³	82,72	100,00	-9	-9
18	LIFE.VALUE GmbH & Co. Palace 1 KG, Düsseldorf ³	82,72	100,00	-11	-11
19	LIFE.VALUE GmbH & Co. 10 Broome KG, Düsseldorf ³	82,72	100,00	-44	-854
20	LIFE.VALUE GmbH & Co. 11/14 Centre KG, Düsseldorf ³	82,72	100,00	-260	-624
21	LIFE.VALUE GmbH & Co. 6 Houston KG, Düsseldorf ³	82,72	100,00	27	-640
22	LIFE.VALUE GmbH & Co. 7/8 Prince KG, Düsseldorf ³	82,72	100,00	213	-2.085
23	LIFE.VALUE GmbH & Co. 9 Spring KG, Düsseldorf ³	82,72	100,00	-43	-954
24	LIFE.VALUE Properties GmbH, Düsseldorf ³	82,78	100,00	194	20
25	Montelucia Phoenix Inc., Dover, USA ⁶	100,00		9.451	101
26	PM Portfolio Management GmbH, Düsseldorf ³	94,92	100,00	17	0
27	Projekt Carrée am Bahnhof GmbH & Co. Bürozentrum KG, Bad Homburg ²	45,83	51,00	-	-
28	Projekt Carrée am Bahnhof Verwaltungs-GmbH, Bad Homburg ²	45,83	51,00	-	-
29	Projektentwicklungsgesellschaft Gartenstadt Wildau Röthegrund II mbH, Wildau ³	94,00		-6.214	-32
30	Projektgesellschaft Klosterberg mbH, Münster ³	94,00		-520	-20
31	West Zwanzig GmbH, Mainz ³	100,00		25	0
32	WIP Westdeutsche Immobilien Portfolio Management GmbH, Düsseldorf ³	100,00		614	3
33	WMO Entwicklungsgesellschaft mbH, Bonn ³	47,54	100,00	32	1

Lfd. Nr.	Name/Sitz	Kapitalanteil in %	abw. Stimmrechte	Eigenkapital in T€	Ergebnis in T€
b. Joint Venture					
34	Frankonia Eurobau Max-Viertel GmbH, Nettetal ⁵	25,00		3.240	51
35	GID Gesellschaft für Innenstadtentwicklung in Duisburg mbH, Hamburg ³	45,00		-3	-1
36	Grundstücksentwicklungsgesellschaft Krohnstieg-Süd mbH, Bremen ³	45,00		-2.792	150
37	Objektgesellschaft KAP am Südkai mbH i.L., Köln ¹	25,00		-	-
c. Assoziierte Unternehmen					
38	Entwicklungsgesellschaft Wohnpark Unna-Süd mbH, Unna ³	33,33		426	-31
39	GML Gewerbepark Münster-Loddenheide GmbH, Münster ³	33,33		13.869	658
40	Projekt Zeppelin-Center Friedrichshafen Verwaltungs GmbH i.L., Bonndorf ¹	25,00		-	-
41	Reschop Carré Hattingen GmbH, Düsseldorf ³	40,00		-1.789	-724
42	Reschop Carré Marketing GmbH, Düsseldorf ³	40,00		26	10
43	StadtGalerie Witten GmbH, Düsseldorf ³	40,00		-899	59
44	StadtGalerie Witten Marketing GmbH, Düsseldorf ³	40,00		-9	-34
45	WPW Immobilienentwicklungsgesellschaft Nr. 1 GmbH i.L., Trier ¹	33,33		-	-

¹In Liquidation

²Befindet sich in Insolvenz

³Es liegen Daten nur zum 31.12.2010 vor.

⁴Vorläufiger Abschluss 2011

⁵Es liegen Daten nur zum 31.12.2009 vor.

⁶Es liegen Daten nur zum 31.3.2010 vor.

Mainz, 12. März 2012



Dr. Peter Knopp



Claus-Jürgen Cohausz



Rainer Spielmann

Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der Westdeutsche ImmobilienBank AG, Mainz, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung 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 Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht 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 des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. 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 Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Ohne diese Beurteilung einzuschränken, weisen wir auf folgende festgestellte Besonderheit hin: Wie im Konzernlagebericht in den Abschnitten „Zusammenfassende Aussage des Vorstands zum Transfer der WestImmo in die EAA“ und „Gesamtaussage des Vorstands zu den Perspektiven des Konzerns“ dargestellt, besteht die Möglichkeit, dass die Westdeutsche ImmobilienBank AG ihre Vermögensgegenstände und Schulden zum 1. Juli 2012 im Wege der Einzelrechtsnachfolge auf die Erste Abwicklungsanstalt überträgt, soweit dies rechtlich zulässig ist, damit ihre bisherige Geschäftstätigkeit weitgehend aufgibt und sich künftig auf das Servicegeschäft im Rahmen der Verwaltung von Kredit- und Wertpapierportfolios beschränkt. Da die Übertragung voraussichtlich ergebnisneutral vollzogen würde, ergeben sich auf die Bewertung der Vermögensgegenstände hieraus keine Auswirkungen.

Düsseldorf, 13. März 2012

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Werthmann
Wirtschaftsprüfer

Hunkel
Wirtschaftsprüfer

Bilanzzeit

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

Mainz, 12. März 2012



Dr. Peter Knopp



Claus-Jürgen Cohausz



Rainer Spielmann

Bericht des Aufsichtsrats

In 2011 waren die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Banken maßgeblich bestimmt durch die sich im Jahresverlauf zuspitzende europäische Staatsschuldenkrise und deren Auswirkungen auf die Finanzmärkte. Insbesondere im zweiten Halbjahr führte die Unsicherheit zu erschwerten Refinanzierungsmöglichkeiten. Das Marktumfeld für gewerbliche Immobilienfinanzierer war in Europa insbesondere in der zweiten Jahreshälfte von der Zurückhaltung der Investoren geprägt, während in den USA positivere Entwicklungen zu verzeichnen waren. Bei sich insgesamt wieder abschwächender Konjunktur wirkte auf den Gewerbeimmobilienmärkten noch die konjunkturelle Erholung aus 2010 positiv nach.

Für die Westdeutsche ImmobilienBank AG (WestImmo) war das Geschäftsjahr 2011 insbesondere geprägt durch die Umsetzung der Beihilfeentscheidung der Europäischen Kommission vom 12. Mai 2009, wonach der WestLB AG die Veräußerung ihrer Beteiligung an der WestImmo beauftragt wurde. Bereits in 2010 wurden Verkaufsbemühungen gestartet, die in der zweiten Jahreshälfte 2011 zu intensiven Verkaufsverhandlungen mit dem Bieter Apollo Investment Management (Apollo) führten. Die Transaktion wurde jedoch im Dezember 2011 beendet, da sie gemäß der Entscheidung der WestLB AG wirtschaftlich und aus Risikosicht nicht vertretbar erschien. Gemäß der Genehmigungsentscheidung vom 20. Dezember 2011 ist die WestImmo auf die Erste Abwicklungsanstalt (EAA) zu übertragen, sofern nicht bis zum 30. Juni 2012 eine Veräußerung der Gesellschaft gelingt.

Aufgrund des anhaltenden Verkaufsprozesses und den dadurch eingeschränkten Refinanzierungsmöglichkeiten wurde die Neugeschäftstätigkeit der WestImmo im abgelaufenen Geschäftsjahr deutlich reduziert. Dennoch hat die Bank von ihrem soliden Geschäftsmodell profitiert und nahezu stabile Ergebnisse aus dem Kredit-Portfolio erwirtschaftet. Die in der Vergangenheit über Jahre hinweg positive Ergebnisentwicklung wurde von Wertminderungen auf Staatsanleihen und weitere Sondereffekte beeinträchtigt und führte zu einem Verlust, der von der WestLB im Rahmen des bestehenden Ergebnisübernahmevertrags ausgeglichen wurde.

Vorstand sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben im abgelaufenen Geschäftsjahr unter besonderen Rahmenbedingungen mit Engagement und Ausdauer zukunftsgerichtet gearbeitet. Der Aufsichtsrat bedankt sich für ihren großen Einsatz. Er dankt dem Betriebsrat für die konstruktive Zusammenarbeit.

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 in einem stetigen und umfassenden Informationsaustausch bezüglich des anhaltenden Verkaufsprozesses der WestImmo. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit der Geschäftsentwicklung und der Risikosituation befasst. Im Fokus standen dabei auch die Auswirkungen der sich verschärfenden europäischen Staatsschuldenkrise. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig sowie anlassbezogen schriftlich und mündlich über relevante Fragen der geschäftlichen Entwicklung, der Risikolage und des Risikomanagements, 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 Aufsichtsrats fortlaufend Kontakt und erörtern aktuelle Themen und Entwicklungen.

Angesichts der Verkaufssituation waren der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse im vergangenen Geschäftsjahr in besonderer Weise gefordert, den Vorstand in seinen Aufgaben beratend zu unterstützen, sich zeitnah über aktuelle Entwicklungen unterrichten zu lassen sowie die erforderlichen Entscheidungen zu treffen.

Aufsichtsratssitzungen

Der Aufsichtsrat hielt im Geschäftsjahr insgesamt zehn Sitzungen ab.

Die Sitzungen am 27. Januar 2011 und 14. Februar 2011 wurden einberufen, um die aktuellen Entwicklungen des Bieterverfahrens im Rahmen des Verkaufsprozesses sowie den Stand der Gespräche zwischen WestLB AG und Europäischer Kommission darzulegen. In der ersten Sitzung des Jahres wurde darüber hinaus vom Vorstand über das vorläufige Jahresergebnis und die Neugeschäftsentwicklung des abgelaufenen Geschäftsjahres berichtet. In der Sitzung am 3. März 2011 wurde die Geschäftsentwicklung per 31. Dezember 2010 im Detail dargelegt und ausführlich über die Refinanzierungs- und Liquiditätsplanung gesprochen. Der Aufsichtsrat beschloss eine vorgezogene Behandlung der Jahresabschlüsse.

Die Beratung, Billigung und Feststellung der Jahresabschlüsse 2010 erfolgte in der Sitzung am 31. März 2011. Für das Geschäftsjahr 2011 schlug der Aufsichtsrat der Hauptversammlung die Bestellung der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Eschborn, als Jahresabschlussprüfer vor. Im Rahmen der Sitzung wurde die jährlich zu überprüfende Geschäftsstrategie der Bank zur Kenntnis genommen. Der Vorstand berichtete aktuell über die Auswirkungen der Erdbebenkatastrophe auf die Finanzierungsobjekte der Bank in Japan und über das turnusmäßige jährliche Gespräch mit den Aufsichtsbehörden.

Am 4. Mai 2011 berichtete der Vorstand dem Aufsichtsrat über die Geschäftsentwicklung zum 31. März 2011 sowie insbesondere über die Entwicklung der Liquiditäts- und Personalsituation und über die Wertentwicklung von europäischen Staatsanleihen im Wertpapierbestand der Bank. Weitere Themen waren die Auswirkungen der Situation in Japan sowie der Sachstand bezüglich der Nachschussverpflichtungen aus den Reservefonds des Sparkassenverbands Westfalen-Lippe und des Rheinischen Sparkassen- und Giroverbands. Beratungen bezüglich der Reservefonds erfolgten zur Vermeidung von Interessenkonflikten bei Bedarf ohne die Teilnahme der im Aufsichtsrat vertretenen Präsidenten beider Verbände. Die Berichterstattung zum Verkaufsprojekt wurde fortgeführt. Der Aufsichtsrat beschloss die Prolongation der Kreditrisikostategie und der Risikoleitlinien und nahm den Geschäftsbericht 2010 sowie die Berichterstattung zum Vergütungsbericht 2011 zur Kenntnis.

Im Mittelpunkt der Sitzung am 25. August 2011 standen die Geschäftsentwicklung per 30. Juni 2011 sowie der Halbjahresfinanzbericht. Aktualisiert wurden die Themen Liquiditätssituation, Reservefonds und Verkaufsprozess. Eine weitere außerordentliche Sitzung des Aufsichtsrats zum fortschreitenden Verkaufsprozess fand am 28. September 2011 statt.

Im Rahmen der Sitzung am 18. November 2011 erläuterte der Vorstand detailliert die Ergebnisentwicklung per 30. September 2011 und die Vorscheurechnung zum Jahresende unter Darlegung der ergebnisbelastenden Faktoren. Weitere Schwerpunktthemen waren erneut der Verkaufsprozess sowie die Liquiditäts- und Personalentwicklung. Der Vorstand informierte über die Entscheidung bezüglich der Nachschussverpflichtungen aus den Reservefonds. Der Aufsichtsrat genehmigte die turnusmäßig überarbeitete Kredit- und Liquiditätsrisikostategie. Im schriftlichen Umlaufverfahren wurde im November die Erhöhung des Eigenkapitals der WIB Japan Real Estate Finance K. K. beschlossen.

In der außerordentlichen Sitzung am 14. Dezember 2011 wurde der Aufsichtsrat über die bevorstehende Entscheidung der WestLB AG unterrichtet, den Verkaufsprozess mit Apollo nicht weiterzuverfolgen. In Umsetzung der Vorgaben der Europäischen Kommission werde nunmehr ein Transfer auf die Erste Abwicklungsanstalt angestrebt. Abschließend wurde in der Sitzung über den Ausblick der Geschäftszahlen zum Jahresende und über den erzielten Vergleich bezüglich der Reservefonds berichtet.

Personalia

Zum 31. März 2011 legte Herr Dr. Hans-Jürgen Niehaus sein Mandat nieder. Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 4. Mai 2011 wurde Herr Klemens Breuer in den Aufsichtsrat gewählt und übernahm entsprechend den Vorsitz im Prüfungsausschuss sowie die Mitgliedschaften im Haupt- und Risikoausschuss der Bank. Mit seinem Ausscheiden aus der WestLB AG am 30. Januar 2012 legte er das Aufsichtsratsmandat nieder. Ihm nachfolgend wurde Herr Stefan Dreesbach von der Hauptversammlung am 8. Februar 2012 zum Mitglied des Aufsichtsrats gewählt. Zum stellvertretenden Vorsitzenden wählte der Aufsichtsrat am 18. November 2011 Herrn Thomas Groß.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei Herrn Dr. Niehaus und Herrn Breuer für die geleistete Unterstützung. Für die langjährige intensive Begleitung der Bank in deren Aufsichtsgremien gilt Herrn Dr. Niehaus darüber hinaus ein besonderer Dank.

Zum 1. März 2012 gab Herr Hubert Beckmann auf eigenen Wunsch den Vorsitz im Aufsichtsrat an Herrn Thomas Groß ab und wurde stellvertretender Vorsitzender des Plenums sowie Vorsitzender des Prüfungsausschusses. Herr Groß übernahm entsprechend den Vorsitz im Hauptausschuss. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Beckmann für seine engagierte Tätigkeit als Vorsitzender des Gremiums.

Der Aufsichtsrat bestellte am 1. März 2012 Frau Christiane Wolff mit Wirkung zum 16. März 2012 in den Vorstand der WestImmo. Herr Dr. Peter Knopp scheidet zum 27. April 2012 aus dem Vorstand aus. Zum Vorsitzenden des Vorstands hat der Aufsichtsrat ab diesem Zeitpunkt Herrn Claus-Jürgen Cohausz ernannt. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Dr. Peter Knopp für sein großes Engagement, insbesondere im Rahmen des komplexen Veräußerungsprozesses.

Ausschüsse

Der Aufsichtsrat hat mit Risikoausschuss, Prüfungsausschuss und Hauptausschuss drei Fachausschüsse gebildet. Über die Arbeit in den Fachausschüssen wurde dem Aufsichtsrat regelmäßig durch deren Vorsitzende Bericht erstattet.

Der Risikoausschuss trat im Geschäftsjahr zu 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). Die Liquiditätsausstattung sowie die Wertentwicklung der europäischen Staatsanleihen im Wertpapierbestand waren wiederholt Gegenstand der Beratungen. Der Risikoausschuss befasste sich zudem mit der Anwendung von Basel II und den Auswirkungen der Anwendung von Basel III, der Umsetzung von aufsichtsrechtlichen Neuregelungen sowie dem Abschluss der Nacharbeiten von externen Prüfungen und mit der Kreditprüfung im Rahmen der Jahresabschlussprüfung. Er nahm die turnusmäßig überarbeitete Kreditrisiko- und Liquiditätsrisikostategie und die Weiterentwicklung des Risikotragfähigkeitskonzeptes sowie Auswertungen zu Teilkredit-Portfolien zur Kenntnis. Zugleich ist der Risikoausschuss die höchste Kompetenzstufe für Kreditbewilligungen und entschied im Umlaufverfahren über die vom Vorstand vorgelegten Kreditengagements.

Der Prüfungsausschuss tagte im Geschäftsjahr drei Mal. In seiner ersten Sitzung am 31. März 2011 befasste er sich ausführlich mit dem Jahresabschluss und Konzernabschluss mit Lageberichten zum 31. Dezember 2010 sowie den Prüfungsberichten der Abschlussprüfer und fasste die damit verbundenen vorbereitenden Beschlüsse und Empfehlungen an den Aufsichtsrat. Im Mittelpunkt der zwei folgenden Sitzungen standen Berichte über externe Prüfungen sowie die Jahresabschlussprüfung. Regelmäßig wurde der Ausschuss daneben über die Prüfungsergebnisse durch die interne Revision unterrichtet.

Der Hauptausschuss tagte im Geschäftsjahr ein Mal. In dieser Sitzung am 3. März 2011 behandelte er insbesondere Vorstandsangelegenheiten. Darüber hinaus wurden Vorstandsangelegenheiten im Aufsichtsratsplenium im Jahresverlauf in vier Sitzungen sowie einer hierfür anberaumten Sitzung am 20. Mai 2011 besprochen.

Jahresabschluss/Konzernabschluss 2011

Gemäß Bestellung durch die Hauptversammlung und Beauftragung durch den Aufsichtsrat erfolgte die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2011 und des Lageberichts sowie des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2011 und des Konzernlageberichts durch die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Eschborn. Diese erteilte nach Prüfung der Abschlüsse unter Einbeziehung der Lageberichte jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk mit hinweisenden Zusätzen im Hinblick auf die Auflage der EU zum Verkauf der Bank. Der Jahresabschluss wurde nach handelsrechtlichen Vorschriften (HGB), der Konzernabschluss wurde nach International Financial Reporting Standards (IAS/IFRS) aufgestellt.

Der Prüfungsausschuss nahm in seiner Sitzung am 26. April 2012 die aufgestellten Abschlüsse und die Lageberichte nebst den Prüfungsberichten der Abschlussprüfer zur Kenntnis. Nach Erörterung der Prüfungsberichte mit den Abschlussprüfern und der anschließenden Aussprache mit dem Vorstand erhob der Prüfungsausschuss keine Einwände und empfahl dem Aufsichtsrat die Feststellung des Jahresabschlusses und die Billigung des Konzernabschlusses.

Der Aufsichtsrat nahm in seiner anschließenden Sitzung die aufgestellten Abschlüsse und Lageberichte, die uneingeschränkten Bestätigungsvermerke mit hinweisenden Zusätzen sowie die Prüfungsberichte zur Kenntnis. Die genannten Unterlagen wurden den Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zugesandt. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses informierte in der Sitzung ausführlich über das Ergebnis der vorangegangenen Prüfung. Der Abschlussprüfer war in der Aufsichtsratssitzung anwesend. Nach seiner Prüfung und Beratung stellte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 fest und billigte den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011.

Mainz, 26. April 2012



Thomas Groß
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Corporate Governance in der Westdeutschen 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 26. Mai 2010 liegt dem Handeln der WestImmo als Maßstab zugrunde. Im Jahr 2011 hat die Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex auf Änderungen verzichtet.

Hauptversammlung

Aufsichtsrat und Vorstand informieren in der jährlichen Hauptversammlung über den festgestellten Jahresabschluss und den Lagebericht, über den gebilligten Konzernabschluss und Konzernlagebericht 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 Ergebnisübernahmevertrags mit der WestLB AG nicht.

Die WestImmo hat 4.000.000 auf den Namen lautende Stückaktien mit je einem Stimmrecht ausgegeben, die insgesamt durch die WestLB AG gehalten werden. Im Aufsichtsrat der WestImmo sind Vertreter des Vorstands der WestLB AG sowie zwei Mitglieder der zweiten Führungsebene 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 substantziellen Mehrwert; so verzichtet die Bank z. B. auf die Veröffentlichung der Einberufungsunterlagen für Dritte, deren Versand auf elektronischem Wege 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 Aufsichtsrats. 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 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 eine 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 im Konzern hin. Im Rahmen der unternehmensinternen Richtlinien ist ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling von besonderer Bedeutung; insoweit wird auf den Risikobericht verwiesen.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht gemäß Satzung aus 9 Mitgliedern. Zur Wahl der Aufsichtsratsmitglieder sind von der Hauptversammlung keine Mitbestimmungsrechte zu beachten. Zur Förderung der Zusammenarbeit zwischen Unternehmen und Betriebsrat hat die Alleinaktionärin den Vorsitzenden des Betriebsrats der WestImmo in den Aufsichtsrat berufen. Der Aufsichtsrat hat drei Fachausschüsse gebildet: den Hauptausschuss, den Prüfungsausschuss und den Risikoausschuss. Die jeweiligen Ausschussvorsitzenden berichten regelmäßig an den Aufsichtsrat über die Arbeit der Ausschüsse.

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.

Transparenz und Rechnungslegung

Die WestImmo veröffentlicht ihren Konzernabschluss und den Konzernlagebericht im Rahmen eines Geschäftsberichts. Zudem veröffentlicht sie einen verkürzten Halbjahresabschluss und einen verkürzten Halbjahreslagebericht nach International Financial Reporting Standards (IFRS). 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 quartalsweise 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 Aufsichtsrats 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 Konzernanhangs. Diese sind in den Notes 8.7 (Bezüge der Organe) und 8.8 (Kredite an Organe) zum Konzernabschluss 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.

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

Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Vorstandsmitglieder haben sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2010 um 700 T € reduziert auf 4,5 Mio €.

Aufsichtsratsvergütung

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten nach Abschluss eines Geschäftsjahres eine angemessene erfolgsunabhängige Vergütung, die durch Beschluss der Hauptversammlung festgesetzt ist. Daneben findet die Verpflichtungserklärung der WestLB AG nach Finanzmarktstabilisierungsfondsgesetz gegenüber der Bundesanstalt für Finanzmarktstabilisierung vom 18. Dezember 2009 Berücksichtigung.

Entsprechenserklärung 2011

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 26. Mai 2010 (DCGK) mit nachfolgenden Abweichungen entsprochen wurde und wird:

- Aufgrund der Aktionärsstruktur mit lediglich einer Anteilseignerin weicht die Bank von den Empfehlungen in Ziffern 2.3.1 und 2.3.2 DCGK bzgl. der Formalien zur Hauptversammlung insofern ab, als dass keinerlei Unterlagen auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht oder auf elektronischem Wege übermittelt werden. Darüber hinaus verzichtet die Bank auf die Möglichkeit einer Teilnahme an Hauptversammlungen per Briefwahl (Ziffer 2.3.3) bzw. der Verfolgung der Hauptversammlung über moderne Kommunikationsmedien (Ziffer 2.3.4) und veröffentlicht auch keinen Finanzkalender (Ziffer 6.7).

- 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 Ziffern 4.2.3 und 4.2.4 ab. Insbesondere der Empfehlung einer Offenlegung der Gesamtvergütung eines jeden Vorstandsmitglieds bzw. eines jeden Aufsichtsratsmitglieds nach fixen und variablen Vergütungsteilen 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. Darüber hinaus folgt die Bank im Interesse des Aufsichtsrats als Kontrollgremium der Empfehlung der Ziffer 5.4.6 insofern nicht, als dass die Mitglieder des Aufsichtsrats eine erfolgsunabhängige Vergütung bekommen.
- 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 Aufsichtsrats im Plenum beraten.
- Der empfohlenen Altersbegrenzung für Vorstands- und Gremienmitglieder nach Ziffer 5.1.2 und 5.4.1 folgt die Bank nicht, da sie in einer Höchstaltersgrenze kein geeignetes Qualitätsmerkmal sieht.
- In 2011 lag im Rahmen eines Verkaufsprozesses ein Übernahmeangebot für die Bank vor. Auf die in Ziffer 3.7 vorgesehene Stellungnahme von Vorstand und Aufsichtsrat an die Hauptversammlung wurde verzichtet, da die alleinige Aktionärin WestLB AG die Verkaufsverhandlungen führte und somit die Hauptversammlung umfassend Kenntnis der Sachlage hatte.
- Die Bank veröffentlicht Konzernabschlüsse und Halbjahresfinanzberichte. 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 wegen ihrer Konzerneinbindung nicht. Aus diesem Grund ist auch Ziffer 7.1.3 bezüglich Aktienoptionsprogrammen und ähnlichen Anreizsystemen für die Bank nicht relevant.

Die Entsprechenserklärungen und die Corporate Governance Berichte sind auf der Internetseite der Bank unter www.westimmo.com im Portal Investor Relations, Rubrik „Corporate Governance“, abrufbar.

Mainz, 26. April 2012

Für den Aufsichtsrat



Thomas Groß
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Für den Vorstand



Dr. Peter Khopp
Vorsitzender des Vorstands

Namen · Standorte

Westdeutsche ImmobilienBank AG

Mitglieder des Vorstands, Leiter der Marktbereiche und Geschäftsstellen

Mitglieder des Vorstands

[Dr. Peter Knopp](#)

Vorsitzender

(bis 26.4.2012)

[Claus-Jürgen Cohausz](#)

(Vorsitzender ab 27.4.2012)

[Rainer Spielmann](#)

[Christiane Wolff](#)

(ab 16.3.2012)

Leiter der Marktbereiche und Geschäftsstellen

Nationale und Internationale Investoren

[Thomas Brand](#)

Marktbereichsleiter

Berlin

[Andrew S. Cooper](#)

Marktbereichsleiter

Nordamerika

[Werner Doetsch](#)

Marktbereichsleiter

Rhein-Main/Spezialfinanzierungen

[Heribert Eisenburger](#)

Marktbereichsleiter

Nordrhein-Westfalen/Benelux

[Dr. Mike Ghaemmaghami](#)

Marktbereichsleiter

Asia-Pacific

[Mounir Hamrouni](#)

Geschäftsstellenleiter

Paris

[Emil Kajer](#)

Geschäftsstellenleiter

Prag

[Thomas Kreimer](#)

Marktbereichsleiter

Sparkassen

[Ulrich Lindhaus](#)

Marktbereichsleiter

Süddeutschland

[Lee Mays](#)

Geschäftsstellenleiter

Madrid

[Oliver Pleiner](#)

Marktbereichsleiter

Norddeutschland

[Maciej Tuszyński](#)

Geschäftsstellenleiter

Warschau

[Norbert Wilms](#)

Niederlassungsleiter

UK/London Branch

Stand: März 2012

Leiter der Geschäftsbereiche

Gerhard Bappert
Risikomanagement/Beteiligungen

Elvira Dettweiler-Scholz
Personal

Hartmut Eisermann
Credit Management

Uwe Engler
Bilanz- und Rechnungswesen

Frank Heid
Vorstandssekretariat/
Konzernentwicklung/
Orga/EDV/Verwaltung

Heinrich Hunecke
Recht

Tobias Ilgen
Treasury

Piet Kok
Property Valuation & Research

Thomas Plagemann
Immobilien-Joint-Ventures

Francisco Vázquez Gómez
Revision

Martin Weber
Privatkunden

Tochterunternehmen

Geschäftsführer

[Dr. Mike Ghaemmaghami](#)
WIB Real Estate Finance Japan K.K.

[Marcus Adler](#)
[Martin Weber](#)
Westdeutsche
ImmobilienHolding GmbH

[Manfred Vidahl](#)
WestGkA Management
Gesellschaft für kommunale
Anlagen mbH

Adressen

[WIB Real Estate
Finance Japan K.K.](#)
Roppongi Hills Mori Tower, 37F
10-1 Roppongi 6-chome
Minato-ku
Tokio 106-6137
Japan
Tel. + 81 3 6439-8081
Fax + 81 3 6439-8089
tokyo@westimmo.com

[Westdeutsche
ImmobilienHolding GmbH](#)
Völklinger Straße 4
40219 Düsseldorf
Tel. + 49 211 90101-210
Fax + 49 211 90101-244
info@immobilienholding.de

[WestGkA Management
Gesellschaft für kommunale
Anlagen mbH](#)
Völklinger Straße 4
40219 Düsseldorf
Tel. + 49 211 90101-650
Fax + 49 211 90101-599
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 4888-7515
muenster@westimmo.com

Berlin/Ostdeutschland

Thomas Brand
Kurfürstendamm 22
10719 Berlin
Tel. + 49 30 20189-11545
Fax + 49 30 20189-11593
berlin@westimmo.com

Hamburg/Norddeutschland

Oliver Pleiner
Schauenburger Straße 23
20095 Hamburg
Tel. + 49 40 3232-1410
Fax + 49 40 3232-1443
hamburg@westimmo.com

München/Süddeutschland

Ulrich Lindhaus
Alter Hof 5
80331 München
Tel. + 49 89 552504-22
Fax + 49 89 552504-20
muenchen@westimmo.com

Nordrhein-Westfalen/Benelux

Heribert Eisenburger

Völklinger Straße 4
40219 Düsseldorf
Tel. + 49 211 90101-260
Fax + 49 211 90101-263
duesseldorf@westimmo.com

Rhein-Main/Spezialfinanzierungen

Werner Doetsch

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

Immobilien-Joint-Ventures

Thomas Plagemann

Piusallee 7
48147 Münster
Tel. + 49 251 4888-7660
Fax + 49 251 4888-7787
muenster@westimmo.com

Privatkunden

Martin Weber

Piusallee 7
48147 Münster
Tel. + 49 251 4888-7770
Fax + 49 251 4888-7780
info@westimmo.com

Sparkassengeschäft

Thomas Kreimer

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

Europa

Kontinentaleuropa

**Dieter Heinig, Christian Parvan,
Christian Scholl**

Große Bleiche 46
55116 Mainz
Tel. + 49 6131 9280-7477
Fax + 49 6131 9280-7483
mainz@westimmo.com

Frankreich

Mounir Hamrouni

9, rue de la Paix
75002 Paris
Frankreich
Tel. + 33 1 40 20 17 39
Fax + 33 1 40 20 13 10
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

Tschechien

Emil Kajer

Myšák Gallery
Vodičkova 31
11000 Prag
Tschechien
Tel. + 420 222 524 750
Fax + 420 222 524 723
prague@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

Asia-Pacific

WIB Real Estate Finance Japan K.K.

Dr. Mike Ghaemmaghami

Roppongi Hills Mori Tower, 37 F
10-1 Roppongi 6-chome
Minato-ku
Tokio 106-6137
Japan
Tel. + 81 3 6439-8081
Fax + 81 3 6439-8089
tokyo@westimmo.com

Impressum

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

Konzeption und Kreation

Agentur ZEITFENSTER, Krefeld

Produktion

pom point of media GmbH, Willich

Druck

Woeste Druck, Essen

Fotonachweis

Wertheim Village (Seite 28)

Quelle: SaarLB

Mainz, April 2012

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 Einflussbereichs 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.



**Westdeutsche
ImmobilienBank AG**
Große Bleiche 46
55116 Mainz
Tel. + 49 6131 9280-0
Fax + 49 6131 9280-7200
www.westimmo.com