

# Westdeutsche Immobilien Servicing AG, Mainz

## Geschäftsbericht

für das Geschäftsjahr

01. Januar bis 31. Dezember 2024

Jahresabschluss zum

31. Dezember 2024

Westdeutsche Immobilien  
Servicing AG

**Bilanz der Westdeutsche Immobilien Servicing AG, Mainz  
zum 31. Dezember 2024**

	31.12.2024	31.12.2023
	Euro	Euro
<b>Aktiva</b>		
<b>A. Anlagevermögen</b>	<b>4.003.625,51</b>	<b>2.867.578,00</b>
I. Finanzanlagen	4.003.625,51	2.867.578,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>	<b>67.643.349,02</b>	<b>75.364.946,63</b>
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.735.652,63	2.231.676,63
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	65.907.696,39	73.133.270,00
<b>Summe Aktiva</b>	<b>71.646.974,53</b>	<b>78.232.524,63</b>
<b>Passiva</b>		
<b>A. Eigenkapital</b>	<b>50.050.000,00</b>	<b>50.050.000,00</b>
I. Gezeichnetes Kapital	45.500.000,00	45.500.000,00
II. Kapitalrücklage	4.550.000,00	4.550.000,00
III. Bilanzgewinn	0,00	0,00
<b>B. Rückstellungen</b>	<b>15.876.764,34</b>	<b>21.671.397,30</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	<b>5.695.063,99</b>	<b>6.442.873,38</b>
davon Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	5.440.271,39	5.383.000,63
davon Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit größer 1 Jahr	254.792,60	1.059.872,75
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>25.146,20</b>	<b>68.253,95</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>71.646.974,53</b>	<b>78.232.524,63</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung der Westdeutsche Immobilien Servicing AG, Mainz  
für die Zeit vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024**

	01.01.-31.12.2024 Euro	01.01.-31.12.2023 Euro
<b>1. Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>480.748,09</b>	<b>706.483,33</b>
<b>2. Personalaufwand</b>	<b>-5.320.552,98</b>	<b>-2.829.272,66</b>
a) Löhne und Gehälter	67.957,35	284.266,01
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-5.388.510,33	-3.113.538,67
<i>davon für Altersversorgung</i>	<i>-5.392.549,85</i>	<i>-3.116.741,00</i>
<b>3. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>231.246,55</b>	<b>283.992,26</b>
<b>4. Erträge aus Gewinngemeinschaften, gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen</b>	<b>0,00</b>	<b>723.149,03</b>
<b>5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>2.347.434,71</b>	<b>1.476.840,84</b>
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>2.093.696,47</i>	<i>1.426.890,70</i>
<b>6. Abschreibungen auf Finanzanlagen</b>	<b>2.867.578,00</b>	<b>215.422,00</b>
<b>7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>1.177.475,41</b>	<b>1.171.077,37</b>
<i>davon an verbundene Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>14.295,96</i>
<i>davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen</i>	<i>1.177.475,41</i>	<i>1.156.781,81</i>
<b>8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>-726.934,76</b>	<b>769,97</b>
<b>9. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>4.599.370,58</b>	<b>4.064.484,26</b>
<b>10. Aufwand aus Gewinnabführung</b>	<b>-4.599.370,58</b>	<b>-4.064.484,26</b>
<b>11. Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## **Anhang**

### **zum Geschäftsjahr der Westdeutsche Immobilien Servicing AG, Mainz vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024**

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

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

Gegenstand des Unternehmens ist das Halten von Beteiligungen. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung aufgestellt.

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

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

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

Anteile an verbundenen Unternehmen werden mit ihren Anschaffungskosten bilanziert und in der Bilanz unter den Finanzanlagen ausgewiesen. Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung werden Vermögensgegenstände des Anlagevermögens außerplanmäßig auf ihren niedrigeren beizulegenden Wert abgeschrieben. Bei den Finanzanlagen werden außerplanmäßige Abschreibungen lediglich im Falle voraussichtlich dauernder Wertminderungen vorgenommen (gemildertes Niederstwertprinzip).

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

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

Das Eigenkapital ist zum Nennbetrag angesetzt.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre

abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB).

Dieser Zinssatz beträgt 1,90 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,25 % und Rentensteigerungen von jährlich 2,25 % zugrunde gelegt sowie eine Fluktuation in Höhe von 3,0 % p.a. unterstellt.

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

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

Erträge und Aufwendungen werden periodengerecht erfasst.

Es bestehen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 keine Forderungen bzw. Verbindlichkeiten in Fremdwährung.

### ***C. Erläuterungen zur Bilanz***

#### **Anlagevermögen**

Am 14.06.2024 wurde die bisher unter den Finanzanlagen ausgewiesene Aareal Estate AG mit Sitz in Wiesbaden rückwirkend zum 01.01.2024 (0:00 Uhr) auf die Muttergesellschaft Aareal Bank AG verschmolzen, eine sogenannte Enkelverschmelzung. Für die Vermögensübertragung der bisher zu 100 % gehaltenen 2.500.100 Stückaktien mit einem Beteiligungsbuchwert i.H.v. 2.867.578,00 € erhält die Westdeutsche Immobilien Servicing AG keine Gegenleistung in Form von Kaufpreiszahlungen. Auf einen Ausgleich in Form der Gewährung von Aktien an der übernehmenden Gesellschaft (Aareal Bank AG) wurde gemäß § 68 Abs. 1 Satz 3 UmwG verzichtet. Damit einhergehend wurde der Beteiligungsbuchwert auf 0,00 € abgeschrieben. Mit der Verschmelzung der Aareal Estate AG mit der Aareal Bank AG geht gleichfalls der am 18.02.2020 geschlossene Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der Westdeutschen Immobilien Servicing AG unter. Im Vorjahr wurde ein Ertrag aus der Gewinnübernahme i.H.v. 723.149,03 € erzielt.

Mit Wirkung zum 27.06.2024 wurden die Geschäftsanteile an der Participation Achte Beteiligungs GmbH mit Sitz in Wiesbaden zu 100 % durch die Westdeutsche Immobilien Servicing AG von der Aareal Bank AG erworben. Das Stammkapital der GmbH beträgt 25.000,00 € und ist voll eingezahlt. Der Kaufpreis für den Geschäftsanteil betrug 3.835.625,51 € und wird unter den Finanzanlagen ausgewiesen. Im Juli 2024 wurde eine Kapitalerhöhung i.H.v. 168.000,00 € auf Grund vertraglicher Vereinbarungen beschlossen und durchgeführt. Damit ergibt sich ein Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen von 4.003.625,51 €. Hintergrund ist die anteilmäßige Einzahlung auf den von der Participation Achte Beteiligungs GmbH gezeichneten Kommanditanteil an der PropTech1 Fund I GmbH & Co. KG mit Sitz in Berlin. Das Eigenkapital der Participation Achte Beteiligungs GmbH beträgt zum Jahresende 2024 4.326.427,73 €. Der bisherige Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der Aareal Bank AG wurde Ende Juni 2024 gekündigt.

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** i.H.v. 1.735.652,63 € (Vj. 2.231.676,63 €) enthalten ausschließlich kurzfristige Forderungen mit einer Restlaufzeit kleiner einem Jahr. Forderungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 1.618.468,65 € (Vj. 2.197.436,37 €) setzen sich aus Forderungen aus der Zinsabgrenzung einer Festgeldanlage bei der Aareal Bank AG i.H.v. 290.168,09 € (Vj. 1.024.650,00 €) und dem Anspruch auf Erstattung von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag i.H.v. 1.052.715,59 € (Vj. 217.737,27€) zusammen, der aus der körperschaftsteuerlichen Organschaft mit der Aareal Bank AG resultiert. Weitere Forderungen an verbundene Unternehmen stammen aus sonstigen kurzfristigen Forderungen gegen die Aareal Bank AG in Höhe von 275.584,97 € (Vj. 231.900,07 €). Auf Grund der Enkelverschmelzung der Aareal Estate AG mit der Muttergesellschaft Aareal Bank AG resultiert im Jahr 2024 keine durch den Anspruch auf Gewinnabführung bedingte Forderung gegen die Aareal Estate AG (Vj. 723.149,03 €). Im Jahr 2024 sind keine Forderungen aus dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der Muttergesellschaft Aareal Bank AG entstanden (Vj. 0,00 €).

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 117.183,98 € (Vj. 34.240,26 €) resultieren aus Erstattungsansprüchen gegen das Finanzamt und gegen Dritte.

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

Der Posten **Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten** in Höhe von 65.907.696,39 € (Vj. 73.133.270,00 €) besteht zu 100 % bei der Alleinaktionärin Aareal Bank AG, Wiesbaden und setzt sich zusammen aus dem laufenden Konto i.H.v. 8.825.450,06 € (Vj. 18.133.270,00 €) und einer kurzfristigen Festgeldanlage i.H.v. 57.082.246,33 € (Vj. 55.000.000,00 €).

### **Grundkapital**

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

### **Rückstellungen**

Die **Pensionsverpflichtungen** belaufen sich auf 14.756.796,67 € (Vj. 20.116.854,52 €).

Im Geschäftsjahr 2022 wurde erstmalig ein Deckungsvermögen nach § 246 Abs. 2 HGB für die Gesellschaft geschaffen. Daher sind die Pensionsrückstellungen mit dem **Deckungsvermögen** zu saldieren. Die **Pensionsrückstellungen** i.H.v. 63.461.851,00 € (Vj. 65.080.477,00 €) basieren auf dem versicherungsmathematischen Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen zum 31. Dezember 2024 und wurden unter Anwendung des Anwartschaftsbarwertverfahrens ermittelt. Die Berechnung erfolgte unter Anwendung der Richttafeln nach K. Heubeck 2018 G auf der Grundlage von erwarteten Lohn-

und Gehaltssteigerungen von 2,25 % sowie einem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Geschäftsjahre von 1,90 %.

Der Effekt aus Änderungen des Abzinsungssatzes wird im Personalaufwand erfasst. Der Ausweis der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen erfolgt im Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen. Der Unterschiedsbetrag der Pensionsrückstellungen bei Anwendung des durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Geschäftsjahre (1,97 %) und der vergangenen zehn Geschäftsjahre (1,90 %) beträgt -833.133 €. In Höhe eines positiven Unterschiedsbetrages besteht eine Ausschüttungssperre gem. § 253 Abs. 6 HGB. Eine korrespondierende Abführungssperre im Sinne des § 301 AktG besteht nicht.

Das **Deckungsvermögen** beinhaltet Vermögensgegenstände, die ausschließlich der Erfüllung der Altersversorgungsverpflichtungen dienen und die im Rahmen eines Contractual Trust Agreements (CTA) in Form einer doppelseitigen Treuhand (Verwaltungs- und Sicherungstreuhand) mit den Pensionsrückstellungen saldiert werden. Die Anschaffungskosten des Deckungsvermögens betrugen in 2024 55.609.272,87 € (Vj. 55.609.103,68 €) und splitten sich in Anteile an Fondsvermögen i.H.v. 55.606.430,54 € (Vj. 55.606.342,99 €) zuzüglich 2.842,33 € (Vj. 2.760,69 €) Barvermögen. Die Bewertung des Deckungsvermögens erfolgt zum beizulegenden Zeitwert, der aus den Börsen- und Marktwerten der Fondsanteile resultiert und beträgt zum 31.12.2024 48.705.054,33 € (Vj. 44.963.622,48 €). Die Zuführungen und Auflösungen zu den Pensionsrückstellungen saldieren sich mit dem Ergebnis aus dem Deckungsvermögen insgesamt zu einem Ertrag i.H.v. 4.218.473,85 € (Vj. 1.965.237,47 € Ertrag). Dieser setzt sich zusammen aus dem Zinsaufwand aus Pensionsrückstellungen i.H.v. 1.174.076,00 € (Vj. 1.153.653,00 €) und dem Ertrag aus der Auflösung der Pensionsrückstellungen i.H.v. 1.651.118,00 € (Vj. 331.755,00 € Ertrag) sowie dem Ertrag aus der Bewertung und den Zinserträgen des Deckungsvermögens i.H.v. 3.741.431,85 € (Vj. 2.787.135,47 € Ertrag).

Die **sonstigen Rückstellungen** in Höhe von 1.119.967,67 € (Vj. 1.554.542,78 €) entfallen im Wesentlichen auf Personalrückstellungen für Beihilfen an ehemalige Vorstandsmitglieder in Höhe von 847.709,00 € (Vj. 955.029,00 €) sowie mit 198.627,48 € (Vj. 521.053,78 €) auf Rückstellungen für Restrukturierungsmaßnahmen der Vorjahre. Für Jahresabschlusskosten und ausstehende Rechnungen wurden Rückstellungen in Höhe von 73.631,19 € (Vj. 78.460,00 €) gebildet.

### **Verbindlichkeiten**

Die **Verbindlichkeiten** in Höhe von 5.695.063,99 € (Vj. 6.442.873,38 €) enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, resultierend aus dem Gewinnabführungsvertrag mit der Aareal Bank AG in Höhe von 4.599.370,58 € (Vj. 4.064.484,26 €) sowie aus Restrukturierungsmaßnahmen für soziale Absicherung in Höhe von 1.067.102,41 € (Vj. 2.119.419,15 €). Weitere Verbindlichkeiten resultieren aus abzuführenden Lohnsteuersachverhalten in Höhe von 22.110,35 € (Vj. 47.150,61 €), sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen i.H.v. 6.480,65 € (Vj. 211.819,36 €).

Es existieren zum 31. Dezember 2024 keine Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte und ähnliche Rechte gesichert sind.



### **Rechnungsabgrenzungsposten**

Zum 31. Dezember 2024 bestehen **passive Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von 25.146,20 € (Vj. 68.253,95 €). Diese betreffen bereits im Jahr 2018 empfangene Erstattungen zu Personalsachverhalten für Folgejahre.

### **Haftungsverhältnisse**

Zum Bilanzstichtag bestanden, wie im Vorjahr, keine Haftungsverhältnisse.

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

### **Sonstige betriebliche Erträge**

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von 480.748,09 € (Vj. 706.483,33 €) bestehen im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen für Restrukturierungsmaßnahmen und sonstigen Rückstellungen in Höhe von 352.351,90 € (Vj. 506.852,98 €). Aus der Neubewertung von Verbindlichkeiten für Restrukturierungsmaßnahmen resultiert ein sonstiger betrieblicher Ertrag in Höhe von 45.849,38 € (Vj. 194.012,79 €). Weiterhin wurden sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 3.706,81 € (Vj. 5.617,56 €) erzielt sowie 78.840,00 € aus einer Forderung der ehemaligen BBT Wohnungsbeteiligungs GmbH & Co. KG i.L. mit Sitz in Stuttgart, an welcher der Rechtsvorgänger der Westdeutsche Immobilien Servicing AG, die Westdeutsche ImmobilienBank AG, als Kommanditistin beteiligt war. Die Forderung der BBT Wohnungsbeteiligungs GmbH & Co. KG i.L. stammt aus dem Anteil an einem Insolvenzverfahren gegen einen ehemaligen Schuldner.

### **Personalaufwand**

Der **Personalaufwand** in Höhe von 5.320.552,98 € Ertrag (Vj. 2.829.272,66 € Ertrag) beinhaltet den laufenden Personalaufwand ohne soziale Abgaben in Höhe von 67.957,35 € (Vj. 284.266,01 €). Im Jahr 2024 sind hierin Zuführungen zu Restrukturierungsrückstellungen in Höhe von 51.458,97 € (Vj. 92.224,34 €) enthalten. In 2024 wurden keine Zuführungen zu den Beihilferückstellungen geleistet (Vj. 34.467,12 €).

Unter den sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung sind Aufwendungen und Erträge für die Zuführung bzw. Auflösung zu Pensionsrückstellungen und Erträge aus der Bewertung des Deckungsvermögens mit einem Ertrag von 5.392.549,85 € (Vj. 3.116.741,00 € Ertrag) enthalten. Ursächlich für den Ertrag im Personalaufwand ist der positive Bewertungseffekt aus dem Deckungsvermögen und der Effekt aus Änderungen des Abzinsungssatzes. Weiterhin enthält der Posten sonstigen Sozialaufwand in Höhe von 4.039,52 € (Vj. 3.202,33 €).

### **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von 231.246,55 € (Vj. 283.992,26 €) beinhalten Aufwendungen für Geschäftsbesorgung in Höhe von 114.438,46 € (Vj. 116.336,35 €), Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten in Höhe von 91.417,68 € (Vj. 100.204,91 €), Versicherungsbeiträge in Höhe von 2.857,10 € (Vj. 16.655,71 €), Mietaufwendungen und Raumkosten in Höhe von 18.073,44 € (Vj. 18.073,44 €) und weitere betriebliche Aufwendungen in Höhe von 4.459,87 € (Vj. 32.721,85 €).

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

### **Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen**

Auf Grund der Enkelverschmelzung der Aareal Estate AG mit der Muttergesellschaft Aareal Bank AG und dem damit einhergehenden Untergang des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags mit der Westdeutsche Immobilien Servicing AG resultieren im Jahr 2024 keine Gewinnübernahmen (Vj. 723.149,03 €).

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

**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** i.H.v. 2.347.434,71 € (Vj. 1.476.840,84 €) resultieren aus der Zinsabgrenzung des kurzfristig angelegten Festgeldes von 57,1 Mio. € in Höhe von 2.093.696,47 € (Vj. 1.024.650,00 €). Aus der Herabsetzung des Zinssatzes für Steuernachzahlungen für die Jahre 2014 und 2015 von 6,0 % auf 1,8 % wurden Zinsen in Höhe von 186.718,00 € erstattet (Vj. 43.210,00 €). Weitere Zinserträge in Höhe von 62.330,21 € stammen aus der Verzinsung einer Körperschaftsteuererstattung der britischen Finanzbehörde für die Jahre 2014 und 2015, die im Rahmen der Rechtsnachfolge der Westdeutsche ImmobilienBank AG vereinnahmt wurden. Die Verzinsung der Verlustübernahme aus dem Jahr 2022 der Aareal Bank AG führte im Vorjahr zu einem Zinsertrag in Höhe von (Vj. 402.240,70 €). Aus sonstigen Zinserträgen stammen im Geschäftsjahr 2024 4.690,03 € (Vj. 3.820,70 €). Zinserträge in Höhe von 95,47 € (Vj. 2.919,44 €), die aus der Verzinsung des in bar bestehenden Deckungsvermögens stammen, werden ab 2024 im Personalaufwand unter dem Bewertungsergebnis des Deckungsvermögens geführt.

### **Abschreibungen auf Finanzanlagen**

Der Beteiligungsbuchwert der Aareal Estate AG, Wiesbaden wurde auf Grund der Enkelverschmelzung mit der Gesellschafterin Aareal Bank AG um 2.867.578,00 € (Vj. 215.422,00 €) auf 0,00 € abgeschrieben.

### **Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

**Zinsen und ähnliche Aufwendungen** in Höhe von 1.177.475,41 € (Vj. 1.171.077,37 €) bestehen im laufenden Geschäftsjahr aus Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von

1.177.475,41 € (Vj. 1.156.781,81 €). Aus der Verzinsung der Verlustübernahme für 2022 der Aareal Estate AG wurden im Jahr 2023 Zinsen in Höhe von 14.295,56 € aufgewendet.

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

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** in Höhe von 726.934,76 € Ertrag (Vj. 769,97 € Aufwand) betreffen die Rückerstattung von Körperschaftsteuer der britischen Finanzbehörde für die Jahre 2014 und 2015, die im Rahmen der Rechtsnachfolge der Westdeutsche ImmobilienBank AG vereinnahmt wurden. Der Aufwand aus Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von 25,14 € (Vj. 769,97 €), der aus der Verzinsung des in bar bestehenden Deckungsvermögens stammt, wird nunmehr im Personalaufwand unter dem Bewertungsergebnis des Deckungsvermögens ausgewiesen.

#### **Aufwand aus Gewinnabführung**

Der **Aufwand aus Gewinnabführung** in Höhe von 4.599.370,58 € (Vj. 4.064.484,26 €) ergibt sich aus dem Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag gemäß § 291 Abs. 1 S. 1 AktG mit der Alleinaktionärin Aareal Bank AG, Wiesbaden.

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

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

Die Gesellschaft ist ein verbundenes Unternehmen der Aareal Bank AG mit Sitz in 65189 Wiesbaden, Paulinenstraße 15. Zum 31. Dezember 2024 werden die Westdeutsche Immobilien Servicing AG und ihre Tochtergesellschaft Participation Achte Beteiligungs GmbH zu 100 Prozent in den Konzernabschluss der Aareal Bank AG, Wiesbaden, einbezogen. Die Westdeutsche Immobilien Servicing AG hat für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 keinen Konzernabschluss nach § 291 Abs. 1 Satz 1 HGB aufgestellt, da die Voraussetzungen zur Befreiung nach § 291 Abs. 2 HGB gegeben sind.

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

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

Die Westdeutsche Immobilien Servicing AG hat im laufenden Geschäftsjahr keine Bezüge im Sinne des § 285 Nr. 9 HGB an den Vorstand geleistet. Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 keine Bezüge im Sinne des § 285 Nr. 9 HGB erhalten. Darlehen oder Vorschüsse wurden an die Organmitglieder nicht gewährt. Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB zu Gunsten der Organmitglieder bestehen nicht.

Im laufenden Geschäftsjahr sowie im Vorjahr gibt es in der Westdeutsche Immobilien Servicing AG keine aktiven Mitarbeiter mehr.

Die Westdeutsche Immobilien Servicing AG hat im März 2022 eine Treuhandvereinbarung zur Sicherstellung betrieblicher Altersversorgung mit dem Aareal Pensionsverein e.V. geschlossen. Die Gesellschaft führt für die Mitarbeiter einen ergänzenden vertraglichen Insolvenzschutz ihrer Anwartschaften und Ansprüche auf Leistungen der betrieblichen Altersvorsorge. Dazu begründet der Treuhänder (Pensionsverein) mit dieser Treuhandvereinbarung gegenüber der Gesellschaft einen echten berechtigten Vertrag zu Gunsten der Mitarbeiter und deren Hinterbliebenen. Zur Durchführung dieser ergänzenden Sicherung wurde dann auch, wie bereits bei den Rückstellungen beschrieben, Deckungsvermögen geschaffen.

## ***F. Nachtragsbericht***

Mit Wirkung zum 01.01.2025 wurde seitens der Westdeutschen Immobilien Servicing AG mit der Participation Achte Beteiligungs GmbH ein neuer Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag geschlossen, aufgrund dessen die zukünftige Ergebnisabführung stattfinden wird.

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

### ***Vorstand***

#### **Marcus Adler**

Mitglied des Vorstands  
Director  
Aareal Bank AG

#### **Thilo Stassen**

Mitglied des Vorstands  
Senior Manager  
Aareal Bank AG

### ***Aufsichtsrat***

#### **Dr. Kirsten Appel**

Vorsitzende des Aufsichtsrats  
Managing Director  
Aareal Bank AG


#### **Dirk Pasewald**

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats  
Director  
Aareal Bank AG

#### **Marc Münster**

Mitglied des Aufsichtsrats  
Director  
Aareal Bank AG

Mainz, den 31.03.2025



---

Marcus Adler



---

Thilo Stassen

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Westdeutsche Immobilien Servicing AG, Mainz

## Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der Westdeutsche Immobilien Servicing AG, Mainz, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024.

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

## Grundlage für das Prüfungsurteil

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

## Verantwortung des Vorstands und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der Vorstand verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Auf-

stellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der vom Vorstand angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der vom Vorstand dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Vorstand angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

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

Frankfurt am Main, den 31. März 2025

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Markus Winner  
31.03.2025  
Winner  
Wirtschaftsprüfer



Dominik Pott  
31.03.2025  
Pott  
Wirtschaftsprüfer