

Finanzreport 2010

Westdeutsche ImmobilienBank AG

Kennzahlen des Konzerns nach International Financial Reporting Standards (IFRS)

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €	Veränderung	
			Mio €	%
Gewinn- und Verlustrechnung				
Zinsüberschuss	238,9	217,9	21,0	9,6
Kreditrisikovorsorge	-68,1	-65,4	-2,7	4,1
Zinsüberschuss nach Kreditrisikovorsorge	170,8	152,5	18,3	12,0
Provisionsergebnis	11,2	27,8	-16,6	-59,7
Handelsergebnis	-5,6	4,3	-9,9	>-100
Finanzanlageergebnis	4,6	-10,2	14,8	>100
Verwaltungsaufwand	89,5	93,1	-3,6	-3,9
Saldo sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge	7,7	3,7	4,0	>100
Ergebnis vor Steuern	99,2	85,0	14,2	16,7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag/Latente Steuern	4,4	1,6	2,8	>100
Konzernjahresüberschuss	94,8	83,4	11,4	13,7
	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €	Veränderung	
			Mio €	%
Bilanz				
Bilanzsumme	25.887,9	26.889,5	-1.001,6	-3,7
Eigenkapital	855,0	905,9	-50,9	-5,6
Neuzusagen				
Insgesamt	3.316,0	6.215,3	-2.899,3	-46,6
Gewerblich genutzt	3.127,6	5.941,7	-2.814,1	-47,4
Wohnwirtschaftlich genutzt	188,4	273,6	-85,2	-31,1
	2010 %	2009 %		
Kennzahlen				
Kernkapitalquote nach BIZ (in %)	8,0	8,2	-0,2	-2,4
Cost/Income-Ratio	34,7	37,6	-2,9	-7,7
Return on Equity vor Steuern	10,2	9,0	1,2	13,3
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	%
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter				
Anzahl der Beschäftigten im Jahresdurchschnitt	477	479	-2	-0,4
Rating				
Standard & Poor's Rating der Westdeutschen ImmobilienBank AG				
- langfristig				BBB+
- kurzfristig				A-2
Hypothekendarlehen				AAA
Öffentliche Pfandbriefe				AAA

Die Vorjahresangaben sind um IFRS 5 Sachverhalte angepasst worden. Details zu den vorgenommenen Anpassungen finden sich in Note 2.3 „Sachverhalte gemäß IFRS 5“.

Inhalt

Kennzahlen

Lagebericht des Westdeutschen ImmobilienBank Konzerns 6

Auf einen Blick 6

Auflage der EU: Verlauf des Verkaufsprozesses der WestImmo 6

Geschäfts- und Rahmenbedingungen 7

Struktur des WestImmo Konzerns 7

Leitung 8

Standorte 8

Zielmärkte, Produkte und Prozesse 8

Zusammenarbeit mit den Sparkassen 10

Refinanzierung 11

Regulatorisches Umfeld 11

Strategie 12

Unternehmenssteuerung 12

Steuerungskennzahlen 13

Human Resources 13

Marktumfeld 2010 13

Gesamtwirtschaftliches Umfeld 13

Situation der öffentlichen Finanzen 14

Stabilisierungsmaßnahmen 14

Märkte für Gewerbeimmobilien 15

Märkte für gewerbliche Immobilienfinanzierungen 18

Exit- und Refinanzierungsmärkte 19

Regulatorisches Umfeld 19

Entwicklung der WestImmo im Jahr 2010 21

Zusammenfassung 21

Soll-Ist-Vergleich 21

Umsetzung der Unternehmensstrategie 22

Geschäftsentwicklung 22

Refinanzierung 25

Ertragsentwicklung 25

Finanz- und Vermögenslage 26

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 27

Entwicklung 27

Qualifizierung und Förderung 28

Gesellschaftliches Engagement der WestImmo	28
Risikobericht	28
Risikomanagement und Gesamtbanksteuerung	29
Organisatorische Funktionstrennung und Risikokategorien	29
Adressenausfallrisiken	30
Kreditgeschäft	30
Beteiligungen	34
Marktpreisrisiken	35
Liquiditätsrisiken	37
Operationelle Risiken	38
Geschäftsrisiken	38
Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem für den Konzern-Rechnungslegungsprozess	38
Gesamtbankrisikosituation	40
Sonstige Risiken	41
Nachtragsbericht	42
Prognosebericht	43
Gesamtwirtschaft	43
Märkte für Gewerbeimmobilien	43
Märkte für Immobilienfinanzierung	43
Refinanzierungsmärkte	44
Vorbemerkung im Hinblick auf einen möglichen Eigentümerwechsel	44
Strategie der WestImmo im Jahr 2011	45
Erwartete Geschäftsentwicklung: Ertrags- und Finanzlage, Refinanzierung	45
Chancen	46
Gesamtaussage des Vorstands zu den Perspektiven des Konzerns	47
Konzern Gesamtergebnisrechnung	50
Konzernbilanz	51
Entwicklung des Eigenkapitals	52
Eigenkapitalveränderungsrechnung	52
Kapitalflussrechnung	54

Anhang	56
1. Grundlagen der Darstellung	56
2. Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	57
2.1. Angewandte Rechnungslegungsvorschriften	57
2.2. Ausweis-, Methodenänderungen und wesentliche Sachverhalte	59
2.3. Sachverhalte gemäß IFRS 5	61
2.4. Vorgenommene Anpassungen	62
2.5. Rechnungslegungsannahmen und Schätzungen	63
2.6. Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis	63
2.7. Währungsumrechnung	66
2.8. Finanzinstrumente	66
2.9. Sachanlagen	74
2.10. Immaterielle Vermögenswerte	74
2.11. Sonstige Aktiva	74
2.12. Ertragssteuern	75
2.13. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	75
2.14. Sonstige Rückstellungen	75
2.15. Nachrangkapital	76
3. Spezifische Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	76
3.1. Emissionstätigkeit	76
3.2. Finanzgarantien	76
3.3. Leasinggeschäft	76
3.4. Mitarbeitervergütungspläne	77
4. Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung	78
4.1. Zinsüberschuss	78
4.2. Kreditrisikoversorge	79
4.3. Provisionsergebnis	79
4.4. Handelsergebnis	80
4.5. Finanzanlageergebnis	80
4.6. Verwaltungsaufwand	80
4.7. Saldo Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge	81
4.8. Ertragsteuern	81
5. Segmentberichterstattung	83
5.1. Operative Segmentberichterstattung	83
5.2. Regionale Segmentberichterstattung	85

6. Erläuterungen zur Bilanz	85
6.1. Barreserve	85
6.2. Forderungen an Kreditinstitute	85
6.3. Forderungen an Kunden	86
6.4. Kreditvolumen	86
6.5. Risikovorsorge im Kreditgeschäft/Rückstellungen für Eventualverbindlichkeiten	87
6.6. Handelsaktiva	88
6.7. Freiwillig zum Fair Value bewertete Aktivbestände	88
6.8. Finanzanlagen	89
6.9. Finanzanlagenpiegel	90
6.10. Sachanlagen	91
6.11. Immaterielle Vermögenswerte	91
6.12. Anlagespiegel (Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte)	92
6.13. Ertragsteueransprüche	93
6.14. Sonstige Aktiva	93
6.15. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (IFRS 5)	94
6.16. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	94
6.17. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	95
6.18. Verbriefte Verbindlichkeiten	95
6.19. Handelspassiva	95
6.20. Passivischer Ausgleichsposten für im Portfolio gesicherte Finanzinstrumente	95
6.21. Freiwillig zum Fair Value bewertete Passivbestände	96
6.22. Rückstellungen	96
6.23. Ertragsteuerverpflichtungen	99
6.24. Sonstige Passiva	99
6.25. Nachrangkapital	100
6.26. Eigenkapital	101
7. Berichterstattung zu den Finanzinstrumenten	103
7.1. Ergebniskomponenten bei ausgewählten Finanzinstrumenten	103
7.2. Beizulegender Zeitwert der Finanzinstrumente	104
7.3. Derivative Finanzinstrumente	106
7.4. Marktwerte aus derivaten Sicherungsinstrumenten	109
7.5. Fair Value Hierarchie	109
7.6. Umgliederung von zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Finanzinstrumenten zwischen Level 1 und Level 2	111
7.7. Überleitungsrechnung Level 3-Finanzinstrumente	112
7.8. Erhaltene Sicherheiten für Finanzinstrumente	114

7.9. Absicherung von Krediten	114
7.10. Übertragene Sicherheiten für eigene Verbindlichkeiten	115
7.11. Ausfallrisiken aus Finanzinstrumenten	115
7.12. Ausfallgefährdetes Kreditvolumen	116
7.13. Eventualverbindlichkeiten und andere Verpflichtungen	116
7.14. Sonstige finanzielle Verpflichtungen	117
7.15. Patronatserklärung	118
7.16. Nachrangige Vermögenswerte	118
7.17. Einlagensicherung	118
7.18. Restlaufzeitengliederung	119
7.19. Pensionsgeschäfte	121
7.20. Wertpapierleihgeschäfte	121
8. Sonstige Angaben	121
8.1. Treuhandgeschäfte	121
8.2. Verwaltetes Vermögen	122
8.3. Angaben über Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen	122
8.4. Bezüge der Organe	123
8.5. Kredite an Organe	124
8.6. Abschlussprüferhonorare	124
8.7. Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	124
8.8. Zeitpunkt der Freigabe des Konzernabschlusses zur Veröffentlichung	124
8.9. Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands	125
8.10. Mandate der Vorstandsmitglieder	126
8.11. Mandate der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	126
8.12. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	127
8.13. Anteilsbesitzliste	128
Bestätigungsvermerk	130
Bilanzeid	132
Bericht des Aufsichtsrats	133
Corporate Governance in der Westdeutschen ImmobilienBank AG	137
Westdeutsche ImmobilienBank AG: Namen, Standorte	141

Lagebericht des Westdeutschen ImmobilienBank Konzerns

Auf einen Blick

Die Westdeutsche ImmobilienBank AG (WestImmo) konnte auch im Jahr 2010, das wesentlich durch den von der Europäischen Kommission beauftragten Verkauf der Bank geprägt war, ihre operative Stärke im Kerngeschäft unter Beweis stellen. Der Zinsüberschuss übertraf mit 238,9 Mio € den Vorjahreswert um rund 10 % (2009: 217,9 Mio €). Das Ergebnis vor Steuern erreichte 99,2 Mio € und verzeichnete damit ein Plus von rund 16 % (2009: 85,0 Mio €), der Konzernjahresüberschuss stieg auf 94,8 Mio € (2009: 83,4 Mio €). Im Provisionsüberschuss, der sich auf 11,2 Mio € belief (2009: 27,8 Mio €), schlug sich das deutlich geringere Neugeschäftsvolumen von 3,3 Mrd € nieder.

Im Portfolio- und Exitmanagement bestätigte die WestImmo ihre gute Positionierung unter den syndizierenden Banken in Europa und den USA. Die WestImmo konnte von einem Arrangierungsvolumen in Höhe von rund 1,8 Mrd € mehr als die Hälfte erfolgreich im Bankenmarkt platzieren und damit das im Rahmen ihrer aktiven Portfoliosteuerung selbst gesetzte Ziel übertreffen.

Darüber hinaus hat sich die Bank unverändert auf die aktive Steuerung und fortlaufende Optimierung des gewerblichen Kredit- und Beteiligungsportfolios fokussiert. In diesem Zusammenhang erwähnenswert sind die vollständige Abspaltung eines Teils des Portfolios privater Baufinanzierungen auf die Erste Abwicklungsanstalt (EAA) der WestLB AG bzw. die Besicherung des bei der WestImmo verbliebenen Teils des Portfolios durch die EAA sowie der Verkauf von Beteiligungen.

Auflage der EU: Verlauf des Verkaufsprozesses der WestImmo

Die Europäische Kommission verpflichtete die WestLB AG im Rahmen der Beihilfeentscheidung vom 12. Mai 2009 („Entscheidung“) unter anderem dazu, ihre Beteiligung an der WestImmo im Rahmen eines offenen, transparenten und diskriminierungsfreien Bieterverfahrens bis zum 31. März 2010 vollständig zu veräußern.

Am 8. Januar 2010 schaltete die WestLB die Anzeige zum Verkauf der WestImmo. Auf Grundlage der daraufhin eingegangenen Interessenbekundungen 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 hat sich dann im Einklang mit den Vorgaben der Entscheidung der Europäischen Kommission bis zum 31. Dezember 2010 verlängert.

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 hat die WestLB im Einvernehmen mit ihrem Aufsichtsrat und in Abstimmung mit ihren Eigentümern die Bundesregierung gebeten, bei der Europäischen Kommission bis zum 31. Oktober 2010 einen Antrag auf Fristverlängerung für den laufenden Verkaufsprozess der WestImmo zu stellen, der am 28. Oktober 2010 bei der Europäischen Kommission eingereicht wurde.

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. Dies war zunächst die Basis für eine intensiviertere Fortführung des Veräußerungsprozesses und den Erhalt vorläufiger Angebote potenzieller Bieter vor Ablauf dieser Frist.

Auf Klagen des Sparkassenverbands Westfalen-Lippe (SVWL) bzw. des Rheinischen Sparkassen- und Giroverbands (RSGV) setzte mit Beschluss vom 31. Januar 2011 der Präsident des Gerichts der Europäischen Union den Vollzug der Entscheidung vom 12. Mai 2009 in Verbindung mit dem Beschluss der Europäischen Kommission vom 21. Dezember 2010 bis auf Weiteres aus, soweit sich daraus die von der Europäischen Kommission zum Ablauf der Frist geforderte Verpflichtung zur Einstellung des Neugeschäfts der WestImmo nach dem 15. Februar 2011 ergibt. Darüber hinaus hat der Präsident des Europäischen Gerichtshofs am 17. Februar 2011 der Europäischen Kommission aufgegeben, dazu Stellung zu nehmen, ob durch die Übermittlung umfassender Vorschläge der Bundesrepublik Deutschland an die Europäische Kommission betreffend die Umstrukturierung bzw. Veräußerung der WestLB am 15. Februar 2011 die Verpflichtung zur Einstellung des Neugeschäfts der WestImmo weggefallen ist oder eine neue Frist gesetzt wurde. Der Vorstand hält es auf Basis der ihm vorliegenden Informationen für überwiegend wahrscheinlich, dass die Vorschläge der Bundesregierung von der Europäischen Kommission angenommen und in der Folge umgesetzt werden, sodass die Westdeutsche Immobilien-Bank AG ihr Neugeschäft nicht einzustellen hat. Sollte hingegen die Verpflichtung zur Einstellung des Neugeschäfts nicht weggefallen sein, wäre eine dauerhafte Fortführung der Unternehmenstätigkeit der Westdeutsche ImmobilienBank AG nicht möglich.

Hiervon unberührt bleibt die Vorgabe des Gerichts, sich um eine schnellstmögliche Veräußerung der WestImmo weiterhin zu bemühen. Eine weitere Entscheidung des Gerichts lag zum Redaktionsschluss dieses Konzernlageberichts nicht vor.

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die WestImmo ist Spezialistin für gewerbliche Immobilienfinanzierungen und strukturierte Immobilien-transaktionen. Auf dem Heimatmarkt Deutschland sowie auf zahlreichen weiteren europäischen Märkten zählt sie zu den führenden Anbietern. Sichtbar vertreten ist die Bank darüber hinaus in Nordamerika sowie in Asien.

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 Immobilien-transaktionen, kommunaler Beratung und Immobilienverwaltung.

Führungsgesellschaft der Gruppe ist die Westdeutsche ImmobilienBank AG. Die WestImmo ist ein im In- und Ausland auf die Finanzierung von Gewerbeimmobilien spezialisiertes Kreditinstitut, verfügt über eine Pfandbrieflizenz und fungiert in der Rechtsform einer deutschen Aktiengesellschaft. Unternehmenssitz der Bank ist Mainz im Bundesland Rheinland-Pfalz.

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.

Alleineigentümerin der WestImmo ist die WestLB AG mit Sitz in Düsseldorf. Zwischen der WestImmo und der WestLB besteht seit dem 1. Januar 2007 ein Ergebnisübernahmevertrag.

Die WestImmo ist der Sicherungsreserve der Landesbanken des Deutschen Sparkassen- und Giroverbandes (DSGV) und den jeweiligen Reservefonds des Rheinischen Sparkassen- und Giroverbandes (RSGV) und des Westfälisch-Lippischen Sparkassen- und Giroverbandes (SVWL) angeschlossen.

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, Stabsfunktionen, Kapitalmarktgeschäft und Exitmanagement)
- Claus-Jürgen Cohausz (nationale und internationale Marktbereiche, Origination)
- Rainer Spielmann (Risikomanagement/Marktfolge, Finanz- und Rechnungswesen, Property Valuation & Research, Beteiligungen)

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

Standorte

Der überwiegende Teil der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WestImmo arbeitet am Hauptsitz in Mainz. Der zweitgrößte Standort ist Münster. In Deutschland unterhält die Bank darüber hinaus weitere Geschäftsstellen in Berlin, Hamburg, Düsseldorf und München sowie bis zum 31. Dezember 2010 die Treuhandstelle in Mannheim¹.

Zuständig für die jeweiligen Märkte sind im internationalen Geschäft die Zentralbereiche sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Niederlassung in London sowie der Lokaltäten in Madrid, New York, Paris, Prag, Warschau und Japan.

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 Fokus der Geschäftstätigkeit auf Großbritannien und Frankreich sowie den Beneluxstaaten.

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, Bauzwischenfinanzierungen und Development-Finanzierungen. Derivate zur Absicherung von Zins- und Währungsschwankungen komplettieren das Leistungsspektrum der Bank.

¹ Sämtliche Treuhandaktivitäten wurden zu diesem Zeitpunkt auf die Treuhandstelle der WestLB AG in Düsseldorf abgespalten. Vgl. Kapitel: Umsetzung der Unternehmensstrategie.

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 entspricht
- 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 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.

Fortgeschrittener Interner Ratingansatz (AIRBA) und Kreditrisikomodelle

Zur Ermittlung der aufsichtsrechtlich notwendigen Eigenkapitalunterlegung verwendet die Bank seit dem 1. Januar 2008 den Fortgeschrittenen Internen Ratingansatz (AIRBA) gemäß Solvabilitätsverordnung (SolV). Der Zulassung der Verfahren 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 Verbandes 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 AG eingebunden. Seit Januar 2008 setzt die WestLB AG in diesem Zusammenhang ein auf Basis des Moody's-KMV-Systems entwickeltes eigenes Kreditportfoliomodell ein.

Intensivbetreuung/Work-out

Engagements, bei denen sich die Risikolage ausweislich entsprechend 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 gelingen, wird das Engagement nach Abstimmung aller erforderlichen Maßnahmen in den Bereich Abwicklung/Sanierung übertragen.

Exitmanagement: Syndizierung, Arrangierung, Konsortialfinanzierung, Verbriefung

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

Das Instrument der Verbriefung wurde in diesem Zusammenhang mangels entsprechender Nachfrage nicht eingesetzt.

Zusammenarbeit mit den Sparkassen

Die WestImmo arbeitet eng mit den Sparkassen zusammen. Als Spezialbank für Immobilienfinanzierungen stellt die Bank in der S-Finanzgruppe ihr immobilienpezifisches Know-how und ihre gesamte Produktpalette zur Verfügung. Die WestImmo beteiligt sich an gewerblichen Immobilienfinanzierungen der Sparkassen, sofern diese die Anforderungen an Strategie und Leitlinien erfüllen.

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

Die Bearbeitungs- und Bewilligungsabläufe 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.

Refinanzierung

Die Refinanzierung liegt in der Zuständigkeit des Geschäftsbereichs 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.

Ungedeckte Schuldverschreibungen gibt 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 (SolvV) sowie Änderungen des KWG und der Großkredit- und Millionenkreditverordnung (GroMiKV) in deutsches Recht überführt. Die Einhaltung der Regularien wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (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 Tokioer Stadtregierung (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.

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. Sie umfasst sechs Kernpunkte:

Fokussierung auf Kernaktivitäten

Die WestImmo konzentriert sich konsequent auf ihre Kernkompetenzen. Sie vergibt gewerbliche Immobilienfinanzierungen im In- und Ausland. Geschäftsbereiche und Beteiligungen außerhalb dieser Kernaktivitäten werden sukzessive zurückgeführt.

Kernmarkt Deutschland

Die WestImmo strebt an, ihre Position im Heimatmarkt Deutschland weiter auszubauen und ihre Stellung als eines der führenden Institute der Branche zu stabilisieren.

Internationalisierung

Im Rahmen ihrer internationalen Aufstellung und zur Portfoliodiversifikation weitet die WestImmo ihr Geschäft auf wichtige internationale Immobilienmärkte aus. Im Fokus stehen hier die Staaten Europas, die USA und Kanada sowie Japan und Singapur.

Aktive Portfoliosteuerung

Im Rahmen des aktiven Managements ihres Kreditportfolios strebt die WestImmo eine fortlaufende Optimierung der Relation von Ertrag und Risiko an. Die Strukturen und Prozesse hierfür werden kontinuierlich weiterentwickelt.

Kapitalmarktorientierung

Senior Lending, Syndication einschließlich der Übernahme von Arranger- und Agent-Funktion sowie Verbriefungen sind integrative Elemente der strategischen Ausrichtung. Die zuletzt wachsende Bedeutung der WestImmo als Arranger und Agent bietet der Bank die Möglichkeit, zusätzliche Provisionserträge zu generieren.

Zusammenarbeit mit den Sparkassen

Das Spektrum der gemeinsamen Aktivitäten mit den Sparkassen wird kontinuierlich erweitert. Die WestImmo strebt an, die gute Kooperation mit den Verbundpartnern auf weitere Institute der S-Finanzgruppe auszudehnen.

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 im Wesentlichen: der Kreditbestand, das Neugeschäftsvolumen, das Vorsteuerergebnis, die Kernkapitalquote, der Return on Equity, die Cost-Income-Ratio und der Grad der Liquiditätsüberdeckung auf 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 den WestImmo Konzern sind neben betriebswirtschaftlichen Faktoren die Qualifikation und das Engagement seiner Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Durch ein breit angelegtes Weiterbildungsprogramm fördert die Bank deren Kompetenzen. Ferner unterstützt sie die Führungskräfte- und Teamentwicklung.

Marktumfeld 2010

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die Weltwirtschaft hat im Jahr 2010 begonnen, sich vom massiven Einbruch des Vorjahres zu erholen; die globale Wirtschaftsleistung legte nach Berechnungen des Internationalen Währungsfonds um rund 5 % zu. Weltweit war die Dynamik des Aufschwungs allerdings sehr unterschiedlich. Die Schwellenländer konnten ein deutlich höheres Wirtschaftswachstum erzielen als die Industrieländer.

Die 27 Mitgliedstaaten der Europäischen Union (EU 27) weisen für 2010 ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 1,7 % aus (2009: -4,2 %). Die Bandbreite der Entwicklungen reichte von einem Zuwachs der Wirtschaftsleistung um 4 % in der Slowakei bis zu einem Rückgang von 4,5 % in Griechenland.

Die 16 Mitgliedstaaten der Euro-Zone erzielten 2010 ein kumuliertes BIP, das 1,7 % über dem Niveau des Vorjahres lag. In Deutschland wuchs die Wirtschaft mit 3,6 % besonders kräftig. Als Wachstumsmotor erwies sich hier insbesondere in der ersten Jahreshälfte der Export, wobei im Jahresverlauf auch die Binnennachfrage an Dynamik gewann.

Unterdessen ging die Wirtschaftsleistung in den Euro-Peripheriestaaten Irland, Griechenland und Spanien zurück.

Auch die Vereinigten Staaten hatten 2010 mit konjunkturellen Problemen zu kämpfen. Das Bruttoinlandsprodukt legte zwar im Vergleich zum Jahr 2009 um 2,9 % zu. Dies war aber zu einem erheblichen Teil auf die Effekte eines umfangreichen staatlichen Konjunkturprogramms sowie die unverändert expansive Geldpolitik der Federal Reserve Bank zurückzuführen.

In Japan wuchs die Wirtschaft im vergangenen Jahr um 4 %. Vor allem in der ersten Jahreshälfte legte der Export rasant zu, bevor dann der feste Yen die Entwicklung dämpfte. Aufgrund der ungünstigen Wechselkursentwicklung konnte das Land nur begrenzt von der höheren Nachfrage aus asiatischen Schwellenländern wie China profitieren. Die Binnennachfrage blieb trotz weiterer staatlicher Unterstützung verhalten.

Situation der öffentlichen Finanzen

Während sich die Wirtschaft 2010 in den meisten Ländern auf Erholungskurs befand, hat sich die Lage der öffentlichen Finanzen weltweit weiter verschlechtert. Verschiedene Staaten gerieten an den Rand der Zahlungsunfähigkeit oder konnten nur durch massive internationale Hilfe vor dem Staatsbankrott bewahrt werden.

Hohe laufende Etatdefizite und teilweise extreme Verschuldungsquoten haben das Vertrauen von Anlegern in die Bonität einzelner Staaten auch innerhalb der Euro-Zone massiv gefährdet. Der griechische Staat etwa musste zwischenzeitlich auf seine Anleihen einen Renditeaufschlag von rund 800 Basispunkten akzeptieren.

In der zweiten Jahreshälfte war insbesondere für Irland der Zugang zu Finanzmitteln über den Kapitalmarkt nicht mehr oder nur noch sehr eingeschränkt gegeben. Zudem mehrten sich Spekulationen, nach denen weitere Staaten in Finanzierungsschwierigkeiten geraten könnten. Die Stabilität des weltweiten Währungssystems sowie der europäischen Gemeinschaftswährung Euro wurde von verschiedenen Seiten massiv infrage gestellt.

Die Staaten in Europa haben im Jahr 2010 ihre Finanzpolitik zunehmend restriktiver gestaltet mit dem Ziel, die öffentlichen Haushalte zu sanieren. Dies hat insbesondere im zweiten Halbjahr 2010 in einigen Staaten die Entwicklung der Konjunktur gebremst.

Stabilisierungsmaßnahmen

Um eine erneute Vertrauenskrise des Weltfinanzsystems abzuwenden, haben der Internationale Währungsfonds (IWF), die Europäische Zentralbank (EZB) und die EU umfangreiche Stabilisierungspakete für Staaten mit Refinanzierungsschwierigkeiten geschnürt.

Im Mai 2010 beschlossen die EU-Staaten die Einrichtung der in Luxemburg ansässigen Europäischen Finanzstabilisierungsfazilität (European Financial Stability Facility, EFSF). Über sie steht ein Kreditrahmen von bis zu 440 Mrd € zur Verfügung, der durch Garantien der EU sowie des IWF auf bis zu 750 Mrd € erweitert wurde. Die Hilfen sind an strenge Vorgaben zur Haushaltskonsolidierung geknüpft.

Im Herbst 2010 nahm Irland als erstes Land Hilfen aus der EFSF in Anspruch. Bereits vor Einführung der EFSF traten die Staaten der Euro-Zone und der IWF als Bürge für Kredite des griechischen Staates im Gesamtvolumen von mehr als 100 Mrd € ein.

Die EZB flankierte die Vorkehrung gegen Schuldenkrisen durch den Aufkauf von Staatsanleihen und weitere Geldmarktoperationen. Um den Druck der Finanzmärkte auf Krisenstaaten zu mindern, hatte die EZB seit Mai 2010 Staatsanleihen in Höhe von rund 70 Mrd € erworben.

Das Programm der EZB zum Ankauf gedeckter Schuldverschreibungen (Covered Bonds) endete wie vorgesehen zum 30. Juni 2010. Seit dem Start im Juli 2009 wurden Papiere im Volumen von rund 60 Mrd € angekauft.

Die US-Notenbank kündigte im November 2010 ein Programm zum Ankauf von US-Staatsanleihen an, das über ein Gesamtvolumen von 600 Mrd US-Dollar verfügt.

Märkte für Gewerbeimmobilien

Der Aufschwung der Weltwirtschaft hat zeitversetzt auf vielen Gewerbeimmobilienmärkten neue Flächennachfrage, vereinzelt Mietpreiswachstum und Investoreninteresse generiert. Obwohl sich die konjunkturelle Entwicklung zeitverzögert auf die Vermietungsmärkte auswirkt, ist in vielen Metropolen der Tiefpunkt im Mietzyklus bereits erreicht oder absehbar. Die Erholung erstreckt sich bislang allerdings im Wesentlichen auf Core-Immobilien. Hier sind Investoren bereit, höhere Kaufpreise zu zahlen. Sinkende Ankaufsrenditen in Kombination mit steigenden Mieten führen vielerorts zu steigenden Kapitalwerten. Dies bedeutet wiederum, dass bei unverändertem Kreditvolumen die Beleihungsausläufe zurückgehen und dadurch auch die Eigenkapitalanforderungen reduziert werden. An sekundären Standorten sind dagegen die Nachfrage und die Zahl der Neuvermietungen bislang noch schwach ausgeprägt.

Das weltweit mit Gewerbeimmobilien realisierte Transaktionsvolumen lag nach Schätzungen verschiedener Maklerhäuser im Jahr 2010 bei rund 440 Mrd € und damit etwa 53 % über dem Wert des Jahres 2009. Nach dem Einbruch an den Immobilien-Investmentmärkten zwischen Mitte 2007 und Ende 2009 stiegen 2010 sowohl die Anzahl der Transaktionen als auch das durchschnittliche Volumen. Die Immobilienwerte erholten sich innerhalb des Berichtszeitraums ebenfalls in nahezu allen für die WestImmo relevanten Märkten.

In Europa lag das mit Gewerbeimmobilien realisierte Transaktionsvolumen bei 116 Mrd € und damit etwa 35 % über dem Wert des Jahres 2009. In Asien wechselten Gewerbeimmobilien in Höhe von 220 Mrd € den Eigentümer, in den USA waren es 103 Mrd €.

Besonders früh setzte die Erholung an den Märkten für Büroflächen in London und Paris ein, wobei für Großbritannien ein erneuter Rückschlag nicht auszuschließen ist. Auch in den asiatischen Märkten, mit Ausnahme von Japan, wurden hier sehr früh wieder positive Mietwachstumsraten und eine steigende Flächennachfrage verzeichnet. In Nordamerika fielen aufgrund der langsamer als erwartet einsetzenden wirtschaftlichen Erholung auch die Zuwächse bei der Büroflächennachfrage und den Mieten verhaltener aus.

Deutschland

Trotz der positiven Wirtschaftslage und starken Konjunktur ist die Situation an den deutschen Gewerbeimmobilienmärkten verhalten. Der deutsche Immobilienmarkt hat sich in der Abschwungphase wie gewohnt sehr stabil gezeigt, allerdings fällt auch die darauf folgende Wachstumsphase des Immobilienmarktes wie gewohnt zurückhaltender aus, was teilweise auf den starken Anteil am Güterexport an der Wirtschaftsleistung zurückzuführen ist. Mietpreiserhöhungen wie in London oder Manhattan sind in deutschen Immobilienmärkten nicht zu erzielen.

Insgesamt präsentierten sich die Vermietungsmärkte in Deutschland vergleichsweise robust. Die Spitzenmieten für Büroflächen stiegen 2010 im Schnitt um 0,8 %, dabei fiel die Entwicklung regional unterschiedlich aus. Während sie in Berlin, Düsseldorf und München stiegen, waren in Hamburg und Frankfurt Mietrückgänge zu verzeichnen. Ende 2010 standen in den deutschen Bürohochburgen nach Maklerangaben etwa 11 % der Flächen leer, was sich insbesondere auf das Preisgefüge in den Nebenlagen auswirkte. Im Vergleich zu den Spitzenlagen blieben Mieten und Renditen in Randlagen unter Druck und das dortige Mietwachstumspotenzial liegt deutlich unter dem des Spitzensegments.

Das Investitionsvolumen bei Gewerbeimmobilien lag mit 19,8 Mrd € 93 % über dem Niveau des Vorjahres (10,3 Mrd €). Zu der Entwicklung trugen auch insbesondere im zweiten Halbjahr 2010 realisierte Großtransaktionen bei.

Die Nettoanfangsrenditen für Büroimmobilien in den deutschen Hochburgen stiegen seit Beginn der Krise am Immobilienmarkt Mitte 2007 um durchschnittlich 100 Basispunkte und sind 2010 um 36 Basispunkte gesunken.

Bei Einzelhandelsobjekten in den Spitzenlagen sanken die Nettoanfangsrenditen für erstklassige Objekte 2010 um etwa 30 Basispunkte. Einzelhandelsmieten stiegen in Spitzenlagen um durchschnittlich 0,4 % 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. Dies 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 2010 um 20 %).

Am Tiefpunkt im Mietzyklus zog der Wettbewerb insbesondere bei erstklassigen Londoner Objekten wieder an und ließ die Spitzenrenditen entsprechend zurückgehen. Von Mitte 2009 bis Ende 2010 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 legte 2010 auf 37 Mrd € zu; dies entspricht einer Steigerung um 30 % im Vergleich zum Vorjahr. Mit einem Transaktionsvolumen von 19 Mrd € war London im Jahr 2010 weltweit der aktivste Markt für Investitionen in Gewerbeimmobilien. Außerhalb der britischen Hauptstadt stellt sich die Lage an den Märkten deutlich anders dar; in den vielen kleineren regionalen Märkten wird die Erholung der Büromärkte erst einsetzen, wenn sich auch die lokale Wirtschaft wieder aufwärts entwickelt.

Frankreich

Paris war nach London der zweite Büroimmobilienmarkt in Europa, der den Tiefpunkt im Mietzyklus erreichte. Zwar blieb die Leerstandsquote bei Büroflächen auf hohem Niveau, jedoch werden kurz- und mittelfristig keine großen Fertigstellungen erwartet.

Im Spitzensegment war 2010 bereits wieder ein Mietpreiswachstum von 7 % zu verzeichnen. Spitzenrenditen für Büroimmobilien sanken aufgrund der guten Marktlage und Nachfrage von Investoren in 2010 um 100 Basispunkte. Sie waren in der Krise um 225 Basispunkte gestiegen.

Spanien

Die Entwicklung der spanischen Immobilienmärkte stand ganz im Zeichen der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Lage. Die sinkende Büroflächennachfrage ließ im Jahr 2010 den durchschnittlichen Leerstand in Madrid auf 11 % und in Barcelona auf 13 % steigen, in einigen Teilmärkten erreichte die Leerstandsquote sogar 40 %.

Seit Beginn der Krise sind die Bürospitzenmieten um 34 % gesunken. Für 2011 wird ein weiterer Rückgang erwartet.

Aufgrund des erwarteten Tiefpunkts im Mietzyklus sanken die Spitzenrenditen für Büroobjekte 2010 wieder marginal um etwa 50 Basispunkte. In der Zeit vor der Krise bis Jahresende 2009 waren sie allerdings um etwa 235 Basispunkte gestiegen.

Durch die hohe Arbeitslosigkeit sind die verfügbaren Einkommen stark gesunken, sodass 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 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 Abschläge dagegen vergleichsweise moderat. Die starke Binnennachfrage unterstützt trotz Abwertung des Zloty den Einzelhandel. Gegen Jahresende erholte sich die polnische Währung. In Tschechien waren steigende Leerstände zu verzeichnen, besonders bei Logistikobjekten.

Das in Zentral- und Osteuropa registrierte Investmentvolumen in Gewerbeimmobilien erreichte im Jahr 2010 etwa 5 Mrd €, was einer Steigerung um 90 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Etwa drei Viertel des Transaktionsvolumens wurden in Polen und Russland generiert. In Warschau stiegen die Nettoanfangsrenditen für Spitzenbüroobjekte zwischen 2007 und 2009 um 175 Basispunkte an, bevor sie im Jahr 2010 wieder um 40 Basispunkte sanken.

USA

In den USA lag die landesweite Leerstandsrate von Büroflächen zum Jahresende 2010 bei 16 %, wobei generell rückläufige Leerstandsraten zu verzeichnen waren. Spitzenmieten gaben 2010 je nach Metropolregion um 10 % bis 40 % nach, jedoch ist in New York und Washington DC der Tiefpunkt erreicht.

Die Anfangsrenditen für Spitzenbüroobjekte gaben in 2010 um durchschnittlich 190 Basispunkte nach. Insbesondere im zweiten Halbjahr 2010 wurden zahlreiche Transaktionen realisiert. Das Volumen erreichte eine Größenordnung von 86 Mrd €.

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. Der Leerstand war mit Raten von 9 % in Tokio und 11 % in Osaka allerdings relativ hoch. Das führte dazu, dass

Immobilien, die aufgrund ihrer Lage oder Ausstattung nicht dem Spitzensegment entsprechen, weiterhin von Mietrückgängen betroffen waren, während sich die Situation bei Objekten in Spitzenlagen bereits verbesserte. Investoren waren 2010 wieder aktiv auf der Suche nach Investitionsobjekten, wodurch die Spitzenrenditen zurückgingen. Insgesamt erreichte Japan 2010 ein Wachstum von 4 %.

Märkte für gewerbliche Immobilienfinanzierungen

Der Markt für gewerbliche Immobilienfinanzierung zeichnete sich durch eine Zweiteilung aus. Der Wettbewerb intensivierte sich in vielen Zielmärkten der WestImmo, d. h. zahlreiche Wettbewerber, die sich 2009 aufgrund fehlender Refinanzierungsmöglichkeiten vom Geschäft zurückgezogen hatten, kehrten mit der einsetzenden wirtschaftlichen Wiederbelebung zurück. Zum überwiegenden Teil betrafen die realisierten Finanzierungen jedoch hochwertige Immobilien in zentralen Lagen (Core-Objekte). Auch die Nachfrage nach Anschlussfinanzierungen großer Portfolios stieg an. Finanzierungen an sekundären Standorten waren dagegen deutlich geringer ausgeprägt.

Gefragt waren insbesondere Kredite, die sich über Pfandbriefe refinanzieren lassen. Die durchschnittliche Höhe der nachgefragten Darlehensbeträge sowie die Beleihungsausläufe (Loan-to-Value, LTV) übertrafen in den meisten Märkten die Werte des Vorjahres.

In Großbritannien haben sich in der ersten Jahreshälfte die Risikoaufschläge bei Finanzierungen im Core-Bereich gegenüber dem Vorjahr um etwa die Hälfte verringert, die durchschnittlichen Beleihungsausläufe (LTV) erreichten wieder Größenordnungen von 65 bis 70 %, in Ausnahmefällen sogar 80 %.

In der zweiten Jahreshälfte 2010 kehrte sich diese Entwicklung allerdings wieder um. Die Auswirkungen von Basel III auf die Refinanzierungsmöglichkeiten hat die Institute veranlasst, insbesondere ihr internationales Engagement einzuschränken. Das führte dazu, dass die durchschnittlichen Preise für Immobilienfinanzierungen gegen Jahresende wieder auf das zum Jahresauftakt bestehende Niveau zurückkehrten und sich die Beleihungsausläufe wieder zurückentwickelten.

Vor allem im zweistelligen Millionen-Euro-Bereich sowie bei längeren Laufzeiten zog der Wettbewerb an. In Deutschland waren in diesem Bereich die Sparkassen und Genossenschaftsbanken sehr präsent. Grundsätzlich intensivierten Institute mit starkem Einlagengeschäft ihre Aktivitäten.

Als Folge des intensiveren Wettbewerbs gerieten die Kreditmargen für einfach strukturierte Finanzierungen in diesem Segment unter Druck. Bei größeren Volumina und komplexeren Strukturen war der Wettbewerb weniger stark ausgeprägt. Hier schlugen sich die nach wie vor begrenzten Refinanzierungsmöglichkeiten der Banken nieder.

Nationale bzw. regionale Anbieter verstärkten in allen kontinentaleuropäischen Ländern und in Großbritannien ihre Aktivitäten mit dem Ziel, ihre eigene Position auszubauen. Für Banken mit ausreichenden Ressourcen bot sich so die Möglichkeit, Finanzierungen zu guten Konditionen abzuschließen.

Eine Sondersituation herrschte in den Niederlanden, wo die nationalen Banken nur begrenzt in den Wettbewerb um das Neugeschäft eingriffen und dadurch Raum für ausländische Institute ließen. In Frankreich eröffneten verschiedene Immobilienbanken aus Deutschland neue Standorte und waren vermehrt im Wettbewerb präsent.

Insgesamt stand der Ausbau der internationalen Präsenz bei den meisten Banken jedoch nicht im Fokus, sondern eher die Konzentration auf den Heimatmarkt.

Die USA blieben auch 2010 ein schwieriger Markt. Die Finanzierungsbereitschaft vieler Banken war dementsprechend gering. In Japan intensivte sich der Wettbewerb wieder, die realisierten durchschnittlichen LTV bewegten sich im Bereich der Senior-Tranchen in Größenordnungen von rund 60 %.

Exit- und Refinanzierungsmärkte

Die Kapitalmärkte haben sich im Jahr 2010 zwar von den massiven Einbrüchen der Jahre 2008 und 2009 erholt, die Verunsicherung unter den Akteuren war jedoch weiterhin deutlich zu spüren. Trotz des Stabilitätspaktes und der Konsolidierungsanstrengungen der Euro-Länder hielten die Sorgen um die Stabilität der europäischen Gemeinschaftswährung an; des Weiteren prägte die Furcht vor einem Rückfall der US-Wirtschaft in die Rezession das Geschehen an den Kapitalmärkten.

Die Aufnahme unbesicherter Mittel (Unsecured Funding) war für die meisten Banken nur unter Schwierigkeiten oder nach Inanspruchnahme staatlicher Garantien möglich. Dies gilt im besonderen Maß für das zweite Halbjahr 2010. Das Netto-Emissionsvolumen von sonstigen Bankschuldverschreibungen war im Berichtsjahr rückläufig, was neben einer allgemeinen Tendenz zu niedrigen Beleihungsausläufen auch auf eine erschwerte Refinanzierung der Banken zurückzuführen ist.

Demgegenüber waren die Bedingungen für gedeckte Refinanzierungen mit hohen Qualitäts- und Sicherheitsstandards günstiger. Dies gilt vor allem für Pfandbriefe; hier konnten auch großvolumige Emissionen fast durchweg ohne Probleme und zu guten Konditionen platziert werden. Die Risikoaufschläge blieben durchschnittlich auf niedrigem Niveau, allerdings mit erheblichen Unterschieden zwischen den einzelnen Emittenten.

Insgesamt lag das Volumen neu emittierter Pfandbriefe leicht über dem Niveau des Vorjahres, wobei ein Trend zu kleinteiligeren Emissionen erkennbar war. Das planmäßige Ende des Programms der EZB zum Ankauf von Covered Bonds im Sommer 2010 schlug sich nicht in nennenswertem Ausmaß in den Konditionen am Markt nieder.

Das realisierte Volumen neuer Kreditverbriefungen legte 2010 deutlich zu. Schätzungen zufolge wurden in Europa zwischen 80 Mrd € und 90 Mrd € platziert. Diese Entwicklung wurde maßgeblich durch hochwertige Verbriefungen von Auto- und Baufinanzierungen für Privatkunden getragen, wobei das Refinanzierungsmotiv überwog.

Das Geschehen an den Märkten für Verbriefungen gewerblicher Immobilienfinanzierungen (Commercial Mortgage Backed Securities, CMBS) hat sich im Jahr 2010 in den USA und in Großbritannien leicht belebt. Eine Rückkehr zu den Niveaus vor Ausbruch der Finanzkrise ist jedoch noch nicht zu erkennen. Das Emissionsvolumen legte gegenüber dem Vorjahr zu. In Kontinentaleuropa wurde im letzten Jahr keine originäre CMBS-Transaktion umgesetzt.

Regulatorisches Umfeld

Im Jahr 2010 mündeten die im Zuge der Finanzmarktkrise angekündigten Bemühungen, die Regulierung der Finanz- und Kapitalmärkte zu überarbeiten, in konkrete Aktivitäten.

Restrukturierungsgesetz (RStruktG)

Zur Jahreswende 2010/11 ist das Restrukturierungsgesetz (RStruktG) in Kraft getreten. Es beinhaltet die geordnete Abwicklung von Kreditinstituten, die Errichtung eines Restrukturierungsfonds für Kreditinstitute und die Verlängerung der Verjährungsfrist der aktienrechtlichen Organhaftung. Das Gesetz erweitert die Eingriffsrechte der Bankenaufsicht bei einer erforderlichen Sanierung von

systemrelevanten Banken und erlaubt über ein gesondertes Insolvenzverfahren die Übertragung systemrelevanter Geschäftsbereiche auf eine staatliche Brückenbank. Überdies wird von der Bundesanstalt für Finanzmarktstabilisierung ein Restrukturierungsfonds mit einem Zielvolumen von 70 Mrd € eingerichtet, der sich aus Beiträgen der Kreditwirtschaft speist. Pro Jahr sollen die Kreditinstitute in Deutschland insgesamt rund 1 Mrd € aufbringen, wobei die Bankenabgabe jedes Instituts anhand von Geschäftsvolumen, Größe und Vernetzung mit dem Finanzsystem jährlich neu bestimmt wird. Dabei ist eine Zumutbarkeitsgrenze von 15 % des Jahresergebnisses vorgesehen. Eine diesbezügliche Rechtsverordnung hierzu wird erwartet.

Basel III

Im September 2010 brachte der Baseler Ausschuss (Basel Committee for Banking Supervision, BCBS) neue Standards für Eigenmittelausstattung, Ausleihungsgrad (Leverage Ratio) sowie neue Liquiditätsstandards für Banken auf den Weg. Im November 2010 wurde Basel III auf dem G-20-Gipfel grundsätzlich verabschiedet. Am 16. Dezember 2010 veröffentlichte der Baseler Ausschuss einen ausformulierten Regeltext. Die neuen Standards sollen kurzfristig auf europäischer und nationaler Ebene umgesetzt werden. Für die kapitalintensive 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 I) auf das so genannte 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 (nicht-risikogewichtete Aktiva) mindestens 3 % betragen muss. Diese Kennzahl soll nach einer vierjährigen Beobachtungsphase Anfang 2018 in die Säule 1 (Eigenkapitalanforderungen) von Basel III integriert werden.

Der Umsetzung höherer Liquiditätsstandards dienen zwei neue Kennzahlen. 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.

Die für Refinanzierung und Risikomanagement zuständigen Bereiche der WestImmo haben sich bereits mit den Vorgaben von Basel III auseinandergesetzt. Aus heutiger Sicht wird die Bank die sukzessive wirksam werdenden strengeren Maßstäbe erfüllen können.

Die WestImmo wird die Überführung von Basel III in europäische Normen und nationales Recht sowie die Anwendung der Regeln verfolgen und notwendige Anpassungsmaßnahmen rechtzeitig vornehmen.

Standard für Verbriefungen

Mitte des Jahres 2010 startete die True Sale International GmbH, eine Initiative zur Schaffung eines deutschen Premiumsegments „Deutscher Verbriefungsstandard“. Ziel ist, den Verbriefungsmarkt in Deutschland zu revitalisieren. Zusammen mit einer weiteren Bank ist die WestImmo im Rahmen einer

Arbeitsgruppe dafür verantwortlich, Zertifizierungskriterien von CMBS-Transaktionen festzulegen. Das zu entwickelnde Zertifikat soll als Marke für deutsche Qualitätsverbriefungen über die neuen Regulierungen hinausgehend dazu beitragen, Vertrauen in deutsche Verbriefungen zu schaffen.

Darüber hinaus ist die WestImmo Mitglied der technischen Arbeitsgruppe bei der Europäischen Zentralbank (EZB) für CMBS im Rahmen der Europäische-Zentralbank-ABS Initiative.

Entwicklung der WestImmo im Jahr 2010

Zusammenfassung

Mit Blick auf die schwierigen Rahmenbedingungen, insbesondere durch den von der Europäischen Kommission auferlegten Verkaufsprozess und die dadurch erschwerte Refinanzierungssituation an den Kapitalmärkten, stuft der Vorstand der WestImmo die Entwicklung von Geschäft sowie Ertrags- und Finanz- und Vermögenslage als zufriedenstellend ein. Hervorzuheben ist insbesondere, dass der Zinsüberschuss gegenüber dem Vorjahr nochmals gesteigert werden konnte.

Aufgrund der vorgenannten Rahmenbedingungen musste die Bank ihr Neugeschäftsvolumen ab dem zweiten Halbjahr 2010 temporär deutlich reduzieren, blieb aber als wichtiger Anbieter in ihren Kernmärkten präsent.

Darüber hinaus lag im Jahr 2010 der Schwerpunkt in der weiteren Optimierung des Portfolios. Die Entwicklung der Zinserträge und der Risikovorsorge sind aus Sicht des Vorstands Indizien für die gute Qualität des Kreditbestands.

Mit der Abspaltung bzw. Avalierung des Geschäfts privater Wohnungsbaufinanzierungen auf die bzw. durch die Erste Abwicklungsanstalt (EAA) sowie dem Verkauf weiterer Beteiligungen hat die WestImmo im Geschäftsjahr 2010 zudem wichtige Schritte in Richtung Konzentration auf ihr Kerngeschäft vollzogen.

Soll-Ist-Vergleich

Die im Kapitel „Ausblick“ des Geschäftsberichts 2009 genannten Ziele für das Jahr 2010 wurden im Hinblick auf die strategische Weiterentwicklung der Bank und ihres Geschäftsmodells vollständig erreicht:

- Die angestrebte Fokussierung auf das Kerngeschäft gewerblicher Immobilienfinanzierungen und die damit einhergehende Konsolidierung der Beteiligungen wurde vorangetrieben und vollzogen.
- Die Bedeutung des internationalen Geschäfts innerhalb der Bank wurde planmäßig gesteigert.
- Die Präsenz als Arranger und Agent konnte ausgeweitet werden.
- Die WestImmo hat die Zusammenarbeit mit den Sparkassen intensiviert und auf zusätzliche Institute ausgedehnt.

Das Ziel, im Neugeschäft 2010 erneut das hohe Vorjahresniveau zu erreichen, musste aufgrund der aktuellen Situation der WestImmo im laufenden Verkaufsprozess und der erschwerten Kapitalmarktbedingungen für ungedeckte Refinanzierungen im zweiten Halbjahr herabgesetzt werden.

Umsetzung der Unternehmensstrategie

Die WestImmo hat das Jahr 2010 genutzt, die angestrebte Fokussierung auf das Geschäft mit gewerblichen Immobilienfinanzierungen voranzutreiben.

Zum 30. April 2010 übertrug die WestImmo im Rahmen einer Abspaltung ein Portfolio privater Baufinanzierungsdarlehen im Volumen von rund 500 Mio € auf die EAA. Diese Übertragung wurde rückwirkend zum 1. Januar 2010 vollzogen. Für den bei der Bank verbliebenen Teil des Privatkundenportfolios im Volumen von rund 3,7 Mrd € hat die EAA eine Finanzgarantie abgegeben; Rechtsgrundlage war § 8a des Gesetzes zur Errichtung eines Finanzmarktstabilisierungsfonds (FMStFG). Darüber hinaus übernahm die EAA eine stille Unterbeteiligung an einem nichtstrategischen Portfolio aus Unternehmensfinanzierungen in Höhe von 190 Mio €.

Die von der Übertragung betroffenen Privatkunden wurden umfassend über die Transaktion informiert. Die Bearbeitung der gesamten Portfolios erfolgt weiterhin durch die zuständigen Abteilungen der WestImmo.

Die WestImmo tätigte im Privatkundengeschäft bereits seit Anfang 2009 kein Neugeschäft mehr. Mit der Abspaltung bzw. Avalierung des Portfolios auf die EAA wurde für diesen Geschäftsbereich eine dauerhaft tragfähige Lösung gefunden.

Im Oktober verkaufte die WestImmo rückwirkend zum 1. Januar 2010 ihre 30%ige Beteiligung am Immobiliendienstleister EPM Assetis an den Joint-Venture-Partner Bilfinger Berger Facility Services (BBFS), der jetzt Alleineigentümer der EPM Assetis ist.

Rückwirkend zum 1. Januar 2010 spaltete die WestImmo ihre Treuhandaktivitäten, die in der Geschäftsstelle Mannheim gebündelt waren, auf die Treuhandstelle der WestLB AG in Düsseldorf ab. Nach Übertragung der Aktivitäten wurde die Geschäftsstelle Mannheim zum 31. Dezember 2010 geschlossen.

Geschäftsentwicklung

Neugeschäft und Kreditbestand

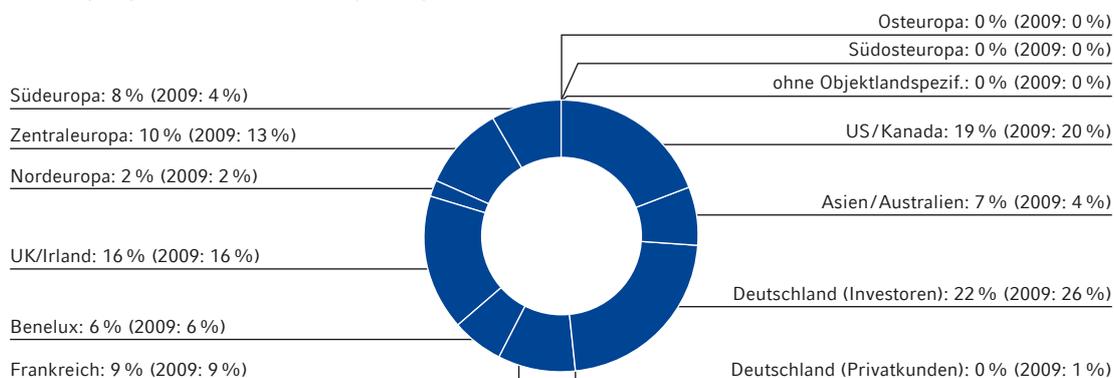
Die WestImmo realisierte im Geschäftsjahr 2010 Neugeschäft im Volumen von 3,3 Mrd €, was gegenüber dem Wert aus dem Jahr 2009 (6,2 Mrd €) einen Rückgang um 47 % bedeutet. Hiervon betrafen 25 % (2009: 12,5 %) Prolongationen.

Mit einem Anteil von 52 % (2009: 50 %) entfiel der Großteil des realisierten Neugeschäfts auf die Vertriebsregion Europa exklusive Deutschland. Deutschland war mit einem Anteil von 22 % (2009: 26 %) am Gesamtvolumen erneut der wichtigste Einzelmarkt im Investorengeschäft.

In ihrem Neu- und Bestandsgeschäft hat die WestImmo auch im Verlauf des Jahres 2010 ihre Ansprüche an Qualität und Ertragskraft der Engagements aufrechterhalten.

Das in 2010 realisierte Neugeschäft verteilt sich auf die einzelnen Objektregionen wie folgt:

Bewilligungen 12/2010 nach Objektregionen



Der gewerbliche Kundenkreditbestand (ohne öffentlich-rechtliche Kreditnehmer und ohne Banken) inklusive Avale und offener Auszahlungsverpflichtungen belief sich zum 31. Dezember 2010 auf 16,9 Mrd € gegenüber 17,3 Mrd € im Vorjahr.

Informationen zur Struktur des Bestandsportfolios enthält der Risikobericht.

Geschäftsentwicklung gewerbliche Immobilienfinanzierung

Deutschland

Nach einem starken Auftaktquartal musste die WestImmo ihr Neugeschäft in Deutschland wie in den übrigen Vertriebsregionen insbesondere ab dem zweiten Halbjahr 2010 temporär deutlich reduzieren.

Wichtigste Kundengruppe waren erneut institutionelle Investoren. Hier hat sich im Laufe des Jahres gezeigt, dass die Bank besonders bei grenzüberschreitenden Projekten dieser Anlegergruppe als Finanzierungspartner gefragt und als kompetenter und schnell agierender Anbieter geschätzt ist. Darüber hinaus ist es 2010 wieder verstärkt gelungen, Finanzierungen mit börsennotierten Immobilienaktiengesellschaften abzuschließen und sich dabei gegen den harten Wettbewerb durchzusetzen.

Deutschland: Sparkassen

Die Kooperation mit den Sparkassen hat die WestImmo weiter ausgebaut und neue Institute für eine Zusammenarbeit gewonnen. Das realisierte Darlehensvolumen mit den Sparkassen lag insgesamt bei 271 Mio €, davon betrug der Anteil der WestImmo 142 Mio €, der Sparkassenanteil lag bei 129 Mio €.

Das Interesse der Sparkassen an der Zusammenarbeit ist weiterhin sehr hoch. Überwiegend handelt es sich bei den Instituten, die im Jahr 2010 ein Projekt gemeinsam mit der WestImmo realisiert haben, um Sparkassen aus Nordrhein-Westfalen; weitere Partner haben ihren Sitz in den nord- und ostdeutschen Bundesländern.

Deutschland: Immobilien-Joint-Ventures

Die WestImmo hat im Verlauf des Jahres 2010 keine neuen Joint-Venture-Finanzierungen initiiert. Der Schwerpunkt lag vielmehr darauf, bestehende Projekte weiterzuentwickeln und zu konsolidieren und über einen Verkauf oder Teilverkauf Erträge zu realisieren.

Zentraleuropa

Die Position in den Märkten Zentraleuropas wurde im Jahr 2010 weiter gefestigt. Besonders erfolgreich verlief das Geschäft in Polen, wo die WestImmo mehrere größere Objektankäufe durch Finanzierungen begleitete. Zu den realisierten Projekten zählte unter anderem die Finanzierung des Einkaufszentrums „Galeria Pomorska“ in Bydgoszcz. Aber auch für die Errichtung von neuen Shopping Centern stand die WestImmo ihren Kunden zur Seite, so etwa für das neue Objekt „Árkád“ der ECE in Szeged, Ungarn.

Ausdruck der hohen Anerkennung der Bank im polnischen Markt sind die unterschiedlichen Auszeichnungen, die sie im Jahr 2010 erhalten hat. Die WestImmo gewann Mitte Februar zum zweiten Mal in Folge den CEE Retail Real Estate Award „Bank of the Year“, der vom Immobilienmagazin EuropaProperty verliehen wird. Im März ist sie als Gewinner in der Kategorie „CEE Real Estate Banking & Financial Services“ mit dem CEE Quality Award ausgezeichnet worden. Das Magazin Euromoney verlieh ihr den Titel „Bester Immobilienfinanzierer in Polen“. Im Rahmen der 16. Annual Eurobuild Conference gewann die WestImmo im Dezember den Award in der Kategorie „Finance Provider of the Year 2010, Poland“. Sämtliche Auszeichnungen basieren auf dem Votum unabhängiger Juroren und Marktteilnehmer.

Westeuropa

Im britischen Immobilienmarkt hat die WestImmo mit einigen größeren Finanzierungen auf sich aufmerksam gemacht, die sich schwerpunktmäßig auf Einzelhandelsobjekte bezogen. Neben Geschäften in Großbritannien hat die Niederlassung London im Jahr 2010 verstärkt britische Investoren bei Transaktionen im europäischen Ausland begleitet und dabei Finanzierungen in größeren Volumina realisiert.

In Frankreich konzentrierte sich die WestImmo vor allem auf die Finanzierung von Bürogebäuden mit erstklassiger Ausstattung in besonders guten Lagen der verschiedenen Pariser Geschäftsviertel. Gerade solche Objekte haben bereits heute in besonderem Maß von einem Aufschwung am französischen Immobilienmarkt profitiert.

In den Niederlanden war die WestImmo einer von mehreren ausländischen Immobilienfinanzierern, die erfolgreich in die Lücke vorstoßen konnten, die niederländische Akteure entstehen ließen. Die Kunden waren hier – wie auch in den übrigen Märkten der Bank – zum überwiegenden Teil professionelle Immobilienunternehmen oder institutionelle Investoren.

In Spanien agierte die Bank angesichts der unverändert sehr schwierigen Situation des dortigen Immobilienmarktes äußerst zurückhaltend. Sämtliche Aktivitäten waren auf bestehende Kunden und hier ausschließlich auf Objekte im Prime-Segment begrenzt.

Amerika

In den USA und Kanada hat sich die WestImmo über die Niederlassung in New York eine breite Kundenbasis erschlossen, zu der börsennotierte Real Estate Investment Trusts (REITs) ebenso zählen wie Pensionsfonds und die Kapitalverwaltungen vermögender Privatpersonen. Im Geschäftsjahr 2010 nahm die Bank in einem anziehenden Gewerbeimmobilienmarkt einige Finanzierungen neu auf ihr Buch und tätigte verschiedene Prolongationen.

Asia-Pacific

Seit ihrem Markteintritt im Jahr 2008 hat sich die WIB Japan K.K. einen breiten Kundenstamm aufgebaut, zu dem Immobilienfonds aus der Region ebenso zählen wie global agierende Anleger, die in Japan oder Singapur investieren.

Exitmanagement: Syndizierung, Arrangierung, Konsortialfinanzierung

Auch im Geschäftsjahr 2010 hat sich das Konsortialgeschäft als wichtiger Bestandteil des Geschäftsmodells der WestImmo erwiesen. Die Bank hat wie schon in den Jahren zuvor bei mehreren Arrangements eine führende Rolle ausgeübt, was als Bestätigung für das Vertrauen und die Reputation, die sich die WestImmo inzwischen am Markt für Syndizierungen und Konsortialfinanzierungen erworben hat, zu werten ist.

Die WestImmo arrangierte im Rahmen von Konsortialfinanzierungen ein Darlehensvolumen von 1,8 Mrd €. Von dieser Summe platzierte sie mehr als die Hälfte des Volumens wieder im Markt. Damit hat sie das im Rahmen ihrer aktiven Portfoliosteuerung selbst gesetzte Ziel übertroffen.

In der regionalen Betrachtung dominierten Finanzierungen mit Kunden aus den USA bzw. dort gelegenen Objekten mit einem Anteil von über 50 %. Auf Kontinentaleuropa entfielen 46 % der arrangierten Darlehen, davon auf Deutschland wiederum 9 %. Auch 2010 war die WestImmo wieder verstärkt in der Lage, post-closing Syndizierungen zu platzieren, also Konsortialpartner für bereits abgeschlossene Darlehen zu gewinnen. Dies spiegelt die hohe Anerkennung wider, die die WestImmo als Arranger und Agent im Markt genießt.

Wie in den Vorjahren stammte auch 2010 die Mehrheit der Syndizierungspartner aus der Gruppe der Landesbanken und Pfandbriefbanken, auf die 59 % (2009: 53 %) des syndizierten Volumens entfielen. Der Anteil der internationalen Institute beläuft sich auf 34 % (2009: 37 %).

Im Sparkassensektor platzierte die WestImmo 7 % der Syndizierungsleistung. Im Konsortialkreditgeschäft bestanden Ende 2010 aktive Geschäftsbeziehungen zu Sparkassen aus acht Bundesländern. Im Laufe des Jahres baute die Bank zu zahlreichen Sparkassen neue Geschäftsbeziehungen auf. Die neu gewonnenen Partner erklärten nach Abschluss der ersten Transaktion durch die Bank starkes Interesse an Folgegeschäften. Das durchschnittliche Syndizierungsvolumen pro sich beteiligender Sparkasse lag im Jahr 2010 bei rund 16 Mio €.

Refinanzierung

Das gesamte Emissionsvolumen der WestImmo beläuft sich für das Jahr 2010 auf 2,3 Mrd € (2009: 4,3 Mrd €). Davon entfallen 1,7 Mrd € auf Hypothekendarlehen und 0,6 Mrd € auf ungedeckte Titel.

Ertragsentwicklung

Die WestImmo hat im Jahr 2010 trotz erschwelter Rahmenbedingungen durch den von der Europäischen Kommission beauftragten Verkauf der Bank ihre Ertragskraft im Kerngeschäft erneut unter Beweis gestellt. Der Zinsüberschuss stieg von 217,9 Mio € im Jahr 2009 um 9,6 % auf 238,9 Mio €. Hauptgrund für diese positive Entwicklung waren angemessene Margen im Bestandsgeschäft.

Die Kreditrisikovorsorge erhöhte sich leicht auf –68,1 Mio € (2009: –65,4 Mio €), was angesichts der schwierigen Lage am Immobilienmarkt insgesamt ein moderater Anstieg ist und die hohe Qualität des Kreditportfolios der WestImmo unterstreicht. Allen am Jahresende 2010 erkennbaren Kreditrisiken aus dem Immobilienkreditgeschäft der WestImmo und der Tochtergesellschaft WIB Real Estate Finance Japan K.K. wurde damit in angemessenem Umfang in Form von Einzelwertberichtigungen, Portfoliowertberichtigungen und Rückstellungen im Kreditgeschäft Rechnung getragen.

Im Provisionsüberschuss schlug sich zum einen das unter dem Vorjahresniveau liegende Neugeschäftsvolumen negativ nieder. Darüber hinaus war er auch von der Abspaltung des Teilportfolios auf die EAA sowie durch die anfallenden Avalgebühren beeinflusst. Dies führte zu Belastungen im Volumen von 6,7 Mio €, wodurch sich insgesamt der Rückgang des Provisionsüberschusses auf 11,2 Mio € (2009: 27,8 Mio €) erklärt.

Das Handelsergebnis blieb 2010 mit –5,6 Mio € hinter dem Wert aus dem Jahr 2009 in Höhe von 4,3 Mio € zurück. Wesentlich hierfür waren Bewertungseffekte, die unter anderem aus Rating-Herabstufungen auf Bestandspositionen und damit verbundene Kundenderivate entstanden sind.

Das Finanzanlageergebnis 2010 hat sich deutlich verbessert und übertraf mit 4,6 Mio € den Vorjahreswert in Höhe von –10,2 Mio €. Darin enthalten sind unter anderem positive Ergebnisbeiträge aus der Veräußerung von Wertpapieren sowie aus dem Abgang einer at equity Beteiligung. Ebenfalls in dieser Position berücksichtigt ist das übrige Ergebnis aus nicht konsolidierten Beteiligungen.

Der Verwaltungsaufwand reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr leicht auf 89,5 Mio € (2009: 93,1 Mio €).

Die Entwicklung des Saldos aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen in Höhe von 7,7 Mio € nach 3,7 Mio € im Jahr 2009 resultierte insbesondere aus den mit der EAA realisierten Transaktionen.

Daneben ist der Saldo vor allem geprägt durch gezahlte und zurückgestellte Mitgliedsbeiträge an die Sicherungsreserven sowie eine Rückstellung für Rechtsrisiken.

Das Ergebnis vor Steuern der WestImmo übertraf mit 99,2 Mio € den Wert des Jahres 2009 deutlich (2009: 85,0 Mio €). Die Bank konnte damit trotz der erschwerten Rahmenbedingungen durch den Verkaufsprozess ihre Ertragslage deutlich verbessern.

Der Konzernjahresüberschuss für das Jahr 2010 betrug 94,8 Mio € nach 83,4 Mio € im Jahr 2009. Dies entspricht einer Steigerung um 13,7 %. Der im Einzelabschluss der Westdeutschen Immobilienbank AG nach HGB ermittelte Gewinn in Höhe von 59,6 Mio € (2009: 69,5 Mio €) wurde vollständig an die WestLB abgeführt. Die Grundlage dafür bildete der bestehende Ergebnisabführungsvertrag zwischen der WestLB und der WestImmo.

Finanz- und Vermögenslage

Die Eigenkapitalrendite (Return-on-Equity, RoE) der WestImmo lag zum Jahresende 2010 bei 10,2 %. Dies entspricht einem Anstieg um 1,2 Prozentpunkte gegenüber dem Wert des Jahres 2009 (9,0 %).

Die Cost-Income-Ratio konnte für das Jahr 2010 auf 34,7 % (2009: 37,6 %) verbessert werden. Sie 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 2010 bei 9,63 % (2009: 10,68 %). Die Kernkapitalquote (Tier-I-Ratio) betrug zum Bilanzstichtag 8,0 % (Vorjahr 8,2 %). 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 verminderte sich um 50,9 Mio € auf 855,0 Mio € (2009: 905,9 Mio €). Im Wesentlichen trug hierzu die Erhöhung der Neubewertungsrücklage auf –162,6 Mio € (2009: –76,5 Mio €) bei, die durch den Anstieg der Gewinnrücklagen von 137,0 Mio € auf 171,2 Mio € nur zum Teil kompensiert werden konnte.

Portfolio im Kreditgeschäft

Das Volumen der Forderungen an Kreditinstitute ist im Berichtsjahr von 691,6 Mio € auf 880,5 Mio € gestiegen. Die Forderungen gegenüber Kunden haben sich von 16.994,6 Mio € im Vorjahr auf 20.375,2 Mio € erhöht, da 3,7 Mrd € dieses Volumens im Jahr 2009 nach IFRS 5 noch unter dem Posten „Aufzugebende Geschäftsbereiche“ bilanziert wurden.

Aufgrund der Teilabspaltung bzw. Avalierung des Portfolios privater Baufinanzierungen an die EAA verminderte sich der Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ in der Bilanz deutlich von 4.198,1 Mio € zum Jahresende 2009 auf 11,4 Mio €.

Finanz- und Sicherungsinstrumente

Die Bestände der Handelsaktiva bzw. Handelspassiva haben sich aktivisch um 178,2 Mio € auf 1.130,8 Mio € und passivisch um 133,4 Mio € auf 990,2 Mio € erhöht. Die Marktwerte derivativer Sicherungsinstrumente betragen am Bilanzstichtag 193,7 Mio € (Aktiva) und 261,6 Mio € (Passiva). Dabei haben sich die positiven Marktwerte um 49,6 Mio € und die negativen Marktwerte um 32,6 Mio € erhöht. Die passivische Ausgleichsposition für im Portfolio gesicherte Finanzinstrumente verringerte sich im Berichtsjahr um 0,3 Mio € auf 0,7 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 44,6 % auf 324,6 Mio €, die Passivbestände um 3,9 % auf 2.243,2 Mio €.

Ausweis der zu veräußernden langfristigen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

Neben der Abspaltung bzw. Avalierung des Privatkundenportfolios auf die EAA wurden im Jahr 2010 ein weiteres Kreditportfolio sowie ein Anteil an einem at equity bewerteten Unternehmen veräußert. Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte betragen zum Ende des Geschäftsjahres 11,4 Mio € (2009: 4.198,1 Mio €). Auf der Passivseite entfielen auf diese Position 1,6 Mio € (2009: 164,1 Mio €).

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Entwicklung

Zum 31. Dezember 2010 beschäftigte der WestImmo Konzern 474 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, d. h. gegenüber dem Vorjahr ging die Zahl nur geringfügig zurück (2009: 477). Von den 213 Frauen und 261 Männern, die am Bilanzstichtag in der WestImmo oder einer anderen Konzerngesellschaft beschäftigt waren, arbeiteten 67 (bzw. 14 %) im Rahmen von Teilzeitvereinbarungen.

Die WestImmo bietet verschiedene Modelle an, die Arbeitszeit flexibel zu gestalten und somit Familie und Beruf besser miteinander vereinbaren zu können.

Qualifizierung und Förderung

Auch im Jahr 2010 hat die WestImmo ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein breites Spektrum an internen wie externen Weiterbildungsmöglichkeiten geboten. Dazu gehörten neben fachbezogenen Weiterbildungen unter anderem Seminare zum Thema Führungskompetenz.

Ebenfalls fortgeführt wurde das Mentoring-Programm, das die WestImmo im Rahmen des WestLB-Angebots umsetzt. Ausgewählte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden ein Jahr lang von erfahrenen Mentoren aus der Bank begleitet. In dieser Zeit werden sie gezielt mit individuellen Coachings bei der Entwicklung ihrer Fähigkeiten unterstützt.

Bei der Trainee-Ausbildung bietet die Bank Hochschulabsolventen die Chance zum Einstieg direkt nach dem Studium. Ende 2010 waren bei der WestImmo sieben Trainees tätig. Darüber hinaus beschäftigt sie kontinuierlich Praktikanten, die studienbegleitend bei der WestImmo arbeiten.

Gesellschaftliches Engagement der WestImmo

Die WestImmo kommt ihrer Verantwortung als „Corporate Citizen“ auf unterschiedliche Weise nach. Die Bank ist Gründungsmitglied im ZIA Zentraler Immobilienausschuss e. V. und arbeitet dort in den verschiedenen Gremien und Arbeitsgruppen mit. Der Verband bündelt die Interessen der Immobilienwirtschaft und vertritt ihre Anliegen auf nationaler und internationaler Ebene. Die WestImmo hält es im Rahmen ihrer Mitgliedschaft für wichtig, Maßnahmen, die das wirtschaftliche, rechtliche, politische oder steuerliche Umfeld der Immobilienwirtschaft betreffen, auf Verbandsebene entsprechend zu begleiten und mitzugestalten.

Darüber hinaus beteiligt sich die WestImmo intensiv an der Diskussion, welchen Beitrag die Immobilienbranche und die sie finanzierenden Institutionen zu einer nachhaltigeren Wirtschaftsstruktur leisten können.

Die Weiterentwicklung der immobilienwissenschaftlichen Forschung fördert die WestImmo unter anderem durch gezielte Sponsoringmaßnahmen und die projektbezogene, wissenschaftliche Zusammenarbeit mit dem EBS Real Estate Management Institute Wiesbaden der EBS International University. Die Bank engagiert sich regelmäßig für wohltätige Zwecke. Dazu zählen eine jährliche Spende an die MAGENZA – Stiftung für Jüdisches Leben in Mainz sowie die Unterstützung für die Opfer der Flutkatastrophe in Pakistan durch eine Spende an die „Aktion Deutschland Hilft“.

Risikobericht

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

Risikomanagement und Gesamtbanksteuerung

Das Risikomanagement des WestImmo Konzerns 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 risiko-relevanter Parameter und Methoden frühzeitig in die entsprechenden Steuerungsprozesse eingebunden.

Risikokategorien/Risikoarten	Zuständige Geschäftsbereiche/Gesellschaften	
	für Risikosteuerung	für Risikoüberwachung
Adressenausfallrisiken		
– Kredit- und Objektrisiken auf Einzel- und Portfolioebene	Marktbereiche, Syndication, Portfoliomanagement und Securitisation	Credit Management, Risikomanagement und Property Valuation & Research
– 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/Organisation/EDV/Verwaltung sowie Compliance/Geldwäsche
Geschäftsrisiken	Geschäftsbereiche und Konzern- sowie Beteiligungsgesellschaften	Vorstandssekretariat/Konzernentwicklung/Organisation/EDV/Verwaltung sowie Risikomanagement

Im Bereich der Adressenausfallrisiken wird die Risikoüberwachung von den Geschäftsbereichen Credit Management, Risikomanagement und Property Valuation & Research wahrgenommen. Die Neugeschäftsvotierung sowie die laufende Überwachung und Betreuung der Einzelengagements verantwortet der Geschäftsbereich Credit Management. 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/Orga/ EDV/Verwaltung zusammen; die Mitglieder des APMK bestehen aus den Mitgliedern des Vorstands und den Geschäftsbereichsleitern Treasury und Risikomanagement. Monatlich zu Gast im APMK sind ein Vertreter des Bereichs Group Treasury der WestLB AG sowie ein Vertreter des Bereichs Volkswirtschaft der WestLB AG.

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 AG 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.

Kreditrisikostategie und Risikoleitlinien

Die Bank hat eine Kreditrisikostategie 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 Kreditrisikostategie 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 Kreditrisikostategie bildet die Basis für die einzelgeschäftsbezogene Steuerung und das portfo-

lioseitige Management der Adressenausfallrisiken. 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 Transaktion 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 vollständig 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 im Jahresrhythmus vorgenommen. Die Ergebnisse werden systematisch dokumentiert. Bei sich abzeichnender Verschlechterung der Risikolage eines Kreditengagements hat unmittelbar 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 Geschäftsbereichs 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 Kreditüberwachung überprüft und erforderlichenfalls 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

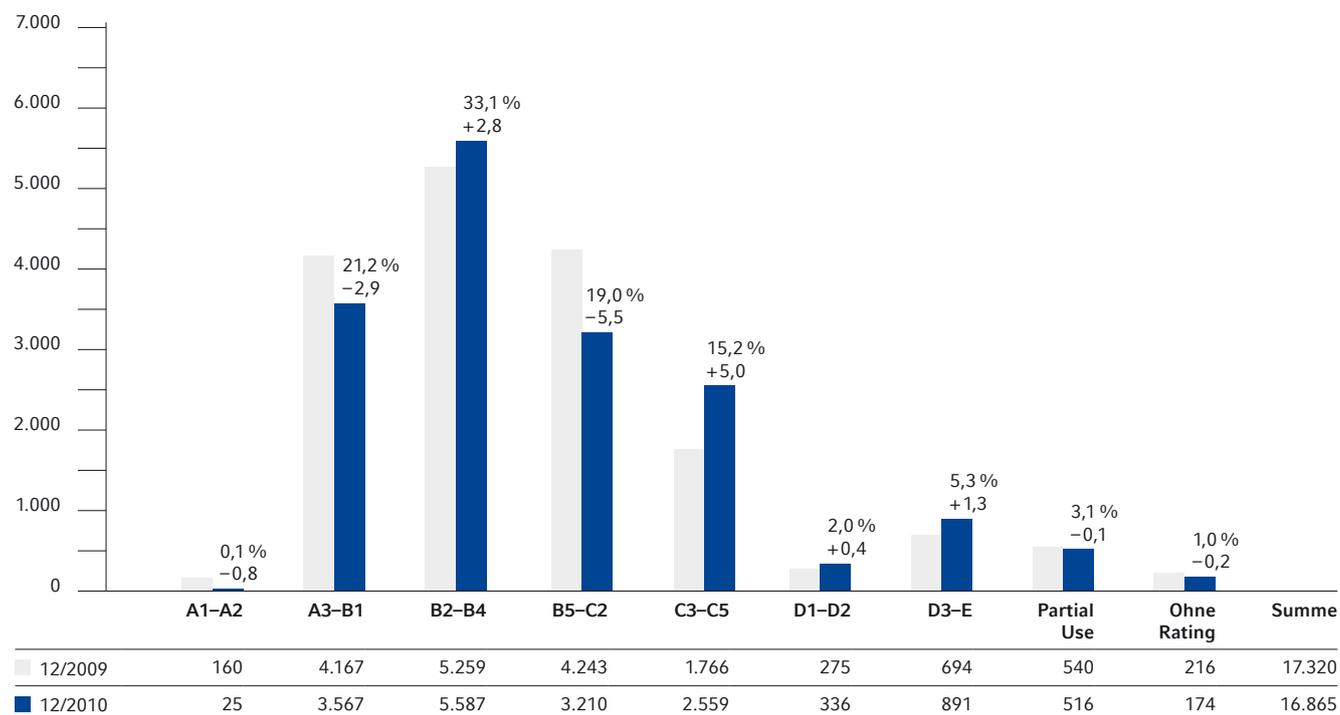
Die Entwicklung der Kreditrisiken der Bank wird auf Basis monatlicher Auswertungen, erforderlichenfalls ergänzt um branchen- und länderspezifische Teilportfolioanalysen einschließlich Stressszenarien, überwacht. Die Ergebnisse sind Bestandteil des regulären Risikoreportings der Bank. Der gewerbliche Kundenkreditbestand (ohne öffentlich-rechtliche Kreditnehmer und ohne Banken) inklusive Avale und offener Auszahlungsverpflichtungen belief sich zum 31. Dezember 2010 auf 16,9 Mrd €. Im Vergleich zum Vorjahr (17,3 Mrd €) hat sich das Volumen insbesondere wegen der Übertragung von Darlehen auf die EAA sowie die verkaufsbedingt restriktive Neugeschäftspolitik der Bank um rund 0,4 Mrd € bzw. 2,3% reduziert.

Die nachfolgenden Auswertungen beziehen sich auf den gewerblichen Kundenkreditbestand per 31. Dezember 2010 von 16,9 Mio €.

Der gewerbliche Kundenkreditbestand verteilt sich zum 31. Dezember 2010 auf die nachfolgenden Ratingklassen:

Ratingklassen

Angaben in Mio €



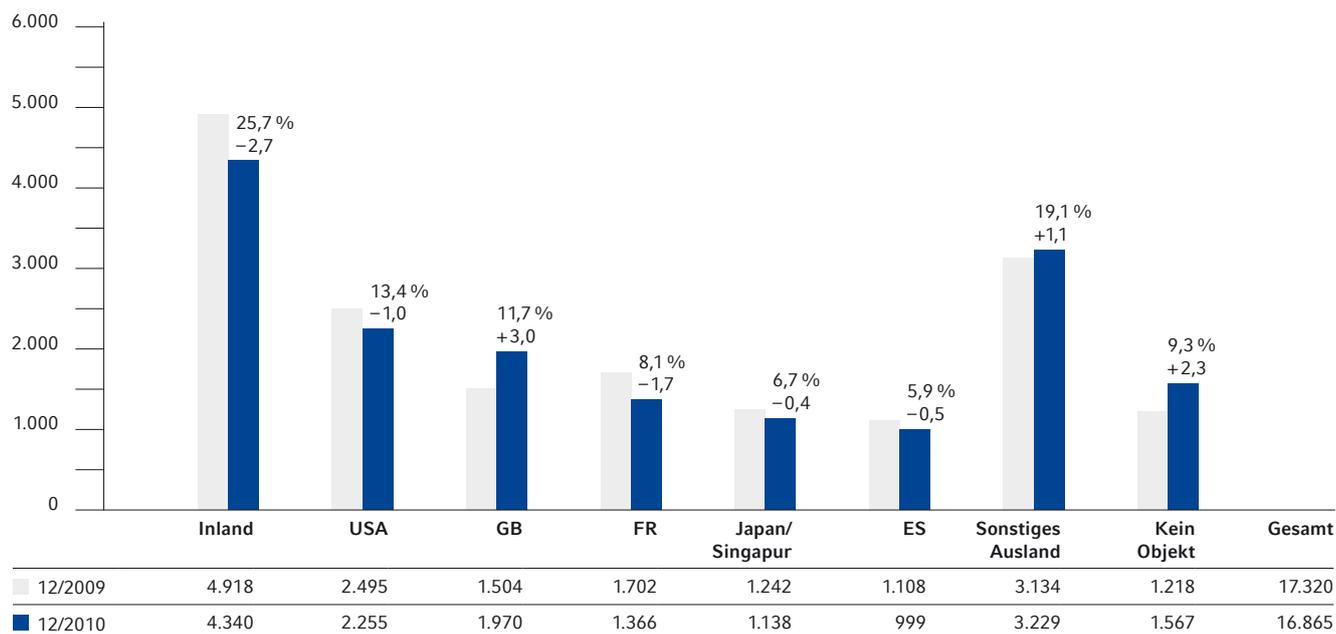
Mit 9,2 Mrd € werden 54,4% (Vorjahr 55,3%) der gewerblichen Kundenforderungen und Avale den Ratingklassen A1 bis B4 zugeordnet. Bei Einbeziehung der Ratingklassen B5 bis C2 (Investmentgrade-Segment) beläuft sich der Anteil der Ausleihungen mit einer, ausweislich des ermittelten Ratings, guten bis befriedigenden Risikostruktur auf 73,4% (Vorjahr 79,8%).

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 Solvabilitätsverordnung (SolvV) in Anspruch.

Das Bestandsportfolio ist standortbezogen wie folgt diversifiziert:

Bestandsportfolio

Angaben in Mio €

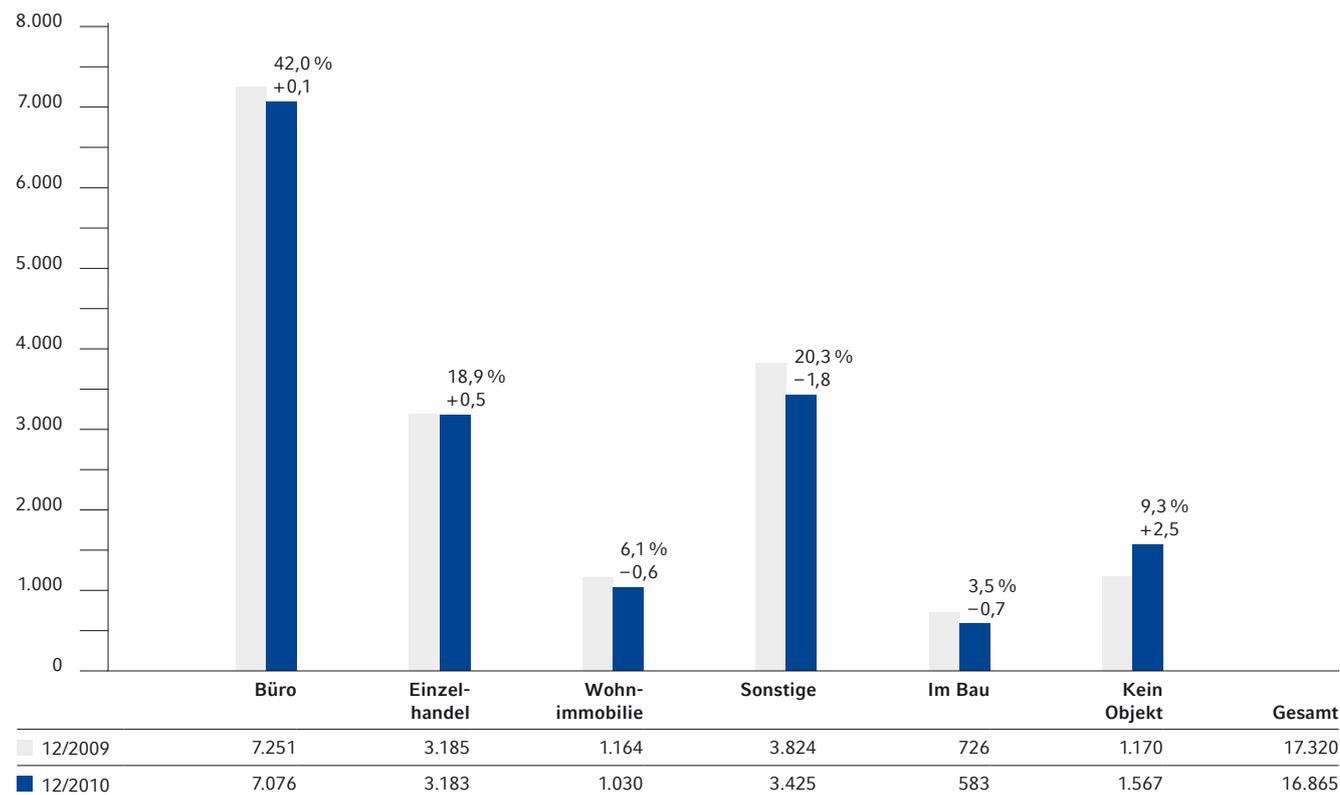


25,7 % bzw. 4,3 Mrd € (Vorjahr 28,4 %) des Portfolios entfallen auf Objektfinanzierungen im Inland. Das Auslandsportfolio verteilt sich auf 21 Länder. Die größten ausländischen Teilportfolios bilden die USA mit 13,4 % (Vorjahr 14,4 %) bzw. 2,3 Mrd € vor Großbritannien mit 11,7 % (Vorjahr 8,7 %) bzw. 2,0 Mrd € und Frankreich mit 8,1 % (Vorjahr 9,8 %) bzw. 1,4 Mrd € gefolgt von Japan/Singapur (1,1 Mrd € bzw. 6,7 %) und Spanien (1,0 Mrd € bzw. 5,9 %). Das unter „sonstiges Ausland“ ausgewiesene Restportfolio mit 3,2 Mrd € bzw. 19,1 % verteilte sich hauptsächlich auf verschiedene west- und osteuropäische Staaten. 9,3 % (Vorjahr 7,0 %) 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:

Verteilung nach Objektarten

Angaben in Mio €



Mit 7,1 Mrd € bzw. 42,0 % (Vorjahr 41,9 %) stellen Büroimmobilien das größte Teilportfolio dar. Der Anteil an Einzelhandelsimmobilien hat sich im Vorjahresvergleich kaum verändert und liegt bei 18,9 % bzw. 3,2 Mrd € (Anteil Vorjahr: 18,4 %). Der Finanzierungsbestand an Wohnimmobilien (gewerbliche Kunden) in Höhe von 1,0 Mrd € hat sich reduziert (134 Mio € bzw. 11,5 %). Der Bestand an Objekten im Bau liegt per 31. Dezember 2010 bei 0,58 Mrd € bzw. 3,5 %. Diese umfassen weitgehend vorvermietete oder vorverkaufte Büro- (31,0 %), Einzelhandels- (20,4 %) und Wohnimmobilien (14,9 %).

Entwicklung der Risikovorsorge

Die aktivisch abgesetzte Risikovorsorge im Kreditgeschäft erhöhte sich im Berichtszeitraum von 262,6 Mio € auf 295,5 Mio € (+12,5 %). Die Ermittlung der Einzelwertberichtigungen im Geschäftsfeld Agrar erfolgt pauschaliert. Darüber hinaus bestehen Rückstellungen für Eventualverbindlichkeiten von 2,4 Mio € (Vorjahr 3,1 Mio €).

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 Westdeutsche ImmobilienBank AG 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 wird. Marktpreisrisiken bestehen für die WestImmo im Wesentlichen in Zinsänderungsrisiken. Währungsrisiken werden weitestgehend durch Absicherungsinstrumente eliminiert, offene Devisenpositionen über Volumenlimite begrenzt.

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

Die Berechnung des VaR und der Sensitivitäten erfolgt durch das Risikocontrolling auf Basis der Cashflows aller zinstragenden Geschäfte. Die Bank ist in das konzernerheitliche Backtesting-Verfahren der WestLB AG 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 AG 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 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 2010 wie folgt dar:

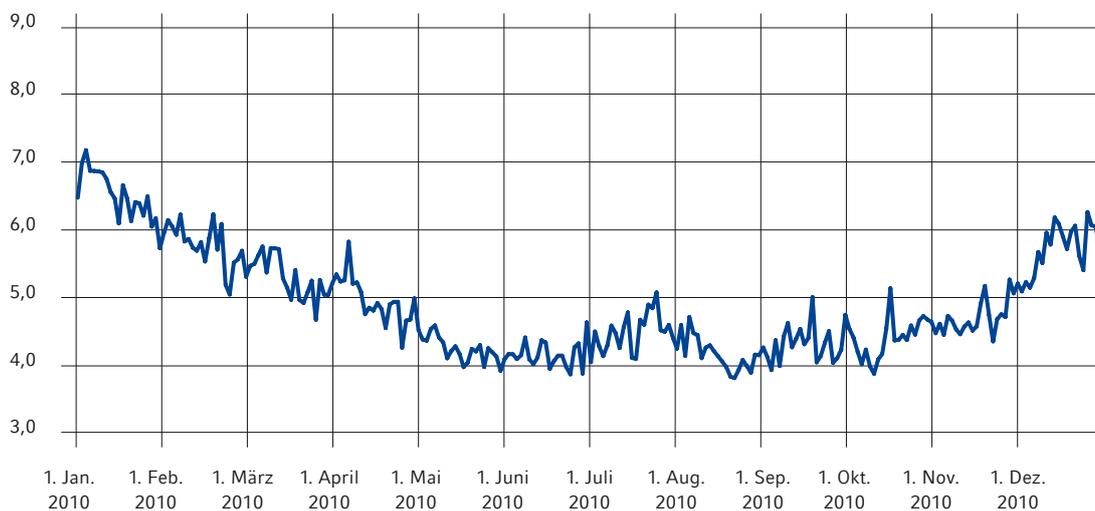
VaR für Marktpreisrisiken in Mio €

Durchschnitt	VaR 2010		VaR per	
	Minimum	Maximum	30.12.2010	30.12.2009
4,87	3,80	7,17	5,71	7,18

Die durchschnittliche Auslastung des VaR-Limits für Zins- und Währungsrisiken lag im Berichtsjahr bei 40,6 %. Zum Jahresende war das Limit mit 47,5 % ausgelastet.

Darstellung VaR im Jahresverlauf 2010

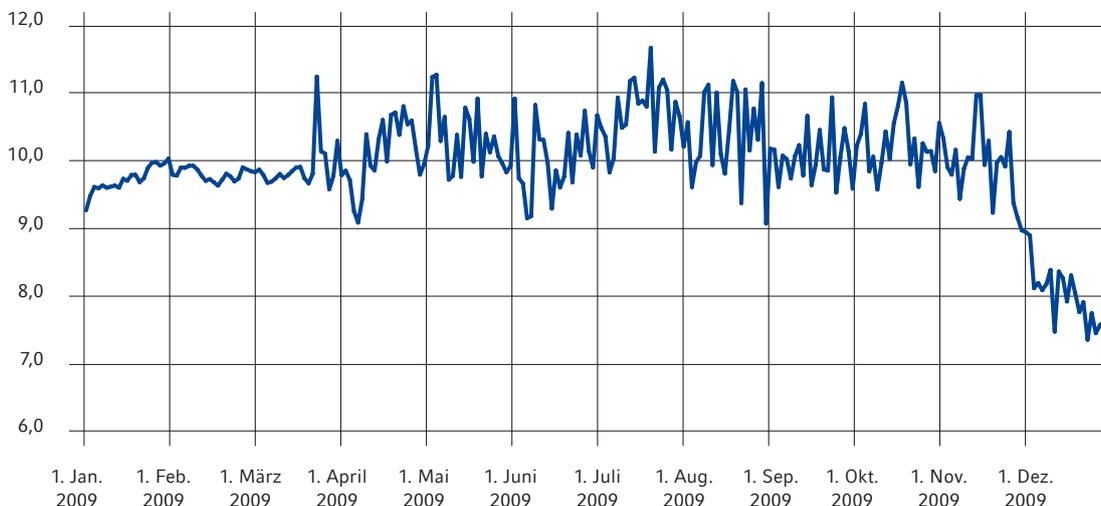
Angaben in Mio €



Im Vergleich zum Jahr 2010 gestaltete sich der VaR im Jahresverlauf 2009 wie folgt:

Darstellung VaR im Jahresverlauf 2009

Angaben in Mio €



Die Bank ermittelt den beizulegenden Zeitwert (Fair Value) von Finanzinstrumenten anhand des Börsen- oder Marktkurses. Sollten Börsen- oder Marktkurse nicht verfügbar sein, werden die beizulegenden Zeitwerte mithilfe von marktüblichen Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der erwarteten Cashflows der Finanzinstrumente systemunterstützt ermittelt. Zur Diskontierung der Cashflows werden aus den Geldmarktsätzen bzw. Swapsätzen abgeleitete Zinskurven verwendet. Soweit erforderlich werden bonitätsabhängige Credit- und Liquiditätsspreads bei der Ermittlung des Diskontierungsfaktors berücksichtigt.

Die WestImmo hält im Finanzanlagebestand folgende Anleihen der PIIGS-Staaten (in Mio €):

Name	Nominal
Republik Griechenland	235,0
Republik Italien	725,0
Gesamtergebnis	960,0

Die Wertpapiere werden als AfS Bestand zu ihrem Fair Value angesetzt. Die Wertänderung wird in der Neubewertungsrücklage erfasst. Sonstige Wertpapiere von in PIIGS-Staaten ansässigen Emittenten befinden sich nicht im Anlagebestand der Bank.

Vor dem Hintergrund des Euro-Rettungsschirms sowie der Tatsache, dass die EZB Staatsanleihen der PIIGS-Staaten weiterhin als Sicherheit akzeptiert, wird derzeit keine dauerhafte Wertminderung der Wertpapiere gesehen.

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 AG. 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 1,56. Die aufsichtsrechtlichen Anforderungen wurden während des Geschäftsjahres jederzeit erfüllt.

Aus langfristiger Sicht wird die Liquiditätssituation auf Basis einer Kapitalbindungsbilanz durch den Geschäftsbereich Risikomanagement überwacht. Ausgehend von allen Zahlungsein- und -ausgängen während eines sich fortschreibenden Zeitraums von zwölf Monaten werden ein gegebenenfalls 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 812 Mio € auf 220 Mio € reduziert. 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.

Im Berichtsjahr konnte die WestImmo im Segment Hypothekenpfandbriefe neben kleineren Emissionen auch zwei großvolumige Pfandbriefemissionen am Kapitalmarkt absetzen. Vor dem Hintergrund des Verkaufsprozesses beschränkte sich die Mittelaufnahme im ungedeckten Bereich im Wesentlichen auf die Mittelbereitstellung durch die WestLB.

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 AG die Zulassung zum fortgeschrittenen Messansatz (AMA) erhalten. Entsprechend sind die von der Bank angewandten Methoden und Instrumente integrierter Bestandteil des ORM-Systems der WestLB AG.

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

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

Das Risikomanagement berichtet über wesentliche Aspekte des OpRisk-Managements regelmäßig und gegebenenfalls anlassbezogen an die Gremien der Bank und entwickelt das ORM in Abstimmung mit der WestLB AG kontinuierlich weiter.

Geschäftsrisiken

Die Steuerung der Geschäftsrisiken obliegt den Geschäftsbereichen und den Konzern- sowie Beteiligungsgesellschaften auf der 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 AG weiter. Sie koordiniert zudem den Auf- und Ausbau der dezentralen Controllingaktivitäten 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 (zum Beispiel 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, um so ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 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 der Bank wurde im Geschäftsjahr 2010 aus aufsichtsrechtlicher Sicht gemäß den Vorschriften der Solvabilitätsverordnung (SolvV) ermittelt und stellt sich wie folgt dar:

Gesamtrisikoposition gemäß SolvV:

Eigenmittelanforderung für	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Adressrisiken	844	844
Marktrisikopositionen	1	3
Operationelles Risiko	39	32
Insgesamt	884	879
Gesamtkennziffer	9,63 %	10,68 %

Die Gesamtkapitalquote lag zum 31. Dezember 2010 bei 9,63 % (Vorjahr 10,68 %). Die Kernkapitalquote (Tier-I-Ratio) betrug zum Bilanzstichtag 8,0 % (2009: 8,2 %). Die Anforderungen der SolvV wurden während des gesamten Berichtszeitraums erfüllt.

Gesamtrisikokapital (Risikotoleranz) der WestImmo nach Risikokategorien

	31.12.2010		31.12.2009	
	Limit	Limitauslastung	Limit	Limitauslastung
Kreditrisikokapital	276,0	344,5	324,0	239,8
Beteiligungsrisikokapital	3,6	3,6	4,2	4,2
Marktpreisrisikokapital	80,0	41,3	80,0	47,6
Operationales Risikokapital	23,0	23,0	14,2	14,2
Gesamtrisikokapital	382,6	412,4	422,4	305,8

Durch den von der EU beauftragten Verkaufsprozess wurden die der WestImmo vom Konzern zur Verfügung gestellten Ressourcen ebenso wie konzerninterne Steuerungsmitel nicht mehr ausgeweitet. Die Bank wird die Notwendigkeit einer Erhöhung des am 31. Dezember 2010 überschrittenen Kreditrisikokapital-Limits prüfen und strebt darüber hinaus Entlastungen durch gezielte Ausplatzierungs- und Exitmaßnahmen an.

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. Die Risikodeckungsmasse in der am 31. Dezember 2010 bestehende Vorgehensweise errechnete sich aus dem gezeichneten Kapital, den Rücklagen, dem Fonds für allgemeine Bankrisiken sowie dem hälftigen budgetierten Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung. Nach dem Bilanzstichtag wurde das Konzept dahingehend geändert, als dass sich die Risikodeckungsmasse aus dem haftenden Eigenkapital, zuzüglich der Hälfte des erwarteten Jahresüberschusses der Bank sowie stille Reserven nach HGB, abzüglich eines Wertberichtigungsvergleichs (SolvV) sowie sonstiger Geschäftsrisiken und stille Lasten nach HGB ermittelt. Abgeleitet aus der Risikotoleranz werden darüber hinaus vom Vorstand ökonomische Risikokapitalmitel pro Risikokategorie festgelegt, deren Einhaltung fortlaufend überwacht wird. Basierend hierauf war die Risikotragfähigkeit im Jahr 2010 jederzeit gegeben.

Die Limitauslastung für Kreditrisiken beziehungsweise 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 Kapitals in die Planungs- und Entscheidungsprozesse der Bank 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 erfolgt unter anderem durch Einbeziehung der Parameter Exposure at Default, Probability of Default und Loss Given Default, die die Bank als AIRBA-Institut ermittelt. Ferner werden branchenbezogene Volatilitäten und Korrelationen berücksichtigt. Im Ergebnis wird dadurch eine gegenüber der aufsichtsrechtlichen Kapitalunterlegungserfordernis mit umfangreicheren Determinanten unterlegte Risikogewichtungsfunktion erreicht, die neben der Allokation des Risikokapitals auf Portfolioebene eine Bestimmung der einzelnen Risikotreiber im Portfolio erlaubt.

Die Berechnung des erforderlichen Kapitals für Beteiligungsrisiken aus Beteiligungen nach dem 31. Dezember 2007 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 hinsichtlich der 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 2010 verringerte sich der Verbrauch von Risikokapital für Marktpreisrisiken geringfügig; er lag per 31. Dezember 2010 bei 41,3 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 AG 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

Mit Wirkung zum 20. September 2007 wurde die WestImmo als Konzerngesellschaft der WestLB AG in die Reservefonds des Westfälisch-Lippischen Sparkassen- und Giroverbandes (SVWL) und des Rheinischen Sparkassen- und Giroverbandes (RSGV) mit einer Quote von jeweils 4,875 % aufgenommen. Die Fonds setzen sich jeweils aus Barmitteln in Höhe von 250,0 Mio € und einer Nachschusspflicht in gleicher Höhe zusammen.

Im Rahmen der in 2008 realisierten Stützungsmaßnahmen zugunsten der WestLB AG, an denen sich auch die Reservefonds der Sparkassenverbände beteiligten, wurden deren Mitgliedsinstitute über ihre quotale Nachschusspflicht informiert. In diesem Zusammenhang stuft der SVWL die WestImmo trotz der bestehenden, auch vertraglich unterlegten Konzerneinbindung nicht als Risikoeinheit mit der WestLB AG, sondern als eigenständiges Mitglied ein und leitet daraus eine uneingeschränkte Zahlungspflicht ab. Diese würde neben den laufenden Beitragszahlungen auch eine Nachschussver-

pflichtung gegenüber den Reservefonds umfassen. Die hieraus resultierende potenzielle Nachschusszahlungspflicht würde sich auf insgesamt 56,6 Mio € belaufen. Die Bank geht demgegenüber auf Basis ihr vorliegender Rechtsgutachten weder von einer Zahlungspflicht die Regelbeiträge betreffend noch einer Nachschusspflicht aus.

Zur abschließenden Klärung des Sachverhalts hat der SVWL im Oktober 2009 Klage gegen die WestImmo beim Verwaltungsgericht Mainz erhoben. Der SVWL machte die Beitragszahlungen für 2008 und 2009 von jeweils 1,5 Mio € geltend. Das Verwaltungsgericht Mainz hat dieser Klage weitgehend stattgegeben. Die Bank hat fristgerecht einen Antrag auf Zulassung der Berufung gestellt, dem das OVG Rheinland-Pfalz zwischenzeitlich entsprochen hat. Vor dem Hintergrund des anhängigen Verwaltungsrechtsstreits hat die WestImmo auch die Beitragszahlung für 2010 ausgesetzt und Rückstellungen für die Beitragszahlungen an die Sicherungsfonds des SVWL und RSGV in Höhe von insgesamt 9 Mio € gebildet.

Nachtragsbericht

Die Bundesregierung hat der Europäischen Kommission den vom Aufsichtsrat der WestLB gebilligten überarbeiteten Umstrukturierungsplan am 15. Februar 2011 fristgemäß eingereicht.

Eine Genehmigungsentscheidung der Europäischen Kommission zu diesem Plan stand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch aus. Dies betrifft auch die künftige Eigentümerstruktur der WestImmo, deren Verkaufsprozess weiterläuft.

Mit Blick auf die Entwicklungen im Verkaufsprozess nach dem 31. Dezember 2010 wird auf das Kapitel „Auflage der EU: Verlauf des Verkaufsprozesses der WestImmo“ verwiesen.

Am 11. März 2011 wurde Japan von einem schweren Erdbeben und einer darauf folgenden Flutkatastrophe an der nordostjapanischen Küste getroffen. Die WestImmo war zum 31. Dezember 2010 mit einem Kreditvolumen von 1,1 Mrd € in Japan engagiert. Dieses verteilt sich auf 22 Immobilienengagements. Das Portfolio entfällt aus geographischer Sicht mit 0,9 Mrd € auf den rund 300 km südlich vom Epizentrum gelegenen Großraum Tokio. Weitere Finanzierungsobjekte befinden sich in den südwestlichen Regionen Osaka, Hiroshima und Fukuoka. Für Finanzierungen der Bank in Japan wird grundsätzlich der Abschluss von Elementarversicherungen vereinbart, die auch die Übernahme von Schäden aus Erdbebenereignissen abdecken. Die mittel- und langfristigen Auswirkungen dieser Naturkatastrophe sowie die damit direkt und indirekt verbundenen weiteren Folgen lassen sich auf Basis der aktuellen Nachrichtenlage seriös weder abschätzen noch bewerten. Dies betrifft sowohl die unmittelbaren Folgen für die japanische Wirtschaft und die regionalen Immobilienmärkte als auch die mittelbaren Einflüsse auf die konjunkturelle Entwicklung und die Immobilienmärkte weltweit.

Prognosebericht

Gesamtwirtschaft

In diesem Jahr wird die Leistung der Weltwirtschaft nach der aktuellen Prognose des Internationalen Währungsfonds (IWF) vom Januar 2011 um 4,4 % zulegen. Für die reifen Volkswirtschaften der Industrieländer in Europa, Nordamerika und Asien erwartet der IWF 2,5 % Wachstum, die Ökonomien der Schwellen- und Entwicklungsländer werden demgegenüber um 6,5 % zulegen. Besonders stark wird demnach die chinesische Volkswirtschaft wachsen (+9,6 %).

Für die Mitgliedstaaten der Europäischen Union erwartet die Europäische Kommission laut ihrer Herbstprognose 2010 für das Jahr 2011 ein Wirtschaftswachstum um 1,8 %; wobei die Entwicklung von Land zu Land sehr unterschiedlich ausfallen werde.

Das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland wird nach Einschätzung der Deutschen Bundesbank 2011 um 2,0 % wachsen. Die Wirtschaftsleistung dürfte demnach gegen Ende des Jahres wieder das Niveau aus der Zeit vor der Eskalation der Finanzmarktkrise erreichen. Wichtigste Stütze der deutschen Wirtschaft bleiben laut Prognose die Exporte, allerdings rechnet die Notenbank für das laufende Jahr mit zunehmenden Impulsen aus der Binnenwirtschaft.

Auch in den anderen großen Volkswirtschaften der EU wie Frankreich oder Großbritannien wird die Wirtschaftsleistung voraussichtlich zulegen; insbesondere die südlichen Peripheriestaaten (Spanien, Portugal, Griechenland) werden jedoch allenfalls geringe Wachstumsraten oder gar eine rückläufige Wirtschaftsleistung zu verzeichnen haben.

Für die USA erwartet der IWF im Jahr 2011 ein Wachstum um 3 %, für Japan ging die Prognose des IWF zuletzt von einem Wirtschaftswachstum in Höhe von 1,6 % aus. Inwiefern dies nach den aktuellen Ereignissen realisierbar ist, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht seriös abschätzen.

Märkte für Gewerbeimmobilien

Ausblick

Einige internationale Bürovermietungsmärkte haben bereits im Spitzensegment den Tiefpunkt im Mietzyklus erreicht. Auch an den deutschen Immobilienmärkten ist eine Erholung bereits absehbar. Investoren suchen nach langfristig vermieteten Objekten in sehr guten Lagen mit bonitätsstarken Mietern. Die Konzentration auf erstklassige Objekte bei gleichzeitig knappem Angebot wird auch weiterhin zu sinkenden Renditen 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.

Daher erwarten wir für das kommende Jahr 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 sich noch nicht überall verabschiedet haben.

Märkte für Immobilienfinanzierung

Analog zu den Entwicklungen an den Märkten für Gewerbeimmobilien dürfte sich im Jahr 2011 auch das Markt- und Wettbewerbsumfeld für die Anbieter entsprechender Finanzierungen weiter normalisieren. Ein anziehender Transaktionsmarkt bedeutet zusätzliche Nachfrage nach Finanzierungen; dies gilt für Europa ebenso wie für die USA und die Region Asia-Pacific.

Der bereits im Jahr 2010 herrschende intensive Wettbewerb unter den Banken um Projekte aus dem Core-Segment wird anhalten; dies gilt vor allem für einfach strukturierte Darlehen mit kleineren oder mittelgroßen Volumina. Dies hat zur Folge, dass die Margen hier unverändert unter Druck bleiben. Wie schon im Jahr 2010 wird auch 2011 der Kreis der Banken, der auch Finanzierungen mit komplexen Strukturen oder hohen Beleihungsausläufen bereitstellt, auf wenige Institute beschränkt sein.

Bei Finanzierungen im unbesicherten Bereich und bei solchen für Objekte außerhalb des Core-Segments wird das Angebot auf absehbare Zeit gering bleiben.

In den Jahren 2011 bis 2013 laufen in Europa wie in den USA CMBS-Finanzierungen im erheblichen Umfang aus, was eine entsprechend höhere Nachfrage nach Anschlussfinanzierungen nach sich ziehen wird. Insbesondere für Darlehen, die sich auf Objekte außerhalb des Core-Segments beziehen, dürften diese vielfach nur schwer zu finden sein.

Grundsätzlich ist für das Jahr 2011 damit zu rechnen, dass sich die Verbriefungsmärkte weiter beleben werden, wobei die Entwicklung in den angelsächsisch geprägten Finanzmärkten jener in Kontinentaleuropa vorauslaufen dürfte.

Underwritings einzelner Banken von mehr als 100 Mio € dürften aufgrund von Liquiditäts- und Refinanzierungsaspekten sowie der Bindung von Eigenkapital mit Blick auf die Anforderungen von Basel III eher vereinzelt erfolgen. Club Deals, die von im Markt anerkannten „Lead Arrangern“ geführt werden, werden auch weiterhin diese Lücke schließen.

Refinanzierungsmärkte

Die Refinanzierung über den Pfandbrief und Covered Bonds mit vergleichbar hohen Qualitätsstandards wird für Immobilienbanken auch im Jahr 2011 weitgehend ohne Einschränkungen möglich sein. Demgegenüber bleiben die Möglichkeiten zur Aufnahme von Mitteln außerhalb des besicherten Bereichs für den Großteil der Banken schwierig.

Vorbemerkung im Hinblick auf einen möglichen Eigentümerwechsel

Die erfolgreiche Entwicklung der WestImmo im Jahr 2010 und den Jahren davor belegen, dass sich das Geschäftsmodell der Bank auch unter schwierigen Rahmenbedingungen bewährt und als dauerhaft tragfähig erwiesen hat. Die im Verkaufsprozess abgegebenen Angebote zeigen zudem, dass die Bank und ihr Geschäftsmodell bei potenziellen Investoren auf Interesse stoßen. Der Vorstand geht auch auf Basis von Gesprächen mit potenziellen Investoren davon aus, Strategie und Geschäftsmodell auch im Falle eines Eigentümerwechsels fortsetzen zu können.

Voraussetzung dafür ist allerdings, dass sich die Bank nach einem erfolgreichen Verkauf die notwendigen Refinanzierungsressourcen selber beschaffen kann und dabei von ihrem neuen Eigentümer, der im Bedarfsfall diese Ressourcen zur Verfügung stellen kann, unterstützt wird. Die Bank wäre damit in der Lage, ihre Ziele im Neugeschäft umzusetzen und ihre national sowie international gute Marktposition weiter zu festigen bzw. auszubauen.

Die nachfolgenden Aussagen zur strategischen Ausrichtung und zur erwarteten Geschäfts- und Ertragsentwicklung sowie zur Finanz- und Vermögenslage unterliegen deshalb der Annahme, dass sich die vorgenannten Voraussetzungen zeitnah realisieren lassen.

Strategie der WestImmo im Jahr 2011

Auf Basis der oben genannten Angaben wird die Strategie der WestImmo nach derzeitigem Stand gegenüber dem Jahr 2010 weitgehend unverändert bleiben. Die Detailausrichtung müsste im Falle des erfolgreichen Verkaufs mit dem neuen Eigentümer auf dessen Belange hin abgestimmt werden.

Die WestImmo wird sich weiterhin auf ihre Kernkompetenz, die Finanzierung gewerblicher Immobilienprojekte, konzentrieren. In diesem Rahmen wird sie ihr Produkt- und Dienstleistungsangebot fortlaufend weiterentwickeln und um zusätzliche Lösungen ergänzen.

An der in den vergangenen Jahren aufgebauten Präsenz in wichtigen internationalen Gewerbeimmobilienmärkten wird die WestImmo festhalten. Dies gilt bis auf Weiteres auch für Länder wie Spanien und Japan, in denen die Bank seit längerem aufgrund der schwierigen Marktlage extrem zurückhaltend agiert, die aber auf mittlere bis lange Sicht und abhängig von der weiteren Entwicklung Zielmärkte bleiben.

Im Deutschland-Geschäft sollen insbesondere die Kooperationen mit den Sparkassen weiter ausgebaut und weitere Institute für eine Zusammenarbeit gewonnen werden. Dies betrifft sowohl die Sparkassen aus Nordrhein-Westfalen als auch solche aus anderen Bundesländern.

Die Entwicklung und Implementierung von Instrumenten zur effizienten Steuerung, Entlastung und Allokation der Ressource Eigenkapital soll, auch mit Blick auf Basel III, weiter vorangetrieben werden. Die risiko- und ertragsorientierte Steuerung des Kreditportfolios wird aus Sicht der Bank in den kommenden Jahren erheblich an Bedeutung gewinnen. Die Bank begleitet die Überführung des geänderten Regelwerks in nationales Recht und die Anwendung der Vorschriften intensiv und wird bei Bedarf alle notwendigen Anpassungsmaßnahmen durchführen.

Das Konsortialgeschäft und dabei vor allem die Übernahme von Arranger- und Agentfunktionen bleiben auch im Jahr 2011 ein wichtiges strategisches Ziel der WestImmo. Insbesondere die erfolgreiche Zusammenarbeit mit den Sparkassen im Syndizierungsbereich soll fortgesetzt und der Kreis der Konsortialpartner ausgeweitet werden. Das Volumen hängt dabei jeweils von den Neugeschäftsabschlüssen des laufenden Jahres ab.

Erwartete Geschäftsentwicklung: Ertrags- und Finanzlage, Refinanzierung

Die WestImmo hat im Rahmen ihrer klaren Geschäftsstrategie das Ziel, die Position als einer der führenden Anbieter für Immobilienfinanzierungen weiterhin zu halten. Sie steht ihren Kunden auch im Jahr 2011 als verlässlicher Partner zur Verfügung.

Die Bank plant, in ihren Zielländern Neugeschäft abzuschließen, sofern es ihren Risiko-Rendite-Anforderungen entspricht und eine Refinanzierung sichergestellt ist. Von der Veröffentlichung quantitativer Ziele für Neugeschäftsvolumen und Ergebnis des laufenden oder des kommenden Jahres sieht die WestImmo angesichts des derzeit laufenden Verkaufsprozesses ab. Unter der Annahme, dass die Bank über die erforderliche Liquidität und eine ausreichende Eigenkapitalausstattung verfügt, geht der Vorstand davon aus, dass die Bank Neugeschäft auf dem Vorjahresniveau realisieren kann und dass die operative Ertragslage auf dem Vorjahresniveau stabilisiert werden kann.

Die Refinanzierung der Bank wird sich im Jahr 2011 eng an dem weiteren Fortgang der Geschäftsaktivitäten und dem daraus resultierenden Funding-Bedarf ausrichten. Die Sicherstellung einer ausreichenden Mittelaufnahme wird Voraussetzung für weiteres Wachstum im Kreditgeschäft sein.

Während die Mittelaufnahme über die Emission von Hypothekendarlehen nach Erwartung des Vorstands 2011 weiterhin möglich erscheint, hängt die Finanzierung im ungedeckten Bereich sehr stark davon ab, in welcher Struktur die WestImmo im Jahr 2011 arbeiten wird.

Die Bank wird, soweit es ihr möglich ist und unter den im Konzernlagebericht getroffenen Voraussetzungen für die entsprechende Ausstattung an Liquidität sorgen. Die WestImmo geht davon aus, dass im Bedarfsfall die WestLB als Alleingesellschafterin und Patronatsgeberin, mit der darüber hinaus ein Ergebnisabführungsvertrag besteht, jederzeit ausreichende Liquidität sicherstellt.

Im Kapitel „Auflage der EU: Verlauf des Verkaufsprozesses der WestImmo“ wurde bereits darauf hingewiesen, dass mit Entscheidung vom 31. Januar 2011 der Präsident des Gerichts der Europäischen Union den Vollzug der Beschlüsse der Europäischen Kommission vom 12. Mai 2009 und vom 21. Dezember 2010 bis auf Weiteres ausgesetzt hat, soweit sich daraus die Verpflichtung zur Einstellung des Neugeschäfts der WestImmo nach dem 15. Februar 2011 ergab. Die Bundesregierung hat am 15. Februar 2011 umfassende Vorschläge für eine Umstrukturierung des WestLB Konzerns der Europäischen Kommission übermittelt. Daraufhin hat der Präsident des Europäischen Gerichtshofs am 17. Februar 2011 der Europäischen Kommission aufgegeben, dazu Stellung zu nehmen, ob dadurch die Verpflichtung zur Einstellung des Neugeschäfts der WestImmo weggefallen ist oder eine neue Frist gesetzt wurde. Es liegen derzeit diesbezüglich keine aktuelleren Informationen vor. Der Vorstand hält es auf Basis der ihm vorliegenden Informationen für überwiegend wahrscheinlich, dass die Vorschläge der Bundesregierung von der Europäischen Kommission angenommen und in der Folge umgesetzt werden, sodass die Westdeutsche ImmobilienBank AG ihr Neugeschäft nicht einzustellen hat. Sollte hingegen die Verpflichtung zur Einstellung des Neugeschäfts nicht weggefallen sein, wäre eine dauerhafte Fortführung der Unternehmenstätigkeit der Westdeutsche ImmobilienBank AG nicht möglich.

Chancen

Die genannten Ziele und Erwartungen der WestImmo für das Geschäftsjahr 2011 unterliegen Annahmen hinsichtlich des relevanten Marktumfelds sowie der Strukturen der Bank. Sollten die entsprechenden Entwicklungen besser ausfallen als angenommen, resultieren daraus Chancen, dass sich die Geschäfts-, Ertrags- oder Finanzlage, die Risikosituation oder die Vermögenslage günstiger entwickeln als erwartet.

Aus heutiger Sicht existieren für die WestImmo insbesondere folgende wesentliche Chancen:

- Eine stärkere Erholung der Gesamtwirtschaft könnte den Immobilienmärkten zusätzliche Impulse verleihen und so weitere Geschäftsmöglichkeiten eröffnen.
- Sollte das Vertrauen in die Funktionsfähigkeit der Kapitalmärkte schneller zurückkehren, könnte sich die Refinanzierungssituation für Immobilienfinanzierer deutlich verbessern und so Raum für zusätzliches Neugeschäft entstehen.
- Aus der Restrukturierung der WestLB könnten für die WestImmo auch neue Perspektiven im WestLB Konzern erwachsen.
- Im Falle einer veränderten Eigentümerstruktur und damit einhergehenden Synergien könnte sich der Zugang zu den für die Bank relevanten Ressourcen erleichtern.

Gesamtaussage des Vorstands zu den Perspektiven des Konzerns

Die WestImmo hat auch im Jahr 2010 bewiesen, dass ihr Geschäftsmodell unter schwierigen Rahmenbedingungen funktioniert und dauerhaft tragfähig ist. Für den weiteren Erfolg ist es allerdings wichtig, die Unsicherheit im Zusammenhang mit der künftigen Eigentümerstruktur aufzulösen. Zudem sind auch die Funktionsfähigkeit der Kapitalmärkte und damit eine kostenadäquate Refinanzierung sowie die weitere Stabilisierung der Immobilienmärkte, an denen die WestImmo tätig ist, wesentlich für die weitere Entwicklung des WestImmo-Konzerns und eine gute Geschäftsentwicklung hinsichtlich Neugeschäft und Ergebnis im Jahr 2011.

Die erfolgreiche Weiterentwicklung des Geschäftsmodells, die strategische Ausrichtung, die Marktposition, ihre Verankerung in den Kernmärkten sowie die konservative Risikopolitik bilden beste Voraussetzungen für eine weiterhin positive Entwicklung der WestImmo in den Geschäftsjahren 2011 und 2012.

Mainz, 14. März 2011



Dr. Peter Knopp



Claus-Jürgen Cohausz



Rainer Spielmann

Westdeutsche ImmobilienBank AG

Konzernabschluss

zum 31.12.2010 nach

International Financial Reporting

Standards (IFRS)

Konzern Gesamtergebnisrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung

	Note	1.1.–31.12.2010 Mio €	1.1.–31.12.2009 Mio €	Veränderung Mio €	%
Zinserträge (und ähnliche Erträge)		1.618,3	1.818,4	-200,1	-11,0
Zinsaufwendungen (und ähnliche Aufwendungen)		1.379,4	1.600,5	-221,1	-13,8
Zinsüberschuss	(4.1)	238,9	217,9	21,0	9,6
Kreditrisikovorsorge	(4.2)	-68,1	-65,4	-2,7	4,1
Zinsüberschuss nach Kreditrisikovorsorge		170,8	152,5	18,3	12,0
Provisionserträge		32,9	41,7	-8,8	-21,1
Provisionsaufwendungen		21,7	13,9	7,8	56,1
Provisionsergebnis	(4.3)	11,2	27,8	-16,6	-59,7
Handelsergebnis	(4.4)	-5,6	4,3	-9,9	>-100
Finanzanlageergebnis	(4.5)	4,6	-10,2	14,8	>100
Verwaltungsaufwand	(4.6)	89,5	93,1	-3,6	-3,9
Saldo sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge	(4.7)	7,7	3,7	4,0	>100
Ergebnis vor Steuern		99,2	85,0	14,2	16,7
Laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(4.8)	0,2	2,0	-1,8	-90,0
Latente Steuern	(4.8)	4,2	-0,4	4,6	>100
Konzernjahresüberschuss		94,8	83,4	11,4	13,7
darunter:					
- auf Aktionäre der WestImmo entfallend		94,4	83,1	11,3	13,6
- auf nicht beherrschende Anteile entfallend		0,4	0,3	0,1	33,3

Die Vorjahresangaben sind um IFRS 5 Sachverhalte angepasst worden. Details zu den vorgenommenen Anpassungen finden sich in Note 2.3 „Sachverhalte gemäß IFRS 5“.

Überleitung vom Konzernergebnis zum erfolgswirksamen und erfolgsneutralen Periodenergebnis

	Note	2010 Mio €	2009 Mio €
Konzernergebnis		94,8	83,4
Saldo der direkt im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen		-85,5	31,3
Veränderung der Neubewertungsrücklage (nach latenten Steuern)	(6.26)	-86,1	31,8
Nicht realisiertes Ergebnis aus zur Veräußerung verfügbaren Finanzanlagen		-127,0	44,4
In die Gewinn- und Verlustrechnung transferiertes Ergebnis aus dem Verkauf von zur Veräußerung verfügbaren Finanzanlagen		0,8	2,1
In die Gewinn- und Verlustrechnung transferiertes Ergebnis aus der dauerhaften Wertminderung bzw. Werterholung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzanlagen		0,0	1,1
latente Steuern auf die Veränderung der Neubewertungsrücklage		40,1	-15,8
Veränderung der Rücklage aus der Währungsumrechnung (nach latenten Steuern)		2,2	-0,5
Nicht realisierte Differenzen aus der Währungsumrechnung		2,2	-0,5
In die Gewinn- und Verlustrechnung transferierte Differenzen aus der Währungsumrechnung		0,0	0,0
latente Steuern auf die Veränderung der Rücklage aus der Währungsumrechnung		0,0	0,0
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste (nach latenten Steuern)	(6.26)	-1,6	0,0
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste		-3,2	0,7
latente Steuern auf die Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste		1,6	-0,7
Erfolgswirksames und erfolgsneutrales Periodenergebnis		9,3	114,7
darunter:			
- auf Aktionäre der WestImmo entfallend		9,0	114,4
- auf nicht beherrschende Anteile entfallend		0,3	0,3

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 0,8 Mio € (Vorjahr: 2,1 Mio €) sowie Werterholungen in Höhe von 0,0 Mio € (Vorjahr: 1,1 Mio €) in die Gewinn- und Verlustrechnung transferiert worden.

Konzernbilanz

Aktiva

	Note	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €	Veränderung Mio €	%
Barreserve	(6.1)	81,9	22,2	59,7	> 100
Forderungen an Kreditinstitute	(6.2)	880,5	691,6	188,9	27,3
Forderungen an Kunden	(6.3)	20.375,2	16.994,6	3.380,6	19,9
Risikovorsorge im Kreditgeschäft	(6.5)	-295,5	-262,6	-32,9	12,5
Handelsaktiva	(6.6)	1.130,8	952,6	178,2	18,7
Positive Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten	(7.4)	193,7	144,1	49,6	34,4
Freiwillig zum Fair Value bewertete Aktivbestände	(6.7)	324,6	586,2	-261,6	-44,6
Finanzanlagen	(6.8)	2.596,5	3.091,4	-494,9	-16,0
Sachanlagen	(6.10)	3,3	3,2	0,1	3,1
Immaterielle Vermögenswerte	(6.11)	3,1	4,3	-1,2	-27,9
Ertragsteueransprüche	(6.13)	481,0	366,8	114,2	31,1
Sonstige Aktiva	(6.14)	101,4	97,0	4,4	4,5
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(6.15)	11,4	4.198,1	-4.186,7	-99,7
Summe Aktiva		25.887,9	26.889,5	-1.001,6	-3,7

Passiva

	Note	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €	Veränderung Mio €	%
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(6.16)	5.319,6	6.360,4	-1.040,8	-16,4
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	(6.17)	6.953,7	6.863,8	89,9	1,3
Verbriefte Verbindlichkeiten	(6.18)	8.196,4	8.190,0	6,4	0,1
Handelspassiva	(6.19)	990,2	856,8	133,4	15,6
Negative Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten	(7.4)	261,6	229,0	32,6	14,2
Passivischer Ausgleichsposten für im Portfolio gesicherte Finanzinstrumente	(6.20)	0,7	1,0	-0,3	-30,0
Freiwillig zum Fair Value bewertete Passivbestände	(6.21)	2.243,2	2.335,2	-92,0	-3,9
Rückstellungen	(6.22)	72,8	56,3	16,5	29,3
Ertragsteuerverpflichtungen	(6.23)	421,3	346,6	74,7	21,6
Sonstige Passiva	(6.24)	111,5	103,5	8,0	7,7
Nachrangkapital	(6.25)	460,3	476,9	-16,6	-3,5
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Verbindlichkeiten	(6.15)	1,6	164,1	-162,5	-99,0
Eigenkapital	(6.26)	855,0	905,9	-50,9	-5,6
- Gezeichnetes Kapital		400,0	400,0	0,0	0,0
- Kapitalrücklage		443,4	443,4	0,0	0,0
- Gewinnrücklagen		171,2	137,0	34,2	25,0
- Neubewertungsrücklage		-162,6	-76,5	-86,1	>-100
- Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionsverpflichtungen		2,1	3,6	-1,5	-41,7
- Rücklage aus der Währungsumrechnung		3,8	1,6	2,2	> 100
Gesamt vor nicht beherrschenden Anteilen		857,9	909,1	-51,2	-5,6
- nicht beherrschende Anteile		-2,9	-3,2	0,3	9,4
Summe Passiva		25.887,9	26.889,5	-1.001,6	-3,7

Entwicklung des Eigenkapitals

Eigenkapitalveränderungsrechnung¹

Mio €	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens			
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Neubewertungsrücklage aus AfS-Finanzinstrumenten
Stand zum 01.01.2009	400,0	443,4	123,8	-108,3
Konzernjahresüberschuss	0,0	0,0	83,1	0,0
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0	0,0	31,8
Erfolgswirksames und erfolgsneutrales Periodenergebnis	0,0	0,0	83,1	31,8
Ausschüttungen an Anteilseigner	0,0	0,0	-69,5	0,0
Sonstige Kapitalveränderungen	0,0	0,0	-0,4	0,0
Eigenkapital zum 31.12.2009	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

1) Details zur Änderung der Darstellung können der Note 2.2 entnommen werden.

entfallendes Eigenkapital

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionsverpflichtungen	Rücklage aus der Währungsumrechnung	Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Konzerneigenkapital
3,6	2,1	864,6	-3,6	861,0
0,0	0,0	83,1	0,3	83,4
0,0	-0,5	31,3	0,0	31,3
0,0	-0,5	114,4	0,3	114,7
0,0	0,0	-69,5	0,0	-69,5
0,0	0,0	-0,4	0,1	-0,3
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

Kapitalflussrechnung

	2010 Mio €	2009 Mio €
Konzernergebnis	94,8	83,4
Im Jahresüberschuss enthaltene zahlungsunwirksame Posten und Überleitung auf den Cashflow aus operativer Tätigkeit		
Abschreibungen, Wertberichtigungen und Zuschreibungen auf Forderungen und Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft	70,9	72,8
Abschreibungen abzüglich Zuschreibungen auf		
– Sachanlagevermögen	1,5	1,4
– Finanzanlagevermögen	–19,5	25,0
– immaterielle Anlagewerte	2,0	2,6
Veränderung anderer zahlungsunwirksamer Posten	32,2	–25,6
Erträge aus der Veräußerung von Anlagevermögen (saldiert)	–3,7	0,7
Sonstige Anpassungen (im Wesentlichen gezahlte Ertragsteuern, erhaltene Zinsen abzüglich gezahlter Zinsen und erhaltener Dividenden)	–250,8	–209,6
Zwischensumme	–72,6	–49,3
Veränderung von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten der operativen Geschäftstätigkeit nach Korrektur um zahlungsunwirksame Vorgänge		
Handelsaktiva	–156,7	–8,3
Forderungen an Kreditinstitute	–188,2	672,5
Forderungen an Kunden	761,0	–1.986,4
Freiwillig zum Fair Value bewertete Aktiv- und Passivbestände	147,0	499,6
Andere Aktiva aus operativer Geschäftstätigkeit	–60,0	–30,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	–1.204,3	–455,3
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	86,3	1.111,0
Verbriefte Verbindlichkeiten	6,5	–116,8
Handelspassiva	133,3	–40,0
Andere Passiva aus operativer Tätigkeit	46,6	–38,9
Gezahlte Ertragsteuern	0,1	–1,4
Erhaltene Zinsen	1.616,0	1.789,0
Gezahlte Zinsen	–1.368,1	–1.580,8
Erhaltene Dividenden	1,2	2,6
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	–251,9	–232,6
Einzahlungen aus der Veräußerung von		
– Sachanlagevermögen	0,0	0,0
– Finanzanlagevermögen	438,0	631,3
– immaterielle Anlagewerte	0,0	0,1
Auszahlungen für den Erwerb von		
– Sachanlagevermögen	–1,5	–0,6
– Finanzanlagevermögen	–46,2	–267,3
– immaterielle Anlagewerte	–0,7	–1,0
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	10,0	0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	399,6	362,5
Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschafter		
– Dividendenzahlungen	–69,5	–56,8
Mittelveränderung aus Nachrangkapital	–20,0	–81,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	–89,5	–137,8
Zahlungsmittelbestand zum Ende der Vorperiode	22,2	30,2
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	–251,9	–232,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	399,6	362,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	–89,5	–137,8
Effekte aus Wechselkursänderungen	1,5	–0,1
Zahlungsmittelbestand zum Ende der Periode	81,9	22,2

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 erfolgt auf Basis der indirekten Methode und in Übereinstimmung mit den Vorschriften des IAS 7.

Der ausgewiesene Zahlungsmittelbestand entspricht dem Bilanzposten 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 EPM Assetis GmbH, die bislang nach der Equity-Methode konsolidiert wurde, veräußert.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit umfasst, neben Auszahlungen an Unternehmenseigner, Ein- und Auszahlungen für Nachrangkapital. In 2010 wurde der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beeinflusst durch den Mittelabfluss aus der Ausschüttung an den Anteilseigner in Höhe von 69,5 Mio € (Vorjahr: 56,8 Mio €).

Der zum 31. Dezember 2009 gezeigte Cashflow aus aufzugebenden Geschäftsbereichen im Zusammenhang mit dem Privatkundenportfolio wurde rückwirkend in die fortgeführten Geschäftsbereiche rückgegliedert. Aus diesem Grund entfällt die separate Darstellung des Cashflow aus aufgegebenen Geschäftsbereichen.

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.

1. Grundlagen der Darstellung

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

Der Konzernabschluss der WestImmo zum 31. Dezember 2010 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 2010 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 oder noch nicht verpflichtend anzuwenden waren.

Im November 2009 hat der IASB den ersten Teil des IFRS 9 Financial Instruments veröffentlicht. Teil 1 regelt die Klassifizierung und Bewertung finanzieller Vermögenswerte. Die Neufassungen zu Wertminderungen von Finanzinstrumenten und zum Hedge Accounting liegen zwischenzeitlich als Exposure Draft vor. Der IFRS 9 sieht vor, dass beim erstmaligen Ansatz alle finanziellen Vermögenswerte – einschließlich hybrider Verträge mit einem finanziellen Vermögenswert als Basisvertrag – zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Im Rahmen der Folgebewertung sind Schuldinstrumente und Eigenkapitalinstrumente gesondert zu betrachten. Im Oktober 2010 wurden Ergänzungen zu den finanziellen Verbindlichkeiten veröffentlicht. IFRS 9 ist ab dem 1. Januar 2013 verbindlich anzuwenden. Die Neuerungen des IFRS 9 sind noch nicht im Rahmen des Endorsement-Verfahrens ins Europäische Recht übernommen worden.

Der Improvement-Prozess 2010

Im Mai 2010 hat das IASB im Rahmen des Annual Improvements (AIP)-Projekts Änderungen an sechs Standards und einer Interpretation veröffentlicht, welche zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses noch nicht ins EU-Recht übernommen waren. Inhalt des Projektes ist es, bestehende Standards zu ändern und Inkonsistenzen und Unklarheiten in den Regelungen zu beseitigen.

Der geänderte IFRS 7 dient einer Klarstellung und Vereinfachung der notwendigen Angaben des maximalen Ausfallrisikos und der Angaben der Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte, deren Bedingungen neu verhandelt wurden. 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. Es werden Auswirkungen auf den Konzernabschluss im Rahmen der Berichterstattung zu den Finanzinstrumenten erwartet, so dass Tabellen neu zu strukturieren und ergänzende verbale Angaben erforderlich sind.

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. Zukünftig soll die Möglichkeit geschaffen werden, alternative Angaben im Anhang auszuweisen. Des Weiteren soll die Offenlegungspflicht der als Dividenden erfassten Ausschüttungen an Anteilseigner im Eigenkapitalpiegel oder Anhang gestrichen werden. Die Neuregelungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2011 beginnen, rückwirkend anzuwenden. Es wird eine Reduzierung der tabellarischen Angaben in der Berichterstattung der Bank erwartet.

Der IAS 34 enthält neue Vorschriften zur zukünftigen Angabe der Fair Value-Hierarchie (inklusive der Darstellung von Wertveränderungen zwischen den Levelzuordnungen) in der Zwischenberichterstattung. Darüber hinaus sind Angaben zu Wertminderungen bei Finanzinstrumenten und Effekte aus der Umklassifizierung anzugeben. Es wird eine Erhöhung der Angaben zu den Finanzinstrumenten im Rahmen der Erstellung des Zwischenberichts erwartet. Die Änderungen haben Gültigkeit ab dem 01. Januar 2011.

Von einer vorzeitigen Anwendung der geänderten Standards wurde abgesehen.

Der Improvement-Prozess 2009

Die Änderung des IFRS 5 stellt klar, dass sich die Angabepflichten für zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (bzw. Veräußerungsgruppen) und aufgegebene Geschäftsbereiche grundsätzlich nur aus den Vorschriften des IFRS 5 ergeben. Angabepflichten aus anderen Standards gelten nur, wenn diese sich explizit auf zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (bzw. Veräußerungsgruppen) und aufgegebene Geschäftsbereiche beziehen (wie z.B. IAS 33.68). Des Weiteren wird konkretisiert, dass Angaben in Bezug auf die Bewertung von Vermögenswerten und Schulden innerhalb einer Veräußerungsgruppe, deren Bewertung nicht gemäß IFRS 5 geregelt ist, weiterhin erforderlich sind (IFRS 5.5B(b)). Die Änderung ist erstmalig auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2010 beginnen. Es haben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Bank ergeben.

Der geänderte IFRS 8 soll zu einer Klarstellung der notwendigen Angaben beim Segmentvermögen für jedes berichtspflichtige Segment führen. Eine Größe des Gesamtsegmentvermögens ist nur dann anzugeben, wenn diese Angabe einen Bestandteil der regelmäßigen Berichterstattung an den Hauptentscheidungsträger des Unternehmens darstellt.

Die Änderung ist erstmalig auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2010 beginnen. Hieraus ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der WestImmo.

Die Neuerungen im IAS 38 erfolgten im Rahmen zusätzlicher Folgeänderungen aus der geänderten Fassung von IFRS 3. IAS 38 regelt die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts eines immateriellen

Vermögenswertes, der bei einem Unternehmenszusammenschluss erworben wurde. Von den ab dem 1. Juli 2009 anzuwendenden Neuerungen resultierten keine Auswirkungen auf die Berichterstattung der Bank.

Der geänderte IAS 39 ist ab dem 01. Januar 2010 anzuwenden. Die Neuerungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Ausnahme von Verträgen über Unternehmenszusammenschlüsse aus dem Anwendungsbereich und die Bilanzierung der Absicherung von Zahlungsströmen und Behandlung von Vorfälligkeitsentschädigungen als eng verbundene eingebettete Derivate. Die Gültigkeit dieser Neuregelungen ab dem 1. Januar 2010 hatten keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Der Improvement-Prozess 2008

Im Januar 2008 wurde die zweite Phase des Business-Combinations-Projektes mit der Veröffentlichung der Neufassungen von IFRS 3 (Unternehmenszusammenschlüsse) und IAS 27 (Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS) beendet. Im Fokus der Änderungen steht die Beseitigung von bisherigen Regelungslücken, die sich durch geänderte Beteiligungsverhältnisse im Konzernabschluss ergeben haben. Eine verpflichtende Anwendung ist für Geschäftsjahre beginnend am oder nach dem 1. Juli 2009 vorgesehen. Die Änderungen hatten keine Auswirkungen auf die Berichterstattung.

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-, Methodenänderungen und wesentliche Sachverhalte

Bei der Erstellung des Konzernabschlusses sowie der Vergleichszahlen für den Vorjahreszeitraum wurden die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 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 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 die Gliederungspunkte des Anhangs neu gruppiert und die nachfolgend beschriebenen Darstellungsänderungen vorgenommen.

■ Eigenkapitalveränderungsrechnung

Die WestImmo hat ihre Darstellung gemäß den Vorschriften des IAS 1.106 und den Empfehlungen des IAS 1.IG6 angepasst. Im Vergleich zum Vorjahr werden die Positionen in den Spalten „Neubewertungsrücklage aus AfS Finanzinstrumenten“ und „Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionsverpflichtungen“ und deren Veränderungen nach Abzug der latenten Steuern gezeigt. Es entfällt somit der separate Ausweis der latenten Steuern dieser Positionen. Des Weiteren entfallen die Spalten „Konzernjahresüberschuss“ und „Ausschüttung an Anteilseigner“. Die auf diese Positionen entfallenden Beträge und Veränderungen werden in der Spalte „Gewinnrücklagen“ gezeigt. Im diesem Zusammenhang wurde auch die Darstellung der Position Eigenkapital (Note 6.26) in Übereinstimmung mit der Darstellung in der Eigenkapitalveränderungsrechnung

angepasst. Eine Überleitung der im Geschäftsbericht des Vorjahres per 31. Dezember 2008 und 31. Dezember 2009 ausgewiesenen Gewinnrücklagen auf die im aktuellen Geschäftsbericht für diese Stichtage ausgewiesenen Gewinnrücklagen, ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Darstellung der Änderungen im Ausweis der Position Gewinnrücklagen	per 31.12.2008/ 01.01.2009	per 31.12.2009
	Mio €	Mio €
Ausweis der Gewinnrücklagen im Geschäftsbericht zum 31.12.2009	83,2	123,4
Abzgl. Ausschüttungen an Anteilseigner	-56,8	-69,5
Zzgl. auf Aktionäre des WestImmo entfallender Konzernjahresüberschuss	97,4	83,1
Ausweis der Gewinnrücklagen im Geschäftsbericht zum 31.12.2010	123,8	137,0

■ Finanzanlagen und Finanzanlagespiegel

Aus der Darstellung der Finanzanlagen (Note 6.8) war zum 31. Dezember 2009 die Zuordnung der Finanzbeteiligung zur Kategorie AFS nicht ersichtlich. Die Darstellung wurde entsprechend angepasst.

In Note 6.9 „Finanzanlagespiegel“ wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit auf die Darstellung der Entwicklung von Schuldverschreibungen und anderen festverzinslichen Wertpapieren sowie Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere verzichtet.

■ Ergebniskomponenten bei den Finanzinstrumenten

Um die Angaben in der Note 7.1 „Ergebniskomponenten bei den Finanzinstrumenten“ zu Nettogewinnen und -verlusten gemäß IFRS 7.20(a) übersichtlicher zu gestalten, erfolgt im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2010 ein Ausweis auf Ebene der Haltekategorie gemäß IAS 39.9 und nicht mehr auf Bilanzpositionsebene. Die Vorjahresvergleichszahlen für die Berichtsperiode 01. Januar bis 31. Dezember 2009 wurden entsprechend angepasst.

■ Beizulegende Zeitwerte der Finanzinstrumente

In Note 7.2 „Beizulegender Zeitwert der Finanzinstrumente“ wurden zur Verbesserung der Darstellung in der Spalte Buchwerte die Positionen Buchwerte Forderungen an Kunden und Forderungen an Kunden IFRS 5 abzüglich der auf diese Positionen entfallende Risikovorsorge angegeben (Nettodarstellung). Des Weiteren wurden die Finanzanlagen ohne Anteile at equity bewerteten Unternehmen und ohne Investment Property dargestellt.

■ Überleitungsrechnung Level 3-Finanzinstrumente

In Note 7.7 „Überleitungsrechnung Level 3-Finanzinstrumente“ haben wir zur Erhöhung der Transparenz die Tabelle für das Geschäftsjahr 2010 neu strukturiert und zusätzlich auch die Vorjahresdarstellung auf das diesjährige Format angepasst.

Transaktionen mit der Ersten Abwicklungsanstalt (EAA)

Die WestImmo hat im Geschäftsjahr am 30. April 2010 Risikovermögen zum HGB Buchwert auf die Erste Abwicklungsanstalt (EAA) übertragen. Aufgrund der vertraglichen Rückwirkung zum 1. Januar 2010 sind die durch die Bank in diesem Zeitraum vereinnahmten Erträge und Aufwendungen an die EAA weiterzuleiten. Der sich aus der Weiterleitung ergebene Ertrag bzw. Aufwand vereinnahmt die WestImmo im sonstigen betrieblichen Ertrag bzw. Aufwand. Der bei der Transaktion verwendete HGB Buchwert entspricht ebenfalls dem IFRS Buchwert der Vermögenswerte, so dass hieraus keine ergebniswirksamen Effekte entstehen.

Die Übertragung erfolgte durch Abspaltung eines Teilportfolios aus dem Privatkundengeschäft in Höhe von 0,5 Mrd €. Das bei der WestImmo verbleibende Privatkundengeschäft in Höhe von 3,7 Mrd € wird durch eine Garantie auf erste Anforderung durch die EAA abgesichert. Zu den damit verbundenen Garantiegebühren werden unter der Note 4.3 „Provisionsergebnis“ nähere Angaben gemacht. Ferner wurde ein nicht mehr als strategisch angesehenes Corporate Portfolio in Höhe von 0,2 Mrd € von der Bank an die EAA in Form einer stillen Unterbeteiligung ausplatziert. Im Zusammenhang mit

der Übertragung der Risikovermögen zum HGB Buchwert sind nicht marktgerechte Swapgeschäfte über 21,6 Mio € zwischen der EAA und der WestImmo abgeschlossen worden, welche einen Vorteilsausgleich i. S. d. § 311 AktG darstellen. Der Vorteilsausgleich ist erfolgswirksam in Höhe von 21,6 Mio € im sonstigen betrieblichen Ergebnis erfasst worden.

Im Zusammenhang mit der Übertragung von Risikovermögen an die EAA ist ein Servicelevel-Agreement zwischen der WestImmo und der WestLB für die EAA abgeschlossen worden.

2.3. Sachverhalte gemäß IFRS 5

Die langfristigen Vermögensgegenstände sowie Verbindlichkeiten, die zur Veräußerung gehalten werden, stellt die WestImmo gemäß IFRS 5 gesondert als „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ und „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Verbindlichkeiten“ in der Bilanz dar. Im Vorjahr wurden Erträge und Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Veräußerung des Privatkundengeschäfts standen, ebenfalls gesondert in einer Position der Gewinn- und Verlustrechnung als „Ergebnis nach Steuern des aufgegebenen Geschäftsbereiches und der zur Veräußerung gehaltenen Vermögensgegenstände“ dargestellt. Mit Ausnahme von Finanzinstrumenten gemäß IAS 39 erfolgt die Bewertung zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert (Fair Value) abzüglich Veräußerungskosten.

- a. Das im Vorjahr nach IFRS 5 ausgewiesene Privatkundengeschäft hat die zeitliche Vorgabe zur Veräußerung überschritten. Die im Vorjahr gesondert ausgewiesenen Werte in den Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folglich rückgegliedert und somit wieder im Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen ausgewiesen. Vorjahreswerte in der Bilanz blieben gemäß IFRS 5.40 davon unberührt. Insgesamt ergaben sich Vorjahreswert-Anpassungen in der Gewinn- und Verlustrechnung, Kapitalflussrechnung und Segmentberichterstattung. Die Anpassungseffekte in der Gewinn- und Verlustrechnung sind in der folgenden Tabelle dargestellt. Anpassungen im Rahmen der Segmentberichterstattung können der Note 5.1 „Operative Segmentberichterstattung“ entnommen werden.
- b. Das im Vorjahr nach IFRS 5 ausgewiesene assoziierte Unternehmen EPM Assetis GmbH, wurde im November 2010 veräußert. Es ergab sich ein unter dem Finanzanlageergebnis ausgewiesener Abgangsgewinn in Höhe von 5,8 Mio €.
- c. Im Oktober 2009 entschied die Geschäftsführung, das Agrarportfolio zu veräußern. Das Agrarportfolio umfasst Darlehen an landwirtschaftliche Unternehmen, die bisher einen Teil des Investoren-Segments dargestellt haben. Zwischenzeitlich ist die vom Standard geforderte Ein-Jahres-Frist für den bislang noch nicht verkauften Teil des Agrarportfolios überschritten. Die Ursachen der Überschreitung sind in andauernden Verkaufsverhandlungen begründet und liegen außerhalb der Kontrolle der WestImmo. Derzeit werden Verhandlungen über einen Verkauf des restlichen Portfolios mit inländischen Kreditinstituten aktiv geführt. Im Berichtsjahr lag in Höhe von 1,0 Mio € (Vorjahr: 0,1 Mio €) eine Risikovorsorge auf den Bestand des Agrarportfolios vor.

Die vorgenommenen Anpassungen sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Konzern Gewinn- und Verlustrechnung

	Note	2010 Mio €	2009 vor Rückgliederung Mio €	Rückgliederung gemäß IFRS 5 Mio €	2009 nach Rückgliederung Mio €
Zinserträge (und ähnliche Erträge)		1.618,3	1.626,0	192,4	1.818,4
Zinsaufwendungen (und ähnliche Aufwendungen)		1.379,4	1.427,3	173,2	1.600,5
Zinsüberschuss	(4.1)	238,9	198,7	19,2	217,9
Kreditrisikovorsorge	(4.2)	-68,1	-66,2	0,8	-65,4
Zinsüberschuss nach Kreditrisikovorsorge		170,8	132,5	20,0	152,5
Provisionserträge		32,9	40,0	1,7	41,7
Provisionsaufwendungen		21,7	7,6	6,3	13,9
Provisionsergebnis	(4.3)	11,2	32,4	-4,6	27,8
Handelsergebnis	(4.4)	-5,6	4,3	0,0	4,3
Finanzanlageergebnis	(4.5)	4,6	-10,2	0,0	-10,2
Verwaltungsaufwand	(4.6)	89,5	87,7	5,4	93,1
Saldo sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge	(4.7)	7,7	3,5	0,2	3,7
Ergebnis vor Steuern		99,2	74,8	10,2	85,0
Laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(4.8)	0,2	2,0	0,0	2,0
Latente Steuern	(4.8)	4,2	0,7	-1,0	-0,4
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		94,8	72,1	11,3	83,4
Ergebnis nach Steuern des aufgegebenen Geschäftsbereichs und der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte		0,0	11,3	-11,3	0,0
Konzernjahresüberschuss		94,8	83,4	0,0	83,4
darunter:					
- auf Aktionäre der WestImmo entfallend		94,4	83,1	0,0	83,1
- auf nicht beherrschende Anteile entfallend		0,4	0,3	0,0	0,3

2.4. Vorgenommene Anpassungen

Der vorliegende Jahresabschluss enthält im Vergleich zum 31. Dezember 2009 Anpassungen von Vorjahresangaben, die durch nicht korrekte Datenzuordnungen erforderlich wurden.

Die vorgenommenen Änderungen werden nachfolgend aufgeführt:

- Angaben über Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen
Zum 31. Dezember 2009 wurden zu Eigentümerin WestLB AG Eventualverbindlichkeiten in Höhe von 38,5 Mio € ausgewiesen. Der korrekte Wert beläuft sich auf 454,4 Mio €.
- Übertragene Sicherheiten für eigene Verbindlichkeiten
Im Berichtsjahr 2010 wurden die Anhangangaben im Zusammenhang mit den als Sicherheit übertragenen finanziellen Vermögenswerten erweitert. Daraus ergaben sich Anpassungserfordernisse im Hinblick auf die zum 31. Dezember 2009 veröffentlichten Werte.

Neu auszuweisen waren zum 31. Dezember 2009 neben den korrekt ausgewiesenen Wertpapiersicherheiten in Höhe von 981,2 Mio €, Wertpapiersicherheiten in Höhe von 1.299,2 Mio € sowie Barsicherheiten in Höhe von 1,9 Mio € für echte Wertpapierpensionsgeschäfte. Des Weiteren waren zum 31. Dezember 2009 Wertpapiersicherheiten für Geschäfte an Terminbörsen (Zinsfutures) in Höhe von 1,5 Mio € gestellt. Außerdem weist die Bank zum 31. Dezember 2009 zurückgekauft eigene Emissionen, die als Sicherheit im Rahmen von echten Wertpapierpensionsgeschäften

ten sowie Offenmarktgeschäfte mit der Deutschen Bundesbank als Sicherheit gestellt wurden, in Höhe von 663,5 Mio.€ aus.

■ Erhaltene Sicherheiten für Finanzinstrumente

Bei den erhaltenen Sicherheiten für einzelwertberichtigte Finanzinstrumente wurden zum 31. Dezember 2009 Immobiliensicherheiten in Höhe von 560,4 Mio € ausgewiesen. Der korrekte Wert beläuft sich auf 317,4 Mio €.

■ Fair Value Hierarchie

Zum 31. Dezember 2009 wurde in der Fair Value Hierarchie unter Finanzanlagen Available for Sale in der Spalte Level 2 ein Betrag in Höhe von 22,2 Mio € gezeigt. Der korrekte Wert beläuft sich auf 25,5 Mio €. Der Unterschied entspricht dem Betrag der AfS-Finanzbeteiligungen in Höhe von 3,3 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 Values) bestimmter Derivate und anderer, insbesondere strukturierter Finanzinstrumente;
- Bemessung der Risikovorsorge (Impairment);
- Ermittlung latenter Steuern;
- Ermittlung der Pensions- und anderer Rückstellungen;
- Einschätzung von Chancen- und Risikoprofilen bei Zweckgesellschaften.

Die Annahmen und Schätzungen sowie die Ermessensentscheidungen mit den zugrunde liegenden Beurteilungsfaktoren und Schätzverfahren werden regelmäßig überprüft und mit den tatsächlich eingetretenen Ereignissen abgeglichen. 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 wird der Geschäfts- und Firmenwert im Bilanzposten Finanzanlagen ausgewiesen. Ein Geschäfts- oder Firmenwert wird gemäß IAS 36 nicht planmäßig abgeschrieben, sondern auf Basis von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (cash generating units) mindestens jährlich einem Werthaltigkeitstest unterzogen.

Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Aufwendungen und Erträge aus Geschäftsbeziehungen zwischen Konzernunternehmen werden im Rahmen der Schuldenkonsolidierung beziehungsweise 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 des IAS 27.23 unter Beachtung der wesentlichen Geschäftsvorfälle mit einem abweichendem 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 und Gemeinschaftsunternehmen 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, Gemeinschaftsunternehmen 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 beizulegenden Zeitwert (Fair Value) oder, sofern dieser nicht zuverlässig ermittelbar ist, zu Anschaffungskosten unter den Finanzanlagen ausgewiesen.

In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 wurden die folgenden Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen 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

Tochterunternehmen nach SIC-12

Wire 2008-1 GmbH, Frankfurt am Main

At equity bilanzierte Gemeinschaftsunternehmen*

FEN Fachmarktzentrum ehem. Eisstadion Nürnberg GmbH & Co. KG, Berlin (FEN GmbH & Co. KG)
--

At equity bilanzierte assoziierte Unternehmen

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

* Gemäß IAS 31.38 in Verbindung mit IAS 28 nach der Equity-Methode bilanzierte Gemeinschaftsunternehmen

Im Berichtsjahr wurde die at equity bewertete Beteiligung EPM Assetis GmbH, die im Jahre 2009 aufgrund der bestehenden Veräußerungsabsicht gesondert nach IFRS 5 dargestellt wurde, veräußert. Hieraus resultiert ein Abgangsgewinn in Höhe von 5,8 Mio €.

Die nachfolgenden Angaben gemäß IAS 31.54 ff. beziehen sich auf das Gemeinschaftsunternehmen (FEN GmbH & Co. KG), das gemäß IAS 31.38 in Verbindung mit IAS 28 nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen wurde.

	FEN GmbH & Co. KG 50,0 %	
	31.12.2009 Mio €	31.12.2008 Mio €
Summe aller kurzfristigen Vermögenswerte	1,9	2,5
Summe aller langfristigen Vermögenswerte	0,3	0,3
Summe aller kurzfristigen Verbindlichkeiten	0,1	0,3
Summe aller Erträge	0,3	0,7
Summe aller Aufwendungen	0,3	0,3

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

	EMG GmbH 47,50 %	
	31.12.2009 Mio €	31.12.2008 Mio €
Vermögenswerte*	11,2	12,5
Schulden	11,2	12,5
Erträge	1,6	1,3
Periodenergebnisse	0,5	-0,6

* Die Vermögenswerte entsprechen der Bilanzsumme

Kumulierte nicht erfasste anteilige Verluste an at equity bilanzierten Unternehmen belaufen sich zum 31. Dezember 2010 auf 0,5 Mio € (Vorjahr: 0,7 Mio €).

Eventualschulden sowie andere Verpflichtungen auf Grund 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 31. Dezember 2010 (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 Value und folgen dessen Erfassung.

Bei Tochtergesellschaften und Niederlassungen, die nicht in Euro bilanzieren, werden Bilanzposten mit den EZB-Referenzkursen des 31. Dezember 2010 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. Wertminderungen pro Klasse der Finanzinstrumente entsprechen den jeweiligen Positionsausweisen für Wertminderungen.

Im Rahmen der Fair-Value-Hierarchie erfolgt für jede Anlagenklasse eine Levelzuordnung. Zusätzlich zeigt eine Veränderungsanalyse Bewegungen zwischen den Level-Stufen. Des Weiteren werden Fälligkeitsaufstellungen für derivative Finanzverbindlichkeiten 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 Bestandskategorien zu klassifizieren und in Abhängigkeit von dieser Kategorisierung zu bewerten:

- Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) angesetzte finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (at Fair Value through Profit or Loss), 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 gehaltene 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 wurden unter den Handelsaktiva beauftragte zu syndizierende Kredite ausgewiesen.

Handelsaktiva und Handelspassiva werden mit dem beizulegenden Zeitwert (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 der Basis von marktüblichen Preismodellen oder diskontierten Cashflows ermittelt.

Alle bewertungsinduzierten realisierten und unrealisierten 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 ausgewiesen. Alle anderen zinsinduzierten Bewertungskomponenten werden im Handelsergebnis gezeigt. Mit HfT-Beständen in 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 der Kategorie „At Fair Value through Profit or Loss“ 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 Portfoliobasis 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 signifikanten Reduzierung von Bewertungsinkongruenzen aus Schuldverschreibungen sowie darin eingebetteten Derivaten, die mit Zinsderivaten in einer ökonomischen Sicherungsbeziehung stehen, 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 der Basis von marktüblichen Preismodellen oder diskontierten Cashflows ermittelt.

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

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 Bilanzposten 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 bestimmbareren 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 Zuganges 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 einem gesonderten Eigenkapitalposten (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 Neubewertungsrücklage aufgebaut worden sein, so ist diese um den Wertminderungsbetrag zu reduzieren und erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen. Darüber hinausgehende Beträge sind zwingend erfolgswirksam im Finanzanlageergebnis zu erfassen.

Agien beziehungsweise Disagien werden nach der Effektivzinsmethode erfolgswirksam über die Laufzeit amortisiert und im Zinsergebnis erfasst.

In der Position Finanzanlagen werden zudem 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 der beizulegenden Zeitwerte (Fair Value) in der Folge basiert auf jährlich aktualisierten Bewertungen von Immobiliensachverständigen. Aufwendungen und Erträge aus Investment Properties werden erfolgswirksam im Finanzanlageergebnis erfasst.

Ferner werden unter den Finanzinstrumenten des AfS-Bestandes Beteiligungen aus Debt-to-Equity-Swaps ausgewiesen.

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 Mikro 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 Finanzinstruments. Eine Neubeurteilung wird bei wesentlichen Vertragsänderungen vorgenommen.

d) Wertpapierpensionsgeschäfte und Wertpapierleihgeschäfte

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.

Wertpapierleihgeschäfte werden analog dem Ausweis von Wertpapieren aus Pensionsgeschäften beziehungsweise (Reverse-) Repo-Geschäften bilanziert. Verliehene Wertpapiere verbleiben weiterhin im Wertpapierbestand; entliehene 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 Positionen werden über ihre Restlaufzeit verteilt abgebaut.

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 Grundgeschäfts und der Fair Value-Änderungen des Sicherungsinstruments in einer Spanne von 80 bis 125 % liegt. Dabei wird bei Abschluss der Sicherungsbeziehung eine Effektivitätsvermutung abgegeben (prospektiver Effektivitätstest zum Zeitpunkt der Designation). Diese Vermutung wird während der Laufzeit regelmäßig mindestens zu jedem Bilanzstichtag rückwirkend bestätigt (retrospektiver Effektivitätstest).

Werden Sicherungsinstrumente im Rahmen des Hedge Accounting gemäß IAS 39 zur Absicherung von Zinsrisiken aus festverzinslichen Aktiva und Passiva eingesetzt, werden sie unter dem Bilanzposten „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 Bilanzposten „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. Bei der Absicherung von Zinsrisiken auf Portfoliobasis werden die Fair Value-Änderungen von aktivischen beziehungsweise passivischen Grundgeschäften, die dem gesicherten Zinsrisiko zuzuordnen sind, separat als „Aktivischer“ beziehungsweise „Passivischer Ausgleichsposten für im Portfolio gesicherte Finanz-

instrumente“ ausgewiesen. Ein saldierter Ausweis nur auf der Aktiv- oder Passivseite ist nicht zulässig. Für die Aktiva und die Passiva werden separate Laufzeitbänder gebildet und die betragsmäßigen Änderungen getrennt für Aktiva und Passiva gebucht; somit kann der jeweilige Ausgleichsposten auch negative Werte annehmen. Werden im Rahmen von Portfolio-Hedges Grundgeschäfte der Kategorie AfS abgesichert, wird kein Ausgleichsposten gebildet, da die Bilanz bereits den Fair Value enthält.

In folgenden Fällen wird die Anwendung des Hedge Accounting eingestellt:

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

Wird bei Mikro-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-, pauschalierten 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 objektiver 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.

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 nach verhandelt 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 nicht individuell wertberichtigter Engagements pauschalierte Einzelwertberichtigungen gebildet. Ferner wird bei latenten Risiken des nicht individuell 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 finanzielle Vermögenswerte aus dem Kreditgeschäft. Dabei werden synthetische Verbriefungen durch True-Sale Aktivitäten durchgeführt.

Bei synthetischen Verbriefungen verbleiben die Vermögenswerte in der Bilanz der WestImmo; die Vermögenswerte werden 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 diesem Posten 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. 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 Posten „Ertragsteueransprüche“ beziehungsweise „Ertragsteuerverpflichtungen“ ausgewiesen.

2.13. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die WestImmo wählt für die Bilanzierung von Pensionen gemäß IAS 19 eine grundsätzlich 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 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 grundsätzlich 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 2,3 Mrd € (Vorjahr: 4,3 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 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 selbstgenutzte Gebäude, Büro- und Geschäftsausrüstung 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

	2010 Mio €	2009 Mio €
Zinserträge aus		
– Kredit- und Geldmarktgeschäften	792,2	830,9
– Schuldverschreibungen und anderen festverzinslichen Wertpapieren	77,1	128,0
– Handelsderivaten & HfT Syndizierungen	575,3	681,0
– Derivaten im Hedge Accounting	169,4	173,5
– sonstigen Geschäften	4,6	0,6
Zinserträge	1.618,6	1.814,0
Laufende Erträge aus		
– Finanzbeteiligungen	–0,3	2,8
– Anteilen an assoziierten Unternehmen	0,0	–0,4
Laufende Erträge	–0,3	2,4
Zinsaufwendungen aus		
– Einlagen	458,2	484,3
– Verbrieften Verbindlichkeiten	204,4	272,1
– Nachrangkapital	26,8	31,5
– Handelsderivaten	513,8	629,9
– Derivaten im Hedge Accounting	170,6	182,3
– sonstigen Geschäften	1,5	0,4
Zinsaufwendungen	1.375,3	1.600,5
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen (Hedge Accounting)	–4,1	2,0
Zinsüberschuss	238,9	217,9

Die Vorjahres-Angaben sind um IFRS 5 Sachverhalte angepasst worden. Details zu den vorgenommenen Anpassungen finden sich in Note 2.3 „Sachverhalte gemäß IFRS 5“.

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

	2010 Mio €	2009 Mio €
Ergebnis aus Sicherungsderivaten	–35,2	27,1
– davon aus Mikro Fair Value Hedge Accounting	–35,2	27,1
Ergebnis aus gesicherten Grundgeschäften	31,1	–25,1
– davon aus Mikro Fair Value Hedge Accounting	31,1	–25,1
Gesamt	–4,1	2,0

Das Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen beinhaltet Bewertungsergebnisse aus effektiven Sicherungsbeziehungen im Rahmen des Mikro 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

	2010 Mio €	2009 Mio €
Zuführungen		
– zu Wertberichtigungen auf Forderungen	–151,9	–111,2
– zu Rückstellungen im Kreditbereich	–22,2	–4,1
Auflösungen		
– von Wertberichtigungen auf Forderungen	79,0	44,5
– von Rückstellungen im Kreditbereich	25,7	1,4
Eingänge auf abgeschriebene Forderungen	2,8	7,3
Zuschreibungen auf Forderungen des Kreditgeschäfts	0,7	0,0
Direktabschreibungen auf Forderungen	–2,2	–3,3
Gesamt	–68,1	–65,4

Die Vorjahres-Angaben sind um IFRS 5 Sachverhalte angepasst worden. Details zu den vorgenommenen Anpassungen finden sich in Note 2.3 „Sachverhalte gemäß IFRS 5“.

In den Zuführungen sind keine Beträge zu pauschalierten Einzelwertberichtigungen auf homogene Teilportfolios (Vorjahr: –2,9 Mio €) enthalten. Dahingegen beinhalten die Auflösungen Beträge aus pauschalierten Einzelwertberichtigungen in Höhe von 7,1 Mio € (Vorjahr: 5,1 Mio €). Für die Portfoliowertberichtigung erfolgte eine Zuführung über –39,3 Mio € (Vorjahr: –10,3 Mio €) und eine Auflösung über 7,8 Mio € (Vorjahr: 4,0 Mio €).

4.3. Provisionsergebnis

	2010 Mio €	2009 Mio €
Kredit- und Konsortialgeschäft	12,0	23,4
Wertpapier- und Depotgeschäft	0,1	0,9
Avale und Garantien	–1,7	6,7
Sonstiges	0,8	–3,2
Gesamt	11,2	27,8

Die Vorjahresangaben sind um IFRS 5 Sachverhalte angepasst worden. Details zu den vorgenommenen Anpassungen finden sich in Note 2.3 „Sachverhalte gemäß IFRS 5“.

Der Provisionsüberschuss setzt sich aus 32,9 Mio € (Vorjahr: 41,7 Mio €) Provisionserträgen und 21,7 Mio € (Vorjahr: 13,9 Mio €) Provisionsaufwendungen zusammen.

Der Rückgang des Provisionsergebnisses resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang des Provisionsüberschusses aufgrund des rückläufigen Neugeschäfts.

Die Veränderung des Provisionsüberschuss aus Avalen und Garantien ist im Wesentlichen auf Provisionsaufwendungen für eine Garantie auf erste Anforderung durch die EAA in Höhe von 6,7 Mio € zurückzuführen.

4.4. Handelsergebnis

	2010 Mio €	2009 Mio €
Ergebnis aus dem Verkauf von Handelsbeständen	-6,1	-4,0
Ergebnis aus der Bewertung von Handelsbeständen	21,5	82,5
Devisenergebnis	1,5	-0,3
Ergebnis aus dem Verkauf von Finanzinstrumenten, die freiwillig zum Fair Value bewertet werden	0,1	0,0
Ergebnis aus der Bewertung von Finanzinstrumenten, die freiwillig zum Fair Value bewertet werden	-22,6	-74,0
Gesamt	-5,6	4,2

Das Ergebnis aus dem Verkauf von Handelsbeständen setzt sich aus Close out Zahlungen von Swaps zusammen.

4.5. Finanzanlageergebnis

	2010 Mio €	2009 Mio €
Ergebnis aus dem Verkauf von Afs-Beständen	2,5	-0,3
Ergebnis aus der Bewertung von Afs-Beständen	-9,5	-8,0
Ergebnis aus Beteiligungsaktivitäten	4,6	-1,9
Ergebnis aus dem Verkauf von at equity bewerteten Unternehmen	5,8	0,0
Ergebnis aus Investment Property	1,2	0,0
Gesamt	4,6	-10,2

In der Position Ergebnis aus Beteiligungsaktivitäten sind ausschließlich Zuführungen und Auflösungen aus Rückstellungen im Beteiligungsbereich enthalten. Das Ergebnis aus Investment Property beinhaltet im Wesentlichen 1,1 Mio € Veräußerungsgewinne aus dem Abgang von Investment Property sowie 0,1 Mio € Erträge aus Mieteinnahmen.

Im Berichtsjahr wurde die at equity bewertete Beteiligung EPM Assetis GmbH veräußert. Hieraus resultiert ein Abgangsgewinn in Höhe von 5,8 Mio €.

4.6. Verwaltungsaufwand

	2010 Mio €	2009 Mio €
Personalaufwand		
– Löhne und Gehälter	41,1	41,6
– Soziale Abgaben	4,7	4,9
– Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2,2	3,8
Andere Verwaltungsaufwendungen	38,0	38,8
Abschreibungen auf Sachanlagen, Software und immaterielle Vermögenswerte	3,5	4,0
Verwaltungsaufwand	89,5	93,1

Die Vorjahres-Angaben sind um IFRS 5 Sachverhalte angepasst worden. Details zu den vorgenommenen Anpassungen finden sich in Note 2.3 „Sachverhalte gemäß IFRS 5“.

In der Position andere Verwaltungsaufwendungen sind Zahlungen aus unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen enthalten. Details zu den Mindestleasingzahlungen in den kommenden Geschäftsjahren finden sich in Note 7.14 „Sonstige finanzielle Verpflichtungen“.

4.7. Saldo Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge

	2010 Mio €	2009 Mio €
Sonstige betriebliche Erträge		
– Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1,0	1,1
– Übrige	57,3	18,1
Gesamt – Sonstige betriebliche Erträge	58,3	19,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
– Übrige	50,6	15,5
Gesamt – Sonstige betriebliche Aufwendungen	50,6	15,5
Saldo sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge	7,7	3,7

Die Vorjahresangaben sind um IFRS-5-Sachverhalte angepasst worden. Details zu den vorgenommenen Anpassungen finden sich in Note 2.3 „Sachverhalte gemäß IFRS 5“.

Der Anstieg der übrigen sonstigen betrieblichen Erträge um 39,2 Mio € sowie der Anstieg der übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 35,1 Mio € ist im Wesentlichen auf verschiedene Erträge in Höhe von 28,4 Mio € bzw. Aufwendungen in Höhe von 18,6 Mio € im Zusammenhang mit dem Transfer von Vermögensgegenständen in die EAA zurückzuführen.

Details zu den Auswirkungen des EAA-Transfers finden sich unter Note 2.2 „Ausweis-, Methodenänderungen und wesentliche Sachverhalte“.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten darüber hinaus Erlöse gemäß IAS 2 (Vorräte) in Höhe von 11,2 Mio € (Vorjahr: 7,4 Mio €) sowie Erträge aus dem Verkauf des Treuhandgeschäfts Mannheim in Höhe von 5,2 Mio €. Des Weiteren sind in den übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Wesentlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit Beitragszahlungen an sowie der Bildung von Rückstellungen für Beitragszahlungen an Sicherungseinrichtungen in Höhe von 13,1 Mio € (Vorjahr: 2,4 Mio €) sowie Materialaufwendungen in Höhe von 9,7 Mio € (Vorjahr: 5,8 Mio €) aus Bauvorhaben voll konsolidierter Tochtergesellschaften enthalten.

4.8. Ertragsteuern

	2010 Mio €	2009 Mio €
Laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,2	2,0
Latente Steuern	4,2	–0,4
Gesamt	4,4	1,6

Die Vorjahres-Angaben sind um IFRS 5 Sachverhalte angepasst worden. Details zu den vorgenommenen Anpassungen finden sich in Note 2.3 „Sachverhalte gemäß IFRS 5“.

Die im Berichtsjahr gebuchten laufenden Steuern in Höhe von 0,2 Mio € (Vorjahr: 2,0 Mio €) setzen sich aus der Zuführung von Rückstellungen in Zusammenhang mit Betriebsprüfungen und Erträgen aus Steuerrückerstattungen aufgrund von eingereichten und veranlagten Steuererklärungen zusammen.

Der sich im Zusammenhang mit latenten Steuern ergebende Steueraufwand stammt aus der Entstehung bzw. Umkehrung von temporären Differenzen.

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

	2010 Mio €	2009 Mio €
Ergebnis vor Steuern	99,2	85,0
Anzuwendender Steuersatz (in %)	30	30
Rechnerischer Ertragsteueraufwand	29,8	25,5
Auswirkungen wegen abweichender Steuersätze bei erfolgswirksamen Steuerabgrenzungen	1,1	1,3
Auswirkungen von im Geschäftsjahr erfassten Steuern aus Vorjahren	1,7	-0,8
Auswirkungen von Steuersatzänderungen	-0,3	0,0
Auswirkungen von nicht abziehbaren Betriebsausgaben	2,9	1,6
Auswirkungen steuerfreier Erträge	-1,2	-0,6
Auswirkungen permanenter Effekte bilanzieller Natur	11,8	0,0
Auswirkungen aus mit abweichenden Steuersätzen besteuerten Einkünften	-0,1	2,4
Auswirkungen von Wertberichtigungen/Ansatzkorrekturen	0,5	-0,1
Auswirkungen von Bemessungsgrundlagentransfers	-42,3	-29,6
Sonstige Auswirkungen	0,5	1,9
Ertragsteuern	4,4	1,6

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.

Verlustvorträge

	KöSt Mio €	GewSt Mio €
2006	79,9	81,1
2007	79,9	81,1
2008	79,9	81,1
2009	79,9	81,1
2010	79,9	81,1

Es handelt sich um vororganschaftliche Verlustvorträge.

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 Rechnungswesen ab. Anpassungen werden nicht vorgenommen.

In der Position der 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

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

Der Beitrag der einzelnen Segmente zum Konzernergebnis (Ergebnis vor Steuern) für die Geschäftsjahre 2010 und 2009 ist in den nachfolgenden Tabellen dargestellt:

GuV Konzern IFRS in Mio €		Investoren ⁶⁾	Privat- kunden	Treasury	Beteiligungen ⁷⁾	Dienste	Konzern
Zinsüberschuss ¹⁾	2010	193,4	20,7	26,4	-1,6	0,0	238,9
	2009	160,6	19,2	39,0	-0,5	0,0	218,3
Kreditrisikovorsorge	2010	-80,6	12,4	0,0	0,1	0,0	-68,1
	2009	-66,2	0,8	0,0	0,0	0,0	-65,4
Provisionsüberschuss	2010	25,8	-15,1	-0,1	0,1	0,5	11,2
	2009	31,0	-4,6	1,2	0,2	0,0	27,8
Handelsergebnis	2010	0,0	0,0	-5,6	0,0	0,0	-5,6
	2009	0,0	0,0	4,3	0,0	0,0	4,3
Finanzanlageergebnis	2010	1,9	0,0	2,1	0,6	0,0	4,6
	2009	-5,3	0,0	0,8	-5,7	0,0	-10,2
Verwaltungsaufwand ²⁾	2010	-37,6	-2,9	-1,5	-4,2	-39,8	-86,0
	2009	-37,8	-5,3	-1,8	-10,5	-33,7	-89,1
Planmäßige Abschreibungen	2010	-0,3	0,0	0,0	0,0	-3,2	-3,5
	2009	-0,2	-0,1	0,0	0,0	-3,7	-4,0
Saldo sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge	2010	-8,2	-1,7	21,6	8,3	-12,3	7,7
	2009	-0,5	0,2	0,0	7,3	-3,3	3,7
Ergebnis vor Steuern	2010	94,4	13,4	42,9	3,3	-54,8	99,2
	2009	81,6	10,2	43,5	-9,2	-40,7	85,4
Ertragsteuern ³⁾	2010	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,4
	2009	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,7
Ergebnis von At-Equity Beteiligungen	2010	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	2009	0,2	0,0	0,0	-0,6	0,0	-0,4
Ergebnis nach Steuern	2010	94,4	13,4	42,9	3,3	-54,8	94,8
	2009	81,8	10,2	43,5	-9,8	-40,7	83,3
Buchwert von At-Equity Beteiligungen	2010	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0
	2009	1,0	0,0	0,0	4,2	0,0	5,2
Segmentvermögen	2010	17.213,4	3.353,8	4.695,0	138,3	487,4	25.887,9
	2009	17.091,4	4.153,2	5.124,0	146,6	374,3	26.889,5
Segmentverbindlichkeiten	2010	396,2	147,4	23.889,1	106,1	494,1	25.032,9
	2009	282,1	158,2	25.038,4	102,0	402,9	25.983,6
Allokiertes Kapital	2010	773,1	0,4	111,3	1,2	0,0	886,0
	2009	696,7	87,1	94,1	1,1	0,0	879,0
ROE in % ⁴⁾	2010	12,2	> 100,0	-	-	-	10,2
	2009	11,4	11,0	-	-	-	9,0
CIR in % ⁵⁾	2010	18,0	73,7	-	-	-	34,7
	2009	20,5	36,5	-	-	-	37,6

Auf Angaben zum 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.

7) Das Segment Beteiligungen beinhaltet im Vorjahr die EPM Assetis GmbH.

5.2. Regionale Segmentberichterstattung

Die regionale Segmentberichterstattung bildet die Verteilung der wesentlichen Bestands- und Ergebnisgrößen des Konzerns zum 31. Dezember 2010 und zum 31. Dezember 2009 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.

Mio € nach Region		EU	EU ohne DE	DE	Amerika	APAC	Konzern
Ergebnis vor Steuern	2010	91,2	47,9	43,3	28,3	-20,3	99,2
	2009	51,2	-8,8	60,0	23,2	11,0	85,4
Segmentvermögen	2010	22.265,4	7.576,0	14.689,4	2.406,4	1.216,1	25.887,9
	2009	23.151,6	6.447,4	16.704,2	2.544,9	1.193,0	26.889,5

6. Erläuterungen zur Bilanz

6.1. Barreserve

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Guthaben bei Zentralnotenbanken	81,9	22,2
Gesamt	81,9	22,2

6.2. Forderungen an Kreditinstitute

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Forderungen an Kreditinstitute		
- Kredite	263,9	393,4
- Sonstige Forderungen	616,6	298,2
Gesamt	880,5	691,6
darunter:		
- inländische Kreditinstitute	603,1	551,9
- ausländische Kreditinstitute	277,4	139,7

Der Anstieg der sonstigen Forderungen an Kreditinstitute begründet sich durch die Erhöhung kurzfristiger Geldhandelsgeschäfte.

6.3. Forderungen an Kunden

Untergliedert nach Kontrahenten:	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Forderungen an Kunden		
– Firmenkunden	14.442,5	14.148,5
– Öffentliche Stellen	1.325,3	1.569,0
– Privatkunden	4.607,4	1.277,1
Gesamt	20.375,2	16.994,6
darunter:		
– Kunden im Inland	9.067,5	6.213,0
– Kunden im Ausland	11.307,7	10.781,6

Untergliedert nach Geschäftsarten:	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Forderungen an Kunden		
– Kredite	20.375,2	16.994,6
Gesamt	20.375,2	16.994,6
davon:		
– Kommunalkredite	1.325,3	1.565,6
– durch Grundpfandrechte gesicherte Kredite	10.690,9	6.321,7

Die Angaben sind um IFRS 5 Sachverhalte angepasst worden. Details zu den vorgenommenen Anpassungen finden sich in Note 2.3 „Sachverhalte gemäß IFRS 5“.

6.4. Kreditvolumen

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Kredite an Kreditinstitute		
– Loans and Receivables (LaR)	721,5	641,0
– Freiwillig zum Fair Value bewertete Aktiva (FAaFVtPL)	119,9	149,1
Kredite an Kunden		
– Loans and Receivables (LaR)	20.375,2	16.994,6
– Freiwillig zum Fair Value bewertete Aktiva (FAaFVtPL)	151,5	384,5
Eventualverbindlichkeiten	807,3	845,7
Kreditvolumen vor Risikovorsorge	22.175,4	19.014,9
Risikovorsorge/Rückstellungen	–297,9	–265,7
Kreditvolumen nach Risikovorsorge	21.877,5	18.749,2

Die Angaben sind um IFRS 5 Sachverhalte angepasst worden. Details zu den vorgenommenen Anpassungen finden sich in Note 2.3 „Sachverhalte gemäß IFRS 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:

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Risikovorsorge im Kreditgeschäft	295,5	262,6
Rückstellungen für Eventualverbindlichkeiten	2,4	3,1
Gesamt	297,9	265,7

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

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Einzelwertberichtigungen*	239,5	238,8
pauschalisierte Einzelwertberichtigungen	0,4	1,9
Portfoliowertberichtigungen	55,6	21,9
Gesamt	295,5	262,6

* Davon für Auslandsengagements 153,8 Mio € (Vorjahr: 124,9 Mio €)

Die Angaben sind um IFRS 5 Sachverhalte angepasst worden. Details zu den vorgenommenen Anpassungen finden sich in Note 2.3 „Sachverhalte gemäß IFRS 5“.

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

	Wertberichtigungen für Forderungen an Kunden		Rückstellungen für Eventualverbindlichkeiten		Gesamt	
	2010 Mio €	2009 Mio €	2010 Mio €	2009 Mio €	2010 Mio €	2009 Mio €
Bestand zum 01.01.	262,6	217,5	3,1	0,7	265,7	218,2
Erfolgswirksame Veränderungen						
– Zuführungen	151,9	111,2	22,2	4,1	174,1	115,3
– Auflösungen	–92,8	–44,5	–25,7	–1,4	–118,5	–45,9
Erfolgsneutrale Veränderungen						
– Umgliederungen nach IFRS 5	9,1	3,6	2,4	0,0	11,5	3,6
– Umgliederung aus Rückstellungen	0,0	8,6	0,0	0,0	0,0	8,6
– sonstige Umgliederungen	–0,3	0,0	0,0	0,0	–0,3	0,0
– Inanspruchnahme von bestehenden Wertberichtigungen	–41,8	–37,4	–0,1	–0,3	–41,9	–37,7
Kurswertänderungen	6,8	3,6	0,5	0,0	7,3	3,6
Bestand zum 31.12.	295,5	262,6	2,4	3,1	297,9	265,7

6.6. Handelsaktiva

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Positive Marktwerte aus derivativen Finanzinstrumenten	950,5	765,6
Sonstige Handelsbestände	180,3	187,0
Gesamt	1.130,8	952,6

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

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Forderungen an Kunden	151,5	384,5
Forderungen an Kreditinstitute	119,9	149,1
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere		
– Anleihen und Schuldverschreibungen	53,2	52,6
davon:		
– börsennotiert	53,2	52,6
– von öffentlichen Emittenten	53,2	52,6
Gesamt	324,6	586,2

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

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Maximaler Ausfallbetrag der Freiwillig zum Fair Value bewerteten Aktivbestände	324,6	586,2

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. Der maximale Ausfallbetrag ist der Bruttobuchwert der Finanzinstrumente.

Für Forderungen, die der Fair Value Option zugeordnet wurden, hat sich abgesehen von marktbedingten Änderungen von Credit Spreads aufgrund des bonitätsmäßig sehr guten Kundenstamms keine bonitätsinduzierte Wertänderung ergeben.

6.8. Finanzanlagen

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
AfS-Finanzanlagen		
– Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	2.563,9	3.068,9
– Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	18,9	15,4
– Finanzbeteiligungen	11,8	3,3
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	1,0	1,0
Investment Property	0,9	2,8
Gesamt	2.596,5	3.091,4

In der Position „Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere“ sind ausschließlich börsenfähige Wertpapiere enthalten. Hiervon sind 2.563,8 Mio € börsennotiert (Vorjahr: 3.068,8 Mio €).

Die Position „Finanzbeteiligungen“ beinhaltet 9,4 Mio € Anteile an verbundenen Unternehmen einer im Berichtsjahr neu gegründeten Gesellschaft Montelucia Phoenix Inc. Hierbei handelt es sich um eine für einen Rettungserwerb in den USA gegründete Gesellschaft. Die Gründung erfolgte Cash-flow-neutral durch Hingabe der originären Darlehen.

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

6.9. Finanzanlagenspiegel

Nachfolgend ist die Entwicklung der Finanzanlagen in den Geschäftsjahren 2010 und 2009 dargestellt:

Mio €	Finanzbeteiligungen	Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	Investment Property	Gesamt
Anschaffungs- und Herstellungskosten				
Stand 01.01.2010	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 01.01.2010	-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
Anschaffungs- und Herstellungskosten				
Stand 01.01.2009	46,1	13,6	4,5	64,2
Zugänge im laufenden Geschäftsjahr	2,6	0,4	0,1	3,1
Abgänge im laufenden Geschäftsjahr	0,0	-0,8	0,0	-0,8
Umbuchungen/Veränderungen des Konsolidierungskreises	0,0	-11,1	0,0	-11,1
Stand 31.12.2009	48,7	2,1	4,6	55,4
Fair Value-Änderungen/Impairment				
Stand 01.01.2009	-42,8	-8,0	-1,8	-52,6
Veränderung Neubewertungsrücklage	0,0	0,0	0,0	0,0
Abschreibungen im laufenden Geschäftsjahr	-2,6	0,0	0,0	-2,6
davon:				
– außerplanmäßige Abschreibungen	-2,6	0,0	0,0	-2,6
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	6,9	0,0	6,9
Stand 31.12.2009	-45,4	-1,1	-1,8	-48,3
Buchwert zum 31.12.2009	3,3	1,0	2,8	7,1

Im Geschäftsjahr waren Wertminderungsaufwendungen in Höhe von 10,7 Mio € bei den Finanzbeteiligungen zu berücksichtigen. Hiervon resultieren Wertminderungsaufwendungen in Höhe von 9,4 Mio € aus der zum Bilanzstichtag durchgeführten Werthaltigkeitsprüfung bei den LIFE.Value Gesellschaften.

Eine Erläuterung zu vorgenommenen Ausweisänderungen in der Darstellung des Finanzanlagespiegels können der Note 2.2 entnommen werden.

6.10. Sachanlagen

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Grundstücke und Gebäude	1,2	1,0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2,1	2,2
Gesamt	3,3	3,2

6.11. Immaterielle Vermögenswerte

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Software		
– selbst erstellt	0,2	0,3
– nicht selbst erstellt	2,9	4,0
Gesamt	3,1	4,3

Selbsterstellte 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 2010 und 2009 dargestellt:

Mio €	Sachanlagen		Immaterielle Vermögenswerte	
	Grundstücke und Gebäude	Betriebs- und Geschäftsausstattung	selbst erstellt	erworben
Anschaffungs- und Herstellungskosten				
Stand 01.01.2010	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 01.01.2010	-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

Mio €	Sachanlagen		Immaterielle Vermögenswerte	
	Grundstücke und Gebäude	Betriebs- und Geschäftsausstattung	selbst erstellt	erworben
Anschaffungs- und Herstellungskosten				
Stand 01.01.2009	2,9	15,0	1,2	30,8
Zugänge im laufenden Geschäftsjahr	0,0	0,6	0,0	1,0
Abgänge im laufenden Geschäftsjahr	0,0	-2,0	0,0	-5,0
Währungsdifferenzen	0,0	0,0	0,0	0,0
Stand 31.12.2009	2,9	13,6	1,2	26,8
Abschreibungen				
Stand 01.01.2009	-1,7	-12,1	-0,6	-25,4
Abschreibungen im laufenden Geschäftsjahr	-0,2	-1,3	-0,3	-2,3
Zuschreibungen im laufenden Geschäftsjahr	0,0	0,0	0,0	0,0
Abgänge im laufenden Geschäftsjahr	0,0	2,0	0,0	4,9
Währungsdifferenzen	0,0	0,0	0,0	0,0
Stand 31.12.2009	-1,9	-11,4	-0,9	-22,8
Buchwert zum 31.12.2009	1,0	2,2	0,3	4,0

6.13. Ertragsteueransprüche

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Laufende Ertragsteueransprüche	2,5	0,7
Latente Ertragsteueransprüche	478,5	366,1
Gesamt	481,0	366,8

Die laufenden Ertragsteueransprüche ergeben sich aus noch anzurechnenden Steuern der WestImmo und Erstattungsansprüche aufgrund geleisteter Vorauszahlungen der japanischen Tochtergesellschaft.

Latente Steueransprüche wurden für folgende Bilanzposten gebildet:

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Handelsaktiva und -passiva	164,1	132,4
Finanzanlagen	78,4	40,0
Pensionsrückstellungen	3,0	3,6
Sonstige Rückstellungen	1,5	3,0
Übrige Bilanzpositionen	231,5	187,1
davon:		
– derivative Sicherungsinstrumente (Fair Value Hedges)	176,6	150,4
Gesamt	478,5	366,1

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 auf Grund der abweichenden Hebesätze der Gemeinden.

Im Geschäftsjahr wurden 40,1 Mio € (Vorjahr: – 15,8 Mio €) an Ertragsteueransprüchen aufgrund der Veränderung der Neubewertungsrücklagen als latente Steuern sowie in Höhe von 1,6 Mio € (Vorjahr: 0,7 Mio €) für Veränderungen der latenten Steuern auf die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionsverpflichtungen gebildet.

6.14. Sonstige Aktiva

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Abgrenzungsposten	0,9	0,1
Sonstige Vermögensgegenstände		
– unfertige Leistungen aus langfristigen Fertigungsaufträgen	0,0	34,7
– Forderungen aus Lieferung und Leistung	38,1	6,7
– Vorräte	46,2	39,1
– andere sonstige Vermögenswerte	16,2	16,4
Gesamt	101,4	97,0

Die sonstigen Aktiva zum 31. Dezember 2010 erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahresbestand um 4,4 Mio €. Dies ist im Wesentlichen auf höhere Vorräte und höhere Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bei rückläufigen unfertigen Leistungen zurückzuführen. Bei den Abgrenzungsposten handelt es sich im Wesentlichen um Zinsabgrenzungen aus Konsortialdarlehen. Die anderen sonstigen Vermögenswerte setzen sich im Wesentlichen aus Rettungserwerben zusammen.

In der Berichtsperiode wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von 0,7 Mio € aktiviert. Die Zinssätze der aktivierten Fremdkapitalkosten lagen in 2010 zwischen 1,02 % und 2,08 %.

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

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		
– Forderungen an Kunden	12,4	4.203,9
– Risikovorsorge im Kreditgeschäft	–1,0	–10,0
– Finanzanlagen	0,0	4,2
Gesamt	11,4	4.198,1
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Verbindlichkeiten		
– Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1,4	161,4
– Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	0,2	0,2
– Rückstellungen	0,0	2,5
Gesamt	1,6	164,1

Bei den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten gemäß IFRS 5 handelt es sich um das zum Verkauf vorgesehene Agrar-Portfolio.

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Eventualverbindlichkeiten		
– aus Bürgschaften, Garantien und Gewährleistungsverträgen	0,0	127,0
Andere Verpflichtungen		
– aus unwiderruflichen Kreditzusagen	0,0	48,7

Die im Vorjahr gemachten Angaben standen im Zusammenhang mit dem Privatkunden-Portfolio.

6.16. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Verbindlichkeiten gegenüber inländischen Kreditinstituten	5.297,1	6.346,0
Verbindlichkeiten gegenüber ausländischen Kreditinstituten	22,5	14,4
Gesamt	5.319,6	6.360,4

Die Angaben sind um IFRS 5 Sachverhalte angepasst worden. Details zu den vorgenommenen Anpassungen finden sich in Note 2.3 „Sachverhalte gemäß IFRS 5“.

6.17. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Firmenkunden	6.832,7	6.754,3
Öffentliche Stellen	120,9	104,2
Privatkunden	0,1	5,2
Gesamt	6.953,7	6.863,7
darunter:		
– Kunden im Inland	6.787,7	6.839,6
– Kunden im Ausland	166,0	24,1

Die Angaben sind um IFRS 5 Sachverhalte angepasst worden. Details zu den vorgenommenen Anpassungen finden sich in Note 2.3 „Sachverhalte gemäß IFRS 5“.

6.18. Verbriefte Verbindlichkeiten

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Begebene Schuldverschreibungen	8.196,4	8.190,0
Gesamt	8.196,4	8.190,0

6.19. Handelspassiva

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Negative Marktwerte aus derivativen Finanzinstrumenten	990,2	856,8
Gesamt	990,2	856,8

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

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Passivischer Ausgleichsposten für im Portfolio gesicherte Finanzinstrumente	0,7	1,0

Der Bilanzposten 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

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	84,4	81,6
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	1.959,0	2.051,2
Verbriefte Verbindlichkeiten	199,8	202,4
Freiwillig zum Fair Value bewertete Passivbestände	2.243,2	2.335,2

Zusätzliche Angaben bei zum Fair Value bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten:

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Unterschiedsbetrag zwischen Buchwerten und vereinbarten Rückzahlungsbeträgen bei Fälligkeit aus Freiwillig zum Fair Value bewerteten Passiva	83,4	70,5
Aufwendungen der Periode aus bonitätsinduzierten Wertänderungen (Kreditrisiko) Freiwillig zum Fair Value bewerteter Passivbestände	-0,4	0,0
Kumuliertes Ergebnis aus bonitätsinduzierten Wertänderungen (Kreditrisiko) Freiwillig zum Fair Value bewerteter Passivbestände	2,9	3,3

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 von rund 0,4 Mio € (Vorjahr 0,0 Mio €). Aus marktbedingten Credit Spread Veränderungen bei eigenen Passiva, die der Fair Value-Option zugeordnet sind, ergaben sich in der Berichtsperiode keine Effekte (Vorjahr 3,6 Mio €).

6.22. Rückstellungen

Darstellung nach Rückstellungsarten:

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	25,9	21,3
Rückstellungen im Kreditgeschäft	2,4	3,1
Rückstellungen im Personalbereich	5,1	4,9
Restrukturierungsrückstellungen	7,9	9,3
Rückstellungen für Beteiligungsaktivitäten	6,4	11,7
Sonstige Rückstellungen	25,1	6,0
Gesamt	72,8	56,3

Rückstellungen für Beteiligungsaktivitäten beinhalten vornehmlich Rückstellungen für Projektrisiken bei nicht konsolidierten Tochterunternehmen und Beteiligungen. Der Rückgang resultiert primär aus der Auflösung von Rückstellungen.

Der Anstieg der sonstigen Rückstellungen betrifft im Wesentlichen eine Rückstellung im Zusammenhang mit den EAA-Aktivitäten von 8,6 Mio € und Rückstellungen für Beiträge zu den Sicherungsfonds (9,0 Mio €).

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:

	31.12.2010 in %	31.12.2009 in %
Abzinsungssatz	5,30	6,10
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:

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Anwartschaftsbarwert der rückstellungsfinanzierten Verpflichtungen	25,9	21,3
In der Bilanz ausgewiesene Nettoverpflichtung	25,9	21,3

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

	2010 Mio €	2009 Mio €
Veränderungen des Anwartschaftsbarwertes		
Anwartschaftsbarwert zum 1.1.	21,3	20,3
laufender Dienstzeitaufwand	0,9	1,1
Zinsaufwand	1,3	1,2
Pensionszahlungen aus Rückstellungen	-0,8	-0,6
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	3,2	-0,7
Anwartschaftsbarwert zum 31.12.	25,9	21,3

	2010 Mio €	2009 Mio €
Veränderungen des Planvermögens		
Fair Value des Planvermögens zum 1.1.	0,0	1,2
Sonstige Veränderungen	0,0	-1,2
Fair Value des Planvermögens zum 31.12.	0,0	0,0

Das Planvermögen wurde zum Ende des Geschäftsjahres vollständig aufgelöst.

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:

	2010 Mio €	2009 Mio €
Laufender Dienstzeitaufwand	-0,9	-1,1
Zinsaufwand	-1,3	-1,2
Gesamt	-2,2	-2,3

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

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €	31.12.2008 Mio €	31.12.2007 Mio €	31.12.2006 Mio €
Anwartschaftsbarwert	25,9	21,3	20,3	21,5	25,2
Planvermögen	0,0	0,0	1,2	1,3	1,3
Ausgewiesene Nettoverpflichtung	25,9	21,3	19,1	20,2	23,9
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	3,2	-0,7	-2,9	-5,6	-2,7

Die anderen Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr 2010 wie folgt entwickelt:

Mio €	Rückstellungen im Kreditgeschäft	Rückstellungen im Personalbereich	Restrukturierungs- rückstellungen	Rückstellungen für Beteiligungs- aktivitäten	Sonstige Rückstellungen	Gesamt
Stand zum 01.01.2010	3,1	4,9	9,3	11,7	6,0	35,0
Zuführungen	22,1	3,7	0,0	0,0	19,8	45,6
Auflösungen	-25,7	-0,2	0,0	-5,3	-0,3	-31,5
Umgliederungen IFRS 5	2,5	0,0	0,0	0,0	0,0	2,5
andere Umgliederungen	0,0	-0,3	0,0	0,0	0,3	0,0
Verbrauch	-0,1	-3,1	-1,4	0,0	-0,5	-5,1
Kurswertänderungen	0,5	0,1	0,0	0,0	-0,2	0,4
Stand zum 31.12.2010	2,4	5,1	7,9	6,4	25,1	46,9

Die Rückstellungen im Personalbereich umfassen Rückstellungen für Bonifikationen, Abfindungen und Vorruhestand. 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. 6 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

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Laufende Ertragsteuerverpflichtungen	2,8	3,3
Latente Ertragsteuerverpflichtungen	418,5	343,3
Gesamt	421,3	346,6

Die laufenden Ertragsteuerverpflichtungen ergeben sich aus der Dotierung einer Rückstellung im Zusammenhang mit der Betriebsprüfung.

Latente Ertragsteuerverpflichtungen wurden im Zusammenhang mit folgenden Posten gebildet:

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Handelsaktiva und -passiva	210,8	167,9
Risikovorsorge	0,0	1,0
Finanzanlagen	57,3	45,4
Übrige Bilanzposten	150,4	129,0
davon:		
– derivative Sicherungsinstrumente (Fair Value Hedges)	87,9	71,8
Gesamt	418,5	343,3

6.24. Sonstige Passiva

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Rechnungsabgrenzungsposten	2,2	3,3
Verbindlichkeiten aus Ergebnisabführungsverträgen	59,6	69,5
Sonstige Verbindlichkeiten	49,7	30,7
Gesamt	111,5	103,5

Die Verpflichtung zur Abführung des HGB-Jahresüberschusses aus dem zum 1. Januar 2007 zwischen der Westdeutsche ImmobilienBank AG sowie der WestLB AG geschlossenen Ergebnisabführungsvertrag wird hier ausgewiesen. Bei den sonstigen Verbindlichkeiten handelt es sich vor allem um Verpflichtungen aus Lieferungen und Leistungen und kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

6.25. Nachrangkapital

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Nachrangige Verbindlichkeiten	229,1	240,8
Anteilige Zinsen auf nachrangige Verbindlichkeiten	5,6	6,1
Genussrechtskapital	210,9	236,1
Anteilige Zinsen auf Genussrechtskapital	14,7	15,3
Gesamt	460,3	476,9

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. 5 a KWG. Bei nom. 17,9 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 11,7 Mio € (Vorjahr: 16,1 Mio €) an.

Die Ursprungslaufzeiten der nachrangigen Verbindlichkeiten liegen zwischen 10 und 15 Jahren (Durchschnitt: 12 Jahre).

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

Währung	Buchwert in Mio €	Nominalbetrag in Mio €	Zinssatz	Laufzeit
EUR	26,8	25,0	7,30	2000–2011
EUR	26,7	25,0	6,87	2001–2011
EUR	26,6	25,0	6,85	2001–2012

Genussrechte mit einem Nominalwert von 211,0 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 15,1 Mio € (Vorjahr: 15,4 Mio €) an.

6.26. Eigenkapital

Zum 31. Dezember 2010 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.

Die Darstellung der Position Eigenkapital wurde im Vergleich zum Vorjahr geändert. Details zur Änderung der Darstellung können der Note 2.2 „Ausweis-, Methodenänderungen und wesentliche Sachverhalte“ entnommen werden.

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	2010 Mio €	2009 Mio €
Gezeichnetes Kapital	400,0	400,0
Kapitalrücklage	443,4	443,4
Gewinnrücklage	171,2	137,0
Neubewertungsrücklage (nach latenten Steuern)	-162,6	-76,5
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionsverpflichtungen (nach latenten Steuern)	2,1	3,6
Rücklage aus der Währungsumrechnung	3,8	1,6
Gesamt vor nicht beherrschenden Anteilen	857,9	909,1
Nicht beherrschende Anteile	-2,9	-3,2
Gesamt nach Fremdanteilen	855,0	905,9

In der Kapitalrücklage werden Zuzahlungen des alleinigen Gesellschafters WestLB AG ausgewiesen.

Zum 31. Dezember 2010 werden in der Neubewertungsrücklage unrealisierte Gewinne und Verluste aus der Neubewertung von AfS-Finanzinstrumenten in Höhe von -236,4 Mio € (Vorjahr: -110,2 Mio €) ausgewiesen. Die Veränderung der Neubewertungsrücklage begründet sich aus der Verschlechterung der Creditspreads insbesondere bei Bonds der PIIGS-Staaten und deren Auswirkung auf den Wertpapierbestand. Die negativen Wertveränderungen der Wertpapiere werden als nicht dauerhaft eingeschätzt. Gegenläufige latente Steuern auf die Neubewertungsrücklage wurden zum 31. Dezember 2010 in Höhe von 73,8 Mio € (Vorjahr: 33,7 Mio €; vgl. Eigenkapitalveränderungsrechnung) gebildet. Zum 31. Dezember 2010 werden aus Pensionsverpflichtungen versicherungsmathematische Gewinne und Verluste in Höhe von 3,1 Mio € (Vorjahr: 6,2 Mio €) ausgewiesen. Gegenläufige latente Steuern auf versicherungsmathematische Gewinne und Verluste wurden zum 31. Dezember 2010 in Höhe von -1,0 Mio € (Vorjahr: -2,6 Mio €; vgl. Eigenkapitalveränderungsrechnung) gebildet.

Hinsichtlich des Kapitalmanagements existieren rechtliche und unternehmensspezifische Vorgaben. Die WestImmo unterliegt hinsichtlich der Eigenkapitalanforderungen den Bestimmungen des KWG und der SolvV. 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 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 2010 bei 9,6 % (Jahrestiefstwert 9,6 %; Jahreshöchstwert 10,4 %).

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 des Lageberichts verwiesen.

Die Gewinnrücklagen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Satzungsmäßige Rücklagen	11,7	11,7
Andere Gewinnrücklagen	159,5	125,3
Gesamt	171,2	137,0

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.

Der Konzernjahresüberschuss wurde beziehungsweise wird wie folgt verwendet:

	2010 Mio €	2009 Mio €	Veränderung Mio €	%
Konzernjahresüberschuss	94,8	83,4	11,4	13,7
Bildung Rücklage für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB	0,0	0,0	0,0	0,0
auf konzernfremde Gesellschafter entfallende Gewinne (-)/Verluste (+)	-0,4	-0,3	-0,1	33,3
Ausschüttung an Anteilseigner	-59,6	-69,5	9,9	-14,2
Gewinnrücklage	34,8	13,6	21,2	>100

Im Geschäftsjahr 2007 wurde zwischen der Anteilseignerin WestLB AG und der WestImmo ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Auf Basis dieses Vertrages wird von der WestImmo ein Betrag von 59,6 Mio € (Vorjahr: 69,5 Mio €) an die WestLB AG abgeführt. Dies entspricht einer Dividende von 14,90 € je Aktie (Vorjahr: 17,38 €).

Mit Abschluss des Ergebnisabführungsvertrages entfällt die satzungsmäßige Zuführung zu den Rücklagen. Auf konzernfremde Gesellschafter entfallende Gewinne und Verluste betreffen von Konzernfremden 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:

	2010 Mio €	2009 Mio €
Zinserträge aus der Kategorie		
– Loans and Receivables (LaR)	773,7	820,1
– Available for Sale Financial Assets (AFS)	76,2	125,5
Gesamt	849,9	945,6
Zinsaufwendungen aus der Kategorie		
– Financial Liabilities measured at Amortised Cost (FLAC)	562,2	597,6
Gesamt	562,2	597,6

Die Vorjahres-Angaben sind um IFRS 5 Sachverhalte angepasst worden. Details zu den vorgenommenen Anpassungen finden sich in Note 2.3 „Sachverhalte gemäß IFRS 5“.

Für wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte wurde ein Zinsertrag in Höhe von 13,8 Mio € (Vorjahr: 14,0 Mio €) erfasst.

Im Berichtsjahr entfallen von insgesamt 32,9 Mio € (Vorjahr: 41,7 Mio €) Provisionsertrag 32,5 Mio € (Vorjahr: 38,0 Mio €) auf nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte. Der Provisionsaufwand in Höhe von 21,7 Mio € (Vorjahr: 13,9 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)]:

	2010		2009	
	Buchwerte Mio €	Nettogewinne/ -verluste erfolgswirksam Mio €	Buchwerte Mio €	Nettogewinne/ -verluste erfolgswirksam Mio €
Finanzielle Vermögenswerte				
FAaFVtPL – HfT	1.130,8	268,8	952,6	44,6
FAaFVtPL – DuiR	324,6	–7,5	586,2	–0,3
LaR	21.255,7	–66,6	17.686,2	–66,8
AFS	2.594,6	2,1	3.087,6	0,0
Finanzielle Verbindlichkeiten				
FLaFVtPL – HfT	990,2	–253,5	856,8	35,0
FLaFVtPL – DuiR	2.243,2	–15,1	2.335,2	–73,7
FLAC	20.930,0	0,0	21.891,0	0,0

Für die Darstellung der Nettogewinne und Nettoverluste der Finanzinstrumente werden keine Zinserträge und Zinsaufwendungen und keine laufenden Erträge und laufenden Aufwendungen berücksichtigt. Die Nettogewinne und Nettoverluste beinhalten erfolgswirksame Fair Value Änderungen, Abgangsgewinne und Abgangsverluste sowie erfolgswirksame Wertminderungen und Wertaufholungen. Zusätzlich sind im Berichtsjahr erstmals Ergebnisbeiträge aus der Fremdwährungsumrechnung in Höhe von 1,5 Mio € enthalten. Die Vorjahresvergleichszahlen wurden daher um einen Gesamtbetrag aus Ergebnisbeiträgen aus der Fremdwährungsumrechnung in Höhe von –0,3 Mio € angepasst.

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	
	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Aktiva						
Barreserve	81,9	22,2	81,9	22,2	0,0	0,0
Forderungen an Kreditinstitute	888,6	701,3	880,5	691,6	8,1	9,7
Forderungen an Kunden	20.553,7	16.955,8	20.079,7	16.732,0	474,0	223,8
Forderungen an Kunden (IFRS 5)	11,9	4.358,8	11,4	4.193,9	0,5	164,9
Handelsaktiva	1.130,8	952,6	1.130,8	952,6	0,0	0,0
Positive Marktwerte aus Sicherungsderivaten	193,7	144,1	193,7	144,1	0,0	0,0
Freiwillig zum Fair Value bewertete Aktivbestände	324,6	586,2	324,6	586,2	0,0	0,0
Finanzanlagen	2.594,6	3.087,6	2.594,6	3.087,6	0,0	0,0
Finanzanlagen (IFRS 5)	0,0	6,0	0,0	4,2	0,0	1,8
Gesamt	25.779,8	26.814,6	25.297,2	26.414,4	482,6	400,2
Passiva						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.355,3	6.370,2	5.319,6	6.360,4	35,7	9,8
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (IFRS 5)	1,4	159,2	1,4	161,4	0,0	-2,2
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	7.103,7	7.049,3	6.953,7	6.863,7	150,0	185,6
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden (IFRS 5)	0,2	0,2	0,2	0,2	0,0	0,0
Verbriefte Verbindlichkeiten	8.223,8	8.200,6	8.196,4	8.190,0	27,4	10,6
Handelspassiva	990,2	856,8	990,2	856,8	0,0	0,0
Negative Marktwerte aus Sicherungsderivaten	261,6	229,0	261,6	229,0	0,0	0,0
Passivischer Ausgleichsposten für im Portfolio gesicherte Finanzinstrumente	0,7	1,0	0,7	1,0	0,0	0,0
Freiwillig zum Fair Value bewertete Passivbestände	2.243,2	2.335,2	2.243,2	2.335,2	0,0	0,0
Nachrangkapital	472,3	491,4	460,3	476,9	12,0	14,5
Gesamt	24.652,4	25.692,9	24.427,3	25.474,6	225,1	218,3

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

Saldiert beläuft sich der Unterschiedsbetrag zwischen Buchwert und beizulegendem Zeitwert (Full Fair Value) über alle Posten zum 31. Dezember 2010 auf 257,5 Mio € (stille Reserve), Vorjahr: 181,9 Mio € (stille Reserve).

Angaben zu Day-One-Gewinn- und Verlustrechnung-Effekte

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 Verlustrechnung-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 Unternehmen des Westdeutsche ImmobilienBank-Konzerns schließen im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit derivative Geschäfte folgender Art ab:

- **Zinsbezogene Termingeschäfte/derivative Produkte**

 - Zinsswaps, Zinsoptionen, Swaptions, Zinsscaps, Zinsfloors, Zinscollars

- **Währungsbezogene Termingeschäfte/derivative Produkte**

 - Devisentermingeschäfte, Währungsswaps

- **Zins- und währungsbezogene Termingeschäfte/derivative Produkte**

 - Zins-/Währungsswaps, Forward Zins-/Währungsswaps

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-, Kredit-, 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 Bilanzposten „Positive“ beziehungsweise „Negative Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten“, alle anderen unter „Handelsaktiva“ beziehungsweise „Handelspassiva“ 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 (Hedge-Ergebnis) erfasst. Deren Fair Value-Änderungen werden im Zinsergebnis erfasst. Am 31. Dezember 2010 standen fast ausschließlich Zinsswaps von nominal 8.060,1 Mio € (Vorjahr: 6.984,1 Mio €) in bilanziellen Sicherungszusammenhängen nach IAS 39, die unter den positiven Marktwerten aus derivativen Sicherungsinstrumenten (4.381,8 Mio €; Vorjahr: 3.132,2 Mio €) beziehungsweise negativen Marktwerten aus derivativen Sicherungsinstrumenten (3.678,3 Mio €; Vorjahr: 3.851,9 Mio €) ausgewiesen wurden.

Der Bestand an derivativen Finanzinstrumenten setzt sich wie folgt zusammen:

Darstellung der Stichtagsvolumen

	Nominalbetrag		Positive Marktwerte		Negative Marktwerte	
	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Zinsbezogene Produkte						
Zinsswaps	28.712,3	27.408,8	1.088,4	877,2	896,2	784,1
Zinsoptionen	1.591,6	1.674,7	8,0	6,8	235,9	183,9
– Käufe	(159,6)	(208,5)	(8,0)	(6,8)	(0,0)	(0,0)
– Verkäufe	(1.432,0)	(1.466,2)	(0,0)	(0,0)	(235,9)	(183,9)
Caps, Floors	1.558,8	1.504,1	5,1	8,3	5,1	8,3
Zinsbezogene Produkte Insgesamt	31.862,7	30.587,6	1.101,5	892,3	1.137,2	976,3
Währungsbezogene Produkte						
Devisentermingeschäfte	5.154,7	4.523,0	39,1	16,8	92,3	90,2
Währungsswaps	165,1	75,8	2,4	0,6	3,9	0,7
Währungsbezogene Produkte Insgesamt	5.319,8	4.598,8	41,5	17,4	96,2	90,9
Zins-/Währungsbezogene Produkte						
Zins-/Währungsswaps	81,5	65,9	1,2	0,0	18,4	18,6
Zins-/Währungsbezogene Produkte	81,5	65,9	1,2	0,0	18,4	18,6
Derivative Geschäfte Insgesamt	37.264,0	35.252,3	1.144,2	909,7	1.251,8	1.085,8

Derivative Geschäfte – Kontrahentengliederung

	Nominalwerte		Positive Marktwerte		Negative Marktwerte	
	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
OECD-Banken	30.821,5	30.494,5	812,1	697,7	1.216,7	1.074,5
Kunden (incl. Börsenkontrakte)	5.602,4	4.757,8	284,7	212,0	10,9	11,3
Öffentliche Stellen	840,1	0,0	47,4	0,0	24,2	0,0
Insgesamt	37.264,0	35.252,3	1.144,2	909,7	1.251,8	1.085,8

Derivative Geschäfte (Nominalwerte) – Fristengliederung

Nominalwerte	Zinsbezogene Produkte		Währungsbezogene Produkte		Zins-/Währungsbezogene Produkte	
	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
bis 3 Monate	1.094,6	1.056,2	4.632,4	2.152,6	0,0	0,0
3 Monate bis 1 Jahr	4.035,5	2.710,3	480,0	2.227,4	0,0	0,0
1 Jahr bis 5 Jahre	15.311,6	13.580,5	103,7	116,8	68,0	65,9
über 5 Jahre	11.421,0	13.240,6	103,7	102,0	13,5	0,0
Insgesamt	31.862,7	30.587,6	5.319,8	4.598,8	81,5	65,9

Restlaufzeitengliederung Derivate 2010

	täglich fällig	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	Mio €	Mio €	Mio €	Mio €	Mio €
Positive Marktwerte					
möglicher Mittelzufluss (+)/ Mittelabfluss (-) aus derivativen Finanzinstrumenten					
davon:					
- auf Basis von undiskontierten Cashflows (Swaps)	0,0	138,3	249,9	629,5	308,4
- auf Basis von Marktwerten (sonstige Derivate)	0,0	0,1	3,4	11,8	4,5
	täglich fällig	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	Mio €	Mio €	Mio €	Mio €	Mio €
Negative Marktwerte					
möglicher Mittelzufluss (+)/ Mittelabfluss (-) aus derivativen Finanzinstrumenten					
davon:					
- auf Basis von undiskontierten Cashflows (Swaps)	0,0	-166,7	-219,5	-556,9	-121,9
- auf Basis von Marktwerten (sonstige Derivate)	0,0	-1,0	-10,4	-88,5	-147,6

Restlaufzeitengliederung Derivate 2009

	täglich fällig	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	Mio €	Mio €	Mio €	Mio €	Mio €
Positive Marktwerte					
möglicher Mittelzufluss (+)/ Mittelabfluss (-) aus derivativen Finanzinstrumenten					
davon:					
- auf Basis von undiskontierten Cashflows (Swaps)	0,0	124,8	245,2	455,6	213,2
- auf Basis von Marktwerten (sonstige Derivate)	0,0	0,0	3,0	9,8	9,6
	täglich fällig	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	Mio €	Mio €	Mio €	Mio €	Mio €
Negative Marktwerte					
möglicher Mittelzufluss (+)/ Mittelabfluss (-) aus derivativen Finanzinstrumenten					
davon:					
- auf Basis von undiskontierten Cashflows (Swaps)	0,0	-106,8	-310,4	-419,5	-98,1
- auf Basis von Marktwerten (sonstige Derivate)	0,0	-8,3	-22,7	-32,0	-136,2

Die angegebenen Restlaufzeiten unterstellen ein Festhalten an dem Geschäft bis zum vertraglich vereinbarten Geschaftsende (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 2010 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 2010 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

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Positive Marktwerte aus Mikro Fair Value Hedge Accounting	193,7	144,1
Negative Marktwerte aus Mikro Fair Value Hedge Accounting	261,6	229,0

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.

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.

Wesentliche Verfahrensänderungen bei der Bestimmung des Fair Values bei Finanzinstrumenten, die in der Bilanz zum Fair Value bewertet werden, haben im Geschäftsjahr nicht stattgefunden.

31.12.2010	Level 1 Mio €	Level 2 Mio €	Level 3 Mio €	Summe 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

31.12.2009	Level 1 Mio €	Level 2 Mio €	Level 3 Mio €	Summe Mio €
Bilanzposition				
Handelsaktiva (nicht Derivate)	0,0	0,0	187,0	187,0
Handelsaktiva (Derivate)	0,0	765,6	0,0	765,6
Positive Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten	0,0	144,1	0,0	144,1
Freiwillig zum Fair Value bewertete Aktivbestände	52,6	533,6	0,0	586,2
Finanzanlagen Available for Sale	3.046,7	25,5	15,4	3.087,6
Summe	3.099,3	1.468,8	202,4	4.770,5
Handelspassiva (Derivate)	0,0	856,8	0,0	856,8
Negative Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten	0,0	229,0	0,0	229,0
Freiwillig zum Fair Value bewertete Passivbestände	202,4	2.132,8	0,0	2.335,2
Summe	202,4	3.218,6	0,0	3.421,0

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

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, aufgrund einer Verschlechterung der Verfügbarkeit beobachtbarer Marktpreise, umgegliedert. Im Geschäftsjahr waren keine Umgliederungen von Level 2 nach Level 1 erforderlich.

Für das Berichtsjahr 2009 waren keine Umgliederungen zwischen den Level 1 und Level 2 erforderlich, da zum 31. Dezember 2009 erstmalig Zuordnungen in die einzelnen Level erfolgt sind.

Bilanzposition	Umgliederung von Level 1 nach Level 2 31.12.2010
	Mio €
Handelsaktiva	0,0
Forderungen aus Wertpapierpensionsgeschäften (Reverse-Repós)	0,0
Positive Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten	0,0
Freiwillig zum Fair Value bewertete Aktivbestände	0,0
Finanzanlagen Available for Sale	221,6
Summe	221,6

7.7. Überleitungsrechnung Level 3-Finanzinstrumente

Angaben gemäß IFRS 7.27B:

Mio €	FV zum 01.01.2010	Käufe	Zugänge von Level 1	Zugänge von Level 2	Abgänge aufgrund von Verkäufen und Glattstellungen
Bilanzposition					
Handelsaktiva	187,0	8,1	0,0	1,5	-7,3
Positive Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Freiwillig zum Fair Value bewertete Aktivbestände	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzanlagen Available for Sale	15,4	13,0	44,0	2,4	0,0*
Summe	202,4	21,1	44,0	3,9	-7,3

* In den Finanzanlagen befinden sich Glattstellungen in Höhe von 0,1 Mio €.

Mio €	FV zum 01.01.2009	Käufe	Zugänge von Level 1	Zugänge von Level 2	Abgänge aufgrund von Verkäufen und Glattstellungen
Bilanzposition					
Handelsaktiva	0,0	192,3	0,0	0,0	0,0
Positive Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Freiwillig zum Fair Value bewertete Aktivbestände	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzanlagen Available for Sale	17,0	2,6	0,0	0,0	0,0
Summe	17,0	194,9	0,0	0,0	0,0

Bei den unter Level 3 ausgewiesenen Finanzinstrumenten handelt es sich um beauftragte Syndizierungen von Krediten, derivative Finanzinstrumente, Schuldverschreibungen, eine AfS-Finanzbeteiligung und Fondsanteile eines geschlossenen Immobilienfonds.

Bei dem geschlossenen Immobilienfonds erfolgt eine Bewertung anhand des Net Present Value Konzeptes, welche durch die Kapitalanlagegesellschaft durchgeführt wird. Eine kurzfristige Veräußerung von Fondsanteilen ist vertraglich ausgeschlossen.

Sensitivitätsberechnungen (+/-1 bp) für die zu syndizierenden Kredite, derivative Finanzinstrumente und Schuldverschreibungen ergaben eine Fair Value Änderung von unter 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. Im Geschäftsjahr wurden Finanzinstrumente, aufgrund des Wegfalls von beobachtbaren Preisnotierungen für ähnliche Finanzinstrumente bzw. aufgrund des Wegfalls unmittelbar beobachtbarer Marktinputfaktoren, aus Level 1 und Level 2 in Level 3 umgegliedert. Zur Ermittlung des Fair Value wurde demnach im Geschäftsjahr 2010 auf Bewertungsmodelle zurückgegriffen.

Abgänge in Level 1	Abgänge in Level 2	Im sonstigen Ergebnis erfasste Gewinne (+) und Verluste (-)	Erträge und Verluste, die in der GuV gezeigt werden	Fair Value- Veränderungen, die in der GuV gezeigt werden	FV zum 31.12.2010
0,0	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	0,0	0,0	0,0	0,0	74,8
0,0	0,0	0,0	0,0	-8,1	256,0

Abgänge in Level 1	Abgänge in Level 2	Im sonstigen Ergebnis erfasste Gewinne (+) und Verluste (-)	Erträge und Verluste, die in der GuV gezeigt werden	Fair Value- Veränderungen, die in der GuV gezeigt werden	FV zum 31.12.2009
0,0	0,0	0,0	0,0	-5,3	187,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	2,1	-6,3	15,4
0,0	0,0	0,0	2,1	-11,6	202,4

Im Berichtsjahr lag lediglich ein Teil-Abgang von Level 3-Finanzinstrumenten vor. Alle in der Gesamtergebnisrechnung erfassten Fair-Value-Änderungen sind somit auf am Bilanzstichtag im Bestand befindliche Finanzinstrumente zurückzuführen.

Die in 2010 gezeigten Fair-Value-Veränderungen in Höhe von 8,1 Mio € (Vorjahr: 5,3 Mio €) schlagen sich im Handelsergebnis nieder. Des Weiteren finden sich die Fair Value-Veränderungen der Finanzanlagen Available for Sale aus 2009 in Höhe von 6,3 Mio € sowie die in 2009 in der GuV gezeigten Erträge aus einer dauerhaften Werterholung in Höhe von 2,1 Mio € im Finanzanlageergebnis wieder.

7.8. Erhaltene Sicherheiten für Finanzinstrumente

Für Forderungen an Kunden, Handelsaktiva (nicht Derivate) und Forderungen an Kreditinstitute erhielt die WestImmo die folgenden als Sicherheiten bestellten Vermögenswerte. Die Angabe der Sicherheitenwerte erfolgt zum beizulegenden Zeitwert.

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Als Sicherheit gehaltene Vermögenswerte		
– Finanzsicherheiten	103,7	90,2
– sonstige Sicherheiten	1,8	0,0
– Immobiliensicherheiten	12.172,7	13.602,6
– Zessionen	882,7	765,7
– EAA-Garantie	3.311,3	0,0
Erhaltene Sicherheiten für Finanzinstrumente, die überfällig, aber nicht wertberichtigt sind		
– Immobiliensicherheiten	3,1	10,4
– EAA-Garantie	26,5	0,0
Erhaltene Sicherheiten für einzelwertberichtigte Finanzinstrumente		
– Finanzsicherheiten	1,1	1,0
– Immobiliensicherheiten	329,1	317,4
– Zessionen	0,0	1,9

Die Angaben sind um IFRS 5 Sachverhalte angepasst worden. Details zu den vorgenommenen Anpassungen finden sich in Note 2.3 „Sachverhalte gemäß IFRS 5“.

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

Eine Verwertung der Sicherheiten erfolgt gem. der vertraglichen Bedingungen nach Eintritt eines Events of Default (Credit Event).

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

7.9. Absicherung von Krediten

Zum 31. Dezember 2010 lagen keine abgesicherten Kundenkredite vor (Vorjahr: 0,0 Mio €).

7.10. Übertragene Sicherheiten für eigene Verbindlichkeiten

Für folgende Verbindlichkeiten wurden Vermögenswerte als Sicherheit übertragen:

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.880,9	2.950,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	87,2	0,0
Gesamt	1.968,1	2.950,7

Als Sicherheit für eigene Verbindlichkeiten wurden nachstehende Vermögenswerte gestellt:

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Buchwerte der Wertpapiersicherheiten aus		
– Wertpapierpensionsgeschäften	1.140,7	1.299,2
– Wertpapierleihgeschäften	0,0	600,8
– Geschäften an Terminbörsen	0,0	1,5
– Offenmarktgeschäfte mit der Deutschen Bundesbank	1.297,1	981,2
Gesamt	2.437,8	2.882,7

Die Stellung der unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Wertpapiersicherheiten erfolgte im Rahmen von echten Wertpapierpensionsgeschäften, Wertpapierleihgeschäften sowie Geschäfte an Terminbörsen. Darüber hinaus wurden für echte Wertpapierpensionsgeschäfte Barsicherheiten in Höhe von 17,6 Mio € (Vorjahr: 1,9 Mio €) gestellt.

Im Rahmen von echten Wertpapierpensionsgeschäften sowie Offenmarktgeschäften mit der Deutschen Bundesbank wurden zudem zurückgekauft Eigene Emissionen in Höhe von 430,8 Mio € (Vorjahr: 663,5 Mio €) als Sicherheit hinterlegt. Zurückgekauft Emissionen erfüllen nicht die Ansatzkriterien eines finanziellen Vermögenswertes und werden bei der Bank demnach als Tilgung von den verbrieften Verbindlichkeiten gezeigt.

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

7.11. Ausfallrisiken aus Finanzinstrumenten

Die maximalen Ausfallrisiken aus Finanzinstrumenten je Bilanzposition ohne Berücksichtigung von Sicherheiten oder anderen risikomindernden Verträgen werden, soweit vorhanden, nach Abzug der Risikovorsorge dargestellt:

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Barreserve	81,9	22,2
Forderungen an Kreditinstitute	880,5	691,6
Forderungen an Kunden	20.079,7	16.731,9
Handelsaktiva	1.130,8	952,6
Positive Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten	193,7	144,1
Freiwillig zum Fair Value bewertete Aktivbestände	324,6	586,2
Finanzanlagen	2.596,5	3.091,4
Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften und Garantien	807,3	845,7
Andere Verpflichtungen (unwiderrufliche Kreditzusagen)	508,4	912,8

7.12. 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.

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Buchwert Kreditgeschäft (LaR), bei dem bereits Zahlungsverzug besteht, aber noch keine Wertberichtigung erfolgt ist	30,6	11,3
davon:		
– Überfällige Forderungen über 90 Tage bis 180 Tage	5,2	0,1
– Überfällige Forderungen über 180 Tage bis 1 Jahr	6,1	5,0
– Überfällige Forderungen über 1 Jahr	19,3	6,2
Buchwert Kreditgeschäft (LaR) mit angepassten Konditionen	7,3	10,9
Gesamt	37,9	22,2

Die Angaben sind um IFRS 5 Sachverhalte angepasst worden. Details zu den vorgenommenen Anpassungen finden sich in Note 2.3 „Sachverhalte gemäß IFRS 5“.

Ausfallgefährdetes Kreditvolumen des IFRS 5 Bestandes

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Buchwert Kreditgeschäft (LaR), bei dem bereits Zahlungsverzug besteht, aber noch keine Wertberichtigung erfolgt ist	0,1	4,8
davon:		
– Überfällige Forderungen über 90 Tage bis 180 Tage	0,0	0,9
– Überfällige Forderungen über 180 Tage bis 1 Jahr	0,1	1,8
– Überfällige Forderungen über 1 Jahr	0,0	2,1
Buchwert Kreditgeschäft (LaR) mit angepassten Konditionen	0,0	5,3
Gesamt	0,1	10,1

Für fortzuführende Geschäftsbereiche wurden finanzielle Vermögenswerte mit einem Buchwert in Höhe von 609,9 Mio € (Vorjahr: 588,1 Mio €) bonitätsinduziert wertgemindert. Innerhalb der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte wurden finanzielle Vermögenswerte mit einem Buchwert in Höhe von 2,2 Mio € (Vorjahr: 21,9 Mio €) bonitätsinduziert wertgemindert.

7.13. Eventualverbindlichkeiten und andere Verpflichtungen

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

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Eventualverbindlichkeiten		
– aus Bürgschaften, Garantien und Gewährleistungsverträgen	807,3	845,7
Andere Verpflichtungen		
– aus unwiderruflichen Kreditzusagen	508,4	912,8

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

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

7.14. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Im WestImmo-Konzern bestehen 63,5 Mio € (Vorjahr: 72,8 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 folgendende Mindestleasingzahlungen zu leisten:

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Mindestleasingzahlungen		
– bis 1 Jahr	6,4	6,9
– 1 bis 5 Jahre	24,5	32,0
– über 5 Jahre	23,3	24,4
Gesamt	54,2	63,3

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

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Sonstige Verpflichtungen		
– bis 1 Jahr	7,1	7,3
– 1 bis 5 Jahre	2,2	2,0
– über 5 Jahre	0,0	0,2
Gesamt	9,3	9,5

Die jährlichen Miet- und Leasingverpflichtungen betragen 8,0 Mio € (Vorjahr: 8,4 Mio €), davon 0,4 Mio € (Vorjahr: 0,7 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: 0,8 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.

7.15. Patronatserklärung

Die WestImmo trug, abgesehen vom Fall des politischen Risikos, in Höhe ihrer Beteiligungsquote von 100% dafür Sorge, dass die WIB Real Estate Finance Japan K. K., Tokyo, ihre Verpflichtungen erfüllen konnte. Die Haftungssumme war unbegrenzt. Die Patronatserklärung wurde zum 30. November 2010 aufgehoben.

Mit Schreiben vom 31. Januar 2011 hat 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. Das Kreditportfolio der WIB Real Estate Finance Japan K.K. beläuft sich zum 31. Dezember 2010 auf ein Volumen von 986,4 Mio €. Diese Erklärung bleibt solange wirksam, bis die WIB Real Estate Finance Japan K.K. eine entsprechende Pauschalwertberichtigung für das vorgenannte Kreditportfolio nach japanischer Rechnungslegung gebildet hat.

7.16. Nachrangige Vermögenswerte

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 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.

7.17. Einlagensicherung

Die WestImmo ist der Sicherungsreserve der Landesbanken/Girozentralen beim Deutschen Sparkassen- und Giroverband (DSGV) angeschlossen. Zum Bilanzstichtag bestand eine Nachschusspflicht von 114,5 Mio € (Vorjahr: 36,7 Mio €).

Die WestImmo ist darüber hinaus Mitglied der Reservefonds des Westfälisch-Lippischen Sparkassen- und Giroverbandes (SVWL) sowie des Rheinischen Sparkassen- und Giroverbandes (RSGV) mit einer Quote von jeweils 4,875%. Die Fonds setzen sich jeweils aus Barmitteln in Höhe von 250,0 Mio € und einer Nachschusspflicht in gleicher Höhe zusammen.

Im Rahmen der in 2008 realisierten Stützungsmaßnahmen zugunsten der WestLB AG, an denen sich auch die Reservefonds der Sparkassenverbände beteiligten, wurden deren Mitgliedsinstitute über ihre quotale Nachschusspflicht informiert. In diesem Zusammenhang stuft der SVWL die WestImmo trotz der bestehenden, auch vertraglich unterlegten Konzerneinbindung nicht als Risikoeinheit mit der WestLB AG, sondern als eigenständiges Mitglied ein und leitet daraus eine uneingeschränkte Zahlungspflicht ab. Diese würde neben den laufenden Beitragszahlungen auch eine nicht auszuschließende Nachschussverpflichtung gegenüber den Reservefonds umfassen. Die hieraus resultierende, potenzielle Gesamtzahlungsverpflichtung beträgt 56,6 Mio €. Die Bank hingegen geht auf Basis ihr vorliegender Rechtsgutachten weder von einer Zahlungs- noch einer Nachschusspflicht aus.

Zur abschließenden Klärung des Sachverhalts hat der SVWL im Oktober 2009 Klage gegen die WestImmo beim Verwaltungsgericht Mainz erhoben. Der SVWL machte die Beitragszahlungen für 2008 und 2009 von jeweils 1,5 Mio € sowie Forderungen aus einem auf die WestImmo entfallenden Anteil in Höhe von rund T€ 12,0 einer von der Nachschusspflicht befreiten Sparkasse geltend. In diesem Verfahren war die Bank bezüglich der Beitragszahlungen für 2008 und 2009 unterlegen, hat allerdings fristgerecht einen Antrag auf Zulassung der Berufung gestellt. Über diese ist bisher noch nicht entschieden. Vor dem Hintergrund des anhängigen Verwaltungsrechtsstreits hat die WestImmo auch die Beitragszahlung für 2010 verweigert.

7.18. 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:

Mio €	Restlaufzeiten zum 31.12.2010				
	täglich fällig	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	über 5 Jahre
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	676,2	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

Mio €	Restlaufzeiten zum 31.12.2009				
	täglich fällig	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Forderungen an Kreditinstitute	323,0	50,5	83,7	175,1	102,1
Forderungen an Kunden	43,0	1.057,3	2.635,1	11.699,7	3.928,3
Handelsaktiva	0,0	0,7	3,0	49,1	194,1
Freiwillig zum Fair Value bewertete Aktivbestände	0,0	104,0	168,1	334,8	0,0
Finanzanlagen	0,0	123,7	370,2	1.287,9	2.228,9
Gesamt	366,0	1.336,2	3.260,1	13.546,6	6.453,4
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20,0	2.202,5	1.570,5	1.856,0	1.067,5
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	59,9	150,0	382,5	3.528,8	4.702,0
Verbriefte Verbindlichkeiten	0,0	643,1	961,6	5.853,7	1.679,3
Freiwillig zum Fair Value bewertete Passivbestände	0,0	45,7	56,9	694,2	3.070,6
Nachrangkapital	0,0	3,8	46,0	477,2	18,2
Gesamt	79,9	3.045,1	3.017,5	12.409,9	10.537,6

Die Angaben sind um IFRS 5 Sachverhalte angepasst worden. Details zu den vorgenommenen Anpassungen finden sich in Note 2.3 „Sachverhalte gemäß IFRS 5“.

Mio €	Restlaufzeiten zum 31.12.2010				
	täglich fällig	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	über 5 Jahre
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

Mio €	Restlaufzeiten zum 31.12.2009				
	täglich fällig	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	über 5 Jahre
möglicher Liquiditätsabfluss aus					
– Finanzgarantien	971,3	0,0	0,0	0,0	0,0
– unwiderruflichen Kreditzusagen	0,0	484,8	491,4	0,0	0,0

Die Vorjahresangaben sind um IFRS 5 Sachverhalte angepasst worden. Details zu den vorgenommenen Anpassungen finden sich in Note 2.3 „Sachverhalte gemäß IFRS 5“.

Die Finanzgarantien werden mangels Bestimmbarkeit des Zeitpunktes und der genauen Höhe der Inanspruchnahme mit dem kompletten Vertragskapital im Laufzeitband „täglich fällig“ ausgewiesen.

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

7.19. Pensionsgeschäfte

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

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Pensionsgeschäfte als Pensiongeber (Repo-Geschäft)		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.180,7	1.690,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	87,3	0,0
Gesamt	1.268,0	1.690,7

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entfallen mit 94,1 Mio € (Vorjahr: 1.409,2 Mio €) auf die WestLB AG.

7.20. Wertpapierleihgeschäfte

Am Bilanzstichtag befanden sich keine Wertpapierleihgeschäfte im Bestand. Im Vorjahr waren 600,1 Mio € im Rahmen von Wertpapierleihegeschäften verliehen und keine Wertpapiere entliehen.

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:

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Forderungen an Kunden	18,4	26,6
Treuhandvermögen	18,4	26,6
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13,8	21,6
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	4,6	5,0
Treuhandverbindlichkeiten	18,4	26,6

Im Geschäftsjahr konnten Provisionsaufwendungen in Höhe von 0,2 Mio € (Vorjahr: 0,2 Mio €) und Provisionserträge in Höhe von 0,3 Mio € (Vorjahr: 0,4 Mio €) im Zusammenhang mit der Verwaltung der oben bezeichneten Treuhandgeschäfte vereinnahmt werden.

8.2. Verwaltetes Vermögen

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Forderungen an Kunden	0,9	1,2
Gesamt	0,9	1,2

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

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

8.3. 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:

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Forderungen an Kunden		
– verbundene, nicht konsolidierte Tochterunternehmen	15,2	0,2
– assoziierte Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	45,2	37,2
Finanzanlagen		
– verbundene, nicht konsolidierte Tochterunternehmen	0,6	0,7
– assoziierte Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1,6	1,6

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden		
– verbundene, nicht konsolidierte Tochterunternehmen	0,6	0,6
– assoziierte Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4,7	3,4

Bürgschaften und/oder Garantien wurden nicht gewährt.

Zum Eigentümer WestLB bestehen folgende Geschäftsbeziehungen:

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Forderungen an Kreditinstitute	17,6	23,7
Handelsaktiva	269,3	248,9
Eventualforderungen	0,0	3,0
Gesamt	286,9	275,6

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	651,0	1.873,9
Verbriefte Verbindlichkeiten	2.086,0	2.363,9
Handelspassiva	240,9	264,2
Eventualverbindlichkeiten	221,2	454,4*
Gesamt	3.199,1	4.956,4

* Details zur Vorjahresanpassung können der Note 2.4 „Vorgenommene Anpassungen“ entnommen werden.

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind von der WestLB gestellte Barsicherheiten in Höhe von 190,0 Mio € (Vorjahr: 7,0 Mio €) enthalten.

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

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

8.4. Bezüge der Organe

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Gesamtbezüge Vorstand	1,7	1,8
davon:		
– fix	1,1	1,1
– erfolgsorientiert	0,6	0,7
Gesamtbezüge für ehemalige Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene	0,3	0,3
Pensionsrückstellungen für ehemalige Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene	5,2	4,8

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

8.5. Kredite an Organe

Gegenüber Mitgliedern des Vorstands bestehen Kreditforderungen in Höhe von 0,2 Mio € (Vorjahr: 0,2 Mio €). Die Laufzeit der Kredite endet hierbei maximal im Geschäftsjahr 2022. Die Zinssätze bewegen sich nominal zwischen 3,96 % und 4,8 %. Gegenüber Mitgliedern des Aufsichtsrats bestehen Kreditforderungen in Höhe von 0,1 Mio € (Vorjahr: 0,1 Mio €). Die Laufzeit der Kredite endet maximal im Geschäftsjahr 2019. Der Zinssatz beträgt nominal 4,66 %.

Haftungsverhältnisse zugunsten der Organe wurden weder 2010 noch 2009 eingegangen.

8.6. Abschlussprüferhonorare

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

	31.12.2010 Mio €	31.12.2009 Mio €
Abschlussprüfungsleistungen	0,9	0,8
Andere Bestätigungsleistungen	0,3	0,2
Steuerberatungsleistungen	0,0	0,0
Sonstige Leistungen	0,0	0,0
Gesamt	1,2	1,0

8.7. Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die folgende Darstellung zeigt die Anzahl der Beschäftigten im Jahresdurchschnitt:

	männlich	weiblich	Gesamt 2010	Gesamt 2009
Inländische Konzerngesellschaften/ Niederlassungen	230	190	420	427
Ausländische Konzerngesellschaften/ Niederlassungen	31	26	57	52
Gesamt	261	216	477	479

Davon waren wie im Vorjahr acht Mitarbeiter bei nur anteilmäßig einbezogenen Unternehmen beschäftigt.

Weder 2010 noch 2009 befanden sich Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in einem Ausbildungs- oder ausbildungsähnlichen Verhältnis.

8.8. Zeitpunkt der Freigabe des Konzernabschlusses zur Veröffentlichung

Der vorliegende Konzernabschluss wird vom Vorstand am 31. März 2011 zur Veröffentlichung freigegeben und dem Aufsichtsrat zur Billigung übergeben.

8.9. Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands

Aufsichtsrat

Hubert Beckmann Vorsitzender
Stellv. Vorsitzender des Vorstands
WestLB AG

Dr. Hans-Jürgen Niehaus Stellv. Vorsitzender
Mitglied des Vorstands
WestLB AG

Raimund Bär
Betriebsratsvorsitzender
Westdeutsche ImmobilienBank AG

Michael Breuer
Präsident
Rheinischer Sparkassen- und Giroverband

Dr. Rolf Gerlach
Präsident
Westfälisch-Lippischer Sparkassen- und Giroverband

Thomas Groß
Mitglied des Vorstands
WestLB AG

Gerhard Heilgenberg
Ministerialdirigent
Finanzministerium des Landes Nordrhein-Westfalen

Hendrik Hering
Staatsminister
Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau Rheinland-Pfalz

Matthias Wargers
(bis 14.02.2010)
Geschäftsbereichsleiter Konzernentwicklung
WestLB AG

Peter Minhorst
(ab 10.05.2010)
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

8.10. Mandate der Vorstandsmitglieder

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

8.11. Mandate der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Folgende Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben folgende Mandate inne beziehungsweise üben die folgenden 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
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
Chapman	Nigel	The Association of Property Bankers Limited	Director	Privat
Cohausz	Claus-Jürgen	Deutsch-Britische Industrie- und Handelskammer	Regionalvorstand Hessen	Bank
Figgen	Frank	Stadt Hamm	Rat	Privat
Figgen	Frank	HAMTEC – Hammer Technologie- und Gründerzentrum GmbH	Gesellschafterversammlung	Privat
Figgen	Frank	Lippeverband	Gesellschafterversammlung	Privat
Fohrmann	Andreas	Fischerinsel Beteiligungs-GmbH	Geschäftsführung	Bank
Fohrmann	Andreas	WMO Entwicklungsgesellschaft mbH	Geschäftsführung	Bank
Forrest	Madeleine	The Association of Property Bankers Limited	Director	Privat
Ghaemmaghami	Mike	WIB Real Estate Finance Japan K.K.	Geschäftsführung	Bank
Girke	Christian	West Zwanzig GmbH	Geschäftsführung	Bank
Hilgemann	Rainer	Projektentwicklungsgesellschaft Gartenstadt Wildau Röthegrund II mbH	Geschäftsführung	Bank
Hilgemann	Rainer	Projektgesellschaft Klosterberg mbH	Geschäftsführung	Bank
Lukas	Friedrich	Wohnungsverein Münster von 1893 e.G.	Aufsichtsrat	Privat
Matheis	Sascha	Montelucia Phoenix Inc.	Vice-President	Bank
Menke	Ulrich	Allvaris GmbH	Geschäftsführung	Bank
Menke	Ulrich	WestProjekt & Consult Gesellschaft für Projektentwicklung und Consulting mbH	Geschäftsführung	Bank
Menke	Ulrich	West Zwanzig GmbH	Geschäftsführung	Bank
Plagemann	Thomas	Fischerinsel Beteiligungs-GmbH	Geschäftsführung	Bank
Santen	Anne	GML Gewerbepark Münster-Loddenheide GmbH	Geschäftsführung	Bank
Schweikert	Ludwig	WPW Immobilienentwicklungsgesellschaft Nr. 1 GmbH	Liquidator (ehemals Geschäftsführer)	Bank
Stiemcke	Achim	Montelucia Phoenix Inc.	President	Bank
Weber	Martin	Westdeutsche ImmobilienHolding GmbH	Geschäftsführung	Bank

8.12. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Bundesregierung hat der Europäischen Kommission den vom Aufsichtsrat der WestLB gebilligten überarbeiteten Umstrukturierungsplan des WestLB-Konzerns am 15. Februar 2011 fristgerecht vorgelegt. Eine Genehmigungsentscheidung der Europäischen Kommission zu diesem Plan stand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch aus. Dies betrifft auch die künftige Eigentümerstruktur der WestImmo, deren Verkaufsprozess weiterläuft.

Der Präsident des Europäischen Gerichtshofs hat am 17. Februar 2011 der Europäischen Kommission aufgegeben, dazu Stellung zu nehmen, ob durch die Einreichung des überarbeiteten Umstrukturierungsplans die mögliche Verpflichtung zur Einstellung des Neugeschäfts der Westdeutsche ImmobilienBank AG weggefallen ist oder eine neue Frist gesetzt wurde.

Der Vorstand hält es auf Basis der ihm vorliegenden Informationen für überwiegend wahrscheinlich, dass die Vorschläge der Bundesregierung von der Europäischen Kommission angenommen und in der Folge umgesetzt werden, sodass die Westdeutsche ImmobilienBank AG ihr Neugeschäft nicht einzustellen hat. Sollte hingegen die Verpflichtung zur Einstellung des Neugeschäfts nicht weggefallen sein, wäre eine dauerhafte Fortführung der Unternehmenstätigkeit der Westdeutsche ImmobilienBank AG nicht möglich.

Am 11. März 2011 wurde Japan von einem schweren Erdbeben und einer darauf folgenden Flutkatastrophe an der nordostjapanischen Küste getroffen. Die WestImmo war zum 31. Dezember 2010 mit einem Kreditvolumen von 1,1 Mrd € in Japan engagiert. Dieses verteilt sich auf 22 Immobilienengagements. Das Portfolio entfällt aus geographischer Sicht mit 0,9 Mrd € auf den rund 300 km südlich vom Epizentrum gelegenen Großraum Tokio. Weitere Finanzierungsobjekte befinden sich in den südwestlichen Regionen Osaka, Hiroshima und Fukuoka. Für Finanzierungen der Bank in Japan wird grundsätzlich der Abschluss von Elementarversicherungen vereinbart, die auch die Übernahme von Schäden aus Erdbebenereignissen abdecken. Die mittel- und langfristigen Auswirkungen dieser Naturkatastrophe sowie die damit direkt und indirekt verbundenen weiteren Folgen lassen sich auf Basis der aktuellen Nachrichtenlage seriös weder abschätzen noch bewerten. Dies betrifft sowohl die unmittelbaren Folgen für die japanische Wirtschaft und die regionalen Immobilienmärkte als auch die mittelbaren Einflüsse auf die konjunkturelle Entwicklung und die Immobilienmärkte weltweit.

8.13. Anteilsbesitzliste

An den nachfolgenden Unternehmen besitzt die WestImmo direkt oder indirekt mindestens 20 Prozent der Anteile (Stand 31. Dezember 2010).

Lfd. Nr.	Name/Sitz	Kapital- anteil in %	abw. Stimm- rechte	Eigen- kapital in Tsd €	Ergebnis in Tsd €
I. In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen					
1. Voll konsolidierte Tochterunternehmen					
a. Tochterunternehmen nach IAS 27					
1	Westdeutsche ImmobilienHolding 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	1.560	0
4	WIB Real Estate Finance Japan K.K., Tokyo, Japan ⁴⁾	100,00		6.881	-1.763
5	WMO Erste Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Bonn ⁴⁾	47,54	50,25	6.563	934
b. Tochterunternehmen nach SIC-12					
6	Wire 2008-1 GmbH, Frankfurt am Main ³⁾	0,00	0,00	25	16
2. Joint Venture at equity einbezogen					
7	FEN Fachmarktzentrum ehemaliges Eisstadion Nürnberg GmbH & Co. KG, Berlin ³⁾	50,00		1.270	-32
3. Assoziierte Unternehmen at equity einbezogen					
8	EMG Projekt Gewerbepark Ludwigsfelde/Löwenbruch GmbH, Berlin ³⁾	47,50		-904	548
II. In den Konzernabschluss nicht einbezogene Unternehmen					
1. Nicht einbezogene Tochterunternehmen					
Tochterunternehmen nach IAS 27					
9	Allvaris GmbH, Düsseldorf ³⁾	94,92	100,00	741	-129
10	BfP Beteiligungsgesellschaft für Projekte mbH, Düsseldorf ³⁾	75,68	80,00	25	0
11	Fischerinsel Beteiligungs-GmbH, Mainz ³⁾	100,00		20	-1
12	Fischerinsel Vermietungs-GmbH & Co. KG, Mainz ³⁾	100,00		1.582	-718
13	GkA Gesellschaft für kommunale Anlagen mbH, Düsseldorf ³⁾	89,87	100,00	156	23
14	GkA Grundstücksgesellschaft Hilden mbH, Hilden ³⁾	43,14	60,00	59	1
15	Infrastrukturentwicklungsgesellschaft Hilden mbH, Hilden ³⁾	46,73	52,00	82	21
16	LIFE.VALUE Construction GmbH, Düsseldorf ³⁾	89,87	100,00	552	-2
17	LIFE.VALUE GmbH & Co. Building 1 KG, Düsseldorf ³⁾	82,72	100,00	-715	-16
18	LIFE.VALUE GmbH & Co. LivingLofts KG, Düsseldorf ³⁾	82,72	100,00	-118	-18
19	LIFE.VALUE GmbH & Co. Loft 1 KG, Düsseldorf ³⁾	82,72	100,00	-485	-15
20	LIFE.VALUE GmbH & Co. Palace 1 KG, Düsseldorf ³⁾	82,72	100,00	-950	-27
21	LIFE.VALUE GmbH & Co. 10 Broome KG, Düsseldorf ³⁾	82,72	100,00	-208	-23
22	LIFE.VALUE GmbH & Co. 11/14 Centre KG, Düsseldorf ³⁾	82,72	100,00	-294	-136
23	LIFE.VALUE GmbH & Co. 2 Sullivan KG, Düsseldorf ³⁾	82,72	100,00	-129	-56
24	LIFE.VALUE GmbH & Co. 3 Thompson KG, Düsseldorf ³⁾	82,72	100,00	-108	-54
25	LIFE.VALUE GmbH & Co. 4 Wooster KG, Düsseldorf ³⁾	82,72	100,00	-138	-46
26	LIFE.VALUE GmbH & Co. 5 Greene KG, Düsseldorf ³⁾	82,72	100,00	-241	-109
27	LIFE.VALUE GmbH & Co. 6 Houston KG, Düsseldorf ³⁾	82,72	100,00	-187	-23
28	LIFE.VALUE GmbH & Co. 7/8 Prince KG, Düsseldorf ³⁾	82,72	100,00	-561	-42

Lfd. Nr.	Name/Sitz	Kapitalanteil in %	abw. Stimmrechte	Eigenkapital in Tsd €	Ergebnis in Tsd €
29	LIFE.VALUE GmbH & Co. 9 Spring KG, Düsseldorf ³⁾	82,72	100,00	-227	-22
30	LIFE.VALUE Properties GmbH, Düsseldorf ³⁾	82,78	100,00	174	19
31	Montelucia Phoenix Inc., Dover, USA ¹⁾	100,00		-	-
32	PE Projekt-Entwicklungsgesellschaft mbH, Düsseldorf ³⁾	94,92	100,00	25	0
33	PM Portfolio Management GmbH, Düsseldorf ³⁾	94,92	100,00	63	1
34	Projekt Carrée am Bahnhof GmbH & Co. Bürozentrum KG, Bad Homburg ²⁾	45,83	51,00	-	-
35	Projekt Carrée am Bahnhof Verwaltungs-GmbH, Bad Homburg ²⁾	45,83	51,00	-	-
36	Projektentwicklungsgesellschaft Gartenstadt Wildau Röthegrund II mbH, Wildau ³⁾	94,00		-6.182	156
37	Projektgesellschaft Klosterberg mbH, Münster ³⁾	94,00		-501	-99
38	West Zwanzig GmbH, Mainz ³⁾	100,00		25	0
39	WIP Westdeutsche Immobilien Portfolio Management GmbH, Düsseldorf ³⁾	100,00		611	10
40	WMO Entwicklungsgesellschaft mbH, Bonn ³⁾	47,54	100,00	31	1
2. Joint Venture					
41	FEN Fachmarktzentrum ehemaliges Eisstadion Nürnberg Verwaltungs GmbH, Berlin ³⁾	50,00		50	2
42	Frankonia Eurobau Max-Viertel GmbH, Nettetal ³⁾	25,00		3.240	51
43	GID Gesellschaft für Innenstadtentwicklung in Duisburg mbH, Hamburg ³⁾	45,00		-1	3
44	Grundstücksentwicklungsgesellschaft Krohnstieg-Süd mbH, Bremen ³⁾	45,00		-2.942	-244
45	Kampnagel 3. Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH i.L., Hamburg ⁵⁾	33,60		-	-
46	Objektgesellschaft KAP am Südkai mbH i.L., Köln ⁵⁾	25,00		-	-
3. Assoziierte Unternehmen					
47	Entwicklungsgesellschaft Wohnpark Unna-Süd mbH, Unna ³⁾	33,33		457	172
48	GML Gewerbepark Münster-Loddenheide GmbH, Münster ³⁾	33,33		13.211	3.179
49	Projekt Zeppelin-Center Friedrichshafen Verwaltungs GmbH i.L., Bonndorf ⁵⁾	25,00		-	-
50	Reschop Carré Hattingen GmbH, Düsseldorf ³⁾	40,00		-1.065	-158
51	Reschop Carré Marketing GmbH, Düsseldorf ³⁾	40,00		16	4
52	StadtGalerie Witten GmbH, Düsseldorf ³⁾	40,00		-957	55
53	StadtGalerie Witten Marketing GmbH, Düsseldorf ³⁾	40,00		26	13
54	WPW Immobilienentwicklungsgesellschaft Nr. 1 GmbH, Trier ³⁾	33,33		328	-1

1) Im Berichtsjahr gegründet, Jahresabschluss liegt noch nicht vor.

2) Befindet sich in Insolvenz

3) Es liegen Daten nur zum 31.12.2009 vor.

4) Vorläufiger Abschluss 2010

5) In Liquidation

Mainz, 14. März 2011



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 2010 bis 31. Dezember 2010 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 über 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 in 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 die Ausführungen in den Abschnitten „Aufgabe der EU: Verlauf des Verkaufsprozesses der WestImmo“ und „Prognosebericht“ des Konzernlageberichts hin, wonach der Präsident des Gerichts der Europäischen Union mit Entscheidung vom 31. Januar 2011 den Vollzug der im Rahmen des Beihilfverfahrens gefassten Beschlüsse der Europäischen Kommission bis auf Weiteres ausgesetzt hat, soweit sich daraus die Verpflichtung zur Einstellung des Neugeschäfts der Westdeutsche ImmobilienBank AG nach dem Ende der verlängerten Verkaufsfrist am 15. Februar 2011 ergab. Der Präsident des Europäischen Gerichtshofs hat ferner am 17. Februar 2011 der Europäischen Kommission aufgegeben, dazu Stellung zu nehmen, ob mit der Vorlage von Vorschlägen für eine Umstrukturierung des WestLB-Konzerns durch die Bundesregierung am 15. Februar 2011 die Verpflichtung zur Einstellung des Neugeschäfts der Westdeutsche ImmobilienBank AG weggefallen ist oder eine neue Frist gesetzt wurde.

Der Vorstand hält es auf Basis der ihm vorliegenden Informationen für überwiegend wahrscheinlich, dass die Vorschläge der Bundesregierung von der Europäischen Kommission angenommen und in der Folge umgesetzt werden, so dass die Westdeutsche ImmobilienBank AG ihr Neugeschäft nicht einzustellen hat. Sollte hingegen die Verpflichtung zur Einstellung des Neugeschäfts nicht weggefallen sein, wäre eine dauerhafte Fortführung der Unternehmenstätigkeit der Westdeutsche ImmobilienBank AG nicht möglich.

Eschborn/Frankfurt am Main, 15. März 2011

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dombek
Wirtschaftsprüferin

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, 14. März 2011



Dr. Peter Knopp



Claus-Jürgen Cohausz



Rainer Spielmann

Bericht des Aufsichtsrats

Trotz einer Erholung der Weltwirtschaft von dem massiven Einbruch des Vorjahres war die Dynamik des Aufschwungs sehr unterschiedlich. So konnten die Schwellenländer ein deutlich höheres Wachstum erzielen als die Industrieländer. Demzufolge gestaltete sich das Jahr 2010 auch für den Bankensektor als ein wiederum sehr schwieriges Jahr.

Dennoch hat die WestImmo im Geschäftsjahr ein gutes Ergebnis erzielt und dabei das Geschäftsmodell sowie die Geschäftsstrategie als gewerblicher Immobilienfinanzierer im Kernmarkt und mit Vor-Ort-Kompetenz in internationalen Märkten bestätigt. Durch den Einsatz des Vorstands und der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie die stets konstruktive Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat wird die Strategie der Bank erfolgreich gelebt. Der Aufsichtsrat bedankt sich bei ihnen für ihren persönlichen Einsatz.

Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat stand im vergangenen Jahr in einem stetigen und umfassenden Informationsaustausch bezüglich des anhaltenden Verkaufsprozesses der Westdeutsche ImmobilienBank AG. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat im vergangenen Jahr eingehend mit den Auswirkungen der Finanzmarktkrise sowie der einsetzenden Erholung der Weltwirtschaft auf die Bank, die Geschäftsentwicklung und die strategische Fokussierung befasst. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig sowie anlassbezogen schriftlich und mündlich über relevante Fragen der geschäftlichen Entwicklung, der Planung, der Risikolage, des Risikomanagements sowie der Unternehmensstrategie und der Compliance. 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 fortlaufenden Kontakt und beraten über die Strategie, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement sowie weitere aktuelle Entwicklungen. Der Aufsichtsrat begleitet die strategische Weiterentwicklung der Bank.

Aufsichtsratssitzungen

Der Aufsichtsrat trat im Geschäftsjahr zu sechs Sitzungen zusammen. Ein Mitglied des Aufsichtsrats hat entschuldigt an weniger als der Hälfte der Sitzungen des Plenums teilgenommen.

Im Rahmen der Sitzung am 5. März 2010 nahm der Aufsichtsrat einen Bericht des Vorstands zur Übertragung von Assets in die Erste Abwicklungsanstalt (EAA) zur Kenntnis. Sowohl diese Übertragung als auch ein Verkauf der Anteile an der EPM Assetis waren der ebenfalls zur Kenntnis genommenen Planung 2011 – 2014 zugrunde gelegt. Weiter berichtete der Vorstand über die Geschäftsentwicklung sowie den aktuellen Stand des Verkaufsprozesses der WestImmo. Darüber hinaus beschloss der Aufsichtsrat die Anpassung seiner Geschäftsordnung in Umsetzung des Gesetzes zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung. In diesem Zusammenhang nahm er das entsprechend angepasste Vergütungssystem der WestImmo zur Kenntnis.

In der Sitzung vom 22. April 2010 stimmte der Aufsichtsrat nach Billigung und Feststellung der Jahresabschlüsse nach IFRS und HGB inklusive der Lageberichte der Abspaltung eines Teilportfolios aus dem Privatkundengeschäft sowie von Gewährträgerhaftende Passiva auf die EAA rückwirkend zum 01.01.2010 zu. Darüber hinaus empfahl der Aufsichtsrat der Hauptversammlung der Abspaltung zuzustimmen. Weiter informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über eine im Zusammenhang mit dem Verkaufsprozess stehende Beantragung von Liquiditätsgarantien bei dem SoFFin, welche in Abstimmung mit der WestLB AG erfolgte.

In der Sitzung am 10. Mai 2010 berichtete der Vorstand über die Geschäftsentwicklung der WestImmo, den Stand bzw. den weiteren Fortgang des Verkaufsprozesses sowie den in diesem Zusammenhang gestellten Antrag auf Liquiditätsgarantien an den SoFFin. Weiter informierte der Vorstand über das Portfolio der WestImmo in den USA und Kanada und die Einschätzungen des Vorstands zur Entwicklung des dortigen Gewerbeimmobilienmarktes. Der Aufsichtsrat stimmte sowohl dem Verkauf der Geschäftsanteile an der EPM Assetis als auch der Übertragung der Treuhandverhältnisse von der WestImmo auf die WestLB AG jeweils mit Wirkung zum 01.01.2010 zu und nahm den Jahresbericht 2009 der Internen Revision sowie die Sachstände externer Prüfungen zur Kenntnis.

In der Sitzung am 26. August 2010 berichtete der Vorstand über die Geschäftsentwicklung, insbesondere die Entwicklung im ersten Halbjahr 2010 und die Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland und den USA.

Im Rahmen der Sitzung am 18. Oktober 2010 präsentierte der Vorstand die weitere Geschäftsentwicklung und die Liquiditätssituation der Bank. Außerdem berichtete der Vorstand über eine Anordnung der BaFin bezüglich der Änderung der Grenzen für die Beurteilung der Angemessenheit der Eigenmittel und die sich daraus ergebenden Konsequenzen für die Bank sowie den Abarbeitungsstand der Feststellungen aus aufsichtsrechtlichen Prüfungen. Im Zusammenhang mit der RWA- und Großkredit-Entwicklung und Eigenkapitalquoten erläuterte der Vorstand ergriffene Maßnahmen. Weiter stellte der Vorstand bezüglich der fortgesetzten Berichterstattung zu den Reservefonds die ergriffenen Maßnahmen seitens der Bank dar. Außerdem stimmte der Aufsichtsrat dem Abschluss eines Beherrschungs- und Übernahmevertrages zwischen der WestImmo und der West Zwanzig GmbH mit Wirkung zum 01.01.2010 zu.

In der Sitzung am 26. November 2010 wurde die Berichterstattung zur Geschäftsentwicklung, der Liquiditätssituation, ergriffenen RWA-Maßnahmen, zum Verkaufsprozess und zu den Reservefonds fortgesetzt und aktualisiert. Darüber hinaus informierte der Vorstand über die Hochrechnung 2010.

Personalia

Zum 15. Februar 2010 legte Herr Matthias Wargers sein Amt nieder. Der Aufsichtsrat bedankt sich bei Herrn Matthias Wargers für die geleistete nachhaltige Unterstützung und seinen Rat.

Durch Beschluss vom 10. Mai 2010 wählte die Hauptversammlung auf Empfehlung des Aufsichtsrats Herrn Peter Minhorst zum Mitglied des Aufsichtsrats.

Ausschüsse

Der Aufsichtsrat hat mit Risikoausschuss, Prüfungsausschuss und Hauptausschuss drei Fachausschüsse gebildet.

Der Risikoausschuss trat im Geschäftsjahr in vier Sitzungen zusammen und erörterte jeweils detailliert das Gesamtbankrisiko, das Risikomanagement und die Risikolage in Bezug auf die einzelnen Risikoarten (Kredit-, Marktpreis-, Liquiditäts- und operationelles Risiko). Der Risikoausschuss befasste sich zudem mit der Portfolioabspaltung an die EAA, der Anwendung von Basel II verbunden mit Auswirkungen von Basel III, dem Stand der im Jahr 2010 durchgeführten aufsichtsrechtlichen Prüfungen, der Prüfberichte des Abschlussprüfers sowie Auswertungen zum Wertpapierbestand. Zugleich ist der

Risikoausschuss die höchste Kompetenzstufe für Kreditbewilligungen und entschied im Umlaufverfahren über die vom Vorstand vorgelegten Kreditengagements.

Der Prüfungsausschuss tagte im Geschäftsjahr zwei Mal.

In seiner Sitzung am 14. April 2010 nahm der Prüfungsausschuss den aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 mit Lagebericht sowie den aufgestellten Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 mit Lagebericht nebst den Prüfungsberichten der Abschlussprüfer und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerken zur Kenntnis. Die Prüfungsberichte wurden mit den Abschlussprüfern erörtert und die aufgestellten Abschlüsse und Lageberichte mit dem Vorstand diskutiert. Der Prüfungsausschuss verschaffte sich somit ein eigenes Bild der Lage und erhob keine Einwendungen. Er empfahl dem Aufsichtsrat die Feststellung des Jahresabschlusses und die Billigung des Konzernabschlusses.

In seiner Sitzung am 8. November 2010 nahm der Prüfungsausschuss den Sachstand zur laufenden Jahresabschlussprüfung 2010 und die wesentlichen Prüfungsergebnisse des Jahres 2010 der Internen Revision zur Kenntnis. Des Weiteren berichtete der Vorstand über die Sachstände interner und externer Prüfungen.

In einem Umlaufbeschluss vom 23.04.2010 schlug der Prüfungsausschuss dem Aufsichtsrat die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Eschborn, als Jahresabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2010 vor.

Der Hauptausschuss tagte im Geschäftsjahr ein Mal, in seiner Sitzung am 5. März 2010. Im Rahmen dieser Sitzung behandelte er insbesondere Vorstandsangelegenheiten. Daneben schlug der Ausschuss dem Aufsichtsrat vor, dass dieser der Hauptversammlung die Wahl von Herrn Peter Minhorst als Mitglied des Aufsichtsrats vorschlägt.

Über die Arbeit in den Fachausschüssen wurde dem Aufsichtsrat regelmäßig durch deren Vorsitzende Bericht erstattet.

Jahresabschluss/Konzernabschluss 2009

Im Anschluss an die Abschlussprüfung und die eigene Prüfung durch Prüfungsausschuss und Plenum hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss der Bank zum 31. Dezember 2009 sowie den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009 am 22. April 2010 festgestellt und den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2009 gebilligt.

Jahresabschluss/Konzernabschluss 2010

Gemäß der Beschlussfassung in der Hauptversammlung vom 10. Mai 2010 erfolgte die Prüfung des aufgestellten Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2010 und Lageberichts sowie des aufgestellten Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2010 und 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. 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 31. März 2011 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 die aufgestellten Abschlüsse und Lageberichte sowie die Prüfungsberichte, die uneingeschränkten Bestätigungsvermerke mit hinweisenden Zusätzen und den Bericht des Prüfungsausschussvorsitzenden in seiner Sitzung am 31. März 2011 zur Kenntnis. Die Abschlüsse und die Lageberichte, die Prüfberichte und die Prüfungsergebnisse wurden den Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zugesandt. Der Abschlussprüfer war in der Aufsichtsratssitzung anwesend. Nach seiner Prüfung und Beratung stellte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 fest und billigte den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010.

Düsseldorf, 31. März 2011



Hubert Beckmann
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Corporate Governance in der Westdeutschen ImmobilienBank AG

Die WestImmo hat sich dazu verpflichtet, Kunden und Geschäftspartner 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.

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 Ergebnisabführungsvertrages 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. Neben den zuständigen Dezernenten des Vorstands der WestLB AG für das Verbund- und Mittelstandsgeschäft, Finanzen und Controlling, Transaction Banking, den Bereich Entflechtung sowie für das Risikomanagement und die Portfolio Exit Group ist zugleich der Geschäftsbereichsleiter für Konzernentwicklung Mitglied im Aufsichtsrat der WestImmo. 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 Mitarbeiter/innen 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 Risikoausschuss. Der Informationsfluss über das Risikomanagement an den Prüfungsausschuss wird insbesondere dadurch sichergestellt, dass der Vorsitzende des Prüfungsausschusses zugleich Mitglied im Risikoausschuss und der Vorsitzende des Risikoausschusses zugleich stellvertretender Vorsitzender des Prüfungsausschusses ist.

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 8.4 (Bezüge der Organe) und 8.5 (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 2009 um 400 TEUR erhöht.

Aufsichtsratsvergütung

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten nach Abschluss eines Geschäftsjahres eine angemessene erfolgsunabhängige Vergütung, die durch Beschluss der Hauptversammlung festgesetzt ist.

Entsprechenserklärung 2010

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 dennoch in Form eines Geschäftsverteilungsplans, den der Vorstand sich selbst gibt, beschlossen.
- Die Beachtung von Vielfalt (Diversity) bei der Besetzung von Führungspositionen (Ziffer 4.1.5) und der Zusammensetzung des Vorstands (Ziffer 5.1.2) ist bei der Bank normiert. Frauen werden im Rahmen von Verfahren zur Besetzung von Stellen angemessen berücksichtigt. Entsprechende Zielvorgaben (Ziffer 5.4.1) sind jedoch nicht gesetzt.
- 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 Aufsichtsratsmitgliedes 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.

- Vor dem Hintergrund der Aktionärsstruktur weicht die Bank von der Empfehlung in Ziffer 5.3.3 ab. Über die Besetzung des Aufsichtsrats wird im Plenum des Aufsichtsrats beraten und entschieden.
- 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.
- Der Empfehlungen über Zwischenmitteilungen an Dritte gemäß Ziffer 7.1.1 DCGK und zur Veröffentlichung der Halbjahresabschlüsse in verkürzter Frist nach Ziffer 7.1.2 DCGK folgt die Bank wegen der Konzerneinbindung der Westdeutsche ImmobilienBank AG nicht. Aus diesem Grund weicht die Bank auch von der Empfehlung der Ziffer 7.1.3 ab.

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, 31. März 2011

Für den Aufsichtsrat



Hubert Beckmann

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Für den Vorstand



Dr. Peter Knopp

Vorsitzender des Vorstands

Westdeutsche ImmobilienBank AG

Namen, Standorte

Mitglieder des Vorstands, Leiter der Marktbereiche und Geschäftsstellen

Mitglieder des Vorstands

Dr. Peter Knopp
Vorsitzender

Claus-Jürgen Cohausz

Rainer Spielmann

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

Martin Erbe
Marktbereichsleiter
Kontinentaleuropa

Dr. Mike Ghaemmaghami
Marktbereichsleiter
Asia-Pacific

Mounir Hamrouni
Geschäftsstellenleiter (kommissarisch)
Paris

Emil Kajer
Geschäftsstellenleiter
Prag

Thomas Kreimer
Marktbereichsleiter
Sparkassen

Ulrich Lindhaus
Marktbereichsleiter
Süddeutschland

Lee Mays
Geschäftsstellenleiter
Madrid

Oliver Pleiner
Marktbereichsleiter
Norddeutschland

Maciej Tuszynski
Geschäftsstellenleiter
Warschau

Norbert Wilms
Niederlassungsleiter (kommissarisch)
UK/London Branch

Stand: April 2011

Leiter der Geschäftsbereiche

Gerhard Bappert

Risikomanagement/Beteiligungen

Thomas Plagemann

Immobilien-Joint Ventures

Elvira Dettweiler-Scholz

Personal

Peter Schott

Securitisation

Hartmut Eisermann

Credit Management

Francisco Vázquez Gómez

Revision

Uwe Engler

Bilanz- und Rechnungswesen

Martin Weber

Privatkunden

Frank Heid

Vorstandssekretariat/
Konzernentwicklung/
Orga/EDV/Verwaltung

Heinrich Hunecke

Recht

Tobias Ilgen

Treasury

Piet Kok

Property Valuation & Research

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 90101-549
info@westgka.de

Stand: April 2011

Ihre Ansprechpartner

Deutschland

Mainz (Hauptsitz)

Große Bleiche 46
55116 Mainz
Tel. + 49 6131 9280-0
Fax + 49 6131 9280-7200
info@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 323214-10
Fax + 49 40 323214-43
hamburg@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

München/Süddeutschland

Ulrich Lindhaus
Alter Hof 5
80331 München
Tel. + 49 89 552504-25
Fax + 49 89 552504-20
muenchen@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

Martin Erbe
Große Bleiche 46
55116 Mainz
Tel. + 49 6131 9280-7056
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 7491-6818
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

USA

New York

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, 37F
10-1 Roppongi 6-chome
Minatu-ku
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, Kreation und Produktion

ergo Unternehmenskommunikation, Frankfurt am Main

Druck

Woeste Druck, Essen

Mainz, April 2011

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