

# Geschäftsbericht

für das Geschäftsjahr

1. Januar bis 31. Dezember 2017

Westdeutsche Immobilien  
Servicing AG, Mainz

## Inhalt

<b>Lagebericht der Westdeutsche Immobilien Servicing AG</b> .....	3
<b>Geschäftstätigkeit und Geschäftsverlauf</b> .....	3
<b>Personalbericht</b> .....	5
<b>Vermögens-, Finanz- und Ertragslage</b> .....	5
<b>Chancen- und Risikobericht</b> .....	7
<b>Prognosebericht</b> .....	9
<b>Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017</b> .....	10
<b>Bilanz</b> .....	11
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b> .....	13
<b>Anhang zum 31. Dezember 2017</b> .....	14
<b>Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss</b> .....	15
<b>Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze</b> .....	16
<b>Erläuterungen zur Bilanz</b> .....	17
<b>Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung</b> .....	21
<b>Sonstige Angaben</b> .....	24
<b>Nachtragsbericht</b> .....	25
<b>Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates</b> .....	25
<b>Bestätigungsvermerk</b> .....	27
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b> .....	31
<b>Namen – Ansprechpartner - Standorte</b> .....	34

## Lagebericht der Westdeutsche Immobilien Servicing AG für das Geschäftsjahr 2017

### 1. Geschäftstätigkeit und Geschäftsverlauf

Die Westdeutsche Immobilien Servicing AG in Mainz, vormals Westdeutsche ImmobilienBank AG, ist ein Unternehmen des Aareal Bank-Konzerns und war bis zum 30. Juni 2017 als Spezialbank für gewerbliche Immobilienfinanzierungen tätig. Ihr Schwerpunkt lag auf der Finanzierung von Immobilieninvestoren in Deutschland, Europa und den USA. Die Westdeutsche ImmobilienBank AG finanzierte sich im Wesentlichen über den Kapitalmarkt, insbesondere mittels Hypothekendarlehen, und war in das Liquiditätsmanagement der Aareal Bank AG eingebunden.

Mit Wirkung vom 10. Mai 2017 wurde die Westdeutsche ImmobilienBank AG eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Aareal Bank AG, Wiesbaden. Durch den am 15. Mai 2017 zwischen der Aareal Bank AG und der Westdeutsche ImmobilienBank AG abgeschlossenen Abspaltungs- und Übernahmevertrag wurde der gesamte Bankbetrieb auf die Aareal Bank AG abgespalten und insbesondere die damit verbundenen Kredit- und Wertpapierportfolios sowie die relevanten Passivpositionen übertragen. Die Abspaltung wurde mit Eintragung in das Handelsregister am 30. Juni 2017 (rückwirkend zum 2. Januar 2017; Spaltungsstichtag) wirksam.

Aufgrund der schuldrechtlichen Rückwirkung der Zuordnung der Vermögensgegenstände und Schulden auf den Spaltungsstichtag (2. Januar 2017) wird im Lagebericht nicht mehr über solche Geschäfte sowie deren Risiken und Chancen berichtet, da diese der Gesellschaft im Geschäftsjahr wirtschaftlich nicht zuzuordnen waren.

Im Zusammenhang mit der Abspaltung hat die Westdeutsche ImmobilienBank AG ihren Namen, ihre Satzung und ihren Geschäftszweck geändert. Sie firmiert seit dem 30. Juni 2017 unter „Westdeutsche Immobilien Servicing AG“. Sie betreibt ab diesem Zeitpunkt kein eigenes Bankgeschäft mehr, sondern fungiert als Kreditservicing-Gesellschaft im Aareal Bank-Konzern. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Mainz und einen Standort in Münster.

Die Westdeutsche Immobilien Servicing AG ist eine nicht börsennotierte Aktiengesellschaft, deren alleinige Aktionärin seit dem 10. Mai 2017 die Aareal Bank AG ist. Die vorherige Aktionärin, die GEV GmbH, Wiesbaden, eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Aareal Bank AG, wurde auf die Aareal Bank AG verschmolzen. Mit der Alleinaktionärin besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag.

Nach der Abspaltung des Bankbetriebs hat die Westdeutsche ImmobilienBank AG gegenüber der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) auf ihre Erlaubnis zum Betreiben von Bankgeschäften und auf ihre Pfandbrieflizenz mit Wirkung zum 30. Juni 2017 verzichtet und zeitgleich erklärt, dass die Gesellschaft keine erlaubnispflichtigen Geschäfte nach § 1 Abs. 1 KWG mehr tätigt oder neu abschließen wird. Die BaFin hat mit Schreiben vom 13. September 2017 das Erlöschen

der nach § 42 Abs. 1 PfandBG bestehenden Erlaubnis zum Betreiben des Pfandbriefgeschäfts festgestellt. Die Europäische Zentralbank hat mit Schreiben vom 13. September 2017 die Westdeutsche ImmobilienBank AG von der Liste der Gruppengesellschaften der Aareal Bank gestrichen. Das Erlöschen der erteilten aufsichtsrechtlichen Zulassung wurde mit Schreiben vom 15. November 2017 rückwirkend zum 30. Juni 2017 von der Europäischen Zentralbank bestätigt.

Durch die vorgenannte Abspaltung wurden die Tatbestandsvoraussetzungen für die Kreditinstitutseigenschaft nach § 1 Abs. 1 KWG bzw. Artikel 4 Abs. 1 Nr. 1 der CRR nicht mehr erfüllt und die damit einhergehenden Anforderungen an die aufsichtsrechtlichen Meldepflichten zum 30. Juni 2017 durch die ehemalige Westdeutsche ImmobilienBank AG bzw. die Westdeutsche Immobilien Servicing AG sind somit entfallen. Damit ist die Gesellschaft kein reguliertes Unternehmen mehr.

Gegenstand des Unternehmens ist seit dem 1. Juli 2017 die Erbringung von Kreditservice-Leistungen für den Aareal Bank Konzern. Es handelt sich hierbei um Dienstleistungen für sämtliche Kreditbearbeitungsprozesse, insbesondere Auszahlung, Verwaltung sowie Inkasso von Immobilienfinanzierungskrediten und weiteren Kreditarten sowie ferner die technische Verfahrensbetreuung und Kreditabwicklung.

Im Rahmen der Abspaltung und der Rückgabe der Bank- sowie Pfandbrieflizenz hat die Westdeutsche Immobilien Servicing AG zum 30. Juni 2017 das Servicing ihrer zum Abspaltungstichtag bestehenden Kreditbestände übernommen. Die damit verbundenen Aufgaben und Funktionen sind im Outsourcing-Rahmenvertrag vom 19. Juni 2017 sowie den beiden Leistungsscheinen „Gewerbliches-/Kommunalkreditgeschäft“ und „Privatkunden“ vereinbart. Die Leistungsscheine enthalten neben der Beschreibung der Kreditprozesse und Serviceaufgaben gemäß den aufsichtsrechtlichen Anforderungen an die Bearbeitung von Krediten und der schriftlich fixierten Ordnung der Aareal Bank AG im Wesentlichen die Vereinbarungen über die Leistungsvergütungen und die Mitwirkungspflichten der Aareal Bank AG (Bereitstellung von Diensten und technischen Ausstattungen).

Mit dem Ziel, die Ablaufprozesse der Westdeutsche Immobilien Servicing AG weiter zu optimieren und konzerneinheitlich auszugestalten, wurden die Funktionen des Rechnungswesens inklusive Bilanzierung, Erstellung des Jahresabschluss und Steuern, der Personalverwaltung und Teile des IT-Betriebs auf die Aareal Bank AG bzw. deren Tochtergesellschaften ausgelagert.

Die Westdeutsche Immobilien Servicing AG verfügt demzufolge seit dem 1. Juli 2017 über kein eigenes Rechnungswesen mehr. Diese Aufgaben werden von der Muttergesellschaft im Rahmen von Service Level Agreements wahrgenommen. Die Kontrolle und Überwachung der Rechnungslegung obliegt weiterhin der Westdeutsche Immobilien Servicing AG, ebenso koordiniert sie die Finanzplanung und die Jahresabschlussprüfung.

## 2. Personalbericht

Die Anzahl der Beschäftigten betrug im Geschäftsjahr durchschnittlich 96 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr 174), wovon 42 (Vorjahr 78) weibliche Mitarbeiterinnen und 54 (Vorjahr 96) männliche Mitarbeiter waren. Davon befanden sich – wie im Vorjahr – keine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in einem Ausbildungsverhältnis. Der Rückgang ist auf die bereits geschlossenen Interessenausgleiche sowie die erwartete Einstellung der operativen Tätigkeit bis zum 31. Dezember 2018 zurückzuführen.

Der Vorstandsvorsitzende, Rainer Spielmann, hat zum 31. Dezember 2017 sein Amt niedergelegt und das Vertragsverhältnis aufgehoben. Vorstandsmitglieder der Westdeutsche Immobilien Servicing AG sind unverändert Friedhelm Bullerdieck und Elmar Monzel.

## 3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Aufgrund der oben beschriebenen Abspaltung des Bankbetriebs ist die Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr eingeschränkt. Die Bewertung der Vermögenswerte zum 31. Dezember 2017 erfolgte aufgrund der erwarteten Einstellung der operativen Geschäftstätigkeit in 2018 teilweise zu Veräußerungswerten.

Nach Abspaltung des Bankbetriebs ist die Bilanzsumme auf 142,2 Mio. € (im Vorjahr 5.560,3 Mio. €) gesunken. Dies betrifft im Wesentlichen die an die Aareal Bank abgespaltenen Forderungen. Das Eigenkapital beträgt 50,1 Mio. € (Vorjahr 451,9 Mio. €). Die Reduktion in Höhe von 401,8 Mio. € stellt die Vermögensminderung aus der Abspaltung dar.

Die Aktiva sind geprägt durch das bei der Aareal Bank AG unterhaltene Bankguthaben in Höhe von 137,5 Mio. € sowie durch Forderungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 4,3 Mio. €. Im Geschäftsjahr wurden zwei Wertpapiere über insgesamt 182,6 Mio. € an die Aareal Bank AG verkauft. Das Anlagevermögen umfasst die Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 0,2 Mio. €. Die wesentlichen Positionen der Passivseite beinhalten das Eigenkapital in Höhe von 50,1 Mio. €, Pensionsrückstellungen in Höhe von 38,9 Mio. € sowie sonstige Rückstellungen in Höhe von 52,5 Mio. €.

Auf der Passivseite reduzierten sich insbesondere die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 342,9 Mio. € sowie die sonstigen Verbindlichkeiten um 3,8 Mrd. €. Dies betrifft im Wesentlichen die an die Aareal Bank abgespaltenen Verbindlichkeiten.

Im Berichtsjahr wurden keine Investitionen getätigt. Die Liquiditätsslage der Gesellschaft ist geordnet. Die Gesellschaft erfüllte im abgeschlossenen Geschäftsjahr jederzeit ihre Zahlungsverpflichtungen fristgerecht.

Nach der Änderung des Geschäftszwecks wurden im zweiten Halbjahr die finanziellen Leistungsindikatoren zur internen Steuerung angepasst. Die Leistungsindikatoren der Westdeutsche Immobilien Servicing AG zur Unternehmenssteuerung sind im Wesentlichen die Entwicklung der Umsatzerlöse. Diese werden im Rahmen der Planung auf der Grundlage der kalkulierten Aufwendungen der Gesellschaft bezogen auf das Folgejahr berechnet und der Aareal Bank AG in Rechnung gestellt. Die Überwachung erfolgt im Rahmen des monatlichen Managementreportings als Soll-Ist-Vergleich.

Die Ertragslage war im Geschäftsjahr 2017 neben den geplanten Personal- und Sachkosten sowie der damit verbundenen Erstattung der Aufwendungen durch die Aareal Bank AG geprägt durch die vorzeitige Auflösung der im Rahmen der Abspaltung des Bankbetriebs nicht auf die Aareal Bank AG übertragenen Derivate.

Die Umsatzerlöse in Höhe von 12,5 Mio. € entsprechen im Wesentlichen der Vergütung, die die Westdeutsche Immobilien Servicing AG für ihre Serviceleistungen von der Aareal Bank AG aufgrund des abgeschlossenen Outsourcing-Rahmenvertrags und den zugehörigen Leistungsscheinen für das Geschäftsjahr 2017 erhalten hat. Die Leistungsscheine enthalten die Leistungsvergütung in Höhe von 12,5 Mio. € in 2017 (Vorjahr 0,0 Mio. €).

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 196,0 Mio. € (Vorjahr 258,0 Mio. €) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Finanzderivaten (188,4 Mio. €), Kursgewinne aus dem Verkauf von Wertpapieren (1,0 Mio. €) sowie aus der Auflösung von Rückstellungen (5,6 Mio. €).

Insgesamt betragen die Personalaufwendungen 15,0 Mio. € (Vorjahr 20,4 Mio. €) und beinhalten den laufenden Personalaufwand ohne soziale Abgaben in Höhe von 11,5 Mio. € (Vorjahr 17,7 Mio. €). Darin enthalten sind die gebildeten Rückstellungen für personelle Maßnahmen in Höhe von 3,8 Mio. €.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf 207,0 Mio. € (Vorjahr 180,6 Mio. €). Diese bestehen im Wesentlichen aus Aufwendungen für die vorzeitige Auflösung von Derivaten (190,4 Mio. €), Anpassungen der Personalkapazitäten (4,7 Mio. €), die Bankenabgabe an die Finanzmarktstabilisierungsanstalt (1,6 Mio. €; Vorjahr 2,4 Mio. €) und sonstige Verwaltungsaufwendungen (10,4 Mio. €).

Im Berichtsjahr wurden außerordentliche Abschreibungen in Höhe von 0,2 Mio. € aufgrund der Kenntnis der Aufgabe der operativen Tätigkeit zum 31. Dezember 2018 vorgenommen (Vorjahr 0,0 Mio. €).

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von 1,0 Mio. € (im Vorjahr 163,5 Mio. €) enthalten im Wesentlichen Zinsen für Steuernachforderungen (0,4 Mio. €) sowie Zinserträge für die am 1. Januar 2017 noch bestehenden Immobiliendarlehen (0,3 Mio. €).

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen in Höhe von 3,6 Mio. € (im Vorjahr 212,6 Mio. €) resultieren im Wesentlichen aus dem Zinsaufwand aus der Aufzinsung von Rückstellungen (3,0 Mio. €) sowie Zinsaufwand für die am 1. Januar 2017 noch bestehenden Immobiliendarlehen (0,5 Mio. €).

Das positive Steuerergebnis von 0,7 Mio. € (Vorjahr 0,0 Mio. €) ist im Wesentlichen aus Ertragsteuererstattungen vergangener Jahre zurückzuführen.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem ausgeglichenen Ergebnis. Der Verlust von 15,8 Mio. € wurde von der Aareal Bank AG im Rahmen des Ergebnisabführungsvertrags übernommen (Vorjahr Gewinnabführung 14,3 Mio. €).

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ist geordnet. Die Ertragsentwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 verlief erwartungsgemäß.

#### **4. Chancen- und Risikobericht**

Über die Risikosituation der Westdeutsche ImmobilienBank AG wurde den Gremien der Bank und den Aufsichtsbehörden im Rahmen von monatlichen (Vorstand) und vierteljährlichen (Aufsichtsrat) Risikoberichten bis zum 30. Juni 2017 berichtet. Sämtliche aufsichtsrechtlichen Limite und Kennzahlen sowie internen Steuerungsgrößen wurden von der Westdeutsche ImmobilienBank AG bis zum Verzicht auf die Bank- und Pfandbrieflizenz am 30. Juni 2017 jederzeit eingehalten.

Adressenausfall-, Zinsänderungs- und sonstige bankgeschäftlichen Risiken bestehen für die Westdeutsche Immobilien Servicing AG aufgrund der erfolgten Abspaltung der entsprechenden Bilanzpositionen an die Aareal Bank AG nicht mehr. Insofern hat sich das grundlegende Chancen-Risiko-Profil im Vergleich zum Vorjahr verändert.

Im Rahmen der Änderung des Gesellschaftszwecks in eine Servicegesellschaft für die ehemals eigenen Kreditportfolien der Westdeutsche ImmobilienBank AG hat die Westdeutsche Immobilien Servicing AG ihr Managementreporting angepasst. Sie berichtet seit dem 1. Juli 2017 zeitnah und kontinuierlich an ihre Organe im Wesentlichen über die Entwicklung der Umsatzerlöse und Aufwendungen, den Verlauf der bearbeiteten Kreditbestände sowie die Qualität der Serviceleistungen. Durch das monatliche Reporting ist gewährleistet, dass Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, zeitnah erkannt und entsprechende Maßnahmen durch den Vorstand eingeleitet werden können.

Es finden regelmäßige Sitzungen des Aufsichtsrats unter Teilnahme des Vorstands der Westdeutsche Immobilien Servicing AG statt, um diesen über die wesentlichen Aktivitäten in der Gesellschaft sowie deren Risiko- und Ertragsentwicklung zu informieren. Periodisches Berichtswesen, gemeinsame

Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie eine enge Kommunikation stellen die frühzeitige Erkennung und Mitteilung potentieller Risiken sicher.

Die weitere Tätigkeit der Gesellschaft als Servicer sowie die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft sind abhängig vom Verlauf und Volumen der betreuten, ehemaligen Kreditportfolien der Westdeutsche Immobilien Servicing AG. Die Westdeutsche Immobilien Servicing AG steuert ihre Aktivitäten und Ressourcen auf der Grundlage und in Abhängigkeit von der weiteren Entwicklung der betreuten Kreditportfolien. Die vertragsgerechte Erfüllung sowohl der Servicingaufgaben im Zusammenhang mit der Bearbeitung der Kreditportfolien durch die Westdeutsche Immobilien Servicing AG gemäß Outsourcing-Rahmenvertrag mit der Aareal Bank AG vom 19. Juni 2017 als auch der von der Aareal Bank AG gem. bestehenden Leistungsscheinen bezogenen Dienstleistungen unterliegt einem regelmäßigen Controlling und Reporting durch die Westdeutsche Immobilien Servicing AG. Die Mitwirkungspflichten der Muttergesellschaft sind Voraussetzung für die Erfüllung der Servicingfunktionen durch die Westdeutsche Immobilien Servicing AG.

Die Gesellschaft erwartet für das Jahr 2018 eine ordnungsgemäße Erfüllung der Anforderungen des Outsourcing-Rahmenvertrags. Die Kreditservicing-Leistungen werden ordnungsgemäß erbracht, sodass die Umsatzerlöse in Höhe von 14,5 Mio. € erzielt werden.

Das Kreditservicing wurde im zweiten Halbjahr 2017 vertragskonform und gemäß den Vorgaben sowie der schriftlich fixierten Ordnung der Aareal Bank AG durchgeführt; erhöhte Bearbeitungs- und Ressourcen-Risiken sind nicht erkennbar. Die erbrachten Bearbeitungsleistungen wurden von der Auftraggeberin verursachungsgerecht vergütet.

Die Liquiditätslage der Westdeutsche Immobilien Servicing AG unterliegt einer laufenden Überwachung. Aufgrund des Gesellschafterhintergrundes und der Bedeutung der Gesellschaft innerhalb des Aareal Bank AG-Konzerns stellt die Liquidität kein wesentliches Risikopotential dar.

Rechtsrisiken mit wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Westdeutsche Immobilien Servicing AG bestehen vor allem aufgrund der Abspaltung aller bankgeschäftlichen Bestände und damit verbundener Verträge nicht mehr. Rechtliche Risiken im Zusammenhang mit der Freisetzung und dem Ausscheiden von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Berichtsjahr gemäß Rahmensozialplan und den geschlossenen Interessenausgleichen werden als gering eingeschätzt. Betriebsprüfungen durch die Finanzbehörden sind bis einschließlich Geschäftsjahr 2011 abgeschlossen; für die noch nicht abgeschlossenen Geschäftsjahre wird das Risiko als gering eingeschätzt.

Die Risikolage hat sich im Vergleich zum Vorjahr verbessert.



## 5. Prognosebericht

Die strategische Ausrichtung der Westdeutsche Immobilien Servicing AG wird durch die Vorgaben und Planungen des Aareal Bank-Konzerns bestimmt. Die wirtschaftliche Entwicklung und das erwartete Jahresergebnis zum 31. Dezember 2018 ergeben sich ausschließlich aus der Vergütung der Aareal Bank AG für das Servicing der Kreditportfolien. Im Geschäftsjahr 2018 wird die Westdeutsche Immobilien Servicing AG aufgrund der abgeschlossenen Verträge nach dem Leistungsindikator Umsatzerlöse erzielen, die in Höhe von 14,5 Mio. € prognostiziert werden. Andere wesentliche Erträge und Aufwendungen werden für 2018 nicht erwartet. Die Westdeutsche Immobilien Servicing AG erwartet für das Geschäftsjahr 2018 daher ein ausgeglichenes Jahresergebnis.

Auf Basis des mit der Aareal Bank AG geschlossenen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages sind potentielle Gewinne an die Aktionärin abzuführen und Verluste von dieser zu übernehmen. Die Westdeutsche Immobilien Servicing AG ist aus heutiger Sicht ausreichend mit Liquidität ausgestattet.

Die Westdeutsche Immobilien Servicing AG geht aufgrund der erwarteten Kündigung des Outsourcing-Rahmenvertrages durch die Aareal Bank AG von einer Einstellung der operativen Geschäftstätigkeit der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 aufgrund der nicht mehr vorhandenen Betriebsgrundlage aus. Eine Fortführung des Rechtsträgers als Mantel- bzw. vermögensverwaltende Gesellschaft durch die Gesellschafterin über 2018 hinaus ist beabsichtigt. Die Westdeutsche Immobilien Servicing AG wird ihren Geschäftsbetrieb, die Produktionsprozesse und insbesondere die personellen Kapazitäten in 2018 sukzessive anpassen und den weiteren Abbau der Ressourcen planmäßig durchführen.

Mainz, 22. März 2018

Westdeutsche Immobilien Servicing AG



Friedhelm Bullerdieck



Elmar Monzel

# **Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017**

**Westdeutsche Immobilien Servicing AG**

## Bilanz

### Bilanz der Westdeutsche Immobilien Servicing AG zum 31. Dezember 2017

	31.12.2017	Pro Forma 31.12.2016 (nach Abspaltung)	31.12.2016
	Euro	Euro	Euro
<b>Aktiva</b>			
<b>A. Anlagevermögen</b>	<b>204.848,59</b>	<b>461.352,86</b>	<b>493.146.191,25</b>
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	21.527,21	21.527,21
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	21.527,21	21.527,21
II. Sachanlagen	204.848,59	439.825,65	439.825,65
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	29.369,90	29.369,90
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	204.848,59	410.455,75	410.455,75
III. Finanzanlagen	0,00	0,00	492.684.838,39
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	25.500,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	492.659.338,39
<b>B. Umlaufvermögen</b>	<b>141.815.026,05</b>	<b>198.800.174,86</b>	<b>5.063.086.168,28</b>
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	4.316.237,55	4.849.564,16	4.122.646.710,38
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.335,72	0,00	0,00
2. Forderungen an verbundene Unternehmen	4.312.648,69	0,00	7.451.647,35
<i>davon Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>6.153.093,38</i>
3. sonstige Vermögensgegenstände	253,14	4.849.564,16	4.115.195.063,03
<i>davon Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>3.384.371.969,93</i>
II. Wertpapiere	0,00	182.632.051,20	639.411.061,14
1. sonstige Wertpapiere	0,00	182.632.051,20	639.411.061,14
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	137.498.788,50	11.318.559,50	301.028.396,76
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>182.480,68</b>	<b>207.273,98</b>	<b>4.021.627,12</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>142.202.355,32</b>	<b>199.468.801,70</b>	<b>5.560.253.986,65</b>

<b>Passiva</b>			
<b>A. Eigenkapital</b>	<b>50.050.000,00</b>	<b>50.050.000,00</b>	<b>451.850.000,00</b>
I. Gezeichnetes Kapital	45.500.000,00	45.500.000,00	400.000.000,00
II. Kapitalrücklage	4.550.000,00	4.550.000,00	40.189.354,06
III. Gewinnrücklagen	0,00	0,00	11.660.645,94
IV. Bilanzgewinn	0,00	0,00	0,00
<b>B. Rückstellungen</b>	<b>91.403.977,71</b>	<b>102.748.653,60</b>	<b>104.256.462,61</b>
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	38.942.540,00	36.318.373,00	36.318.373,00
2. Steuerrückstellungen	0,00	4.437.836,63	4.437.836,63
3. sonstige Rückstellungen	52.461.437,71	61.992.443,97	63.500.252,98
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	<b>748.377,61</b>	<b>46.670.148,10</b>	<b>4.877.972.765,07</b>
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	25.972.213,01	342.888.803,67
<i>davon Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>25.972.213,01</i>	<i>205.106.555,46</i>
<i>davon Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit größer 1 Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>137.782.248,20</i>
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.204,02	0,00	171.995,87
<i>davon Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>13.204,02</i>	<i>0,00</i>	<i>171.995,87</i>
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.294,25	0,00	768.556.061,50
<i>davon Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>4.294,25</i>	<i>0,00</i>	<i>763.518.581,37</i>
<i>davon Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit größer 1 Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>5.037.480,13</i>
4. sonstige Verbindlichkeiten	730.879,34	20.697.935,09	3.766.355.904,03
<i>davon Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>730.879,34</i>	<i>20.697.935,09</i>	<i>1.027.314.552,44</i>
<i>davon Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit größer 1 Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>2.739.041.351,59</i>
<i>davon aus Steuern</i>	<i>214.788,65</i>	<i>772.584,89</i>	<i>772.584,89</i>
<b>D. Fonds für allgemeine Bankrisiken</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>123.150.000,00</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.024.758,97</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>142.202.355,32</b>	<b>199.468.801,70</b>	<b>5.560.253.986,65</b>
1. Verbindlichkeiten aus Bürgschaften	0,00	0,00	7.386.554,86
2. Unwiderrufliche Kreditzusagen	0,00	0,00	4.099.257,76

## Gewinn- und Verlustrechnung

### Gewinn- und Verlustrechnung der Westdeutsche Immobilien Servicing AG für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

	01.01.-31.12.2017 Euro	01.01.-31.12.2016 Euro
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>12.505.698,11</b>	<b>3.142.202,75</b>
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>196.012.676,11</b>	<b>258.006.934,68</b>
<i>darunter Erträge aus der Währungsumrechnung</i>	0,00	64.203,13
<b>3. Personalaufwand</b>	<b>15.039.367,93</b>	<b>20.359.608,64</b>
a) Löhne und Gehälter	11.518.376,08	17.671.926,42
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	3.520.991,85	2.687.682,22
<i>davon für Altersversorgung</i>	1.804.422,71	900.405,49
<b>4. Abschreibungen</b>	<b>319.920,59</b>	<b>467.068,63</b>
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	79.450,09	59.908,21
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	240.470,50	407.160,42
<b>5. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>207.014.571,81</b>	<b>180.555.563,43</b>
<b>6. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	<b>0,00</b>	<b>3.619.236,93</b>
<b>7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>962.319,47</b>	<b>163.508.706,15</b>
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	0,00	1.083.838,90
<i>davon aus der Abzinsung von Rückstellungen</i>	257.389,17	1.544.217,43
<b>8. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens</b>	<b>0,00</b>	<b>167.738,86</b>
<b>9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>3.557.350,56</b>	<b>212.583.866,58</b>
<i>davon an verbundene Unternehmen</i>	0,00	157.709,89
<i>davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen</i>	3.000.968,50	3.491.569,81
<b>10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>-686.107,45</b>	<b>0,00</b>
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-15.764.409,75</b>	<b>14.143.234,37</b>
<b>12. Sonstige Steuern</b>	<b>0,00</b>	<b>-159.126,99</b>
<b>13. Erträge aus Verlustübernahme</b>	<b>15.764.409,75</b>	<b>0,00</b>
<b>14. Aufwand aus Gewinnabführung</b>	<b>0,00</b>	<b>14.302.361,36</b>
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>16. Entnahmen aus der Kapitalrücklage</b>	<b>35.639.354,06</b>	<b>0,00</b>
<b>17. Entnahmen aus Gewinnrücklagen</b>		
a) aus satzungsmäßigen Rücklagen	11.660.645,94	0,00
<b>18. Ertrag aus der Kapitalherabsetzung</b>	<b>354.500.000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>19. Vermögensminderung durch Abspaltung</b>	<b>401.800.000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>20. Bilanzgewinn</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Anhang**  
**zum 31. Dezember 2017**

**Westdeutsche Immobilien Servicing AG**

## Anhang zum 31. Dezember 2017

### Anhang zum Geschäftsjahr der Westdeutsche Immobilien Servicing AG vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

#### A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Westdeutsche Immobilien Servicing AG hat ihren Sitz in 55116 Mainz, Große Bleiche 46, und wird beim Amtsgericht Mainz unter HRB 40640 geführt. Der Jahresabschluss der Westdeutsche Immobilien Servicing AG ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für mittelgroße Kapitalgesellschaften gemäß § 267 Abs. 2 HGB sowie unter Berücksichtigung der Vorschriften des Aktiengesetzes aufgestellt worden.

Der Jahresabschluss wird unter der erwarteten Kündigung des Outsourcing-Rahmenvertrags durch die Gesellschafterin Aareal Bank AG mit der Folge einer Einstellung der operativen Geschäftstätigkeit der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 aufgestellt. Die Bewertung der davon betroffenen Vermögensgegenstände und Schulden erfolgt auf Grundlage der erwarteten Einstellung der operativen Geschäftstätigkeit. Eine Fortführung der Westdeutsche Immobilien Servicing AG ist als Mantel- bzw. vermögensverwaltende Gesellschaft durch die Gesellschafterin beabsichtigt.

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

Mit Spaltungs- und Übernahmevertrag vom 15. Mai 2017 mit Änderungen vom 17. Mai 2017 und 18. Mai 2017 hat die Westdeutsche ImmobilienBank AG, Mainz, den in diesem Vertrag näher spezifizierten Bankbetrieb mit Wirkung vom 2. Januar 2017 (Spaltungstichtag) auf die Aareal Bank AG, Wiesbaden, abgespalten. Die Spaltung wurde am 30. Juni 2017 in das Handelsregister Mainz eingetragen. Gleichzeitig wurde auch die Firma in Westdeutsche Immobilien Servicing AG und ihre Unternehmenstätigkeit in die Erbringung von Kreditservice-Leistungen für die Aareal Bank Gruppe geändert. Am 30. Juni 2017 hat die Westdeutsche ImmobilienBank AG gegenüber der Aufsicht erklärt, dass sie auf die Erlaubnis zum Betreiben von Bankgeschäften und die Pfandbrieflizenz verzichtet. Die BaFin hat mit Schreiben vom 13. September 2017 das Erlöschen der nach § 42 Abs. 1 PfandBG bestehenden Erlaubnis zum Betreiben des Pfandbriefgeschäfts festgestellt. Die EZB hat mit Schreiben vom 13. September 2017 die WestImmo von der Liste der Gruppengesellschaften der Aareal Bank AG gestrichen. Die Löschung der erteilten Zulassung wurde mit Schreiben vom 15. November 2017 rückwirkend zum 30. Juni 2017 von der EZB bestätigt.

Den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 hat die ehemalige Westdeutsche ImmobilienBank AG nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und den rechtsform- und branchenspezifischen Vorschriften des Aktiengesetzes, des Pfandbriefgesetzes und der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) aufgestellt. Mit Abspaltung des Bankbetriebs und Verzicht auf die Bankerlaubnis sind die Voraussetzungen für die Anwendung der branchenspezifischen Vorschriften für Kreditinstitute für

den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 entfallen. Die Formblätter der RechKredV für die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind daher nicht mehr anzuwenden.

Aufgrund der Umstellung des Gliederungsschemas der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung und der Abspaltung des Bankbetriebs besteht nur eine eingeschränkte Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr. Die Werte des Vorjahres wurden den Posten des aktuellen Gliederungsschemas zugeordnet und werden im Anhang erläutert. Die Bilanzwerte nach Abspaltung wurden aus Gründen der Vergleichbarkeit in einer Pro Forma-Spalte ausgewiesen. Sie zeigt die Bilanzwerte so, als ob die Abspaltung bereits zum 31. Dezember 2016 vollzogen wurde.

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

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden erfolgt nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung. Im Vorjahr erfolgte die Bewertung der Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten sowie der schwebenden Geschäfte – soweit nicht in §§ 340a ff. HGB Sonderregelungen für Kreditinstitute kodifiziert sind – nach den Bewertungsvorschriften in den §§ 252 ff. HGB. Dies gilt insbesondere für den Fonds für allgemeine Bankrisiken gem. § 340g HGB, der für allgemeine Branchenrisiken gebildet wurde.

Die entgeltlich von Dritten erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Das Sachanlagevermögen wird aufgrund der Einstellung der operativen Geschäftstätigkeit zu Veräußerungswerten bewertet. Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung werden Vermögensgegenstände des Anlagevermögens außerplanmäßig auf ihren niedrigeren beizulegenden Wert abgeschrieben. Für die Sachanlagen und immateriellen Vermögensgegenstände wird eine Restnutzungsdauer von einem Jahr angenommen.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bzw. bei voraussichtlich dauernder Wertminderung mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

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

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

Das Eigenkapital ist zum Nennbetrag angesetzt.

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



Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method), unter Berücksichtigung der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 3,86 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,0 % und Rentensteigerungen von jährlich 1,75 % zugrunde gelegt, sowie eine Fluktuation in Höhe von 3 % p.a. unterstellt.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

Erträge und Aufwendungen werden periodengerecht erfasst.

Im Vorjahr wurden Erträge aus der Währungsumrechnung erzielt. Diese wurden mit dem Devisenkassamittelkurs des Bilanzstichtags des Vorjahres umgerechnet.

Es bestehen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 keine Forderungen bzw. Verbindlichkeiten in Fremdwährung.

## **C. Erläuterungen zur Bilanz**

### **Anlagevermögen**

Die Entwicklung der in der Bilanz erfassten Anlagegegenstände im Geschäftsjahr 2017 ist dem Anlagespiegel zum Anhang zu entnehmen. Der Buchwert der Sachanlagen beläuft sich zum 31.12.2017 auf 204.848,59 € (Vj. 439.825,65 €). Auf Grund der Aufgabe der operativen Geschäftstätigkeit wurden im Berichtsjahr außerplanmäßige Abschreibungen i.H.v. 156.029,23 € vorgenommen.

Die im Vorjahr in dem Posten Finanzanlagen, unter den Anteilen an verbundenen Unternehmen (25.500,00 €) sowie in den Wertpapieren des Anlagevermögens (492.659.338,39 €), ausgewiesenen Vermögensgegenstände sind vollständig auf die Aareal Bank AG abgespalten worden.

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände i.H.v. 4.316.237,55 € enthalten im Wesentlichen Forderungen gegen verbundene Unternehmen aus dem Gewinnabführungsvertrag mit der Aareal Bank AG i.H.v. 1.914.510,91 € sowie kurzfristige Forderungen i.H.v. 2.222.872,16 € gegenüber der Aareal Bank AG.

Der Vorjahreswert (4.122.646.710,38 €) enthält im Wesentlichen die auf die Aareal Bank AG abgespaltenen Forderungen an Kunden i.H.v. (4.045.351.156,37 €), anteilige Zinsen aus Forderungen an Kreditinstitute von (43.265.146,88 €), den Ausgleichsposten aus der Fremdwährungsbewertung von (21.041.078,47 €) sowie das Treuhandvermögen i.H.v. (2.953.370,69 €). Bei der Westdeutsche

Immobilien Servicing AG sind lediglich Finanzderivate verblieben, aus denen anteilige Zinsen i.H.v. (4.824.269,99 €) resultieren.

### **Wertpapiere**

Der Vorjahreswert des Postens Wertpapiere des Umlaufvermögens beläuft sich auf (639.411.061,14 €) von denen lediglich zwei Wertpapiere im Wert von 182.632.051,20 € nicht von der Abspaltung an die Aareal Bank AG betroffen waren. Diese wurden im Laufe des Geschäftsjahres 2017 verkauft. Hieraus resultiert ein Ertrag i.H.v. 979.525,60 €, der in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen wird.

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

Die Position Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten i.H.v. 137.498.788,50 € besteht zu 137.478.368,85 € bei der Alleinaktionärin Aareal Bank AG, Wiesbaden. Weitere 20.419,65 € bestehen gegenüber der Mainzer Volksbank eG, Mainz.

Im Vorjahr wurde ein Guthaben i.H.v. (301.028.396,76 €) ausgewiesen, welches im Wesentlichen aus Forderungen an Kreditinstitute i.H.v. (301.025.363,52 €), davon (186.936.204,83 €) an verbundene Unternehmen und einer Barreserve i.H.v. (3.033,24 €) bestand. Die Forderungen an Kreditinstitute sowie die Barreserve wurden bis auf Forderungen an anteiligen Zinsen aus vertraglich bestimmten Derivaten (9.522.398,08 €) auf die Aareal Bank AG abgespalten.

### **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Ausgaben in Höhe von 182.480,68 € ausgewiesen, die im Voraus bezahlte Rechnungen aus Lieferung und Leistung von Dritten betreffen.

Im Vorjahr wurden in den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten (4.021.627,12 €) ausgewiesen, welche sich aus Upfront-Payments aus Swaps (2.349.846,00 €), Disagien aus dem Emissionsgeschäft und Verbindlichkeiten (1.435.090,55 €) sowie aus im Voraus bezahlten Rechnungen aus Lieferung und Leistung von Dritten (236.690,57 €) zusammensetzen. Alle Rechte aus Geschäften dieses Postens, welche in Zusammenhang mit Bankgeschäften stehen, wurden auf die Aareal Bank AG abgespalten. Der wesentliche Teil der im Voraus bezahlten Rechnungen aus Lieferung und Leistung sind bei der Westdeutsche Immobilien Servicing AG verblieben.

## **Grundkapital**

Zum Ausgleich des Betrages der Vermögensminderung durch die Abspaltung hat die Hauptversammlung der WestImmo am 20. Juni 2017 nach §§ 229 AktG i.V.m. § 145 UmwG beschlossen, im Rahmen der vereinfachten Kapitalherabsetzung das Grundkapital von 400.000.000,00 € um 354.500.000,00 € auf 45.500.000,00 € herabzusetzen. Die nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB dotierte Kapitalrücklage betrug 40.189.354,06 €. Diese wurde zur teilweisen Deckung der abspaltungsbedingten bilanziellen Vermögensminderung in Höhe von 35.639.354,06 € entnommen. Gemäß § 150 Abs. 1 und 2 AktG besteht nach der vereinfachten Kapitalherabsetzung eine Kapitalrücklage in Höhe von 10% des nach der Kapitalherabsetzung verbliebenen Grundkapitals (10% von 45.500.000,00 €, mithin 4.550.000,00 €). Die satzungsmäßigen Rücklagen in Höhe von 11.660.645,94 € wurden zur teilweisen Deckung der abspaltungsbedingten bilanziellen Vermögensminderung vollständig entnommen. Mit Eintragung der Kapitalherabsetzung und der Abspaltung beläuft sich das bilanzielle Eigenkapital zum 31. Dezember 2017 auf 50.050.000,00 €. Das Grundkapital besteht unverändert in auf den Namen lautende 4.000.000 Stückaktien. Alle Aktien wurden von der GEV GmbH, Wiesbaden, auf die Aareal Bank AG, Wiesbaden, verschmolzen. Die Transaktion wurde mit der Eintragung in das Handelsregister Wiesbaden am 10. Mai 2017 wirksam. Die Aareal Bank AG ist im Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden unter HRB 13184 eingetragen. Aufgrund eines Verlustausgleichsanspruchs im Abspaltungsvertrag gegenüber der Aareal Bank AG ergibt sich für die Westdeutsche Immobilien Servicing AG kein Jahresfehlbetrag.

## **Rückstellungen**

Die Pensionsrückstellungen i.H.v. 38.942.540,00 € (Vj. 36.318.373,00 €) sind bei der Westdeutsche Immobilien Servicing AG verblieben. Diese basieren auf dem versicherungsmathematischen Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen zum 31. Dezember 2017 und wurden unter Anwendung des Anwartschaftsbarwertverfahrens ermittelt. Der Unterschiedsbetrag der Pensionsrückstellungen bei Anwendung des durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (2,80%) und der vergangenen zehn Jahre (3,68%) beträgt 7.870.346,00 €. Der Effekt ist in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen abgebildet. In Höhe des Unterschiedsbetrages besteht eine Ausschüttungssperre gem. § 253 Abs. 6 HGB. Eine korrespondierende Abführungssperre im Sinne des § 301 AktG besteht nicht.

Die Steuerrückstellungen des Vorjahres (4.437.836,63 €) wurden in 2016 gebildet infolge der Auffassung des Finanzministeriums Nordrhein-Westfalen und seiner Einschätzung, dass der ehemalige Organträger Erste Abwicklungsanstalt AöR, Düsseldorf, mangels Gewinnerzielungsabsicht kein gewerbliches Unternehmen ist. Nach dem Erhalt der Steuerbescheide für Vorjahre wurden die Steuerrückstellungen im Geschäftsjahr vollständig verbraucht.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 52.461.437,71 € (Vj. 63.500.252,98 €) entfallen im Wesentlichen mit 47.804.070,14 € (Vj. 57.413.357,31 €) auf die Rückstellung für Personalmaßnahmen der Vorjahre sowie im Zusammenhang mit der erwarteten Kündigung des Outsourcing-Rahmenvertrags durch den Gesellschafter mit der Folge einer Einstellung der operativen Geschäftstätigkeit der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 und mit 1.535.222,94 € (Vj. 3.709.514,08 €) auf andere Personalrückstellungen für Urlaubs- und Jubiläumsverpflichtungen, Abschlussvergütungen und Beihilfen an ehemalige Vorstandsmitglieder.

## **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten von 748.377,61 € enthalten im Wesentlichen eine Verpflichtung gegenüber Portigon in Höhe von 497.037,00 € im Zusammenhang mit Pensionszusagen für Mitarbeiter der Gesellschaft, Steuerverbindlichkeiten aus Lohn- und Gehaltsaufwendungen i.H.v. 214.788,65 €, ausstehende Rechnungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 13.204,02 € sowie Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 4.294,25 €. In der Bilanz zum 31. Dezember 2017 sind keine Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren ausgewiesen. Es existieren zum 31. Dezember 2017 keine Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte und ähnliche Rechte gesichert sind.

Der Vorjahreswert der Verbindlichkeiten (4.877.972.765,07 €) enthält Verbindlichkeiten gegenüber Kunden (3.503.239.980,80 €), Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (1.097.142.503,81 €), verbriefte Verbindlichkeiten (216.831.240,98 €), den Ausgleichsposten aus der Devisenbewertung (26.609.785,06 €), nachrangige Verbindlichkeiten (15.862.657,53 €) und Treuhandverbindlichkeiten (2.953.370,69 €) sowie Verbindlichkeiten gegenüber der GEV GmbH aus dem Ergebnisabführungsvertrag (14.302.361,36 €) und Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt (772.584,89 €). Von den Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2016 wurden sämtliche Geschäfte, welche in Zusammenhang mit Bankgeschäften stehen, an die Aareal Bank AG abgespalten. Bei der Westdeutsche Immobilien Servicing AG sind lediglich der Anspruch auf anteilige Zinsen auf Finanzderivate gegenüber Kreditinstituten (25.972.213,01 €) und gegenüber Kunden (5.604.604,04 €) verblieben. Des Weiteren wurden die Verbindlichkeiten aus dem Ergebnisabführungsvertrag (14.302.361,36 €), Steuerverbindlichkeiten (772.584,89 €) sowie Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern (18.384,80 €) nicht auf die Aareal Bank AG abgespalten. Zum 31. Dezember 2016 enthalten die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von größer fünf Jahren i.H.v. (81.850.141,45 €). Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von größer fünf Jahren i.H.v. (4.432.584,32 €) und die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von größer fünf Jahren i.H.v. (1.515.441.470,52 €).

## **Fonds für allgemeine Bankrisiken**

Der Fonds für allgemeine Bankrisiken zum 31. Dezember 2016 gem. § 340g HGB i.H.v. (123.150.000,00 €) wurde vollständig auf die Aareal Bank AG abgespalten.

## **Rechnungsabgrenzungsposten**

Zum 31. Dezember 2017 bestehen keine passiven Rechnungsabgrenzungsposten.

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten des Vorjahres (3.024.758,97 €) betreffen im Wesentlichen Upfront-Payments aus Swaps (2.081.731,07 €), Agien aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft (822.816,40 €) und Zinsvorauszahlungen (120.211,50 €), welche vollständig auf die Aareal Bank AG abgespalten wurden.

## **Haftungsverhältnisse**

Es bestehen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 keine Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB.

Bei den zum 31. Dezember 2016 ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen handelt es sich um Erfüllungs- und Rückgewährbürgschaften in Höhe von (7.386.554,86 €). Diese wurden zum 2. Januar 2017 abgespalten.

Die unwiderruflichen Kreditzusagen zum 31. Dezember 2016 in Höhe von (4.099.257,76 €) betrafen ausschließlich Hypothekendarlehen. Diese wurden zum 2. Januar 2017 abgespalten.

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

### **Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse i.H.v. 12.505.698,11 € beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus den Leistungen des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Aareal Bank AG in Höhe von 12.498.500,00 €.

Der Vorjahreswert (3.142.202,75 €) enthält im Wesentlichen Provisionserträge (2.963.189,77 €, nach RechKredV im Provisionsergebnis) sowie sonstige Dienstleistungserträge (179.012,98 €, nach RechKredV im sonstigen betrieblichen Ertrag). Provisionserträge i.H.v. (936.717,95 €), welche aus Rechten im Zusammenhang mit Beständen des Bankgeschäfts stehen, wurden an die Aareal Bank AG abgespalten.

### **Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge i.H.v. 196.012.676,11 € bestehen im Wesentlichen aus Zahlungen aus der vorzeitigen Auflösung von Finanzderivaten und aus Zinserträgen dieser Derivate in Höhe von insgesamt 188.399.813,73 € sowie einem Kursgewinn i.H.v. 979.525,60 € aus dem Verkauf von Wertpapieren, welche nicht auf die Aareal Bank AG abgespalten wurden. Aus den im Jahr 2017 aufgelösten Rückstellungen für Personalmaßnahmen, Urlaub und Gratifikation an Mitarbeitern resultiert ein Ertrag in Höhe von 5.559.099,56 €, aus Erstattungen zu anderen Verwaltungsaufwendungen ein Ertrag in Höhe von 626.845,57 € und aus Umsatzsteuererstattungen ein Ertrag in Höhe von 202.104,09 €.

Der Vorjahresbetrag (258.006.934,68 €) setzt sich zusammen aus Erträgen aus Derivaten (223.011.665,30 €, nach RechKredV im Zinsergebnis) und Erträgen aus der Bewertung des Kreditgeschäfts (32.203.590,99 €, nach RechKredV in den Erträgen aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft). Weiterhin resultiert aus den im Jahr 2016 aufgelösten Rückstellungen für Personalmaßnahmen, Urlaub und Gratifikation an Mitarbeiter ein Ertrag in Höhe von (1.420.056,61 €) sowie aus Erstattungen zu anderen Verwaltungsaufwendungen ein Ertrag in Höhe von (819.902,58 €, nach RechKredV beide in der Position Sonstige betriebliche Erträge).

Innerhalb der Vorjahreserträge aus Derivaten befinden sich Aufwendungen für negative Zinsen i.H.v. (1.531.160,48 €).

Von den oben genannten Erträgen aus Derivaten und Erträgen aus der Bewertung des Kreditgeschäftes gehört der wesentliche Betrag (221.833.792,88 €) zu Erträgen aus Rechten im Zusammenhang mit Beständen des Bankgeschäfts, die auf die Aareal Bank AG abgespalten wurden.

### **Personalaufwand**

Der Personalaufwand i.H.v. 15.039.367,93 € (Vj. 20.359.608,64 €) beinhaltet den laufenden Personalaufwand ohne soziale Abgaben in Höhe von 11.518.376,08 € (Vj. 17.671.926,42 €). Dieser beinhaltet Restrukturierungsaufwendungen für strukturelle Anpassungsmaßnahmen in Höhe von 3.810.000,00 €. Im Vorjahr wurden Einmalaufwendungen in Zusammenhang mit der strukturellen Anpassung des Bankgeschäfts im sonstigen betrieblichen Aufwand (nach RechKredV im Außerordentlichen Ergebnis) ausgewiesen. Rechte und Pflichten gegenüber Mitarbeitern, aus denen Aufwendungen oder Erträge in diesem Posten anfallen, sind bei der Westdeutsche Immobilien Servicing AG verblieben.

### **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen**

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen in Höhe von 319.920,59 € (Vj. 467.068,63 €) betreffen die bei der Westdeutsche Immobilien Servicing AG verbliebenen Vermögensgegenstände.

### **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen i.H.v. 207.014.571,81 € bestehen im Wesentlichen aus Aufwendungen für Zinsen und die vorzeitige Auflösung von Finanzderivaten i.H.v. insgesamt 190.418.911,21 €, der Bankenabgabe an die Finanzmarktstabilisierungsanstalt i.H.v. 1.585.215,43 €, 10.360.445,17 € für sonstigen Verwaltungsaufwand sowie 4.650.000 € für die bisher geschlossenen Interessensvereinbarungen wegen der geplanten und zum Teil bereits umgesetzten Anpassungen von Personalkapazitäten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Vorjahres in Höhe von (180.555.563,43 €) betrafen überwiegend den Aufwand aus Derivate (112.273.953,15 €, nach RechKredV im Zinsergebnis), der Bankenabgabe an die Finanzmarktstabilisierungsanstalt (2.420.640,40 €), den Verwaltungsaufwendungen (16.009.457,24 €, ohne Bankenabgabe), den Aufwand aus den Geschäftsbesorgungsverträgen (2.019.455,13 €, nach RechKredV in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen), Aufwendungen aus der Bewertung des Kreditgeschäftes (11.068.610,62 €, nach RechKredV in den Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft), sowie (35.702.340,00 €, nach RechKredV im Außerordentlichen Ergebnis) für die bisher geschlossenen Interessensvereinbarungen wegen der geplanten und zum Teil bereits umgesetzten Anpassungen von Personalkapazitäten. Von dem im Vorjahr getätigten Aufwendungen stehen Derivate i.H.v. (36.011.026,96 €), Verwaltungsaufwand

i.H.v. (1.406.725,91 €) und Aufwendungen aus der Bewertung des Kreditgeschäfts (11.068.610,62 €) in Zusammenhang mit Verpflichtungen aus dem Bankgeschäft und wurden im Wege der Abspaltung auf die Aareal Bank AG übertragen.

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

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

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge von 962.319,47 € enthalten in Höhe von 257.389,17 € Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen. 379.639,00 € resultieren aus Steuerzinsen gemäß § 233 AO sowie 325.291,30 € aus Zinserträgen aus Darlehensverträgen für einen Tag im Zusammenhang mit dem Bankgeschäft des 1. Januar 2017.

Die Zinserträge des Vorjahres in Höhe von (163.508.706,15 €) betreffen Zinserträge des Darlehensgeschäfts (157.725.726,97 €) und Wertpapiere des Umlaufvermögens (4.238.761,75 €), beide nach RechKredV im Zinsergebnis) sowie die Abzinsung von Personalrückstellungen (1.544.217,43 €, nach RechKredV im Personalaufwand).

Innerhalb der Zinserträge des Vorjahres befinden sich Aufwendungen für negative Zinsen i.H.v. (280.138,87 €).

Aus der Position Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge wurde der Gesamtbetrag der Zinserträge des Darlehensgeschäfts (157.725.726,97 €) sowie der Großteil der Zinserträge aus den Wertpapieren (4.199.828,42 €) im Wege der Abspaltung auf die Aareal Bank AG übertragen.

### **Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Zinsen und ähnliche Aufwendungen i.H.v. 3.557.350,56 € bestehen im laufenden Geschäftsjahr aus Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 3.000.968,50 € und aus 467.804,42 € für Zinsaufwand aus der Schlussbilanz vor dem Abspaltungstag am 2. Januar 2017. Des Weiteren stammt aus steuerlichen Nachzahlungszinsen ein Betrag von 88.577,64 €.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen des Vorjahres (212.583.866,58 €) betreffen Zinsaufwendungen des Darlehensgeschäfts (208.382.705,77 €, nach RechKredV im Zinsergebnis), die Aufzinsung von Rückstellungen (3.491.569,81 €, nach RechKredV im sonstigen betrieblichen Aufwand) sowie Provisionsaufwendungen (709.591,00 €, nach RechKredV im Provisionsergebnis). Innerhalb der Zinsaufwendungen des Vorjahres befinden sich Erträge aus negativen Zinsen i.H.v. (1.873.955,57 €).

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

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag i.H.v. 686.107,45 € (Ertrag) betreffen im Wesentlichen Erstattungen von Ertragsteuern aus der Zeit der steuerlichen Organschaft mit der EAA, reduziert um Nachzahlungen für Gewerbeertragsteuern aus Vorjahren. Durch die Übernahme der Westdeutsche Immobilien Servicing AG bzw. des Rechtsvorgängers der Westdeutsche ImmobilienBank AG durch die Aareal Bank AG und der vertraglich vereinbarten ertrags- und umsatzsteuerlichen Organschaft

entfallen ab 1. Juni 2015 die Aufwendungen und Erträge aus laufenden sowie aktiven und passiven latenten Steuern.

### **Erträge aus Verlustübernahme**

Die Erträge aus Verlustübernahme i.H.v. 15.764.409,75 € (Vj. 14.302.361,36 € Aufwand aus Gewinnabführung) ergeben sich aus dem Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag gemäß § 291 Abs. 1 S. 1 AktG mit der Alleinaktionärin Aareal Bank AG, Wiesbaden (im Vorjahr GEV GmbH, Wiesbaden).

### **E. Sonstige Angaben**

Die Westdeutsche Immobilien Servicing AG ist eine nicht börsennotierte Aktiengesellschaft, deren alleinige Aktionärin seit dem 10. Mai 2017 die Aareal Bank AG, Wiesbaden, ist. Die vorherige Alleinaktionärin GEV GmbH, Wiesbaden, eine hundertprozentige Tochter der Aareal Bank AG, wurde im Mai 2017 auf die Aareal Bank AG verschmolzen. Der mit der GEV abgeschlossene Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag gemäß § 291 Abs. 1. S. 1 AktG wird von der Aareal Bank AG weitergeführt. Die Eintragung ins Handelsregister Wiesbaden erfolgte am 10. Mai 2017.

Die Gesellschaft ist ein verbundenes Unternehmen der Aareal Bank AG mit Sitz in 65189 Wiesbaden, Paulinenstraße 15. Die Westdeutsche Immobilien Servicing AG, Mainz, wird als verbundenes Unternehmen in den Konzernabschluss der Aareal Bank AG einbezogen. Der Konzernabschluss der Aareal Bank AG bildet den größten und den kleinsten Konsolidierungskreis und ist beim Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden unter der HRB 13184 hinterlegt sowie bei der Aareal Bank AG, Wiesbaden, erhältlich.

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

Die Westdeutsche Immobilien Servicing AG macht von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch und unterlässt die Angaben zu den Gesamtbezügen des Vorstands. Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2017 keine Bezüge im Sinne des § 285 Nr. 9 HGB erhalten. Darlehen oder Vorschüsse wurden an die Organmitglieder nicht gewährt. Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB zu Gunsten der Organmitglieder bestehen nicht.

Die Mitarbeiteranzahl im Jahr 2017 beträgt im Durchschnitt 96 Mitarbeiter (Vj. 174) davon sind 42 (Vj. 78) weibliche und 54 (Vj. 96) männliche Mitarbeiter.



## F. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Abschlussstichtag nicht eingetreten.

## G. Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates

### Vorstand

#### **Rainer Spielmann**

Vorsitzender des Vorstands (bis 31.12.2017)

#### **Friedhelm Bullerdieck**

Mitglied des Vorstands

Bereichsleiter des Bereichs Non Core Assets innerhalb der Aareal Bank AG

#### **Elmar Monzel**

Mitglied des Vorstands

### Aufsichtsrat

#### **Dagmar Knopek**

Vorsitzende des Aufsichtsrats (seit 11.08.2017)

Mitglied des Aufsichtsrats (bis 11.08.2017)

Mitglied des Vorstands

Aareal Bank AG

#### **Dr. Reinhard Grzesik**

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Group Managing Director Controlling & Finance

Aareal Bank AG

#### **Christiane Kunisch-Wolff**

Mitglied des Aufsichtsrats

Mitglied des Vorstands

Aareal Bank AG

#### **Hermann J. Merkens**

Vorsitzender des Aufsichtsrats (bis 11.08.2017)

Vorsitzender des Vorstands

Aareal Bank AG

#### **Thomas Ortmanns**

Mitglied des Aufsichtsrats (bis 31.07.2017)

Mitglied des Vorstands

Aareal Bank AG

**Dr. Stefan Lange**

Mitglied des Aufsichtsrats (bis 15.01.2018)  
Bereichsleiter Group Strategy  
Aareal Bank AG

**Mandate in Aufsichtsorganen**

Keine

Mainz, den 22. März 2018

Westdeutsche Immobilien Servicing AG



---

Friedhelm Bullerdieck



---

Elmar Monzel

### **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die Westdeutsche Immobilien Servicing AG, Mainz

#### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der Westdeutsche Immobilien Servicing AG, Mainz – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2017 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Westdeutsche Immobilien Servicing AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

#### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

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

### *Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhalts - Einstellung der operativen Geschäftstätigkeit*

Wir verweisen auf die Ausführungen der gesetzlichen Vertreter in Abschnitt A (Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss) des Anhangs und Abschnitt fünf (Prognosebericht) des Lageberichts, wonach diese aufgrund der erwarteten Kündigung des Outsourcing-Rahmenvertrags durch den Gesellschafter von einer Einstellung der operativen Geschäftstätigkeit der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 aufgrund der nicht mehr vorhandenen Betriebsgrundlage ausgehen und somit die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden auf dieser Grundlage erfolgte. Eine Fortführung des Rechtsträgers als Mantel- bzw. vermögensverwaltende Gesellschaft durch den Gesellschafter ist derzeit beabsichtigt. Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht sind diesbezüglich nicht modifiziert.

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir

verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Frankfurt am Main, den 26. März 2018

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Stefan Palm  
Wirtschaftsprüfer

Lukas Sierleja  
Wirtschaftsprüfer

## Bericht des Aufsichtsrats

Mit Wirkung vom 10. Mai 2017 wurde die Westdeutsche ImmobilienBank AG eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Aareal Bank AG. Durch einen zwischen der Aareal Bank AG und der Westdeutsche ImmobilienBank AG abgeschlossenen Abspaltungs- und Übernahmevertrag wurden das Bankgeschäft und damit verbundene Kredit- und Wertpapierportfolios auf die Aareal Bank AG übertragen. Die Abspaltung wurde mit Eintragung in das Handelsregister am 30. Juni 2017 (rückwirkend zum 02. Januar 2017) wirksam.

In diesem Zusammenhang hat die Westdeutsche ImmobilienBank AG ihren Namen und ihren Geschäftszweck geändert. Sie firmiert seit dem 30. Juni 2017 unter „Westdeutsche Immobilien Servicing AG“ (WestImmo). Die Gesellschaft betreibt seitdem kein eigenes Bankgeschäft mehr, sondern fungiert als Kreditservicing-Gesellschaft im Aareal Bank Konzern.

Durch die vorgenannte Abspaltung wurden die Tatbestandsvoraussetzungen für die Kreditinstitutseigenschaft nach § 1 Abs. 1 KWG bzw. Artikel 4 Abs. 1 Nr. 1 der CRR nicht mehr erfüllt und die damit einhergehenden Anforderungen an die aufsichtsrechtlichen Meldepflichten zum 30. Juni 2017 durch die ehemalige Westdeutsche ImmobilienBank AG bzw. die Westdeutsche Immobilien Servicing AG sind somit entfallen.

### **Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat hat im vergangenen Geschäftsjahr die ihm nach Gesetz und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft überwacht und beraten. Vorstand und Aufsichtsrat standen im vergangenen Geschäftsjahr in einem stetigen und umfassenden Informationsaustausch. Der Aufsichtsrat hat sich im vergangenen Geschäftsjahr eingehend mit der Geschäftsentwicklung und der Risikosituation befasst. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig sowie anlassbezogen schriftlich und mündlich über relevante Fragen der geschäftlichen Entwicklung, der Risikolage und des Risikomanagements, der Compliance, der Unternehmensstrategie und -planung sowie über wesentliche Ereignisse und Geschäftsvorfälle. Der Informationsfluss wird als beiderseitige Verantwortung wahrgenommen und ist in den Geschäftsordnungen der Gremien näher festgelegt. Daneben halten der Vorstand und die Vorsitzende des Aufsichtsrats fortlaufend Kontakt und erörtern aktuelle Themen und Entwicklungen der Gesellschaft.

### **Aufsichtsratssitzungen**

Der Aufsichtsrat trat im Geschäftsjahr zu vier ordentlichen Sitzungen und einer außerordentlichen Sitzung zusammen.

In den ordentlichen Sitzungen im Februar, Mai, August und November berichtete der Vorstand dem Aufsichtsrat jeweils über die Geschäftsentwicklung, die aktuelle Lage, die Risikosituation der Gesellschaft, zur Integration der WestImmo in den Aareal Bank Konzern sowie zum Servicing der Kreditbestände.

Besondere Schwerpunkte ergaben sich in den nachfolgend genannten Sitzungen zu den dargestellten Themen.

In der außerordentlichen Sitzung am 31. Januar 2017 wurden Personalangelegenheiten sowie die Unternehmensplanung 2017 bis 2019 erörtert.

Im Rahmen der ordentlichen Sitzung am 27. Februar 2017 nahm der Aufsichtsrat die Berichterstattung des Jahresabschlussprüfers sowie den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 zur Kenntnis. Der Aufsichtsrat stellte den Jahresabschluss 2016 fest, genehmigte den Bericht des Aufsichtsrats und schlug der Hauptversammlung die Bestellung der PriceWaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, als Jahresabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2017 vor. Des Weiteren wurden dem Aufsichtsrat die Jahresberichte der Bereiche Compliance und Revision vorgelegt.

Schwerpunkt der Erörterungen in der ordentlichen Sitzung am 03. Mai 2017 bildete der Interessenausgleich gemäß Rahmensozialplan.

Der Bericht zur Prüfung des Wertpapierdienstleistungsgeschäfts 2016/2017 sowie diverse Anpassungen der Regularien als Folge der Umwandlung der WestImmo in eine Servicegesellschaft waren Schwerpunktthemen der ordentlichen Sitzung am 11. August 2017.

Im Rahmen der Sitzung am 8. November 2017 informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über den Entwurf der Planung 2018 bis 2020 und das Ergebnis der „Prüfung der Einhaltung bestimmter regulatorischer Anforderungen“ durch PriceWaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für das 1. Halbjahr 2017 vom 1. Januar 2017 bis zum Zeitpunkt der Umwandlung.

### **Jahresabschluss 2017**

Gemäß Bestellung durch die Hauptversammlung am 27. Februar 2017 und Beauftragung durch den Aufsichtsrat erfolgte die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017 und des Lageberichts durch die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt. Diese erteilte nach Prüfung des Abschlusses unter Einbeziehung des Lageberichts einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Der Jahresabschluss wurde nach handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) aufgestellt.

Der Aufsichtsrat nahm den aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017, den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk sowie die Prüfungsberichte in seiner Sitzung am 18. April 2018 zur Kenntnis. Der Abschlussprüfer war in der Aufsichtsratssitzung anwesend. Nach seiner Prüfung und Beratung stellte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 fest.



## **Veränderungen im Vorstand und Aufsichtsrat**

Herr Rainer Spielmann hat sein Mandat als Vorstandsvorsitzender der Westdeutsche Immobilien Servicing AG zum 31. Dezember 2017 niedergelegt. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Spielmann für sein Engagement und insbesondere seine tatkräftige Unterstützung der Integration der WestImmo in die Aareal Bank Gruppe.

Somit besteht der Vorstand der WestImmo seit dem 01.01.2018 aus zwei Mitgliedern:

- Friedhelm Bullerdieck, Mitglied des Vorstands
- Elmar Monzel, Mitglied des Vorstands

Herr Thomas Ortmanns hat sein Aufsichtsratsmandat bei der Westdeutsche Immobilien Servicing AG mit Wirkung zum 31. Juli 2017 niedergelegt.

Mit Wirkung zum Ablauf der Wahl eines Nachfolgers am 11. August 2017 legte Herr Hermann J. Merkens sein Aufsichtsratsmandat bei der Westdeutsche Immobilien Servicing AG nieder.

Frau Dagmar Knopek wurde in der Sitzung des Aufsichtsrats am 11. August 2017 zur Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

Herr Dr. Stefan Lange hat sein Mandat als Mitglied des Aufsichtsrats der Westdeutsche Immobilien Servicing AG mit Wirkung zum Ablauf des 15. Januar 2018 niedergelegt.

Der Aufsichtsrat dankt den Herren Merkens, Ortmanns und Dr. Lange für ihre erfolgreiche Tätigkeit im Aufsichtsrat der WestImmo.

Somit besteht der Aufsichtsrat der WestImmo seit dem 16. Januar 2018 aus drei Mitgliedern:

- Dagmar Knopek, Vorsitzende des Aufsichtsrats
- Dr. Reinhard Grzesik, Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
- Christiane Kunisch-Wolff, Mitglied des Aufsichtsrats

Mainz, 18.04.2018



Dagmar Knopek

Vorsitzende des Aufsichtsrats

## Namen - Ansprechpartner - Standorte

### Mitglieder des Vorstands

**Rainer Spielmann**

(bis 31.12.2017)

**Friedhelm Bullerdieck**

**Elmar Monzel**

### Leiter der Markt- und Geschäftsbereiche

**Achim Stiemcke** (bis 31.03.2018)

Compliance/Geldwäsche

**Elvira Dettweiler-Scholz**

Personal

**Gerhard Bappert**

Vorstandsstab/Finanzen

**Friedrich Abel**

Orga/EDV/Verwaltung

**Heinrich Hunecke** (bis 30.09.2017)

Recht

**Dietrich Fösken** (bis 30.09.2017)

Bilanz- und Rechnungswesen

**Matthias Riedel** (bis 31.07.2017)

Credit Management

**Jörg Wenk**

Privatkunden

**Francisco Vázquez Gómez** (bis 31.03.2017)

Revision

## Standorte

### Mainz (Hauptsitz)

Große Bleiche 46

55116 Mainz

Tel. +49 6131 9280-0

Fax +49 6131 9280-7200

[info@westimmo.com](mailto:info@westimmo.com)

[www.westimmo.com](http://www.westimmo.com)

### Münster

Himmelreichallee 40

48149 Münster

Tel. +49 6131 920-0

Fax +49 6131 9280-7200

[muenster@westimmo.com](mailto:muenster@westimmo.com)

## Impressum

Westdeutsche Immobilien Servicing AG  
Große Bleiche 46  
55116 Mainz  
Deutschland  
Tel. + 49 6131 9280 – 0  
Fax + 49 6131 9280 – 7200

Mainz, Juli 2018

### 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 Immobilien Servicing AG noch ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter übernehmen die Verantwortung für die Vollständigkeit oder Genauigkeit der gegebenen Informationen.

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

**WestImmo**  
Servicing

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