

WestImmo

Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2014

nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB)

Kennzahlen der Westdeutschen ImmobilienBank AG

	30.6.2014 Mio €	30.6.2013 Mio €	Veränderung	
			Mio €	%
Gewinn- und Verlustrechnung				
Zinsüberschuss und laufende Erträge	64,6	71,9	-7,3	-10,2
Provisionsergebnis	1,2	3,0	-1,8	-60,0
Saldo sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge	3,8	0,2	3,6	>100
Verwaltungsaufwand	28,5	32,1	-3,6	-11,2
Risikovorsorge	-1,5	-23,3	21,8	-93,6
Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	39,6	19,7	19,9	>100
Steuern	-0,5	-0,5	0,0	0,0
Jahresergebnis vor Gewinnabführung	40,1	20,2	19,9	98,5

	30.6.2014 Mio €	31.12.2013 Mio €	Veränderung	
			Mio €	%
Bilanz				
Bilanzsumme	11.673,7	13.776,9	-2.103,2	-15,3
Eigenkapital	451,9	876,6	-424,7	-48,4

	30.6.2014 %	31.12.2013 %	Veränderung	
				%
Kennzahlen				
Kernkapitalquote (Tier-I-Ratio) (in %)	13,4	15,9	-2,5	-15,7
Cost-Income-Ratio	40,9	43,7	-2,8	-6,4
Return on Equity vor Steuern	11,9	5,6	6,3	>100

	Anzahl	Anzahl	Anzahl	%
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter				
Anzahl der Beschäftigten im Jahresdurchschnitt	280	294	-14	-4,8

Rating				
Fitch Rating der Westdeutschen ImmobilienBank AG				
- langfristig				A-
- kurzfristig				F1

Sehr geehrte Geschäftspartner,

nach dem erfolgreichen Geschäftsjahr 2013 schreibt die Westdeutsche ImmobilienBank AG (WestImmo) auch im ersten Halbjahr 2014 deutlich schwarze Zahlen und kann ein sehr zufriedenstellendes Geschäftsergebnis ausweisen.

Trotz der von der EU auferlegten Einstellung des Neugeschäfts und des planmäßigen Rückgangs der zinstragenden Bestände, konnten die Erträge in etwa auf Vorjahresniveau gehalten und dabei der zuletzt moderate Risikovorsorgeaufwand nochmals reduziert werden. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit liegt deutlich über Plan und wurde begünstigt von dem unverändert guten Kreditportfolio. Die Bank ist profitabel. Grundlage des guten Ergebnisses waren aber nicht nur die rückläufigen Risikoaufwendungen, sondern auch erhebliche Kosteneinsparungen durch weitere zwangsläufig notwendige Anpassungen der internen Strukturen und Prozesse.

Aufgrund der eingeschränkten Geschäftstätigkeit und des zu erwartenden weiteren Rückbaus der Bestände wird die Bank auch im zweiten Halbjahr erforderliche Kapazitätsanpassungen vornehmen müssen. Der Vorstand geht von einem positiven Gesamtergebnis zum Jahresende aus.


Die WestImmo konzentriert sich als 100%ige Tochtergesellschaft der Erste Abwicklungsanstalt (EAA) weiterhin auf ihre Bestandskunden. Im Rahmen der Betreuung und Bearbeitung bestehender Kreditengagements steht sie ihren Kunden als Spezialist für gewerbliche Immobilienfinanzierung und als Pfandbriefbank im Rahmen von Prolongationen und auch für begrenzte Aufstockungen bestehender Engagements zur Verfügung, wenn dies zur Erhaltung der Sicherheiten erforderlich ist. Darüber hinaus managt sie aktiv ihre Deckungsstöcke für ausgegebene Pfandbriefe und erfüllt alle regulatorischen Anforderungen – auch für einen potenziellen Neustart der Bank.

Unser Eigentümer – die EAA – ist von der Attraktivität und Leistungskraft der WestImmo überzeugt und hat mit dem im Mai dieses Jahres neu gestarteten Verkaufsprozess deutlich gemacht, dass der Verkauf der Bank nach wie vor oberste Priorität hat. Im Zusammenhang mit dem Verkauf wurden weitere Veränderungen hinsichtlich der Erhöhung der Fungibilität der WestImmo vorgenommen. Für eine Pfandbriefbank nicht strategiekonforme Assets wurden in einem Carve-out Portfolio gebündelt und rückwirkend zum 1. Januar 2014 auf die EAA übertragen. Damit reduzierte sich auch das Eigenkapital der Bank. Mit der Abspaltung ist die WestImmo eine klassische Pfandbriefbank mit sehr geringem Risikoprofil und noch attraktiver für einen künftigen Investor.

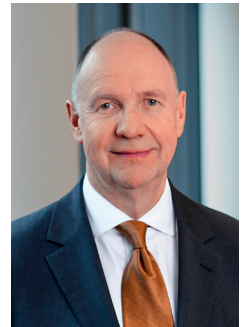
Wir sind zuversichtlich, dass bis zum Ende des Jahres Klarheit darüber besteht, wie es mit der WestImmo weitergeht.

Im Namen des Gesamtvorstands danke ich Ihnen sehr herzlich für Ihr fortwährendes Vertrauen in die Leistungsfähigkeit unserer Bank und versichere Ihnen, dass Sie weiterhin mit dem Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter rechnen können, um auch in Zukunft Ihren Ansprüchen und Bedürfnissen – soweit wir dies im Rahmen unserer Möglichkeiten leisten können – gerecht zu werden. Wir sind fest davon überzeugt, dass wir künftig gemeinsam mit Ihnen viel bewegen können.

Mit freundlichen Grüßen



Claus-Jürgen Cohausz
Vorsitzender des Vorstands



Claus-Jürgen Cohausz

Inhaltsverzeichnis

Zwischenlagebericht

Auf einen Blick	4
Carve-out Transaktion	4
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	5
Konjunkturelles Umfeld	6
Märkte für Gewerbeimmobilien	6
Ausblick	8
Refinanzierungsmärkte	8
Refinanzierung	8
Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	8
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	9
Risikobericht	9
Nachtragsbericht	10
Vorbehalt der Zukunftsaussagen	10
Erwartete Entwicklung der WestImmo	11

Halbjahresabschluss

Bilanz	14
Gewinn- und Verlustrechnung	16
Kapitalflussrechnung (verkürzt)	17
Eigenkapitalspiegel	18

Anhang (verkürzt)

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	19
Carve-out Transaktion	19
Wesentliche Veränderungen in der Gewinn- und Verlustrechnung	20
Wesentliche Bestandsentwicklungen in der Bilanz	21
Bestandsentwicklung Derivate	21

Versicherung der gesetzlichen Vertreter	22
---	----

Zwischenlagebericht

Auf einen Blick

Seit dem 17. September 2012 (mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2012) ist die Westdeutsche ImmobilienBank AG (WestImmo) eine 100%ige Tochter der Erste Abwicklungsanstalt AöR (EAA). Unter dem neuen Gesellschafter hat die WestImmo als Spezialist für gewerbliche Immobilienfinanzierungen ihre Geschäftstätigkeit auf veränderter Basis fortgesetzt.

Die Bank tätigt nur noch Geschäfte, die nicht im Widerspruch zum Umstrukturierungsbeschluss der Europäischen Kommission vom 20. Dezember 2011 für den damaligen WestLB Konzern stehen. Hierbei steht die WestImmo ihren Bestandskunden unverändert für Prolongationen und begrenzt auch für die Aufstockung der bestehenden Engagements zur Durchführung von Restrukturierungen und/oder Instandhaltungsmaßnahmen zur Verfügung. Darüber hinaus steuert sie aktiv ihre Deckungsstöcke.

In den ersten sechs Monaten in 2014 wurden 412,0 Mio € (Vorjahr: 537,0 Mio €) an bestehenden Finanzierungen prolongiert.

Aufgrund des kontinuierlichen Rückbaus der Bestände und der eingeschränkten Geschäftsmöglichkeiten hat die WestImmo die internen Strukturen und Prozesse angepasst, um Kostensenkungspotentiale zu realisieren und wird diese weiter optimieren.

Bei der Planung und Realisierung dieser Maßnahmen stehen immer die Aufrechterhaltung der erforderlichen Funktionalitäten zur Ausübung des Bank- und Pfandbriefgeschäftes sowie die Verkaufsfähigkeit der Bank im Vordergrund.

Die Bestandsentwicklung der WestImmo war im ersten Halbjahr 2014 weiterhin geprägt durch die deutliche Reduzierung der Kredit- und Anleihenbestände, u.a. auch aufgrund der durchgeführten Carve-out Transaktion. Auf die erneute Inanspruchnahme fälliger Refinanzierungsmittel hat die Bank verzichtet. In diesem Zusammenhang reduzierte sich der Zinsüberschuss gegenüber dem 30. Juni 2013 von 70,8 Mio € auf 64,1 Mio €.

Das Ergebnis nach Steuern belief sich auf 40,1 Mio € nach 20,2 Mio € im Vorjahreszeitraum.

Carve-out Transaktion

Für eine Pfandbriefbank nicht strategiekonforme Aktiva, Passiva, Derivate und Eventualverbindlichkeiten wurden im Wege einer Abspaltung nach dem Umwandlungsgesetz mit Vertrag vom 11./12. Juni 2014 rückwirkend zum 1. Januar 2014 zu Buchwerten auf die von der Muttergesellschaft EAA gehaltene EAA KG übertragen. Durch die Transaktion entstand der Bank eine spaltungsbedingte Vermögensminderung und in Folge dessen eine Reduzierung des Eigenkapitals in Höhe von 448.727.270,62 €.

Die dazu erforderliche Genehmigung nach Art. 77 Capital Requirement Regulation (CRR) wurde durch die BaFin erteilt. Im Rahmen der Genehmigung hat die Aufsicht die zukünftige Einhaltung einer Eigenkapitalquote von mindestens 9 % festgelegt.

Da die frei verfügbaren Kapital- und Gewinnrücklagen der WestImmo nicht ausreichend waren, um die spaltungsbedingte Vermögensminderung abzudecken, hat die EAA am 27. Juni 2014 eine Einstellung in die Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB in Höhe von 24,0 Mio € vorgenommen. Anschließend erfolgte die Verrechnung der Vermögensminderung gegen Kapital- und Gewinnrücklagen. Nach Umsetzung der Carve-out Transaktion beläuft sich das regulatorische Eigenkapital der WestImmo zum 30. Juni 2014 auf 599,0 Mio €.

Vorbehaltlich der Genehmigung durch die BaFin ist vorgesehen, das bilanzielle Eigenkapital der WestImmo zum Jahresende auf 575,0 Mio € zu reduzieren, da der Gesellschafter beabsichtigt, die Bank mit einem Eigenkapital in dieser Höhe zu veräußern.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Mit einer Wachstumsprognose von 3,6 % bis zum Jahresende 2014 nimmt die Weltwirtschaft gemessen am Bruttoinlandsprodukt langsam wieder Fahrt auf. Mit 3 % Wachstum auf globaler Ebene wurde 2013 die Prognose des Internationalen Währungsfonds bestätigt. Dies deutet auf eine Rückkehr des Vertrauens in die Märkte hin. Dennoch ergeben sich unterschiedliche Wachstumsgeschwindigkeiten in den einzelnen Märkten. Die Lage der Industrienationen ist durch das niedrige Zinsniveau, niedrige Inflation und verhaltenes Wirtschaftswachstum geprägt. Zudem belastet der anhaltende Schuldenabbau in Europa weiterhin die Wirtschaftslage. Die Schwellenländer befinden sich derzeit in einer konjunkturellen Abschwungphase. In China deutet sich immer stärker das Ende des zweistelligen Wirtschaftswachstums an. Die als Wachstumsmotor der Weltwirtschaft geltende Volksrepublik stabilisiert sich allerdings auf dem Niveau zwischen 7 und 8 %. In anderen Schwellenländern wie Russland zeigen sich wirtschaftliche Abwärtstrends, was auf politischen Unsicherheiten sowie der Abhängigkeit von wenig innovativen Wirtschaftsbranchen beruht.

In den USA wurden die Maßnahmen für einen Ausstieg aus der lockeren Geldpolitik eingeleitet. Die Rahmenbedingungen für diesen Schritt hatten sich weiter verbessert und konnten auch durch den strengen Winter zum Jahreswechsel nicht nachhaltig beeinträchtigt werden. Zur Jahresmitte zeichnet sich eine spürbare konjunkturelle Belebung ab, die positive Auswirkungen auf die Beschäftigungszahlen hat. 2013 erzielten die USA 1,9 % Wirtschaftswachstum; in der ersten Jahreshälfte 2014 wurden 2,3 % Wachstum im Jahresvergleich erzielt.

Die europäischen Staaten werden weiterhin von der Konsolidierung der staatlichen Haushalte geprägt. Die 28 Mitgliedsstaaten der Europäischen Union erreichten 2013 ein BIP-Wachstum von 0,2 %. Mit einem Wirtschaftswachstum von 0,9 % in der ersten Jahreshälfte 2014 kündigt sich aber eine Erholung in Europa an. Dennoch bleiben die Konsolidierungen der staatlichen Haushalte im Blickpunkt. Irland und Spanien verließen den Rettungsschirm, wobei sich Spanien wieder günstiger über den Kapitalmarkt finanzieren konnte. Die Folge war ein spürbarer Rückgang der Finanzierungskosten für die Peripherieländer insgesamt, zum Teil getrieben durch die Suche nach Rendite vieler Marktteilnehmer. Das aktuelle Niedrigzinsumfeld wurde vor allem in Europa bestätigt. Nach der Leitzinssenkung auf 0,15 % und der gleichzeitigen Absenkung des Einlagenzinses auf -0,15 % durch die EZB im Juni 2014 wurde ein historischer Tiefpunkt erreicht. Vom kontinuierlichen Rückgang der Marktzinsen profitierten vor allem die Aktien- und Immobilienmärkte.

Die deutsche Wirtschaft erzielte 2013 ein Wirtschaftswachstum von 0,5 %; das selbsttragende Wachstum kann allerdings im europäischen Vergleich als stabil und stark angesehen werden. 2014 wurde ein starker Jahresauftakt registriert. Da dieser vor allem durch den milden Winter und die Bauwirtschaft erzielt wurde, ist eine Abschwächung absehbar. Die deutsche Wirtschaft profitiert vom Export inländischer Produkte und Dienstleistungen, die auch in Zeiten der europäischen Staatsschuldenkrise Absatzmärkte finden, und zwar in Asien oder Amerika. Im Gegensatz zu den Vorjahren lässt sich die Binnennachfrage als Wachstumsmotor hervorheben, allerdings schlägt sich die Krise in der Ukraine in den Stimmungsindikatoren nieder.

Konjunkturelles Umfeld

Die für die WestImmo relevanten Märkte sind durchweg geprägt durch ein niedriges Zinsumfeld, durch relativ niedrige Inflation und eine Rückkehr zu moderatem Wirtschaftswachstum. Das anhaltend niedrige Zinsumfeld veranlasst Marktteilnehmer, auf der Suche nach Rendite verstärkt in Immobilien zu investieren. Dabei sind Investoren zunehmend bereit, vom Core-Immobilien-Segment abzuweichen, sofern Märkte vielversprechende Wachstumschancen bieten. Während die Transaktionsvolumina für Gewerbeimmobilien in den relevanten Märkten zunehmend steigen, ist zu beobachten, dass sich deutsche Pfandbriefbanken aus Auslandsmärkten teilweise zurückziehen, sowohl was die Darlehenszusagen im Ausland als auch den Grad der Internationalisierung der Deckungsstöcke betrifft.

Märkte für Gewerbeimmobilien

Die Kapitalwertentwicklung in den für die WestImmo relevanten Märkten zeigte sich größtenteils stabil. In einzelnen Ländern wurden leichte Rückgänge beobachtet, wogegen in anderen Ländern wie etwa Großbritannien oder USA Wertzuwächse verzeichnet wurden. Die Mietentwicklung zeigte sich insgesamt recht stabil, wobei im ersten Halbjahr keine besonderen Wachstumstendenzen sichtbar waren. Aufgrund des wirtschaftlichen Umfeldes und des Anlagedrucks in Immobilien waren die Renditen weiter leicht rückläufig.

Deutschland

Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt hat mit einer Steigerung um 34 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum das bislang stärkste Ergebnis am Investmentmarkt seit 2007 erzielt, nicht zuletzt durch große, den Markt dominierende Portfolio-Verkäufe. Der Anteil von Non-Core Immobilien stieg weiter an, in den Portfolio-Transaktionen waren verstärkt Objekte außerhalb der sieben großen Städte vertreten. Büroimmobilien stehen weiterhin im Fokus, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien, Logistikimmobilien und Hotels, wobei im Vergleich zum ersten Halbjahr 2013 besonders die Steigerungsrate von 77 % bei Logistikimmobilien hervorzuheben ist. Das öffentliche Interesse liegt hauptsächlich auf dem Wohnsegment, wobei abzuwarten bleibt, inwiefern eine politische Einflussnahme auf die Preisfindung im Spitzensegment einzelner Großstädte eine Verwerfung im Markt nach sich ziehen wird.

Großbritannien

Zur Jahresmitte 2014 wird deutlich, dass sich der leichte Rückgang der Renditen in regionalen Märkten weiter fortsetzt. Somit verringert sich die Polarisierung im Renditeniveau der Spitzen- und Nebenlagen, da zunehmend Investoren auch in Non-Core-Lagen investieren. Sowohl die wirtschaftlichen Aussichten als auch die gestiegene Mietnachfrage lassen Investitionen außerhalb der Spitzenlagen attraktiv erscheinen.

Frankreich

Im Vergleich zum Vorjahr wurde im ersten Halbjahr 2014 ein starker Büroflächenumsatz in der Gesamtregion Île-de-France erzielt, wovon etwa ein Viertel auf den Central Business District (CBD) von Paris entfällt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gab es wieder großflächige Vermietungen, die das Ergebnis beeinflussten. Der Investmentmarkt ist bis zur Jahresmitte 2014 auf ähnlichem Niveau wie im Vorjahr, wobei sich die Präferenz für Investitionen in Île-de-France mit 86 % des erzielten Transaktionsvolumens fortsetzt. Die Nettoanfangsrenditen spiegeln eine deutliche Polarisierung im Markt wider. Während Renditen in der Spitzenlage CBD Paris auf historischem Tiefstand angekommen sind, werden in Teilmärkten außerhalb des CBD sowie in regionalen Märkten deutliche Risikoaufschläge gezahlt.

Spanien

Im Gewerbeimmobilienmarkt in Spanien wird der Wendepunkt von den Marktteilnehmern antizipiert. Die Mieten ebenso wie die Leerstandsquoten haben sich stabilisiert. Investoren erwarten eine baldige Erholung der Mieten und versuchen, verstärkt in spanische Immobilien zu investieren. Dabei ist die Rückkehr von internationalen Investoren hervorzuheben. Der Jahresauftakt 2014 war sehr dynamisch mit 1,0 Mrd €, die im 1. Quartal 2014 in spanische Gewerbeimmobilien investiert wurden.

Zentraleuropa

Das anhaltend niedrige Wachstum in Gesamteuropa beeinflusst die polnische Wirtschaft und zeigt sich in einer schwachen Nachfrage nach Büroflächen. Mieten stehen weiterhin unter Druck, zumal in den nächsten Jahren mit großvolumigen Neubau-Fertigstellungen zu rechnen ist, die den Angebotsüberhang bei gleichzeitig schwacher Nachfrage noch erweitern dürften. Dennoch ist Polen der einzige Gewerbeimmobilienmarkt in Zentraleuropa mit einem deutlich gestiegenen Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr. In Tschechien und Ungarn wirkt sich die instabile politische Situation auf die Gewerbeimmobilienmärkte und insbesondere die Fungibilität von Immobilien negativ aus.

Nordamerika

Die Gewerbeimmobilienmärkte in Nordamerika setzen ihre Erholung fort, allerdings ist die Erholung der Immobilienmärkte analog zur wirtschaftlichen Entwicklung bislang eher verhalten ausgefallen. Anfangsrenditen für Spitzenobjekte in New York oder Washington DC sind auf historisch niedrigem Niveau, wobei es in diesen Metropolen derzeit nur Aussicht auf moderates Mietpreiswachstum gibt. Gegenwärtig wird beobachtet, dass renditeorientierte Investoren eher eine diversifizierte Auswahl an Märkten ansteuern, wie z. B. Atlanta, Chicago, Dallas oder Houston, in denen Renditen auf moderatem Niveau liegen und Mieten noch Potenzial nach oben haben. Durch die derzeitige Liquidität im Markt gewinnen Sekundärstandorte deutlich an Bedeutung, allerdings geht auch die Renditeschere zwischen unterschiedlichen Märkten, Objektarten und Objektqualitäten weiter auseinander.

Ausblick

Die für die WestImmo relevanten Märkte werden nach wie vor durch niedrige Inflation und das Niedrigzinsumfeld gekennzeichnet sein. Die europäischen Staaten werden weiterhin von der Konsolidierung der staatlichen Haushalte geprägt. Mit einem für 2014 prognostizierten Wirtschaftswachstum von 1,6 % zeichnet sich aber eine Erholung in Europa ab, dennoch wird das Niedrigzinsumfeld im Jahr 2014 bleiben.

Das hat zur Folge, dass Investitionen in Gewerbeimmobilien im Vergleich mit anderen Anlageklassen weiter an Attraktivität gewinnen. Innerhalb des Immobilienmarktes suchen erfahrene Investoren vermehrt nach Renditechancen außerhalb des Spitzensegments in den etablierten Metropolen. Bei anhaltend niedrigem Zinsumfeld ist mit einer Ausweitung der Investitionen in Immobilien zu rechnen. Verstärkt wird dabei auch außerhalb der etablierten Spitzenmärkte nach Investmentmöglichkeiten gesucht werden. Der verbesserte Wirtschaftsausblick, das stärkere Vertrauen in die Märkte und verbesserte Finanzierungsoptionen werden Objekte mit überschaubaren Risiken begünstigen. Auch Core Immobilien in etablierten Märkten werden weiterhin gefragte Anlageklassen sein, weil manche Investoren nicht unbedingt nach Wachstumschancen, sondern nach Immobilien mit stabilem Cashflow suchen.

Refinanzierungsmärkte

Am Refinanzierungsmarkt werden die von der EZB angekündigten TLTROs (zielgerichtete langfristige Refinanzierungsgeschäfte) eine entscheidende Rolle spielen. Je nach Inanspruchnahme der einzelnen Tranchen kann das Angebot – insbesondere an besicherten Emissionen – im kurzen und mittleren Laufzeitsegment noch weiter zurückgehen. Damit dürfte eine weitere Einengung der Emissionspreads verbunden sein.

Refinanzierung

Die Bank nutzt verschiedene Instrumente der gedeckten und ungedeckten Schuldverschreibungen auf Namens- oder Inhaberbasis. Der Refinanzierungsbedarf liegt unverändert auf einem niedrigen Niveau. Im ersten Halbjahr 2014 wurden zwei Schuldscheine über je 200,0 Mio € an den Gesellschafter sowie Namenspfandbriefe, jeweils 25,0 Mio € hypothekarisch und öffentlich besichert, abgesetzt. Der kurzfristige Liquiditätsbedarf wird weiterhin über Pensionsgeschäfte abgedeckt.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragsentwicklung

Die Ertragsentwicklung der Bank war im Wesentlichen geprägt durch den Rückbau der Kreditbestände und das fehlende Neugeschäft.

Der Zinsüberschuss sank von 70,8 Mio € im ersten Halbjahr 2013 auf 64,1 Mio € und der Provisionsüberschuss verzeichnete einen Rückgang auf 1,2 Mio € (Vorjahr: 3,0 Mio €).

Der Verwaltungsaufwand reduzierte sich auf 28,0 Mio € (Vorjahr: 31,3 Mio €). Diese Minderung resultierte aus dem Rückgang des Personalaufwands von 17,1 Mio € auf 16,1 Mio €, verursacht durch die Verringerung der Anzahl der Mitarbeiter und einhergehend mit gesunkenen anderen Verwaltungskosten.

Den Risiken aus dem Immobilienkreditgeschäft der Bank wurde in angemessenem Umfang durch die Bildung von Risikovorsorge mit einem Nettoaufwand von insgesamt 2,4 Mio € (Vorjahr: 20,7 Mio €) in der Berichtsperiode Rechnung getragen.

Das Ergebnis nach Steuern belief sich auf 40,1 Mio € nach 20,2 Mio € im Vorjahreszeitraum.

Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme der WestImmo zum 30. Juni 2014 betrug 11,7 Mrd €. Gegenüber dem Wert zum 31. Dezember 2013 von 13,8 Mrd € bedeutet dies einen Rückgang um 15,3 %.

Die Forderungen an Kunden sind vor dem Hintergrund des Rückbaus der Bestände, des fehlenden Neugeschäfts sowie der Carve-out Transaktion auf 9.191,8 Mio € (Vorjahr: 10.708,1 Mio €) gesunken.

Das bilanzielle Eigenkapital reduzierte sich abspaltungsbedingt (Carve-out Transaktion) auf 451,9 Mio € (Vorjahr: 876,6 Mio €).

Die Gesamtkapitalquote der Bank nach CRR lag zum 30. Juni 2014 bei 13,46 % (Vorjahr: 17,04 % nach SolvV (alt)). Die Kernkapitalquote (Tier-I-Ratio) nach CRR betrug 13,43 % (Vorjahr: 15,92 % nach SolvV (alt)).

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Am 30. Juni 2014 waren in der WestImmo stichtagsbezogen 279 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Gegenüber dem 31. Dezember 2013 (288 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter) ging die Mitarbeiterzahl um rd. 3,1 % zurück.

Risikobericht

Das Management von Risiken ist elementare Funktion der Kredit- und sonstigen Prozesse der WestImmo sowie wesentlicher Bestandteil der strategischen und operativen Gesamtbanksteuerung. Ausgehend von konkreten Rendite-/Risiko-Zielen stehen frühzeitiges Erkennen und weitgehende Verminderung von Risiken bei der Risikosteuerung und -überwachung im Vordergrund. Die Umsetzung erfolgt über dementsprechend geregelte Strukturen und Prozesse für das Risikomanagement der Bank.

Für Risiken aus dem Immobilienkreditgeschäft der Bank wurde in angemessenem Umfang bilanziell vorgesorgt. Der Bestand an Einzelwertberichtigungen und Rückstellungen für das Kreditgeschäft zum 30. Juni 2014 beträgt 126,6 Mio €. Der Rückgang von 94,5 Mio € im Vergleich zum Jahresanfang ist insbesondere auf die Carve-out Transaktion (74,7 Mio €) sowie die zwischenzeitliche Restrukturierung bzw. vorzeitige Ablösung ausgefallener Engagements und daraus resultierender Verbräuche und Auflösungen bestehender Risikovorsorgen zurückzuführen.

Zur Bemessung der Risikotragfähigkeit und zu internen Steuerungszwecken nutzt die WestImmo ein ökonomisches Kapitalbindungskonzept, mit dem sie die Chancen und Risiken ihrer Geschäftstätigkeit abbildet.

Zum 30. Juni 2014 lag die ökonomische Kapitalbindung der WestImmo mit 141,5 Mio € um 160,5 Mio € unter dem von der Bank nach der Carve-out Transaktion festgesetzten Limit von 292,0 Mio €. Dabei resultiert diese Kapitalbindung mit 125,8 Mio € aus Kreditrisiken (Adressenausfallrisiko). Für das in der Bank umgesetzte Risikomanagement sowie für die einschlägigen Risiken gelten ansonsten grundsätzlich weiterhin die Ausführungen im Geschäftsbericht 2013.

Die WestImmo hält per 30. Juni 2014 keine Anleihen mehr von GIIPS-Staaten im Bestand. Die entsprechenden Abgänge erfolgten mit der Carve-out Transaktion.

Land	Nennwert		Buchwert (inkl. anteiliger Zinsen)		Beizulegender Zeitwert (ohne anteilige Zinsen)	
	30. 6. 2014 Mio €	31. 12. 2013 Mio €	30. 6. 2014 Mio €	31. 12. 2013 Mio €	30. 6. 2014 Mio €	31. 12. 2013 Mio €
Italien	0,0	315,0	0,0	322,3	0,0	328,3
2020		50,0		50,9		53,6
2034		265,0		271,4		274,7
Gesamt	0,0	315,0	0,0	322,3	0,0	328,3

Nachtragsbericht

Bis zur Aufstellung des Zwischenlageberichts erfolgte am 30. Juli 2014 die Eintragung des Spaltungs- und Übernahmevertrags in das Handelsregister des Amtsgerichts Mainz HRB 40640. Die Eintragung in das Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf HRA 22967 war bereits am 3. Juli 2014 erfolgt. Die bereits zum 30. Juni 2014 gemäß IDW RS HFA 42 im Abschluss erfasste und abgebildete Spaltung wurde mit der Eintragung rechtskräftig.

Weitere wesentliche Ereignisse haben sich bis zur Aufstellung des Zwischenlageberichts für den Halbjahresabschluss nicht zugetragen.

Vorbehalt der Zukunftsaussagen

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen zur Geschäfts- und Ertragsentwicklung der WestImmo, die auf den derzeitigen Plänen, Einschätzungen, Prognosen und Erwartungen beruhen. Diese Aussagen beinhalten Risiken und Unsicherheiten. 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 und mögliche Kreditausfälle. Die tatsächlichen Ereignisse und Entwicklungen können 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.

Erwartete Entwicklung der WestImmo

Als Tochtergesellschaft der EAA wird die WestImmo in Übereinstimmung mit der Strategie des Gesellschafters und dessen Eigentümer als Ganzes weitergeführt. Die Bank hält dabei ihre Handlungs- und Geschäftsfähigkeit als Immobilienbank mit Bank- und Pfandbrieflizenz aufrecht. Primäres Ziel der EAA ist es weiterhin, die WestImmo zu verkaufen.

Nach bislang ergebnislos verlaufenen Verkaufsverhandlungen wurde der zum 31. Dezember 2013 noch bestehende Verkaufsprozess unterbrochen. Die EAA hat mit Publikation einer Veräußerungsanzeige Mitte Mai 2014 einen neuen Verkaufsprozess gestartet. Die Veräußerung soll in einem diskriminierungsfreien Bieterverfahren erfolgen. Potentielle Investoren sind aufgefordert, ein überzeugendes unternehmerisches Konzept, wie die WestImmo erfolgreich weitergeführt werden kann, vorzulegen.

Im Anschluss an die Durchführung der Carve-out Transaktion per 30. Juni 2014, mit der nicht strategiekonforme Aktiva, Passiva, Derivate und Eventualverbindlichkeiten auf die EAA übertragen wurden, präsentiert sich die WestImmo als eine fokussierte und verschlankte Pfandbriefbank mit einem weiter verbesserten und nach wie vor sehr ausgewogenen Risikoprofil. Das Ziel der Carve-out Transaktion, die Fungibilität der Bank zu erhöhen, wurde somit erreicht.

Unabhängig von diesen Aspekten wird die WestImmo auch im zweiten Halbjahr 2014 ihre Deckungsstöcke und ihr Kreditportfolio aktiv managen. Für Bestandskunden steht die Bank im Rahmen von laufenden Finanzierungen unverändert mit Prolongationen und selektiv mit Aufstockungen der bestehenden Engagements zur Durchführung von Restrukturierungen und/oder Instandhaltungsmaßnahmen zum Erhalt der Sicherheitenwerte zur Verfügung. Die risiko- und ertragsorientierte Steuerung des Kreditportfolios bleibt dabei weiterhin ein strategisches Ziel der WestImmo.

Da auslaufendes Bestandsgeschäft nicht durch Neugeschäft kompensiert werden kann, werden sich die Kreditbestände der WestImmo weiter verringern und damit einhergehend auch die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Die Anpassung des Personalbestandes soll sozialverträglich, zunächst bis Ende 2014, im Rahmen von freiwilligen Vorruhestands- und Freistellungsregelungen erfolgen. Die Bank geht davon aus, dass das Ziel von 242 Vollzeitmitarbeitern zum 31. Dezember 2014 erreicht wird. Im Zusammenhang mit diesen internen Anpassungen kann es zu einer Erhöhung der Restrukturierungsrückstellung und des damit verbundenen Aufwands im zweiten Halbjahr 2014 kommen. Daneben werden weitere Kostensenkungen durch eine konsequente Optimierung der internen Strukturen über ein effizientes Projekt- und Prozessmanagement vorangetrieben. Das rückläufige Geschäfts- und Kreditvolumen wird zu einem deutlich sinkenden Zins- und Provisionsüberschuss führen.

Auch im zweiten Halbjahr 2014 wird das Refinanzierungsvolumen, im Einklang mit der Entwicklung der Aktiva, weiter rückläufig sein.

Unter der Voraussetzung, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den Zielmärkten der Bank stabil bleiben und es nicht zu einem ungeplanten Bestandsabbau des Kreditportfolios kommt, erwartet der Vorstand unter Berücksichtigung der eingeschränkten Geschäftsmöglichkeiten für den Jahresabschluss 2014 ein positives Ergebnis der Bank.

Sollte sich das Bestandsgeschäft jedoch stärker als erwartet abbauen und der Zinsüberschuss überdurchschnittlich sinken, kann die Bank dem nur noch bedingt durch weitere Kostensenkungen entgegenwirken.


Von der Veröffentlichung weiterer quantitativer Aussagen bzgl. der zukünftigen Bestands- und Ergebnisentwicklung sieht der Vorstand vor dem Hintergrund der beschränkten Geschäftsmöglichkeiten ab.

Eine wesentliche Chance ergibt sich für die Bank, wenn zeitnah ein Käufer gefunden wird und die Veräußerung der WestImmo kurzfristig möglich ist. In diesem Fall würden sich die hier aufgestellten Prämissen hinsichtlich der Entwicklung und der Strategie der WestImmo ändern und an die strategische Ausrichtung des Käufers angepasst werden. Damit würde sich die Möglichkeit für die WestImmo eröffnen, ihre erfolgreiche Geschäftstätigkeit in ausgewählten Zielmärkten wieder intensiviert fortzusetzen.

Bis zu einer finalen Umsetzung des Verkaufsprozesses bleibt die Bank an den Beschluss der Europäischen Kommission vom 20. Dezember 2011 über die staatliche Beihilfe Deutschlands für die Umstrukturierung der WestLB gebunden. Die Bestände der Bank sind aufgrund des genehmigten Abwicklungsplans des Gesellschafters unter Einhaltung der Vorgaben des Pfandbriefgesetzes und im Rahmen eines aktiven Prolongationsmanagements weiter kapital- und ergebnisschonend zurückzubauen. Wie oben bereits dargestellt, würden die vorgenannten Beschränkungen und Auflagen obsolet, sollte der Verkaufsprozess zu einem positiven Abschluss kommen. Der Vorstand der WestImmo erachtet einen Verkauf der Bank bis zum Ende des ersten Quartals 2015 zum aktuellen Zeitpunkt als überwiegend wahrscheinlich.

Die WestImmo hat in den letzten Jahren kontinuierlich bewiesen, dass sie trotz schwierigster gesamtwirtschaftlicher Rahmenbedingungen eine im Kerngeschäft gesunde und erfolgreiche Immobilienbank ist. Der Vorstand der WestImmo wird weiter alle notwendigen Maßnahmen umsetzen, um den Fortbestand der Bank zu sichern und sie weiterhin effektiv auszusteuern.

Mainz, 7. August 2014



Claus-Jürgen Cohausz



Christiane Kunisch-Wolff



Rainer Spielmann

Halbjahresabschluss zum 30. Juni 2014

nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB)

Westdeutsche ImmobilienBank AG

Bilanz

Aktiva

	30.6.2014 €	30.6.2014 €	30.6.2014 €	31.12.2013 T€
Barreserve				
a) Kassenbestand		2.322,21		6
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken		<u>3.032.615,22</u>		<u>74.855</u>
darunter:				
bei der Deutschen Bundesbank € 3.032.615,22				
(Vorjahr: € 74.854.802,85)			3.034.937,43	74.861
Forderungen an Kreditinstitute				
a) Kommunalkredite		148.014.414,90		172.154
b) andere Forderungen		<u>339.608.785,12</u>		<u>823.943</u>
darunter:				
täglich fällig € 253.400.089,96				
(Vorjahr: € 215.178.368,39)				
gegen Beleihung von Wertpapieren € 50.000.833,33				
(Vorjahr: € 550.041.833,33)			487.623.200,02	996.097
Forderungen an Kunden				
a) Hypothekendarlehen		5.902.612.692,46		6.809.866
b) Kommunalkredite		1.022.400.665,04		1.093.880
c) andere Forderungen		<u>2.266.780.268,11</u>		<u>2.804.327</u>
darunter:				
gegen Beleihung von Wertpapieren € 0,00				
(Vorjahr: € 0,00)			9.191.793.625,61	10.708.073
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere				
a) Anleihen und Schuldverschreibungen				
aa) von öffentlichen Emittenten	751.778.021,01			767.461
darunter:				
beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 746.787.096,43				
(Vorjahr: € 767.460.590,36)				
ab) von anderen Emittenten	<u>904.942.052,70</u>			869.291
darunter:				
beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 904.942.052,70		1.656.720.073,71		1.636.752
(Vorjahr: € 869.291.663,13)				
b) eigene Schuldverschreibungen		<u>272.306.462,08</u>		<u>272.961</u>
Nennbetrag € 274.400.000,00				
(Vorjahr: € 274.400.000,00)			1.929.026.535,79	1.909.713
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere			18.404.315,82	18.283
Beteiligungen			166.651,57	131
Anteile an verbundenen Unternehmen			50.003,88	537
Treuhandvermögen				
darunter:				
Treuhandkredite € 6.087.174,49				
(Vorjahr: € 7.265.243,33)			6.087.174,49	7.265
Immaterielle Anlagewerte				
a) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte			298.081,85	509
Sachanlagen			1.341.349,32	1.568
Sonstige Vermögensgegenstände			17.289.462,13	36.948
Rechnungsabgrenzungsposten				
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft		6.034.868,66		8.285
b) andere		<u>12.525.717,04</u>		<u>14.637</u>
			18.560.585,70	<u>22.922</u>
Summe der Aktiva			11.673.675.923,61	13.776.907

Passiva

	30.6.2014 €	30.6.2014 €	30.6.2014 €	31.12.2013 T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe		101.819.087,47		111.990
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe		92.076.269,18		110.859
c) andere Verbindlichkeiten		<u>1.208.898.839,85</u>		<u>1.266.867</u>
darunter:				
täglich fällig € 118.853.435,86 (Vorjahr: € 96.416.389,84)				
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen an den Darlehensgeber ausgehändigte Hypotheken-Namenspfandbriefe € 0,00 (Vorjahr: € 0,00) und öffentliche Namenspfandbriefe € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			1.402.794.196,50	1.489.716
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden				
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe		3.874.490.507,83		3.903.712
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe		648.733.082,79		621.504
c) andere Verbindlichkeiten		<u>2.457.553.185,04</u>		<u>3.136.721</u>
darunter:				
täglich fällig € 237.120.925,49 (Vorjahr: € 222.009.512,46)				
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen an den Darlehensgeber ausgehändigte Hypotheken-Namenspfandbriefe € 0,00 (Vorjahr: € 0,00) und öffentliche Namenspfandbriefe € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			6.980.776.775,66	7.661.937
Verbriefte Verbindlichkeiten				
begebene Schuldverschreibungen				
aa) Hypothekenpfandbriefe		751.165.276,46		
ab) öffentliche Pfandbriefe		85.981.637,98		
ac) sonstige Schuldverschreibungen		<u>1.700.589.149,46</u>		
			2.537.736.063,90	3.437.222
Treuhandverbindlichkeiten				
darunter:				
Treuhandkredite € 6.087.174,49 (Vorjahr: € 7.265.243,33)			6.087.174,49	7.265
Sonstige Verbindlichkeiten			25.122.242,98	60.223
Rechnungsabgrenzungsposten				
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft		1.007.631,54		
b) andere		<u>3.767.544,55</u>		
			4.775.176,09	17.062
Rückstellungen				
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		26.592.194,00		24.883
b) Steuerrückstellungen		0,00		525
c) andere Rückstellungen		<u>75.292.099,99</u>		<u>38.847</u>
			101.884.293,99	64.255
Nachrangige Verbindlichkeiten			15.500.000,00	15.500
Fonds für allgemeine Bankrisiken			147.150.000,00	147.150
Eigenkapital				
a) gezeichnetes Kapital		400.000.000,00		400.000
b) Kapitalrücklage		40.189.354,06		443.370
c) Gewinnrücklagen				
ca) satzungsmäßige Rücklagen	11.660.645,94			11.661
cb) andere Gewinnrücklagen	0,00			21.546
		11.660.645,94		
d) Bilanzgewinn		0,00		0
			451.850.000,00	876.577
Summe der Passiva			11.673.675.923,61	13.776.907
Eventualverbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen			195.582.162,22	294.713
Andere Verpflichtungen				
Unwiderrufliche Kreditzusagen			8.765.706,78	9.739
Verwaltungsvermögen			0,00	20

Gewinn- und Verlustrechnung

	1.1.–30.6.2014 €	1.1.–30.6.2014 €	1.1.–30.6.2014 €	1.1.–30.6.2013 T€
Zinserträge aus				
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	297.484.773,31			292.817
b) festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen	<u>10.682.408,62</u>			19.338
		308.167.181,93		312.155
Zinsaufwendungen		<u>244.065.987,34</u>	64.101.194,59	241.391
				70.764
Laufende Erträge aus				
a) Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren		487.476,22		1.079
b) Beteiligungen		35.215,75		0
c) Anteile an verbundenen Unternehmen		<u>0,00</u>		0
			522.691,97	1.079
Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen			21.923,83	159
Provisionserträge		4.401.483,60		7.281
Provisionsaufwendungen		<u>3.153.213,09</u>		4.291
			1.248.270,51	2.990
Sonstige betriebliche Erträge				
darunter:				
Erträge aus der Währungsumrechnung € 35.399,84 (Vorjahr: € 327.606,35)			5.437.070,19	2.659
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter	12.656.915,72			13.456
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>3.420.644,99</u>			3.595
darunter:		16.077.560,71		17.051
für Altersversorgung € 1.993.382,67 (Vorjahr: € 2.059.985,65)				
b) andere Verwaltungsaufwendungen		<u>11.926.109,95</u>		14.287
			28.003.670,66	31.338
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			492.912,37	765
Sonstige betriebliche Aufwendungen				
darunter:				
Aufwendungen aus der Währungsumrechnung € 64.231,80 (Vorjahr: € 603.750,52)			1.664.213,73	2.492
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft			1.625.203,28	13.875
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere			0,00	9.002
Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere			121.789,51	0
Aufwendungen aus Verlustübernahme			0,00	514
Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit			39.666.940,56	19.665
Außerordentliches Ergebnis			0,00	0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.328,79		118
Sonstige Steuern, soweit nicht unter Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ ausgewiesen		<u>-481.726,65</u>		-614
			-477.397,86	-496
Erträge aus Verlustübernahme			0,00	0
Aufgrund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder eines Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne			40.144.338,42	20.161
Jahresüberschuss			0,00	0
Vermögensminderung durch Abspaltung			-448.727.270,62	0
Entnahmen aus der Kapitalrücklage			427.180.760,01	0
Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen			21.546.510,61	0
Bilanzgewinn			0,00	0

Kapitalflussrechnung (verkürzt)

	1. 1.–30. 6. 2014 €	1. 1.–30. 6. 2013 €
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	74.861.393,10	53.479.806,61
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	368.686.946,07	56.106.368,00
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-408.211.087,49	634.861,24
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-26.253.344,54	-64.420.042,65
spaltungsbedingte Veränderung des Finanzmittelfonds	-6.048.969,71	0,00
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.034.937,43	45.800.993,20

Die Kapitalflussrechnung stellt die Veränderungen des Finanzmittelfonds im Betrachtungszeitraum getrennt nach Zahlungsströmen für die Bereiche der laufenden Geschäftstätigkeit, der Investitionstätigkeit sowie der Finanzierungstätigkeit dar.

Die Erstellung erfolgt erstmalig nach dem Deutschen Rechnungslegungs Standard Nr. 21 (DRS 21), der am 2. April 2014 vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz bekannt gemacht wurde.

Der ausgewiesene Finanzmittelfonds entspricht dem Bilanzposten Barreserve, der sich aus dem Kassenbestand und dem Guthaben bei Zentralnotenbanken zusammensetzt.

Im Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit werden Zahlungsvorgänge (Zu- und Abflüsse) aus Forderungen und Verbindlichkeiten, Wertpapieren der Liquiditätsreserve sowie anderen Aktiva und Passiva ausgewiesen. Erhaltene und gezahlte Zinsen, erhaltene Dividenden und andere übernommene Ergebnisse sowie Zahlungsströme aus Ertragsteuern werden ebenfalls im Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit gezeigt.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus Ein- und Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung und/oder dem Erwerb von Finanz- und Sachanlagen. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit umfasst Zahlungen an/durch den Unternehmenseigner aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrags, Ein-/Auszahlungen aus Eigenkapitalzuführungen/-herabsetzungen sowie Ein- und Auszahlungen aus sonstigem Kapital. Im Geschäftsjahr erfolgte seitens der EAA eine Zuzahlung in Höhe von 24,0 Mio €, die der Kapitalrücklage zugeführt wurde. Durch die Carve-out Transaktion entstand eine spaltungsbedingte Vermögensminderung und damit eine Reduzierung des Eigenkapitals in Höhe von 448.727.270,62 €.

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 der WestImmo verweisen wir auf die Ausführungen im Risikobericht des Lageberichts per 31. Dezember 2013.

Eigenkapitalpiegel

Mio €	Erwirtschaftetes Kapital					Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklagen	Gewinnrücklagen		Jahresüberschuss	
			Satzungsmäßige Rücklagen	Andere Gewinnrücklagen		
Bestand zum 1. Januar 2013	400,0	443,4	11,7	21,5	0,0	876,6
Kapitalerhöhungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kapitalrückzahlungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zuführung zur Kapitalrücklage	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Entnahme aus der Kapitalrücklage	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zuführungen zu den Gewinnrücklagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Entnahmen aus den Gewinnrücklagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss 2013	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0*	0,0
Bestand zum 31. Dezember 2013	400,0	443,4	11,7	21,5	0,0	876,6
Bestand zum 1. Januar 2014	400,0	443,4	11,7	21,5	0,0	876,6
Kapitalerhöhungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kapitalrückzahlungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zuführung zur Kapitalrücklage	0,0	24,0	0,0	0,0	0,0	24,0
Entnahme aus der Kapitalrücklage	0,0	-427,2	0,0	0,0	0,0	-427,2
Zuführungen zu den Gewinnrücklagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Entnahmen aus den Gewinnrücklagen	0,0	0,0	0,0	-21,5	0,0	-21,5
Jahresüberschuss 2014	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0*	0,0
Bestand zum 30. Juni 2014	400,0	40,2	11,7	0,0	0,0	451,9

* Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag, aufgrund dessen Gewinne in 2013 in Höhe von 50,3 Mio € abgeführt wurden.

Zum 30. Juni 2014 betrug das gezeichnete Kapital der WestImmo 400,0 Mio € (Vorjahr: 400,0 Mio €) und gliedert sich in vier Millionen auf den Namen lautende Stückaktien. Der auf die einzelne Stückaktie entfallene rechnerische Betrag am Grundkapital beträgt 100,00 €. Alle Aktien sind mit dem gleichen Stimmrecht ausgestattet. Die EAA hält einen Anteil von 100 %. Zur Deckung der aus der Carve-out Transaktion resultierenden Vermögensminderung wurden aus der Kapitalrücklage und den anderen Gewinnrücklagen insgesamt 448,7 Mio € entnommen. Zur Stärkung des Eigenkapitals hat die WestImmo von der EAA eine Zuzahlung in Höhe von 24,0 Mio € erhalten, die der Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB zugeführt wurde.

Anhang (verkürzt)

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Den vorliegenden verkürzten Zwischenbericht zum 30. Juni 2014 haben wir im Einklang mit dem am 20. Januar 2007 in Deutschland in Kraft getretenen Transparenzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (TUG) sowie dem Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) erstellt. Gemäß § 37w (Halbjahresfinanzbericht) Abs. 2 WpHG hat der Halbjahresfinanzbericht mindestens einen verkürzten Abschluss, einen Zwischenlagebericht sowie eine den Vorgaben der §§ 264 Abs. 2 Satz 3 HGB, 289 Abs. 1 Satz 5 HGB entsprechende Erklärung (Bilanzeid) zu enthalten. Er sollte im Zusammenhang mit dem testierten Einzelabschluss (Jahresabschluss und Lagebericht) der WestImmo des Geschäftsjahres 2013 gelesen werden.

Der Zwischenabschluss der WestImmo zum 30. Juni 2014 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) und unter Beachtung des DRS 16, den einschlägigen Regelungen des Aktiengesetzes (AktG) sowie des Pfandbriefgesetzes (PfandBG) unter der Prämisse der Unternehmensfortführung aufgestellt. Die für Geschäftsbanken vorgeschriebene Bilanzgliederung haben wir um Posten einer als Pfandbriefbank tätigen Bank ergänzt.

Bei der Beurteilung zur verlustfreien Bewertung gemäß IDW RS BFA 3 verwendet die WestImmo ein barwertbezogenes Betrachtungsverfahren. Auf Basis dieses Vorgehens ist eine Rückstellungsbildung auch zum 30. Juni 2014 nicht notwendig.

In diesem Zwischenbericht wurden die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 angewandt.

Die Angaben, die nach § 28 Pfandbriefgesetz quartalsweise zu veröffentlichen sind, erscheinen auf unserer Website www.westimmo.com in der Rubrik „Investor Relations“. Der Halbjahresfinanzbericht wird gemäß § 37w Abs. 1 WpHG beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers (www.ebundesanzeiger.de) eingereicht und bekannt gemacht.

Die WestImmo hat den verkürzten Abschluss und den Zwischenlagebericht zum 30. Juni 2014 einer freiwilligen prüferischen Durchsicht unterzogen.

Carve-out Transaktion

Für eine Pfandbriefbank nicht strategiekonforme Aktiva, Passiva, Derivate und Eventualverbindlichkeiten wurden im Wege einer Abspaltung nach dem Umwandlungsgesetz mit Vertrag vom 11./12. Juni 2014 rückwirkend zum 1. Januar 2014 zu Buchwerten auf die von der EAA gehaltene EAA KG übertragen. Durch die Transaktion entstand eine spaltungsbedingte Vermögensminderung und damit eine Reduzierung des Eigenkapitals in Höhe von 448.727.270,62 €.

Die spaltungsbedingte Vermögensminderung setzt sich aus folgenden Bilanzpositionen zusammen.

	Buchwerte per 31.12.2013 in €
Aktiva	
Barreserve	6.048.969,71
Forderungen an Kreditinstitute	1.935.630,35
Forderungen an Kunden	380.798.974,37
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	322.307.276,94
Sonstige Vermögensgegenstände	6.273,94
Anteile an verbundenen Unternehmen	1,00
Summe Aktiva	711.097.126,31
Passiva	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-6.413.534,15
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	-103.705.499,62
Verbrieftete Verbindlichkeiten	-152.250.821,92
Summe Passiva	-262.369.855,69
spaltungsbedingte Vermögensminderung	448.727.270,62

Wesentliche Veränderungen in der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Ertragsentwicklung der Bank war im Wesentlichen geprägt durch den planungsgemäßen Rückbau der Bestände und fehlendes Neugeschäft. Der Zinsüberschuss sank von 70,8 Mio € im ersten Halbjahr 2013 auf 64,1 Mio €. Die Gründe waren das fehlende Neugeschäft der WestImmo sowie die rückläufigen Kredit- und Anleihenbestände.

Die Entwicklung des Provisionsüberschusses war maßgeblich durch das fehlende Neugeschäft sowie Avalgebühren an die EAA beeinflusst. Dies führte zu einem Rückgang auf 1,2 Mio € (Vorjahr: 3,0 Mio €).

Der Verwaltungsaufwand reduzierte sich auf 28,0 Mio € (Vorjahr: 31,3 Mio €). Diese Minderung resultierte aus dem Rückgang des Personalaufwandes von 17,1 Mio € auf 16,1 Mio €, einhergehend mit der Verringerung der Anzahl der Mitarbeiter und gesunkenen anderen Verwaltungskosten.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 5,4 Mio € (Vorjahr: 2,7 Mio €) sind in 2014 im Wesentlichen Dienstleistungserträge aus Service Level Agreements mit der EAA (2,1 Mio €), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (0,9 Mio €) und Erträge aus Rettungserwerben (0,8 Mio €) enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 1,7 Mio € (Vorjahr: 2,5 Mio €) sind im Wesentlichen in 2014 Aufwendungen aus der Bildung von Rückstellungen enthalten.

Den Risiken aus dem Immobilienkreditgeschäft der Bank wurde in angemessenem Umfang durch die Bildung von Risikovorsorge mit einem Nettoaufwand von insgesamt 2,4 Mio € (Vorjahr: 20,7 Mio €) in der Berichtsperiode Rechnung getragen. In dieser Ergebnisgröße werden auch Direktabschreibungen und Eingänge auf abgeschriebene Forderungen berücksichtigt.

Wesentliche Bestandsentwicklungen in der Bilanz

Die Forderungen gegenüber Kunden sind vor dem Hintergrund des Rückbaus der Bestände und des fehlenden Neugeschäfts auf 9.191,8 Mio € (Vorjahr: 10.708,1 Mio €) gesunken.

Die Veränderung der sonstigen Vermögensgegenstände auf 17,3 € (Vorjahr: 36,9 Mio €) resultierte insbesondere aus dem Ausgleich der Forderungen aus Gewinnabführung gegenüber Tochterunternehmen aus dem Vorjahr in Höhe von 14,8 Mio €.

Die Reduzierung der Verbrieften Verbindlichkeiten auf 2.537,7 Mio € (Vorjahr: 3.437,2 Mio €) stand in Verbindung mit der Geschäftsentwicklung der Bank und dem damit einhergehenden rückläufigen Refinanzierungsbedarf.

Die Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten auf 25,1 Mio € (Vorjahr: 60,2 Mio €) resultierte insbesondere aus dem Ausgleich der Verbindlichkeiten aus Gewinnabführung gegenüber der Muttergesellschaft aus dem Vorjahr in Höhe von 50,3 Mio €.

Die Veränderung der anderen Rückstellungen in Höhe von 40,1 Mio € (entspricht dem Ergebnis nach Steuern per 30. Juni 2014) resultierte im Wesentlichen aus der möglichen Zahlungsverpflichtung an die Muttergesellschaft im Rahmen des bestehenden Ergebnisabführungsvertrags.

Die WestImmo macht von dem Wahlrecht zur Aktivierung latenter Steuern auch im Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2014 keinen Gebrauch.

Die Eventualverbindlichkeiten sanken bedingt durch die Carve-out Transaktion um 71,6 Mio €.

Bestandsentwicklung Derivate

Zum Berichtsstichtag hatte die WestImmo Derivate mit einem Nominalvolumen in Höhe von 19,0 Mrd € (Vorjahr: 21,7 Mrd €) im Bestand, davon nominal 16,8 Mrd € (Vorjahr: 19,1 Mrd €) zur Absicherung von Zinsrisiken und nominal 2,2 Mrd € (Vorjahr: 2,6 Mrd €) zur Absicherung von Währungsrisiken. Der Rückgang des Nominalvolumens steht im Zusammenhang mit der allgemeinen Geschäftsentwicklung der Bank.

Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

An die Westdeutsche ImmobilienBank AG, Mainz

Wir haben den verkürzten Zwischenabschluss – bestehend aus verkürzter Bilanz, verkürzter Gewinn- und Verlustrechnung, verkürzter Kapitalflussrechnung, verkürztem Eigenkapitalspiegel sowie verkürztem Anhang – und den Zwischenlagebericht der Westdeutsche ImmobilienBank AG, Mainz, für den Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis 30. Juni 2014, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 37w WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Zwischenabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und des Zwischenlageberichts nach den für Zwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Zwischenabschluss und dem Zwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Zwischenabschlusses und des Zwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Zwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der Zwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Zwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Zwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften oder dass der Zwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Zwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Ohne diese Schlussfolgerung einzuschränken, weisen wir auf folgende festgestellte Besonderheit hin: Wie im Lagebericht im Abschnitt „Erwartete Entwicklung der WestImmo“ dargestellt, darf die Bank ab dem 1. Juli 2012 Geschäfte im Einzelnen nur vornehmen, wenn sie nicht gegen den Beschluss der Europäischen Kommission vom 20. Dezember 2011 über die staatliche Beihilfe Deutschlands für die Umstrukturierung der WestLB verstoßen. Die Bestände der Bank sind aufgrund des genehmigten Abwicklungsplans des Gesellschafters unter Einhaltung der Vorgaben des Pfandbriefgesetzes und im Rahmen eines aktiven Prolongationsmanagements weiter kapital- und ergebnisschonend zurückzubauen. In Bezug auf einen Verkauf der Bank, durch welchen die vorgenannten Beschränkungen und Auflagen obsolet würden, hat der Gesellschafter mit Publikation einer Veräußerungsanzeige Mitte Mai 2014 einen neuen Verkaufsprozess, unter Einbeziehung des Vorstands, gestartet.

Düsseldorf, den 12. August 2014
Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Werthmann
Wirtschaftsprüfer

Mai
Wirtschaftsprüfer

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Zwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bank vermittelt und im Zwischenbericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Bank so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Bank im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Mainz, 7. August 2014



Claus-Jürgen Cohausz



Christiane Kunusch-Wolff



Rainer Spielmann

WestImmo

**Westdeutsche
ImmobilienBank AG**
Große Bleiche 46
55116 Mainz
Tel. +49 6131 9280-0
Fax +49 6131 9280-7200
www.westimmo.com