

Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2010

nach International Financial Reporting Standards (IFRS)

Kennzahlen des Konzerns

	1. 1.–30. 6. 2010 Mio €	1. 1.–30. 6. 2009 Mio €	Veränderung	
			Mio €	%
Gewinn- und Verlustrechnung				
Zinsüberschuss	120,5	95,2	25,3	26,6
Kreditrisikovorsorge	- 33,0	- 21,0	- 12,1	- 57,5
Zinsüberschuss nach Kreditrisikovorsorge	87,5	74,2	13,3	17,9
Provisionsergebnis	5,1	13,9	- 8,8	- 63,5
Handelsergebnis	4,9	11,0	- 6,0	- 54,9
Finanzanlageergebnis	- 1,3	- 11,0	9,7	88,6
Verwaltungsaufwand	49,0	44,0	5,1	11,5
Saldo sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge	- 11,8	- 0,1	- 11,7	> - 100
Ergebnis vor Steuern	35,5	44,1	- 8,6	- 19,5
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag/ Latente Steuern	10,7	13,3	- 2,6	- 19,5
Konzernjahresüberschuss	24,8	30,8	- 6,0	- 19,6

	30. 6. 2010 Mio €	31. 12. 2009 Mio €	Veränderung	
			Mio €	%
Bilanz				
Bilanzsumme	28.168,3	26.889,5	1.278,8	4,8
Eigenkapital	871,5	905,9	- 34,4	- 3,8

	30. 6. 2010 %	31. 12. 2009 %		
				%
Kennzahlen				
Kernkapitalquote nach BIZ (in %)	8,6	8,2	0,4	4,9
Cost/Income-Ratio	41,3	37,7	3,6	9,5
Return on Equity vor Steuern	7,2	7,9	- 0,7	- 8,9

	Anzahl	Anzahl	Anzahl	%
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter				
Anzahl der Beschäftigten im Jahresdurchschnitt	481	479	2	0,4

Rating				
Standard & Poor's Rating der Westdeutschen ImmobilienBank AG				
- langfristig				BBB+
- kurzfristig				A-2
Hypothekenpfandbriefe				AAA
Öffentliche Pfandbriefe				AAA

Sehr geehrte Geschäftsfreunde,

im ersten Halbjahr 2010 haben sich die Anzeichen dafür verfestigt, dass sich die Wirtschaft weltweit schneller als erwartet von der schweren Krise erholt. Auch in den wichtigen Gewerbeimmobilienmärkten scheint im Hinblick auf Preise und Transaktionsvolumina die Talsohle erreichte beziehungsweise in Sicht zu sein. In einzelnen Märkten sind bereits wieder Zuwächse zu verzeichnen.

Dennoch ist die Verfassung der Finanzmärkte ebenso wie die Lage der Realökonomie nach wie vor fragil und die Gefahr von Rückschlägen besteht weiterhin. Schließlich sind noch keine sechs Monate vergangen, seitdem die Staaten der Europäischen Union in einem beispiellosen Kraftakt Griechenland vor dem finanziellen Zusammenbruch und das internationale Finanzsystem damit vor einer weiteren schweren Krise bewahren mussten. Das Vertrauen kehrt nur zögerlich in die Märkte zurück. Eine Folge davon ist, dass sich für Banken insbesondere die ungedeckte Refinanzierung anhaltend schwierig darstellt.

Ein besonderes Risikobewusstsein zu zeigen ist angesichts dessen mehr als angemessen. Vor diesem Hintergrund ist das im ersten Halbjahr 2010 erreichte Volumen der WestImmo im Neugeschäft zu sehen. Mit 2,1 Mrd € lag es um knapp ein Drittel unter dem Wert des Vorjahreszeitraums. Darin spiegeln sich vor allem unsere Ansprüche an die Risiko- und Ertragsrelation im Neu- und Bestandsgeschäft wider, an denen wir kontinuierlich festhalten. Die Entwicklung geht neben dem deutlich intensiveren Wettbewerb in den für die WestImmo relevanten Märkten aber auch auf die erschwerten Kapitalmarktbedingungen insbesondere für ungedeckte Refinanzierungen zurück.

In ihrem operativen Kerngeschäft hat sich die WestImmo gut behauptet. Besonders hervorzuheben sind der um rund 27% auf 120,5 Mio € gesteigerte Zinsüberschuss sowie die ausgeweiteten Aktivitäten mit Konsortialfinanzierungen, bei denen die Bank die Rolle des Arranger & Agent übernommen hat. Hier konnten wir das Volumen gegenüber dem Vorjahr um mehr als 50% steigern. Im Aktivgeschäft haben wir mit dem erfolgreich eingeführten FreshStart-Programm unsere Produktpalette erweitert. Solche komplexen Finanzierungen erfordern die Kompetenz eines spezialisierten Akteurs mit umfassenden immobilienwirtschaftlichen und finanztechnischen Know-how-Kompetenzen, wie sie die WestImmo mitbringt.

Ein wichtiger strategischer Schritt war die wirtschaftliche Übertragung unseres Portfolios privater Baufinanzierungen auf die Erste Abwicklungsanstalt der WestLB (EAA). Damit ist es uns gelungen, einen wesentlichen Schritt der Fokussierung auf die Finanzierung von Gewerbeimmobilien zu vollziehen.

Wichtigste Aufgabe für uns bei der WestImmo ist, dafür zu arbeiten, dass die Bank weiterhin im Sinne ihrer Kunden erfolgreich am Markt agiert.

Dieser Aufgabe stellen sich unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter jeden Tag. Für ihr Engagement möchte ich mich an dieser Stelle bedanken. Mein Dank gilt auch unseren Kunden und Geschäftspartnern für die anhaltend gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Als „Partner von Anfang an“ ist es unser Anspruch, ihnen bei der Realisierung ihrer Projekte zur Seite zu stehen. Daran müssen und wollen wir uns messen lassen.

Es grüßt Sie herzlich

Ihr

Peter Knopp



Peter Knopp
Vorsitzender des Vorstands

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen des Konzerns

1	Vorwort des Vorstands
4	Konzernzwischenlagebericht
4	Auf einen Blick
4	Unternehmensstrategie und Umsetzung
5	Marktumfeld
8	Geschäftsentwicklung
9	Exit- und Portfoliomanagement
14	Ausblick
16	Gesamtergebnisrechnung
17	Konzernbilanz
18	Verkürzte Entwicklung des Eigenkapitals
18	Verkürzte Kapitalflussrechnung
20	Anhangangaben
20	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
20	1. Grundlagen der Rechnungslegung und der Erstellung
20	2. Ausweis-, Methodenänderungen und wesentliche Sachverhalte
22	3. Sachverhalte gemäß IFRS 5
22	4. Anpassungen gemäß IAS 8
24	5. Konsolidierungskreis
24	6. Emissionstätigkeit
25	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
25	7. Zinsüberschuss
26	8. Kreditrisikovorsorge
26	9. Provisionsergebnis
26	10. Handelsergebnis
27	11. Finanzanlageergebnis
27	12. Verwaltungsaufwand
27	13. Saldo Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge
28	Segmentberichterstattung

31	Erläuterungen zur Bilanz
31	14. Forderungen an Kreditinstitute
31	15. Forderungen an Kunden
31	16. Kreditvolumen
32	17. Risikovorsorge im Kreditgeschäft/Rückstellungen für Eventualverbindlichkeiten
32	18. Handelsaktiva
32	19. Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten
32	20. Freiwillig zum Fair Value bewertete Aktivbestände
33	21. Finanzanlagen
33	22. Sachanlagen
33	23. Immaterielle Vermögenswerte
33	24. Ertragsteueransprüche
34	25. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
34	26. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden
34	27. Verbriefte Verbindlichkeiten
34	28. Handelspassiva
35	29. Ausgleichsposten für im Portfolio gesicherte Finanzinstrumente
35	30. Freiwillig zum Fair Value bewertete Passivbestände
35	31. Rückstellungen
35	32. Ertragsteuerverpflichtungen
36	33. Nachrangkapital
36	34. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (IFRS 5)
37	Sonstige Angaben
37	35. Derivative Finanzinstrumente
37	36. Eventualverbindlichkeiten und andere Verpflichtungen
38	37. Pensionsgeschäfte
38	38. Ausgewählte Angaben nach IFRS 7
38	39. Patronatserklärung
38	40. Angaben nach § 28 Pfandbriefgesetz
39	41. Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands
40	42. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
41	Bilanzeid

Konzernzwischenlagebericht

Auf einen Blick

Die Westdeutsche ImmobilienBank (WestImmo) konnte im ersten Halbjahr 2010 in einem Marktumfeld, das durch einen wieder intensiveren Wettbewerb in vielen Regionen und Segmenten sowie durch eine anhaltend schwierige Refinanzierungslage geprägt war, ihren Zinsüberschuss und damit ihre operative Ertragskraft auf hohem Niveau stabilisieren.

Das Ergebnis vor Steuern belief sich auf 35,5 Mio €, der Konzernüberschuss betrug 24,8 Mio €. Die CIR lag mit 41,3% in dem von der Bank geplanten Zielkorridor.

Im Portfolio- und Exitmanagement konnte die Bank ihre gute Position als Arranger und Agent untermauern. Von einem Arrangierungsvolumen in Höhe von 1,14 Mrd € konnten rund 50% im Bankenmarkt platziert werden.

Durch die wirtschaftliche Übertragung eines Portfolios privater Baufinanzierungen auf die Erste Abwicklungsanstalt (EAA) der WestLB AG wurde im ersten Halbjahr 2010 ein wesentlicher Schritt für diesen nicht mehr zum Kerngeschäft gehörenden Bereich der WestImmo vollzogen.

Unternehmensstrategie und Umsetzung

Die WestImmo ist auf gewerbliche Immobilienfinanzierungen und strukturierte Immobilientransaktionen im In- und Ausland spezialisiert. Als Mitglied im Sparkassenverbund intensiviert sie darüber hinaus die Kooperation mit den Verbundpartnern. Zentrale Bausteine ihrer Strategie sind die aktive und risikoorientierte Steuerung des Kreditportfolios sowie des Portfolio- und Exit-Managements.

Die WestImmo entwickelte im ersten Halbjahr 2010 ihr Geschäftsmodell, ihr Produktspektrum sowie die Unternehmensstruktur erfolgreich weiter. Sie konzentriert sich auf ihre Kernkompetenz, die gewerbliche Immobilienfinanzierung, und trennt sich von nicht-strategischen Aktivitäten.

Mit Wirkung zum 30. April 2010 hat die WestImmo rückwirkend zum 1. Januar 2010 private Baufinanzierungsdarlehen im Volumen von rund 500 Mio € auf die Erste Abwicklungsanstalt (EAA) übertragen. Die Übertragung erfolgte im Rahmen einer Abspaltung. Der bei der WestImmo verbleibende Teil des Privatkundenportfolios im Volumen von rund 3,7 Mrd € wird durch eine Finanzgarantie der EAA abgesichert.

Sowohl beim abgespaltenen Portfolio als auch beim garantierten Portfolio erfolgt die Bearbeitung der Finanzierungen weiterhin durch die zuständigen Abteilungen der WestImmo. Die Bank hat die Kreditnehmer der übertragenen Darlehen umfassend informiert. Das Neugeschäft im Bereich der privaten Baufinanzierung stellte sie bereits zum 1. Januar 2009 ein.

Eine weitere Fokussierung auf die gewerbliche Immobilienfinanzierung konnte die Bank durch eine stille Unterbeteiligung der EAA an einem Corporate Portfolio von rund 400 Mio € erzielen.

Die EAA ist eine organisatorisch und wirtschaftlich selbstständige, teilrechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts. Die WestLB hat für sie im Rahmen der Abspaltung 3 Mrd € bereitgestellt. Darüber hinaus ist die EAA durch Garantien der Eigentümer der WestLB abgesichert.

Als 100-prozentige Tochter der WestLB AG ist die WestImmo eng in die Konzernrefinanzierung eingebunden. Um den von der Europäischen Kommission beauftragten Verkauf der Bank zu ermöglichen, wurde beim Sonderfonds Finanzmarktstabilisierung (SoFFin) ein Antrag auf Garantieübernahme gestellt, durch den unter anderem eine solide Refinanzierungsbasis für den Fall eines Ausscheidens der WestImmo aus dem Konzernverbund sichergestellt werden sollte. Vor diesem Hintergrund wird die Garantie nur im Falle eines Eigentümerwechsels in Anspruch genommen.

Marktumfeld

Konjunkturelles Umfeld

Die Wirtschaft in den wichtigen Industrieländern hat im ersten Halbjahr 2010 begonnen, sich langsam von den Folgen der Krise des Jahres 2008/2009 zu erholen, allerdings noch ohne eine nachhaltige Trendwende daraus ableiten zu können. In der Europäischen Union wuchs das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im ersten Quartal 2010 (Halbjahreszahlen lagen zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Berichts noch nicht vor) insgesamt um 0,5%. Während die Wirtschaftsleistung in Deutschland, Frankreich und Großbritannien zulegte, ging sie in einzelnen Staaten Südeuropas (unter anderem Spanien, Griechenland) weiter zurück. Die US-Wirtschaft wuchs um 2,4%, in Japan legte das BIP um 4,2% zu. Alles in allem war die Lage der Weltwirtschaft zur Jahresmitte immer noch fragil.

Erheblich verschlechtert hat sich weltweit die Lage der öffentlichen Finanzen. Hohe laufende Etatdefizite und teilweise extreme Verschuldungsquoten haben das Vertrauen von Anlegern in die Bonität einzelner Staaten massiv gefährdet. Diese konnten in der Folge nur mit großen Schwierigkeiten und hohen Kosten Finanzmittel über den Kapitalmarkt aufnehmen. Der griechische Staat etwa musste auf dem Höhepunkt der Krise auf seine Anleihen einen Aufschlag von rund 800 Basispunkten hinnehmen. Um eine erneute Vertrauenskrise des Weltfinanzsystems abzuwenden, haben der IWF, die EZB und die EU unter strengen Auflagen umfangreiche Stabilisierungspakete für Staaten mit Refinanzierungsschwierigkeiten geschnürt.

Die koordinierte Intervention öffentlicher Stellen eröffnete aber auch Möglichkeiten, besondere Stabilisierungsaktionen auslaufen zu lassen. So endete das Programm der Europäischen Zentralbank zum Ankauf gedeckter Schuldverschreibungen (Covered Bonds) wie vorgesehen zum 30. Juni 2010. Seit dem Start im Juli 2009 wurden Papiere im Volumen von rund 60 Mrd € angekauft.

Märkte für Gewerbeimmobilien

Die bereits zum Jahresende 2009 in Teilmärkten zu beobachtende Stabilisierung des Investmentmarktes für Gewerbeimmobilien setzte sich im ersten Halbjahr 2010 tendenziell fort. Sowohl die Anzahl der Transaktionen als auch das durchschnittliche Transaktionsvolumen nahmen wieder zu. Im ersten Halbjahr 2010 stieg das in Deutschland ermittelte Handelsvolumen bei Gewerbeimmobilien im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um das Eineinhalbfache auf 9,4 Mrd € (erstes Halbjahr 2009: 3,8 Mrd €).

Auch die Kapitalwerte von Immobilien begannen sich innerhalb des Berichtszeitraums in einigen für die WestImmo relevanten Märkten zu erholen. In vielen Metropolen war der Tiefpunkt im Mietzyklus zur Jahresmitte bereits absehbar beziehungsweise erreicht. Gleichwohl wirkt sich der dieser Erholung vorausgegangene deutliche Konjunkturerinbruch erst zeitverzögert auf die Vermietungsmärkte aus. Unabhängig davon antizipieren Investoren die Erholung der Immobilienmärkte und sind inzwischen bereit, wieder höhere Kaufpreise zu zahlen, wodurch die Ankaufsrenditen sinken. Durch die niedrigeren Renditen stiegen Kapitalwerte vielerorts wieder an.

Die zunehmend an Kraft gewinnende Erholung der deutschen Wirtschaft – maßgeblich gestützt durch Konjunkturprogramme der Bundesregierung – hat unter anderem die Situation des deutschen Einzelhandels entschärft und sich stabilisierend auf die entsprechenden Immobilienmärkte ausgewirkt. Auch die Büroflächennachfrage ging im Verlauf der Krise nur moderat zurück. Im Vergleich zu den Büroimmobilienmärkten London, New York oder Tokio gab es in Deutschland einen eher geringfügigen Rückgang der Mieten.

Obwohl sich die britische Wirtschaft noch nicht von der Rezession erholt hat, stieg die Nachfrage nach Büroimmobilien zur Jahresmitte. London erreichte als erster europäischer Büromarkt den Tiefpunkt im Mietzyklus, im Spitzensegment war bereits wieder Mietpreiswachstum zu beobachten. Die Leerstände blieben allerdings auf relativ hohem Niveau und es wird einige Zeit dauern, bevor diese Flächen vom Markt absorbiert werden.

Die französische Wirtschaft ist bereits seit einem Jahr auf Erholungskurs, was sich im Laufe des ersten Halbjahres 2010 an den Immobilienmärkten positiv bemerkbar machte. Die Büroleerstände verharrten zwar noch auf einem hohen Niveau, es werden jedoch in nächster Zeit keine vermehrten Fertigstellungen erwartet.

Anhaltend schwierig war die Situation der Immobilienmärkte in Spanien. Die andauernde Rezession und die damit einhergehende steigende Arbeitslosigkeit mit einer derzeitigen Arbeitslosenquote in Höhe von 20% belasteten die Nachfrage nach Büroflächen stark. Die Folge waren steigende Leerstände. In den Kerngebieten Madrid und Barcelona lag die Quote zum Ende des ersten Halbjahres bei etwa 10%, in Randlagen sogar bei bis zu 40%. Für den Einzelhandel brachten auf breiter Front sinkende verfügbare Einkommen starke Umsatzeinbußen mit sich, was sich negativ auf die Nachfrage und Preisentwicklung bei den entsprechenden Immobilien auswirkte.

In den USA wurden die positiven Effekte der konjunkturellen Erholung von der Sorge vor einer erneuten Verschärfung der Situation bei Commercial Mortgage Backed Securities (CMBS) sowie einem möglichen erneuten Konjunkturreinbruch („Double Dip“) überlagert. Der zwischenzeitlich deutliche Rückgang der Beschäftigung ließ die Nachfrage nach Büroflächen sinken und die Leerstandsquote steigen.

In Asien ist die wirtschaftliche Erholung besonders ausgeprägt. Neben China, dessen Wirtschaft 2010 voraussichtlich um 9% wachsen wird, erreichte auch Japan in den vergangenen Monaten wieder positive Wachstumsraten. Da der japanische Markt deutlich später als die Märkte in Europa und Nordamerika von der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise getroffen wurde, war der japanische Immobilienmarkt in der ersten Jahreshälfte 2010 noch nicht im zyklischen Tief angekommen. Die Mieten und Immobilienpreise gingen im ersten Halbjahr weiter zurück, selbiges gilt für die Immobilienwerte. Gegen Jahresmitte mehrten sich allerdings auch hier die Zeichen dafür, dass die Talsohle in Sicht kommt, wenn sich die Konjunkturaussichten nicht wieder eintrüben. Das Transaktionsvolumen zog leicht an, wobei sich der Fokus von den regionalen Märkten auf den Großraum Tokio verlagerte.

Märkte für Immobilienfinanzierung

Der Wettbewerb hat sich in nahezu allen für die WestImmo relevanten Märkten im ersten Halbjahr 2010 wieder intensiviert. Akteure, die noch im vergangenen Jahr mangels Finanzierungsmöglichkeiten kaum aktiv waren, drängten im ersten Halbjahr verstärkt in den Markt zurück. Der im Vergleich zum Vorjahr deutlich intensivere Wettbewerb brachte die Kreditmargen insbesondere für einfach strukturierte („Plain Vanilla“) Finanzierungen erneut unter Druck.

Insgesamt befindet sich das Neugeschäft aber auf einem Niveau, das noch weit von den Boom-Zeiten der Jahre 2006/2007 entfernt ist.

Sowohl die durchschnittliche Höhe der nachgefragten Darlehensbeträge als auch die Beleihungsausläufe lagen in den meisten Märkten wieder höher als noch im Jahr 2009. Die an den verschiedenen Märkten realisierten Transaktionen betrafen zum Großteil Core-Immobilien mit vergleichbar längeren Laufzeiten.

In Deutschland waren vor allem die Sparkassen und Genossenschaftsbanken sehr aktiv bei kleineren Transaktionen. Auch in anderen kontinentaleuropäischen Ländern und in Großbritannien weiteten nationale beziehungsweise regionale Akteure ihre Aktivitäten aus. Eine Ausnahme bilden die Niederlande, wo nationale Banken nur sehr eingeschränkt im Wettbewerb um das Neugeschäft präsent waren. In die dadurch entstandene Lücke versuchten unter anderem Institute aus Deutschland zu treten.

Refinanzierungs- und Exitmärkte

Die Refinanzierungssituation für Immobilienbanken war im ersten Halbjahr 2010 differenziert. Die unbesicherte Refinanzierung über den Kapitalmarkt war für alle Banken unverändert schwierig und nur zu ungünstigen Konditionen möglich. Befürchtungen zusätzlicher negativer Folgen für die Finanzinstitute aus der Verschuldungskrise des öffentlichen Sektors sowie von Kreditausfällen belasteten das Vertrauen der Anleger nachhaltig.

Der Markt für Hypothekendarlehen präsentierte sich demgegenüber in einer noch robusten Verfassung. Dabei gingen die von Pfandbrief-Emittenten zu zahlenden Renditen im Laufe des ersten Halbjahres zurück. Die im Vergleich zu Staatsanleihen höchster Qualität zu zahlenden Renditeaufschläge blieben auf niedrigem Niveau, allerdings mit deutlichen Unterschieden bei den einzelnen Pfandbriefemittenten. Die Emissionen ließen sich in der Regel problemlos und zu guten Konditionen bei Investoren platzieren. Aufgrund des branchenweit geringeren Neugeschäfts lag das Volumen der im ersten Halbjahr 2010 neu emittierten Hypothekendarlehen allerdings unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums.

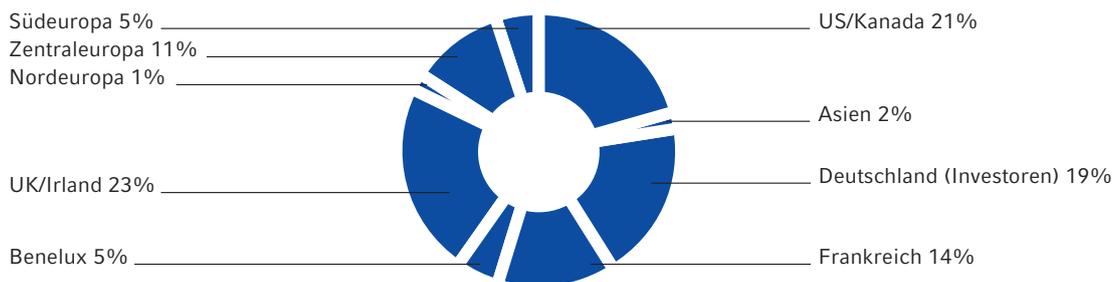
Die Nachhaltigkeit der zum Jahresende 2009 erkennbaren Zeichen einer langsamen Erholung der Verbriefungsmärkte bleibt abzuwarten. Gleichwohl konnten in ausgesuchten Asset-Klassen wieder erste Transaktionen realisiert werden.

Geschäftsentwicklung

Neugeschäft Immobilienfinanzierung

Im ersten Halbjahr 2010 schloss die WestImmo Neugeschäfte im Volumen von 2,1 Mrd € ab. Das waren etwa 32% weniger als im Vergleichszeitraum des Vorjahres (3,1 Mrd €). Dieser Rückgang hat mehrere Gründe. Zum einen hat die Bank ihre eigenen Ansprüche an Qualität und Ertragskraft mit entsprechend positiven Effekten auf die Risiko-/Ertragsrelation im Neu- und Bestandsgeschäft aufrechterhalten. Zum anderen erschwerten sich die Kapitalmarktbedingungen für ungedeckte Refinanzierungen für Immobilienbanken. Eine stärkere Zurückhaltung im Neugeschäft entspricht daher der Notwendigkeit umsichtigen Managements in einem noch instabilen Umfeld. Zudem hatte der stärkere Wettbewerb einen Einfluss auf das Neugeschäftsvolumen insbesondere mit deutschen institutionellen Kunden.

Bewilligungen 6/2010 nach Objektregionen



In mehreren großvolumigen und bemerkenswerten Transaktionen konnte die WestImmo ihre Kompetenz als Arranger und Agent unter Beweis stellen und so ihre Position und Visibilität im Markt steigern.

Nach dem im Vorjahresvergleich deutlichen Zuwachs im ersten Halbjahr 2009 war das Volumen der in Deutschland vergebenen Finanzierungen in der ersten Hälfte des laufenden Jahres geringer. Maßgeblich hierfür waren die bereits erwähnten Entwicklungen des Marktumfelds.

Im Bereich Immobilien-Joint-Ventures bietet die Bank nach einer Neuausrichtung auch nachrangige Darlehen mit Gewinnbeteiligung an. Da nur wenige Immobilienfinanzierer ein vergleichbares Produkt bieten, stieß dies bei den Kunden auf großes Interesse.

In Zentral- und Osteuropa ist es der WestImmo gelungen, die Marktdurchdringung zu steigern. In Polen und Tschechien hat die Bank ihre Position als eines der führenden Institute erfolgreich verteidigt.

In Großbritannien konnte die WestImmo ihr Profil als Anbieter komplexer Finanzierungen schärfen. Bei der Refinanzierung eines namhaften Shopping Centers fungierte sie als Arranger. Mit einem Volumen von 525 Mio GBP war das von einem Konsortium aus sieben Banken bereitgestellte und mit einer Laufzeit von sieben Jahren versehene Darlehen die bis dahin größte Immobilienfinanzierung in Europa seit drei Jahren.

Mit der Bereitstellung eines Senior-/Junior-Kreditpakets für den Ankauf von 50% der Anteile an einem weiteren namhaften Einkaufszentrum führte die WestImmo ebenfalls in Großbritannien die erste Finanzierung im Rahmen des neu eingeführten FreshStart-Programms durch. Hiermit konnte die WestImmo ihre Produktpalette um Nachrangdarlehen im Bereich klassischer erstrangiger Finanzierungen mit Beleihungsquoten von bis zu 75% erweitern (Junior-Debt-Programm).

Exit- und Portfoliomanagement

Im ersten Halbjahr 2010 ist es der Bank wie bereits im vorangegangenen Jahr gelungen, das Geschäft mit Konsortialfinanzierungen, bei denen die Bank die Rolle des Arrangers und Agent übernommen hat, weiter zu intensivieren. Insgesamt wurde in der ersten Jahreshälfte ein Darlehensvolumen in Höhe von 1,14 Mrd € arrangiert (erstes Halbjahr 2009: 731 Mio €). Von dieser Summe hat die WestImmo 565 Mio € im Bankenmarkt platziert, was gegenüber dem Wert für den Vorjahreszeitraum in Höhe von 358 Mio € einen Anstieg um 58% bedeutet.

Der Großteil des platzierten Volumens ging an inländische Pfandbrief- und Landesbanken (74%), die restlichen 26% an internationale Institute, vorwiegend aus den USA.

Gleichzeitig wurden auch wichtige Meilensteine für eine weitere dynamische Entwicklung im Syndizierungsgeschäft mit den Sparkassen in Deutschland gelegt. Trotz der marktbedingt etwas verhalteneren Neugeschäftsentwicklung erwartet die WestImmo im Gesamtjahr, das gute Vorjahresergebnis aus den Syndizierungen an Sparkassen nochmals zu übertreffen.

Hierbei ist auch der weitere bundesweite Ausbau der Zusammenarbeit mit den Sparkassen ein wichtiger Erfolgsfaktor. Diese positive Entwicklung zeigt das hohe Maß an Vertrauen, das die Sparkassen in Deutschland der WestImmo und ihrem Geschäftsmodell entgegenbringen.

Ertragslage

Die WestImmo erzielte im ersten Halbjahr 2010 ein Ergebnis vor Steuern (EBT) in Höhe von 35,5 Mio €, was gegenüber dem Wert aus dem Vorjahreszeitraum (44,1 Mio €) einem Rückgang um 19,6% entspricht. Der Ergebnisrückgang resultiert unter anderem aus einmaligen Belastungen, die im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Übertragung des Portfolios privater Baufinanzierungen an die EAA sowie aus dem laufenden Verkaufsprozess der WestImmo entstanden sind.

Die um diese Effekte bereinigten operativen Ergebniskennzahlen liegen über den Werten aus dem Vergleichszeitraum des Vorjahres und bestätigen die Ertragskraft der Bank. Der Konzernüberschuss für das erste Halbjahr 2010 betrug 24,8 Mio €, nach 30,8 Mio € im Vorjahr.

Zinsertrag und Zinsaufwand blieben aufgrund des gesunkenen Zinsniveaus unter dem Vorjahreswert. Aufgrund des ausgeweiteten Kreditvolumens und höherer erzielter Margen lag der Zinsüberschuss mit 120,5 Mio € um 26,6% höher als im ersten Halbjahr 2009 (95,2 Mio €).

Das Provisionsergebnis blieb mit 5,1 Mio. € hinter dem Vorjahreswert von 13,9 Mio € zurück. Wesentlich für diese Entwicklung waren die Sondereffekte aus der wirtschaftlichen Übertragung des Portfolios privater Baufinanzierungen auf die EAA.

Das Handelsergebnis lag mit 4,9 Mio € deutlich unter dem Wert aus dem ersten Halbjahr 2009 in Höhe von 11,0 Mio €. Allerdings war der Vorjahreswert durch einen einmaligen Ertrag aus der seinerzeit vorzunehmenden Neubewertung von zum Fair Value bilanzierten Positionen entstanden.

Das Finanzanlageergebnis belief sich zum 30. Juni 2010 auf –1,3 Mio € (2009: –11,0 Mio €). Der Vorjahreswert war im Zusammenhang mit der Restrukturierung von Kreditengagements belastet.

Der Verwaltungsaufwand stieg von 44,0 Mio € in der ersten Hälfte des Jahres 2009 auf 49,0 Mio € im ersten Halbjahr 2010. Diese Entwicklung ist vor dem Hintergrund des laufenden Verkaufsprozesses und dem damit entstehenden Aufwand zu sehen. Insgesamt bewegte sich der Verwaltungsaufwand auf dem erwarteten Niveau.

Der Saldo aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen von –11,7 Mio € (2009: –0,1 Mio €) ist durch Sondereffekte geprägt, die auf den Transfer der privaten Baufinanzierungsdarlehen auf die EAA zurückgehen. Diesen verbuchten Aufwendungen stehen Erträge in derselben Höhe gegenüber.

Die Kreditrisikovorsorge lag im ersten Halbjahr 2010 mit 33,0 Mio € annähernd auf Planniveau, allerdings über dem Vorjahr.

Die einmaligen Aufwendungen im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Übertragung des Portfolios privater Baufinanzierungen an die EAA sowie Aufwendungen, die aus dem Verkaufsprozess resultierten, schlugen sich auch in der Entwicklung der Ertragskennziffern der Bank nieder. So lag die Cost/Income-Ratio (CIR) zum Halbjahr 2010 bei 41,3% (Halbjahr 2009: 36,6%).

Die Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital (Return on Equity, RoE) betrug 7,2%, nach 9,3% im ersten Halbjahr 2009. Der RoE errechnet sich aus dem Verhältnis des EBT zu den Jahresdurchschnitten der Eigenkapital-Bestandteile gezeichnetes Kapital, Kapitalrücklage, Gewinnrücklage.

Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme der WestImmo zum 30. Juni 2010 betrug 28.168 Mio €; gegenüber dem Wert zum 31. Dezember 2009 bedeutet dies eine Steigerung um 4,8%.

Das Volumen der Forderungen an Kunden legte gegenüber dem Bilanzstichtag 2009 deutlich zu, und zwar um 27,8% auf 21.727 Mio €, da 3,7 Mrd € dieses Volumens im Jahr 2009 nach IFRS 5 noch unter dem Posten „Aufzugebende Geschäftsbereiche“ bilanziert wurden.

Aufgrund der wirtschaftlichen Übertragung des Portfolios privater Baufinanzierungen an die EAA verminderte sich der Posten „Aufzugebende Geschäftsbereiche“ und zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte in der Bilanz deutlich von 4.198 Mio € zum Jahresende 2009 auf 17 Mio € zum 30. Juni 2010.

Die Kernkapitalquote (Tier-I-Ratio) erhöhte sich stichtagsbezogen gegenüber dem 30. Juni 2009 (8,29%) und dem 31. Dezember 2009 (8,24%) auf 8,58%.

Refinanzierung

Das von der WestImmo realisierte Emissionsvolumen bewegte sich im ersten Halbjahr 2010 mit 2.185 Mio € leicht unter dem Niveau aus dem ersten Halbjahr 2009 (2.230 Mio €). Vom Emissionsvolumen des laufenden Jahres entfielen 1.590 Mio € (2009: 1.565 Mio €) auf gedeckte Schuldverschreibungen (im Wesentlichen Pfandbriefe) und 595 Mio € (2009: 665 Mio €) auf ungedeckte Emissionen.

Die Refinanzierungsmöglichkeiten waren durch die allgemeine Marktentwicklung und die dort immer noch vorherrschende Vorsicht in Bezug auf ungedeckte Finanzierungen geprägt.

Die Rating-Agentur Standard & Poor's (S&P) bestätigte am 26. Mai 2010 ihr Rating für Hypothekendarfbriefe der WestImmo mit der Bestnote AAA (Outlook Negative). Die Bewertung für öffentliche Darfbriefe wurde von Standard & Poor's am 23. März 2010 mit ebenfalls AAA (Outlook Negative) bestätigt.

Personal

Am 30. Juni 2010 waren im WestImmo Konzern stichtagsbezogen 484 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tätig. Gegenüber der Zahl vom 31. Dezember 2009, die bei 476 lag, bedeutet das eine leichte Steigerung.

Risikobericht

Das Management von Risiken ist elementare Funktion der Kredit- und sonstigen Prozesse des WestImmo Konzerns 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 und des Konzerns.

Zur Risikomessung sämtlicher Engagements und zur Ermittlung der aufsichtsrechtlich notwendigen Eigenkapitalunterlegung hat die Bank den Fortgeschrittenen Internen Ratingansatz gemäß Solvabilitätsverordnung umgesetzt. Der Zulassung der Verfahren gingen umfangreiche Prüfungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht und die Deutsche Bundesbank voraus. Für die Immobilienfinanzierungen aller Kunden- und Produktsegmente nutzt die Bank intern entwickelte Bonitäts- oder Transaktionsratingverfahren, die fortlaufend auf ihre Eignung und die Einhaltung aufsichtsrechtlicher Standards hin überprüft und bei Bedarf angepasst werden.

Dem auch vor dem Hintergrund eines weiterhin unsicheren gesamtwirtschaftlichen Umfeldes zu erwartenden höheren Niveau an Kreditausfällen wurde im Rahmen einer insgesamt vorsichtigeren Budgetierung des Geschäftsjahres 2010 Rechnung getragen.

Im laufenden Geschäftsjahr hat die Bank zur Abdeckung von Ausfallrisiken den Bestand an Einzelwertberichtigungen und Rückstellungen für das Kreditgeschäft von 243,4 Mio € zum 1. Januar 2010 auf 283,5 Mio € zum 30. Juni 2010 erhöht. Hierin enthalten sind auch bei der WIB Japan gebildete Wertkorrekturen.

Zur Bemessung der Risikotragfähigkeit und zu internen Steuerungszwecken nutzt die WestImmo das ökonomische Kapitalbindungskonzept. Damit bildet die Bank die Chancen und Risiken ihrer Geschäftstätigkeit ab.

Zum ersten Halbjahr 2010 lag die ökonomische Kapitalbindung der WestImmo mit 313,2 Mio € um 71,0 Mio € unter dem selbst gesetzten Limit (384,2 Mio €). Dabei resultiert diese Kapitalbindung zu 82,8% beziehungsweise mit 259,4 Mio € aus Kreditrisiken (Adressenausfallrisiko).

Weitere Informationen zu unserem Risiko- und Kapitalmanagement, das prinzipiell unverändert ist, sind in unserem Finanzreport 2009 enthalten.

Nachtragsbericht

Am 21. Juli 2010 endete die Frist zur Abgabe von Angeboten zum Erwerb der Anteile an der WestImmo. Bei der derzeitigen Eigentümerin WestLB AG gingen mehrere Angebote ein. Der Vorstand der WestLB AG prüft die Angebote und schlägt dem Aufsichtsrat der WestLB AG das weitere Vorgehen vor. Bis zur Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses hat es noch keine finale Entscheidung im Verkaufsprozess gegeben.

Ausblick

Erwartete Entwicklung des Marktumfelds

Konjunkturelles Umfeld

Die reale Weltwirtschaft wird sich nach bisherigen Anzeichen im Jahresverlauf von der schweren Krise der Jahre 2008/2009 weiter erholen. Ökonomen erwarten für das Gesamtjahr 2010 ein globales Wirtschaftswachstum in der Größenordnung von 4,3%.

Die Wirtschaftsleistung in der Europäischen Union wird nach der aktuellen Prognose der EU-Kommission im Jahr 2010 um 1,0% zulegen. Deutschland und Frankreich werden demnach ein überdurchschnittliches Wachstum verzeichnen, während die wirtschaftliche Situation in Südeuropa, vor allem in Spanien und Griechenland, angespannt bleiben wird.

In den USA setzt sich der Aufwärtstrend der Wirtschaft den Prognosen zufolge mit einem für 2010 erwarteten Wachstum von 3,2% fort. In den asiatisch-pazifischen Staaten wird sich die konjunkturelle Situation voraussichtlich ebenfalls weiter verbessern, die japanische Wirtschaft wird Schätzungen zufolge mit einer Rate von 3,0% überraschend stark wachsen.

Märkte für Gewerbeimmobilien

Einige Vermietungsmärkte werden bis Jahresende 2010 den Wendepunkt im Mietzyklus erreichen, wie zum Beispiel London und Paris. Auch an den deutschen Immobilienmärkten ist eine Erholung absehbar. Investoren antizipieren die Markterholung und suchen nach langfristig vermieteten Objekten in sehr guten Lagen mit bonitätsstarken Mietern. Die Konzentration der Investoren auf erstklassige Core-Objekte bei gleichzeitig knappem Angebot wird in diesem Segment auch weiterhin zu sinkenden Renditen führen. Dabei wird die Rendite-Spanne zwischen Spitzenlagen und sekundären Märkten zunehmen.

In den USA bleibt der Bürovermietungsmarkt unter Druck, allerdings wird die Erholung der Konjunktur im Jahresverlauf für eine Belebung sorgen. Am längsten dürfte die Aufwärtsentwicklung in Japan auf sich warten lassen.

Märkte für Immobilienfinanzierung

Der Wettbewerb um Plain-Vanilla-Finanzierungen von Core-Objekten wird in der zweiten Jahreshälfte in allen Märkten intensiv bleiben. Aufgrund dessen erwarten wir in diesem Geschäftsfeld weiter sinkende Margen.

Angesichts der sich aufhellenden Perspektiven für die Gesamtwirtschaft sowie für viele Immobilienmärkte dürften in Zukunft größere und komplexer strukturierte Finanzierungen wieder stärker nachgefragt werden. Banken mit Spezialkompetenz – wie sie die WestImmo besitzt – eröffnet sich hier ein Marktsegment, das attraktive Rendite-Risiko-Konstellationen zulässt. Gleichwohl wird die Bank an ihren hohen Standards für das Neugeschäft uneingeschränkt festhalten und Qualität und Sicherheit vor Quantität den Vorzug geben.

Refinanzierungsmärkte

Die Situation an den internationalen Kapitalmärkten ist nach wie vor fragil, alle Akteure reagieren sicherheitsorientiert. Die anhaltende Diskussion um eine strengere Bankenregulierung könnte die Rahmenbedingungen verändern. Eine weitere Stabilisierung der Refinanzierungssituation wird Schritt für Schritt erfolgen.

Für den Pfandbriefmarkt geht die WestImmo von einer stabilen Entwicklung aus. Da viele Immobilienfinanzierer im Neugeschäft zurückhaltend agieren, ist der Bedarf zur Aufnahme neuer Mittel weniger stark ausgeprägt, weshalb das Emissionsvolumen bei Hypothekenpfandbriefen im laufenden Jahr allenfalls das Niveau des Jahres 2009 erreichen dürfte.

Erwartete Entwicklung der WestImmo

Für das Gesamtjahr geht die Bank von einem Ergebnis aus, das sich im Rahmen ihrer Planungen bewegt. Das Neugeschäftsvolumen wird zwar deutlich unter dem Vorjahr liegen, aber der Bank ermöglichen, sich unverändert zu der Spitzengruppe der deutschen Immobilienfinanzierer zu zählen.

Die Bank wird an ihrem Geschäftsmodell als Spezialist für gewerbliche Immobilienfinanzierungen und deren Strukturierung im In- und Ausland sowie als Partner im Sparkassenverbund festhalten und die Märkte, in denen sie bisher aktiv war, unverändert intensiv bearbeiten. Auch der Ausbau der Aktivitäten im Portfolio- und Exit-Management hat weiter eine hohe Priorität.

Mainz, 20. August 2010



Dr. Peter Knopp



Claus-Jürgen Cohausz



Rainer Spielmann

Gesamtergebnisrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung

Note	1. 1.–30. 6. 2010	1. 1.–30. 6. 2009	Veränderung	
	€	€	€	%
Zinserträge (und ähnliche Erträge)	813.173.134,45	952.969.822,70	- 139.796.688,25	- 14,7
Zinsaufwendungen (und ähnliche Aufwendungen)	692.670.600,09	857.795.700,52	- 165.125.100,43	- 19,2
Zinsüberschuss	(7) 120.502.534,36	95.174.122,18	25.328.412,18	26,6
Kreditrisikovorsorge	(8) -33.031.604,08	- 20.967.917,64	- 12.063.686,44	- 57,5
Zinsüberschuss nach Kreditrisikovorsorge	87.470.930,28	74.206.204,54	13.264.725,74	17,9
Provisionserträge	18.689.464,74	19.960.658,37	- 1.271.193,63	- 6,4
Provisionsaufwendungen	13.599.996,03	6.029.127,69	7.570.868,34	> 100
Provisionsergebnis	(9) 5.089.468,71	13.931.530,68	- 8.842.061,97	- 63,5
Handelsergebnis	(10) 4.939.319,09	10.956.464,34	- 6.017.145,25	- 54,9
Finanzanlageergebnis	(11) - 1.253.168,20	- 10.956.191,94	9.703.023,74	88,6
Verwaltungsaufwand	(12) 49.022.033,70	43.965.673,56	5.056.360,14	11,5
Saldo Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge	(13) - 11.748.490,13	- 59.606,00	- 11.688.884,13	> 100
Ergebnis vor Steuern	35.476.026,05	44.112.728,06	- 8.636.702,01	- 19,6
Laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	221.125,02	112.897,22	108.227,80	95,9
Latente Steuern	10.483.213,20	13.176.731,59	- 2.693.518,39	- 20,4
Konzernjahresüberschuss	24.771.687,83	30.823.099,25	- 6.051.411,42	- 19,6
darunter:				
auf Aktionäre der WestImmo entfallend	24.926.701,16	30.440.621,95	- 5.513.920,79	- 18,1
auf nicht beherrschende Anteile entfallend	- 155.013,33	382.477,30	- 537.490,63	> - 100,0

Überleitung vom Konzernergebnis zum erfolgswirksamen und erfolgsneutralen Periodenergebnis

	30. 6. 2010 Mio €	30. 6. 2009 ¹ Mio €
Konzernergebnis	24,8	30,8
Saldo der direkt im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen	- 90,4	14,6
Veränderung der Rücklage aus der Neubewertungsrücklage	- 130,5 ²	19,5
Veränderung der Rücklage aus der Währungsumrechnung	2,1	- 1,7
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste	- 4,1	2,4
Latente Steuern auf erfolgsneutrale Veränderungen	42,1	- 5,6
Erfolgswirksames und erfolgsneutrales Periodenergebnis	- 65,6	45,4
darunter:		
auf Aktionäre der WestImmo entfallend	- 65,4	45,7
auf nicht beherrschende Anteile entfallend	- 0,2	- 0,3

¹ Angepasst aufgrund IAS 8. Für Einzelheiten verweisen wir auf Kapitel 4 „Änderungen gemäß IAS 8“.

² Die Veränderung der Neubewertungsrücklage begründet sich vornehmlich aus der zum Abschlussstichtag bestehenden negativen Kapitalmarktsituation (weitere Verschlechterung der Creditspreads bei Bonds) und deren Auswirkung auf den Wertpapierbestand. Die negativen Wertveränderungen der Wertpapiere werden als nicht dauerhaft eingeschätzt. Teilweise kompensiert werden Wertänderungen bei Wertpapieren durch gegenläufige Effekte aus latenten Steuern.

Konzernbilanz

Aktiva

	Note	30. 6. 2010 €	31. 12. 2009 €	Veränderung € %	
Barreserve		13.475.249,66	22.238.569,59	- 8.763.319,93	- 39,4
Forderungen an Kreditinstitute	(14)	1.249.061.626,59	691.587.858,02	557.473.768,57	80,6
Forderungen an Kunden	(15)	21.727.103.147,07	16.994.581.574,74	4.732.521.572,33	27,8
Risikovorsorge im Kreditgeschäft	(17)	- 287.189.883,22	- 262.643.714,85	- 24.546.168,37	- 9,3
Handelsaktiva	(18)	1.406.474.177,52	952.586.380,93	453.887.796,59	47,6
Positive Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten	(19)	287.227.333,02	144.107.821,16	143.119.511,86	99,3
Freiwillig zum Fair Value bewertete Aktivbestände	(20)	410.752.007,71	586.193.256,12	- 175.441.248,41	- 29,9
Finanzanlagen	(21)	2.847.435.487,55	3.091.365.133,87	- 243.929.646,32	- 7,9
Sachanlagen	(22)	2.732.873,31	3.205.308,78	- 472.435,47	- 14,7
Immaterielle Vermögenswerte	(23)	3.543.423,00	4.289.846,46	- 746.423,46	- 17,4
Ertragsteueransprüche	(24)	396.394.274,98	366.824.295,02	29.569.979,96	8,1
Sonstige Aktiva		94.044.807,82	97.043.621,22	- 2.998.813,40	- 3,1
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(34)	17.252.693,14	4.198.092.877,47	- 4.180.840.184,33	- 99,6
Summe Aktiva		28.168.307.218,15	26.889.472.828,53	1.278.834.389,62	4,8

Passiva

	Note	30. 6. 2010 €	31. 12. 2009 €	Veränderung € %	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(25)	6.423.644.730,20	6.360.417.379,50	63.227.350,70	1,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	(26)	7.157.769.552,21	6.863.745.394,08	294.024.158,13	4,3
Verbriefte Verbindlichkeiten	(27)	8.541.880.500,11	8.189.950.484,74	351.930.015,37	4,3
Handelspassiva	(28)	1.482.058.257,04	856.843.095,27	625.215.161,77	73,0
Negative Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten	(19)	386.685.619,45	228.994.916,34	157.690.703,11	68,9
Passivischer Ausgleichsposten für im Portfolio gesicherte Finanzinstrumente	(29)	882.505,05	1.014.368,96	- 131.863,91	- 13,0
Freiwillig zum Fair Value bewertete Passivbestände	(30)	2.340.547.104,33	2.335.218.316,91	5.328.787,42	0,2
Rückstellungen	(31)	94.101.299,89	56.348.411,16	37.752.888,73	67,0
Ertragsteuerverpflichtungen		343.077.418,18	346.559.902,87	- 3.482.484,69	- 1,0
Sonstige Passiva		42.990.044,89	103.495.413,38	- 60.505.368,49	- 58,5
Nachrangkapital	(33)	480.994.088,77	476.909.270,70	4.084.818,07	0,9
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Verbindlichkeiten	(34)	2.214.092,78	164.075.235,33	- 161.861.142,55	- 98,7
Eigenkapital		871.462.005,25	905.900.639,29	- 34.438.634,04	- 3,8
- Gezeichnetes Kapital		400.000.000,00	400.000.000,00	0,00	0,0
- Kapitalrücklage		443.370.114,07	443.370.114,07	0,00	0,0
- Gewinnrücklagen		168.127.231,52	123.414.415,55	44.712.815,97	36,2
- Neubewertungsrücklage		- 166.771.830,12	- 76.495.851,07	- 90.275.979,05	> - 100,0
- Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionsverpflichtungen		1.506.972,53	3.637.297,59	- 2.130.325,06	- 58,6
- Rücklage aus Währungsumrechnung		3.706.044,48	1.611.837,26	2.094.207,22	> 100
- Ausschüttung an Anteilseigner		0,00	- 69.522.968,35	69.522.968,35	100,0
- Konzernjahresüberschuss		24.771.687,83	83.389.375,34	- 58.617.687,51	- 70,3
Gesamt vor nicht beherrschenden Anteilen		874.710.220,31	909.404.220,39	- 34.694.000,08	- 3,8
- nicht beherrschende Anteile		- 3.248.215,06	- 3.503.581,10	255.366,04	7,3
Summe Passiva		28.168.307.218,15	26.889.472.828,53	1.278.834.389,62	4,8

Verkürzte Entwicklung des Eigenkapitals

	2010 Mio €	2009 ¹ Mio €
Eigenkapital zum 1. Januar	905,9	861,0
Veränderungen		
– Verwendung des Bilanzgewinns/Thesaurierung	– 83,4	– 96,7
– Ausschüttung an Anteilseigner	69,5	56,8
– Einstellung in die Gewinnrücklagen	44,7	38,3
– Neubewertungsrücklage (Veränderungen AfS-Finanzinstrumente)	– 130,5	19,5
– Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionsverpflichtungen	– 4,0	2,5
– Rücklage aus Währungsumrechnung	2,1	– 1,7
– Im Eigenkapital enthaltene Gewinne und Verluste aus zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten	0,0	0,0
– Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	42,1	– 5,6
– Konzernjahresüberschuss	24,8	30,8
– Nicht beherrschende Anteile	0,3	– 0,7
Eigenkapital zum 30. Juni	871,5	904,2

¹ Angepasst aufgrund IAS 8. Für Einzelheiten verweisen wir auf Kapitel 4 „Änderungen gemäß IAS 8“.

Verkürzte Kapitalflussrechnung

Fortgeführte Geschäftsbereiche

	1. 1.–30. 6. 2010 Mio €	1. 1.–30. 6. 2009 Mio €
Zahlungsmittelbestand zum 1. Januar	61,3	30,2
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	– 153,2	89,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	193,9	– 51,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	– 74,1	– 56,8
Effekte aus Wechselkurs-, konsolidierungskreis- und bewertungsbedingten Änderungen	– 0,7	– 1,6
Zahlungsmittelbestand zum 30. Juni	27,2	10,2

Aufgebener Geschäftsbereich

	1. 1.–30. 6. 2010 Mio €	1. 1.–30. 6. 2009 Mio €
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	25,3	0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	0,0	0,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	0,0	0,0
Effekte aus der Veränderung des Konsolidierungskreises	0,0	0,0
Effekte aus Wechselkursänderungen	0,0	0,0
Veränderungen der liquiden Mittel	25,3	0,0

Die Kapitalflussrechnung zeigt die Zusammensetzung sowie die Veränderungen des Zahlungsmittelbestandes des ersten Halbjahres 2010. Die Zahlungsströme sind unterteilt nach operativer Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit. Die Erstellung der Kapitalflussrechnung erfolgt auf Basis der indirekten Methode und in Übereinstimmung mit den Vorschriften des IAS 7.

Der ausgewiesene Zahlungsmittelbestand entspricht dem Bilanzposten Barreserve und umfasst nur Guthaben bei Zentralnotenbanken.

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

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus Ein- und Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung und/oder dem Erwerb von Finanz- und Sachanlagen.

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

Für die Darstellung der fortgeführten Geschäftsbereiche und des nach IFRS 5 in der Vergangenheit behandelten aufgegebenen Geschäftsbereiches Privatkundengeschäft wurde in der Kapitalflussrechnung eine Separierung vorgenommen. Aufgrund der rückwirkenden Änderung von IFRS-5-Sachverhalten ist eine vollständige Umgliederung der Vorjahresbeträge für den aufgegebenen Geschäftsbereich zu den fortgeführten Geschäftsbereichen vorgenommen worden. Die Änderungen aus IFRS 5 haben auch eine Auswirkung auf die Zahlungsmittelbestandsgröße zum 1. Januar 2010.

Die Aussagefähigkeit der Kapitalflussrechnung ist für Kreditinstitute als gering anzusehen, da diese weder die Liquiditäts- beziehungsweise Finanzplanung ersetzt noch als Steuerungsinstrument eingesetzt wird. Hinsichtlich des Liquiditätsrisikomanagements im Konzern der Westdeutschen Immobilienbank verweisen wir auf die Ausführungen im Risikobericht des Lageberichts.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Grundlagen der Rechnungslegung und der Erstellung

Den vorliegenden verkürzten Konzernzwischenbericht zum 30. Juni 2010 haben wir im Einklang mit dem am 20. Januar 2007 in Deutschland in Kraft getretenen Transparenzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (TUG) sowie der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 19. Juli 2002 (IAS-Verordnung) auf der Grundlage der vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Gemäß § 37w (Halbjahresfinanzbericht) Abs. 2 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) hat der Halbjahresfinanzbericht mindestens einen verkürzten Abschluss, einen Zwischenlagebericht sowie eine den Vorgaben des § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB entsprechende Erklärung (Bilanzeid) zu enthalten. Die WestImmo hat im Einklang mit § 37w Abs. 5 WpHG den verkürzten Abschluss und den Zwischenlagebericht zum 30. Juni 2010 weder einer prüferischen Durchsicht noch einer Abschlussprüfung unterzogen. Er sollte im Zusammenhang mit dem testierten Konzernabschluss der WestImmo des Geschäftsjahres 2009 gelesen werden.

Die Erstellung von Abschlüssen gemäß IFRS verlangt vom Management Beurteilungen und Annahmen in Bezug auf die Bewertung von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten. Die tatsächlichen Ergebnisse können von den Einschätzungen des Managements abweichen. Die veröffentlichten Ergebnisse sind nicht notwendigerweise als ein Indikator für ein zu erwartendes Konzernergebnis des Geschäftsjahres 2010 zu werten.

2. Ausweis-, Methodenänderungen und wesentliche Sachverhalte

Die WestImmo hat die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 angewandt.

IFRS-Standards, die mit Wirkung zum 1. Januar 2010 geändert wurden, hatten keine Auswirkungen auf den Zwischenabschluss zum 30. Juni 2010.

Zur Erhöhung der Transparenz für den Abschlussadressaten wurde bei einzelnen Tabellen eine Änderung der Darstellungen inklusive der Vorjahresvergleichswerte vorgenommen.

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

In der Vergleichsperiode zum 30. Juni 2009 und zum 31. Dezember 2009 stellte das Privatkundengeschäft einen IFRS 5-Sachverhalt im Abschluss der WestImmo dar. Nach Transaktionen mit der Ersten Abwicklungsanstalt¹ (EAA) konnte das Portfolio Privatkundengeschäft reduziert, aber nicht vollständig abgebaut werden. Zwischenzeitlich ist die Verlängerungsfrist für die Anwendung von IFRS 5 von einem Jahr überschritten worden. Das verbliebene Privatkundengeschäft wurde folglich aus dem zur Veräußerung gehaltenen Geschäftsbereich

¹ Die Erste Abwicklungsanstalt (EAA) ist eine organisatorisch und wirtschaftlich selbstständige, teilrechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts.

in den fortgeführten Geschäftsbereich umgegliedert. Gemäß den Vorschriften von IFRS 5 haben wir die GuV-Werte der Vergleichsperiode angepasst, die Bilanzwerte bleiben unverändert. Um eine Vergleichbarkeit zwischen den Abschlüssen zu gewährleisten, haben wir die notwendige Überleitungsrechnung für die Gewinn- und Verlustrechnung der Vergleichsperiode nachfolgend dargestellt:

Umgliederung IFRS 5 Konzern Gewinn- und Verlustrechnung

Note	1. 1.–30. 6. 2009 vor Umgliederung €	Umgliederung nach IFRS 5 €	1. 1.–30. 6. 2009 nach Umgliederung €
Zinserträge (und ähnliche Erträge)	855.502.957,90	97.466.864,80	952.969.822,70
Zinsaufwendungen (und ähnliche Aufwendungen)	768.641.488,20	89.154.212,30	857.795.700,50
Zinsüberschuss (8)	86.861.469,70	8.312.652,50	95.174.122,20
Kreditrisikovorsorge (9)	– 18.285.286,60	– 2.682.631,00	– 20.967.917,60
Zinsüberschuss nach Kreditrisikovorsorge	68.576.183,10	5.630.021,50	74.206.204,60
Provisionserträge	18.825.497,10	1.135.161,30	19.960.658,40
Provisionsaufwendungen	2.880.233,10	3.148.894,60	6.029.127,70
Provisionsergebnis (10)	15.945.264,00	– 2.013.733,30	13.931.530,70
Handelsergebnis (11)	10.956.464,30	0,00	10.956.464,30
Finanzanlageergebnis (12)	– 10.956.191,90	0,00	– 10.956.191,90
Verwaltungsaufwand (13)	41.484.261,70	2.481.411,90	43.965.673,60
Saldo sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (14)	– 226.206,00	166.600,00	– 59.606,00
Ergebnis vor Steuern	42.811.251,80	1.301.476,30	44.112.728,10
Laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	112.897,20	0,00	112.897,20
Latente Steuern	13.176.731,60	0,00	13.176.731,60
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	29.521.623,00	1.301.476,30	30.823.099,30
Ergebnis nach Steuern des aufgegebenen Geschäftsbereiches und der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	1.301.476,30	– 1.301.476,30	0,00
Konzernjahresüberschuss	30.823.099,30	0,00	30.823.099,30
darunter:			
auf Aktionäre der WestImmo entfallend	30.440.622,00	0,00	30.440.622,00
auf nicht beherrschende Anteile entfallend	382.477,30	0,00	382.477,30

Im ersten Halbjahr 2010 haben sich im Zuge der Transaktionen zwischen der WestImmo und der EAA für das ehemals zur Veräußerung vorgesehene Privatkundengeschäft folgende Sachverhalte ergeben:

- Abspaltung eines Teilportfolios aus dem Privatkundengeschäft in Höhe von 0,5 Mrd € inklusive Verbindlichkeiten in Höhe von 0,5 Mrd €.
- Absicherung eines Teilportfolios aus dem Privatkundengeschäft in Höhe von 3,8 Mrd € durch eine Garantie auf erste Anforderung durch die EAA.
- Übertragung der Risikopositionen aus einem Teilportfolio von nicht mehr als strategisch angesehenen gewerblichen Finanzierungen in Höhe von 0,4 Mrd € durch eine Unterbeteiligung.

Die EAA-Transaktionen wurden rückwirkend zum 1. Januar 2010 mit Durchführungsdatum vom 30. April 2010 umgesetzt. Die bis zu diesem Zeitpunkt erfolgswirksam erfassten Komponenten wurden über Gegenbuchungen im sonstigen betrieblichen Aufwand neutralisiert.

3. Sachverhalte gemäß IFRS 5

Aufgegebene Geschäftsbereiche und langfristige Vermögenswerte sowie Verbindlichkeiten, die zur Veräußerung gehalten werden, stellen wir gemäß IFRS 5 in der Bilanz separat dar.

Im Halbjahresabschluss zum 30. Juni 2010 lagen folgende IFRS 5-Sachverhalte vor:

- a. Im Oktober 2009 entschied die Geschäftsführung, das nicht als strategisch angesehene Agrarportfolio zu veräußern. Das Agrarportfolio umfasst Darlehen an landwirtschaftliche Unternehmen, die bisher einen Teil des Investoren-Segments dargestellt haben. Die Verkaufsverhandlungen bezüglich des nach ersten Verkäufen verbleibenden Portfolios befinden sich im fortgeschrittenen Stadium.
- b. Die EPM Assetis GmbH, ein assoziiertes Unternehmen, soll im Jahr 2010 veräußert werden. Die Verkaufsverhandlungen befinden sich in der Endverhandlungs-Phase.

4. Anpassungen gemäß IAS 8

Der vorliegende Zwischenabschluss enthält in der Vergleichsperiode zum 30. Juni 2009 Korrekturen im Bereich der Gesamtergebnisrechnung und der Eigenkapitalveränderungsrechnung. Die Korrektur der Vorjahresangaben ist auf nicht korrekte Datenzuordnung zurückzuführen.

Die vorgenommenen Änderungen werden nachfolgend aufgeführt.

Verkürzte Eigenkapitalveränderungsrechnung

	2010 Mio €	2009 Mio €	2009 Mio €	2009 Mio €
		nach Änderungen gem. IAS 8	Änderungen gem. IAS 8	vor Änderungen gem. IAS 8
Eigenkapital zum 1. Januar	905,9	861,0	0,0	861,0
Veränderungen				
- Verwendung des Bilanzgewinns/Thesaurierung	- 83,4	- 96,7	- 41,8	- 54,9
- Ausschüttung an Anteilseigner	69,5	56,8	0,0	56,8
- Einstellung in die Gewinnrücklagen	44,7	38,3	1,9	36,4
- Neubewertungsrücklage (Veränderungen AfS-Finanzinstrumente)	- 130,5	19,5	39,9	- 20,4
- Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionsverpflichtungen	- 4,0	2,5	0,8	1,7
- Rücklage aus Währungsumrechnung	2,1	- 1,7	0,0	- 1,7
- Im Eigenkapital enthaltene Gewinne und Verluste aus zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten	0,0	0,0	0,0	0,0
- Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	42,1	- 5,6	- 0,8	- 4,8
- Konzernjahresüberschuss	24,8	30,8	0,0	30,8
- Nicht beherrschende Anteile	0,3	- 0,7	0,0	- 0,7
Eigenkapital zum 30. Juni	871,5	904,2	0,0	904,2

Gesamtergebnisrechnung

	30. 6. 2010 Mio €	30. 6. 2009 Mio €	30. 6. 2009 Mio €	30. 6. 2009 Mio €
		nach Änderungen gem. IAS 8	Änderungen gem. IAS 8	vor Änderungen gem. IAS 8
Konzernergebnis	24,8	30,8	0,0	30,8
Saldo der direkt im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen	- 90,4	14,6	46,4	- 31,8
Veränderung der Rücklage aus der Neubewertungsrücklage	- 130,5	19,5	48,2	- 28,7
Veränderung der Rücklage aus der Währungsumrechnung	2,1	- 1,7	- 1,7	0,0
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste	- 4,1	2,4	0,7	1,7
Latente Steuern auf erfolgsneutrale Veränderungen	42,1	- 5,6	- 0,8	- 4,8
Erfolgswirksames und erfolgsneutrales Periodenergebnis	- 65,6	45,4	46,4	- 1,0
darunter:				
auf Aktionäre der WestImmo entfallend	- 65,4	45,7	46,0	- 0,3
auf nicht beherrschende Anteile entfallend	- 0,2	- 0,3	0,4	- 0,7

5. Konsolidierungskreis

In den Zwischenabschluss zum 30. Juni 2010 wurden die folgenden Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen einbezogen:

Tochterunternehmen nach IAS 27

Westdeutsche ImmobilienHolding GmbH, Mainz

WestGkA Management Gesellschaft für kommunale Anlagen mbH, Düsseldorf

WestProject & Consult Gesellschaft für Projektentwicklung und Consulting mbH, Düsseldorf

WIB Real Estate Finance Japan K. K., Tokyo, Japan

WMO Erste Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Bonn

Tochterunternehmen nach SIC-12

Wire 2008-1 GmbH, Frankfurt am Main

At equity bilanzierte Gemeinschaftsunternehmen*

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

At equity bilanzierte assoziierte Unternehmen

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

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

Im Vergleich zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 ist der Konsolidierungskreis unverändert geblieben.

6. Emissionstätigkeit

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

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

7. Zinsüberschuss

	30. 6. 2010 Mio €	30. 6. 2009 Mio €
Zinserträge aus		
– Kredit- und Geldmarktgeschäften	410,1	417,9
– Schuldverschreibungen und anderen festverzinslichen Wertpapieren	42,3	70,2
– Handelsderivaten	286,3	374,3
– Derivaten im Hedge Accounting	73,5	86,6
– sonstigen Geschäften	1,0	0,5
Zinserträge	813,2	949,5
Laufende Erträge aus		
– Finanzbeteiligungen	0,0	0,3
– Anteilen an assoziierten Unternehmen	0,0	– 0,2
Laufende Erträge	0,0	0,1
Zinsaufwendungen aus		
– Einlagen	229,7	247,2
– verbrieften Verbindlichkeiten	107,8	147,1
– Nachrangkapital	13,7	16,2
– Handelsderivaten	255,1	351,9
– Derivaten im Hedge Accounting	82,0	94,8
– sonstigen Geschäften	0,1	0,6
Zinsaufwendungen	688,4	857,8
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen (Hedge Accounting)	– 4,3	3,4
Zinsüberschuss	120,5	95,2

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

	1. 1.–30. 6. 2010 Mio €	1. 1.–30. 6. 2009 Mio €
Ergebnis aus Sicherungsderivaten	– 3,3	18,8
– davon aus Mikro Fair Value Hedge Accounting	– 3,3	18,8
Ergebnis aus gesicherten Grundgeschäften	– 1,0	– 15,4
– davon aus Mikro Fair Value Hedge Accounting	– 1,0	– 15,4
Gesamt	– 4,3	3,4

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

8. Kreditrisikovorsorge

	1. 1.–30. 6. 2010 Mio €	1. 1.–30. 6. 2009 Mio €
Zuführungen		
– zu Wertberichtigungen auf Forderungen	– 61,5	– 49,0
– zu Rückstellungen im Kreditbereich	– 21,9	– 3,2
Auflösungen		
– von Wertberichtigungen auf Forderungen	47,0	29,1
– von Rückstellungen im Kreditbereich	2,9	0,2
Eingänge auf abgeschriebene Forderungen	0,6	2,2
Direktabschreibungen auf Forderungen	– 0,1	– 0,3
Gesamt	– 33,0	– 21,0

9. Provisionsergebnis

	1. 1.–30. 6. 2010 Mio €	1. 1.–30. 6. 2009 Mio €
Kredit- und Konsortialgeschäft	6,3	10,2
Wertpapier- und Depotgeschäft	0,3	0,6
Avale und Garantien	0,3	3,6
Sonstiges	– 1,8	– 0,5
Gesamt	5,1	13,9

10. Handelsergebnis

	1. 1.–30. 6. 2010 Mio €	1. 1.–30. 6. 2009 Mio €
Ergebnis aus dem Verkauf von Handelsbeständen	– 0,6	0,5
Ergebnis aus der Bewertung von Handelsbeständen	105,1	43,8
Devisenergebnis	– 0,9	– 1,7
Ergebnis aus dem Verkauf von Finanzinstrumenten, die freiwillig zum Fair Value bewertet werden	0,0	0,0
Ergebnis aus der Bewertung von Finanzinstrumenten, die freiwillig zum Fair Value bewertet werden	– 98,7	– 31,7
Gesamt	4,9	11,0

11. Finanzanlageergebnis

	1. 1.–30. 6. 2010	1. 1.–30. 6. 2009
	Mio €	Mio €
Ergebnis aus dem Verkauf von AfS-Beständen	0,2	0,2
Ergebnis aus der Bewertung von AfS-Beständen	0,4	- 11,9
Ergebnis aus Beteiligungsaktivitäten	- 1,9	0,7
Gesamt	- 1,3	- 11,0

12. Verwaltungsaufwand

	1. 1.–30. 6. 2010	1. 1.–30. 6. 2009
	Mio €	Mio €
Personalaufwand		
– Löhne und Gehälter	24,7	21,0
– Soziale Abgaben	2,6	2,5
– Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2,1	2,8
Andere Verwaltungsaufwendungen	17,9	15,7
Abschreibungen auf Sachanlagen, Software und immaterielle Vermögenswerte	1,7	2,0
Gesamt	49,0	44,0

13. Saldo Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge

	1. 1.–30. 6. 2010	1. 1.–30. 6. 2009
	Mio €	Mio €
Sonstige betriebliche Erträge	13,5	6,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	25,2	6,6
Gesamt	- 11,7	- 0,1

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind insbesondere durch Effekte im Zusammenhang mit den EAA-Transaktionen belastet.

Segmentberichterstattung

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

Die Segmentberichterstattung wurde gemäß IFRS 8 unter Berücksichtigung der Erleichterungsmöglichkeiten des IAS 34 erstellt. Die Bildung der Segmente orientiert sich an der internen Steuerung im Konzern der Westdeutschen ImmobilienBank und spiegelt die geschäftliche Ausrichtung und den Marktauftritt der Geschäftsbereiche sowie das funktionale Zusammenwirken der Organisationseinheiten wider.

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

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

Bewertungsunterschiede zur Konzernbilanz existieren nicht.

Segmente im Konzern

Investoren

Kredite national/international
Immobilien-Joint-Ventures

Aufzugebende Geschäftsfelder

Privatkunden

Servicebereiche

Treasury
Nicht direkt zurechenbare Erträge und
Aufwendungen

Beteiligungen/Konsolidierung

Beteiligungsbereich
Überleitung interner Steuerungsgrößen auf
die Daten der externen Rechnungslegung

Der Beitrag der einzelnen Segmente zum Konzernergebnis (Ergebnis vor Steuern) für das erste Halbjahr der Geschäftsjahre 2010 und 2009 ist in der nachfolgenden Tabelle (primäre Segmentberichterstattung) dargestellt. Grundlage der Segmentergebnisse sind die internen Steuerungsdaten, die zu den Daten der Finanzbuchhaltung überleitbar sind.

GuV Konzern IFRS in Mio €	Investoren	Privat- kunden	Service- Bereiche	Beteili- gungen/ Konsoli- dierung	Ergebnis aus fortzu- führenden Geschäfts- bereichen	Ergebnis aus aufzu- gebenden Geschäfts- bereichen	Konzern
Zinsüberschuss							
1. 1.–30. 6. 2010	99,6	11,4	10,3	– 0,8	120,5	0,0	120,5
1. 1.–30. 6. 2009	72,6	9,6	14,3	– 1,3	95,2	0,0	95,2
Kreditrisikovorsorge							
1. 1.–30. 6. 2010	– 43,9	10,9	0,0	0,0	– 33,0	0,0	– 33,0
1. 1.–30. 6. 2009	– 18,7	– 2,7	0,0	0,4	– 21,0	0,0	– 21,0
Provisionsüberschuss							
1. 1.–30. 6. 2010	14,0	– 9,2	0,3	0,0	5,1	0,0	5,1
1. 1.–30. 6. 2009	15,0	– 2,0	0,8	0,1	13,9	0,0	13,9
Handelsergebnis							
1. 1.–30. 6. 2010	0,0	0,0	4,9	0,0	4,9	0,0	4,9
1. 1.–30. 6. 2009	2,1	0,0	8,9	0,0	11,0	0,0	11,0
Finanzanlageergebnis							
1. 1.–30. 6. 2010	0,0	0,0	0,9	– 2,2	– 1,3	0,0	– 1,3
1. 1.–30. 6. 2009	– 10,1	0,0	0,1	– 1,0	– 11,0	0,0	– 11,0
Verwaltungsaufwand							
1. 1.–30. 6. 2010	– 21,9	– 1,6	– 23,3	– 2,2	– 49,0	0,0	– 49,0
1. 1.–30. 6. 2009	– 18,2	– 2,5	– 21,5	– 1,8	– 44,0	0,0	– 44,0
Saldo sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge							
1. 1.–30. 6. 2010	– 9,7	– 2,3	– 0,9	1,2	– 11,7	0,0	– 11,7
1. 1.–30. 6. 2009	0,3	0,2	– 2,2	1,7	0,0	0,0	0,0
Ergebnis vor Steuern							
1. 1.–30. 6. 2010	38,1	9,2	– 7,8	– 4,0	35,5	0,0	35,5
1. 1.–30. 6. 2009	43,0	2,6	0,4	– 1,9	44,1	0,0	44,1
Segmentvermögen							
30. 6. 2010	18.686,7	3.505,3	5.805,2	153,8	28.151,0	17,3	28.168,3
31. 12. 2009	17.050,8	0,0	5.498,3	142,3	22.691,4	4.198,1	26.889,5
Segmentverbindlichkeiten							
30. 6. 2010	371,4	152,0	26.645,9	125,3	27.294,6	2,2	27.296,8
31. 12. 2009	276,2	0,0	25.441,3	102,0	25.819,5	164,1	25.983,6
RoE in %							
30. 6. 2010	9,8%	>100%	<0%	<0%	7,2%	0,0	7,2%
31. 12. 2009	12,1%	5,2%	0,9%	<0%	9,3%	0,0	9,3%
CIR in %							
30. 6. 2010	21,1%	>100%	>100%	>100%	41,3%	0,0	41,3%
31. 12. 2009	20,2%	32,1%	98,6%	>100%	36,6%	0,0	36,6%

Anmerkungen zur Segmentberichterstattung:

- Bei Segmentvermögen und -verbindlichkeiten wurden analog des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2009, die nichtzuordenbaren Positionen bei den Servicebereichen berücksichtigt.
- Die Segmentverbindlichkeiten sind um das Eigenkapital geringer.
- Abweichungen zur GuV sind aufgrund von Rundungsdifferenzen möglich.
- Der Return on Equity (RoE) entspricht dem Quotienten aus Ergebnis vor Steuern (vor Rücklagendotierung) und dem Durchschnitt aus relevanten EK-Bestandteilen.
- Die Cost-Income-Ratio (CIR) entspricht dem Quotienten aus Verwaltungsaufwand und Summe der Erträge (vor Risikovorsorge).

Bewertungsunterschiede zwischen der Segmentberichterstattung und der Konzernbilanz und Konzern-GuV bestehen nicht.

Aufgrund von Umgliederungssachverhalten (vgl. Textziffer 2) im Rahmen der IFRS 5-Angaben werden die vorgenommenen Anpassungen in der folgenden Tabelle dargestellt:

GuV Konzern IFRS in Mio € 1. 1. 2009–30. 6. 2009	Ergebnis aus aufzugebenden Geschäftsbereichen vor Umgliederung	IFRS 5 Umgliederungen	Ergebnis aus aufzugebenden Geschäftsbereichen nach Umgliederungen
Zinsüberschuss	8,3	– 8,3	0,0
Kreditrisikovorsorge	– 2,7	2,7	0,0
Provisionsüberschuss	– 2,0	2,0	0,0
Handelsergebnis	0,0	0,0	0,0
Finanzanlageergebnis	0,0	0,0	0,0
Verwaltungsaufwand	– 2,5	2,5	0,0
Saldo sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge	0,2	– 0,2	0,0
Ergebnis vor Steuern	1,3	– 1,3	0,0

Die zum 30. Juni 2009 gezeigten Ergebnisse aus fortzuführenden Geschäftsbereichen wurden in das Segment Privatkunden umgegliedert.

Erläuterungen zur Bilanz

14. Forderungen an Kreditinstitute

	30. 6. 2010 Mio €	31. 12. 2009 Mio €
Forderungen an Kreditinstitute		
– Kredite	557,2	393,4
– Sonstige Forderungen	691,9	298,2
Gesamt	1.249,1	691,6
darunter:		
– inländische Kreditinstitute	923,2	551,9
– ausländische Kreditinstitute	325,9	139,7

15. Forderungen an Kunden

Untergliedert nach Kontrahenten:

	30. 6. 2010 Mio €	31. 12. 2009 Mio €
Forderungen an Kunden		
– Firmenkunden	15.504,3	14.148,5
– Öffentliche Stellen	1.320,3	1.569,0
– Privatkunden	4.902,5	1.277,1
Gesamt	21.727,1	16.994,6
darunter:		
– inländische Kunden	9.471,6	6.213,0
– ausländische Kunden	12.255,5	10.781,6

16. Kreditvolumen

	30. 6. 2010 Mio €	31. 12. 2009 Mio €
Kredite an Kreditinstitute		
– Loans and Receivables (LaR)	1.019,6	641,0
– Freiwillig zum Fair Value bewertete Aktiva (FAaFVtPL)	133,4	149,1
Kredite an Kunden		
– Loans and Receivables (LaR)	21.727,1	16.994,6
– Freiwillig zum Fair Value bewertete Aktiva (FAaFVtPL)	222,2	384,5
Eventualverbindlichkeiten	874,5	845,7
Kreditvolumen vor Risikovorsorge	23.976,8	19.014,9
Risikovorsorge/Rückstellungen	– 311,8	– 265,7
Kreditvolumen nach Risikovorsorge	23.665,0	18.749,2

Das Kreditvolumen setzt sich zusammen aus Krediten an Kunden, Krediten an Kreditinstitute und Eventualverbindlichkeiten. Anders als bei den Forderungen an Kreditinstitute sind im Kreditvolumen die Geldhandelsgeschäfte nicht enthalten. Geldhandelsgeschäfte mit Kunden liegen nicht vor.

17. Risikovorsorge im Kreditgeschäft/Rückstellungen für Eventualverbindlichkeiten

	30. 6. 2010 Mio €	31. 12. 2009 Mio €
Risikovorsorge im Kreditgeschäft	287,2	262,6
Rückstellungen für Eventualverbindlichkeiten	24,6	3,1
Gesamt	311,8	265,7

18. Handelsaktiva

	30. 6. 2010 Mio €	31. 12. 2009 Mio €
Positive Marktwerte aus derivativen Finanzinstrumenten	1.222,8	765,6
Sonstige Handelsbestände	183,7	187,0
Gesamt	1.406,5	952,6

Unter den Handelsaktiva werden positive Marktwerte aus derivativen Finanzinstrumenten, die die Voraussetzungen zur Abbildung von Sicherungszusammenhängen gemäß IAS 39 nicht erfüllen, sowie sonstige Handelsbestände, die zur Syndizierung beauftragte Kredite beinhalten, ausgewiesen.

19. Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten

	30. 6. 2010 Mio €	31. 12. 2009 Mio €
Positive Marktwerte aus Mikro Fair Value Hedge Accounting	287,2	144,1
Negative Marktwerte aus Mikro Fair Value Hedge Accounting	386,7	229,0

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

20. Freiwillig zum Fair Value bewertete Aktivbestände

	30. 6. 2010 Mio €	31. 12. 2009 Mio €
Forderungen an Kunden	222,2	384,5
Forderungen an Kreditinstitute	133,4	149,1
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere		
Anleihen und Schuldverschreibungen	55,2	52,6
davon:		
– börsennotiert	55,2	52,6
– von öffentlichen Emittenten	55,2	52,6
Gesamt	410,8	586,2

21. Finanzanlagen

	30. 6. 2010 Mio €	31. 12. 2009 Mio €
AfS-Finanzanlagen		
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	2.821,3	3.068,9
davon:		
– börsennotiert	2.821,2	3.068,8
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	19,0	15,4
Finanzbeteiligungen	3,3	3,3
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	1,0	1,0
Investment Property	2,8	2,8
Gesamt	2.847,4	3.091,4

22. Sachanlagen

	30. 6. 2010 Mio €	31. 12. 2009 Mio €
Grundstücke und Gebäude	1,0	1,0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1,7	2,2
Gesamt	2,7	3,2

23. Immaterielle Vermögenswerte

	30. 6. 2010 Mio €	31. 12. 2009 Mio €
Software		
– selbst erstellt	0,2	0,3
– nicht selbst erstellt	3,3	4,0
Gesamt	3,5	4,3

24. Ertragsteueransprüche

	30. 6. 2010 Mio €	31. 12. 2009 Mio €
Laufende Ertragsteueransprüche	0,7	0,7
Latente Ertragsteueransprüche	395,7	366,1
Gesamt	396,4	366,8

25. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

	30. 6. 2010	31. 12. 2009
	Mio €	Mio €
Verbindlichkeiten gegenüber inländischen Kreditinstituten	6.300,9	6.346,0
Verbindlichkeiten gegenüber ausländischen Kreditinstituten	122,7	14,4
Gesamt	6.423,6	6.360,4

26. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden

Untergliedert nach Kontrahenten:

	30. 6. 2010	31. 12. 2009
	Mio €	Mio €
Firmenkunden	7.056,5	6.754,3
Öffentliche Stellen	101,1	104,2
Privatkunden	0,2	5,2
Gesamt	7.157,8	6.863,7
darunter:		
– inländische Kunden	6.944,1	6.839,6
– ausländische Kunden	213,7	24,1

27. Verbriefte Verbindlichkeiten

	30. 6. 2010	31. 12. 2009
	Mio €	Mio €
Begebene Schuldverschreibungen	8.541,9	8.190,0
Gesamt	8.541,9	8.190,0

28. Handelspassiva

	30. 6. 2010	31. 12. 2009
	Mio €	Mio €
Negative Marktwerte aus derivativen Finanzinstrumenten	1.482,1	856,8
Gesamt	1.482,1	856,8

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

29. Ausgleichsposten für im Portfolio gesicherte Finanzinstrumente

	30. 6. 2010 Mio €	31. 12. 2009 Mio €
Passivischer Ausgleichsposten für im Portfolio gesicherte Finanzinstrumente	0,9	1,0

Der Bilanzposten enthält Amortisationen der ehemals dem Portfolio Fair Value Hedge Accounting zugeordneten passivischen Grundgeschäfte. Das Portfolio Hedge Accounting wurde im November 2008 aufgegeben.

30. Freiwillig zum Fair Value bewertete Passivbestände

	30. 6. 2010 Mio €	31. 12. 2009 Mio €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	84,7	81,6
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	2.057,2	2.051,2
Verbriefte Verbindlichkeiten	198,7	202,4
Gesamt	2.340,6	2.335,2

31. Rückstellungen

	30. 6. 2010 Mio €	31. 12. 2009 Mio €
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	26,0	21,3
Sonstige Rückstellungen	68,1	35,0
Gesamt	94,1	56,3

32. Ertragsteuerverpflichtungen

	30. 6. 2010 Mio €	31. 12. 2009 Mio €
Laufende Ertragsteuerverpflichtungen	2,5	3,3
Latente Ertragsteuerverpflichtungen	340,6	343,3
Gesamt	343,1	346,6

33. Nachrangkapital

	30. 6. 2010 Mio €	31. 12. 2009 Mio €
Nachrangige Verbindlichkeiten	237,1	240,8
davon:		
– Zinsabgrenzungen	6,9	6,1
Genussrechtskapital	243,9	236,1
davon:		
– Zinsabgrenzungen	22,9	15,3
Gesamt	481,0	476,9

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

	30. 6. 2010 Mio €	31. 12. 2009 Mio €
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		
– Forderungen an Kunden	14,5	4.203,9
– Risikovorsorge im Kreditgeschäft	– 1,4	– 10,0
– Finanzanlagen	4,2	4,2
Gesamt	17,3	4.198,1
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Verbindlichkeiten		
– Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2,0	161,4
– Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	0,2	0,2
– Rückstellungen	0,0	2,5
Gesamt	2,2	164,1

Zu Details verweisen wir auf Note 3 „Sachverhalte gemäß IFRS 5“.

Sonstige Angaben

35. Derivative Finanzinstrumente

Der Bestand an derivativen Finanzinstrumenten setzt sich wie folgt zusammen:

Darstellung der Stichtagsvolumen

Mio €	Nominalbetrag		Positive Marktwerte		Negative Marktwerte	
	30. 6. 2010	31. 12. 2009	30. 6. 2010	31. 12. 2009	30. 6. 2010	31. 12. 2009
Zinsbezogene Produkte						
Zinsswaps	30.446,2	27.408,8	1.478,3	877,2	1.201,6	784,1
Zinsoptionen	2.062,3	1.674,7	6,7	6,8	282,4	183,9
– Käufe	(210,9)	(208,5)	(6,7)	(6,8)	(0,0)	(0,0)
– Verkäufe	(1.851,4)	(1.466,2)	(0,0)	(0,0)	(282,4)	(183,9)
Caps, Floors	1.739,0	1.504,1	6,8	8,3	6,8	8,3
Zinsbezogene Produkte insgesamt	34.247,5	30.587,6	1.491,8	892,3	1.490,8	976,3
Währungsbezogene Produkte						
Devisentermingeschäfte	5.066,0	4.523,0	15,7	16,8	353,3	90,2
Währungsswaps	203,0	75,8	2,5	0,6	12,1	0,7
Währungsbezogene Produkte insgesamt	5.269,0	4.598,8	18,2	17,4	365,4	90,9
Zins-/Währungsbezogene Produkte						
Zins-/Währungsswaps	71,6	65,9	0,0	0,0	12,5	18,6
Zins-/Währungsbezogene Produkte insgesamt	71,6	65,9	0,0	0,0	12,5	18,6
Derivative Geschäfte insgesamt	39.588,1	35.252,3	1.510,0	909,7	1.868,7	1.085,8

36. Eventualverbindlichkeiten und andere Verpflichtungen

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

	30. 6. 2010 Mio €	31. 12. 2009 Mio €
Eventualverbindlichkeiten		
– aus Bürgschaften, Garantien und Gewährleistungsverträgen	874,5	845,7
Andere Verpflichtungen		
– aus unwiderruflichen Kreditzusagen	677,0	912,8

Den Eventualverbindlichkeiten im Zusammenhang mit Risiken im Kreditgeschäft wurde durch die Bildung von Rückstellungen in angemessener Höhe Rechnung getragen.

37. Pensionsgeschäfte

	30. 6. 2010 Mio €	31. 12. 2009 Mio €
Pensionsgeschäfte als Pensionsgeber (Repo-Geschäft)		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.614,5	1.690,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	199,9	0,0
Gesamt	1.814,4	1.690,7

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen in Höhe von 215,0 Mio € (Vorjahr: 1.409,2 Mio €) die WestLB AG.

38. Ausgewählte Angaben nach IFRS 7

	1. 1.–30. 6. 2010 Mio €	1. 1.–30. 6. 2009 Mio €
Zinserträge aus der Kategorie		
– Loans and Receivables (LaR)	422,2	400,9
– Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss:		
– Classified as Held for Trading	272,7	464,3
– Designated upon Initial Recognition	15,2	15,2
– Available for Sale Financial Assets (AFS)	103,1	72,6
Gesamt	813,2	953,0
Zinsaufwendungen aus der Kategorie		
– Financial Liabilities at Fair Value through Profit or Loss:		
– Classified as Held for Trading	341,4	446,7
– Designated upon Initial Recognition	46,5	46,5
– Financial Liabilities measured at Amortised Cost (FLAC)	304,8	364,6
Gesamt	692,7	857,8
Zinsüberschuss	120,5	95,2

39. Patronatserklärung

Die WestImmo trägt, abgesehen vom Fall des politischen Risikos, in Höhe ihrer Beteiligungsquote von 100% dafür Sorge, dass die WIB Real Estate Finance Japan K. K., Tokyo, ihre Verpflichtungen erfüllen kann. Die Haftungssumme ist unbegrenzt.

40. Angaben nach § 28 Pfandbriefgesetz

Die Angaben, die nach § 28 Pfandbriefgesetz quartalsweise zu veröffentlichen sind, erscheinen auf unserer Website www.westimmo.com in der Rubrik „Investor Relations“.

Vorstand

Dr. Peter Knopp

Vorstandsvorsitzender

Claus-Jürgen Cohausz

Mitglied des Vorstands

Markt-Vorstand

Rainer Spielmann

Mitglied des Vorstands

Vorstand für Kreditmanagement, Risikomanagement, Immobilienbewertung/-research sowie Bilanz- und Rechnungswesen

42. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Stichtag 30. Juni 2010 lagen nicht vor.

Bilanzzeit

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

Mainz, 20. August 2010



Dr. Peter Knopp



Claus-Jürgen Cohausz



Rainer Spielmann



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