



Westdeutsche ImmobilienBank

Kurzporträt

Die Westdeutsche ImmobilienBank ist Center of Competence für Immobilienfinanzierungen und Immobilien-Investmentbanking im WestLB-Konzern. Die Funktion als Finanzierungsinstitut wird durch ein umfassendes und innovatives Servicespektrum unserer Beteiligungsgesellschaften erweitert, das das Immobilien-Investmentbanking-Geschäft ergänzt. Die Produktpalette von uns und unseren Töchtern umfasst u. a.

■ **Finanzierungen im In- und Ausland**

- Portfoliofinanzierungen
- Konsortialfinanzierungen, Syndizierungen und Verbriefungen
- Objekt- und Projektfinanzierungen
- Immobilien-Investmentbanking
- Immobilien-Joint-Ventures

■ **Wohnungsbaufinanzierungen**

- Direktgeschäft
- Kooperationsgeschäft
- Kreditfabrik

■ **Immobilien- und Consultingdienstleistungen**

- Immobilienconsulting
- Immobilien-, Center-, Portfoliomanagement
- Facility Solutions, Projektmanagement
- Investmentconsulting
- Gesellschaftsmanagement, Value Management
- Immobilien-Work-out

■ **Geschlossene Immobilienfonds**

Neben unseren nationalen Geschäftsstellen sind wir auch international mit unserer Niederlassung in London und unseren Repräsentanzen in Madrid, New York und Paris in Europa und den USA vertreten.

Das Leitthema unseres Geschäftsberichts ist Mehrwert hoch drei: Kompetenz, Erfahrung, Zuverlässigkeit. Es sind diese Werte, die unsere Kunden und Geschäftspartner in der Zusammenarbeit mit uns besonders schätzen. Genau damit stiften wir einen Mehrwert. Aus diesem Grund haben wir die drei Dimensionen inhaltlich und optisch herausgearbeitet. Sie haben für uns eine besondere Bedeutung und prägen unser Handeln.

Westdeutsche ImmobilienBank

Die Immobilien-Investmentbank

Die Westdeutsche ImmobilienBank wurde zum 1. Januar 1995 als Anstalt des öffentlichen Rechts mit Sitz in Mainz gegründet. Die ImmobilienBank Gruppe besteht neben der Bank aus der Westdeutschen ImmobilienHolding GmbH, in der die Management- und Servicegesellschaften integriert sind.

Mit Wirkung zum 31. Juli 2003 hat die WestLB AG die bis dahin von der LRP Landesbank Rheinland-Pfalz und der Landesbank Baden-Württemberg gehaltenen Anteile von jeweils 25% übernommen und wurde alleinige Eigentümerin.

Neben dem Vermögen der Westdeutschen ImmobilienBank haftet die WestLB AG als Gewährträger für deren Verbindlichkeiten.

Die WestLB AG ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der öffentlich-rechtlichen NRW.BANK. An ihr sind das Land Nordrhein-Westfalen mit 43,2%, der Rheinische sowie der Westfälisch-Lippische Sparkassen- und Giroverband mit jeweils 16,7% und die Landschaftsverbände Rheinland und Westfalen mit jeweils 11,7% beteiligt.

Organe der Westdeutschen ImmobilienBank sind die Gewährträgersammlung, der Verwaltungsrat und der Vorstand. Die Westdeutsche ImmobilienBank steht unter der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Die Staatsaufsicht führt das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau des Landes Rheinland-Pfalz.

Die Westdeutsche ImmobilienBank ist Mitglied des Bundesverbands öffentlicher Banken Deutschlands e.V. und ist der Sicherheitsreserve der Landesbanken/Girozentralen beim Deutschen Sparkassen- und Giroverband e.V. angeschlossen.

Kennzahlen

KENNZAHLEN DES KONZERNS

	2003 Mio €	2002 Mio €
Geschäftsvolumen	22.105,3	18.373,9
Bilanzsumme	20.063,0	16.095,3
Ausgewiesenes Eigenkapital	630,9	391,4
Betriebsergebnis (vor Risikovorsorge/Bewertungsergebnis)	7,3	34,7
Ertragsteuern	-1,9	2,4
Jahresüberschuss	5,0	2,1
Bilanzgewinn	2,6	0,9

KENNZAHLEN DER BANK

	2003 Mio €	2002 Mio €
Bilanzstruktur		
Geschäftsvolumen	21.632,0	17.912,9
Bilanzsumme	19.809,3	15.858,2
Summe der Forderungen	18.415,9	14.151,6
Wertpapiere	1.109,6	1.478,9
Verbriefte Verbindlichkeiten	8.013,7	5.762,5
Ausgewiesenes Eigenkapital	684,2	431,5
Ertragsstruktur		
Zinsüberschuss	81,4	92,0
Provisionsüberschuss	1,8	5,2
Nettoertrag aus Finanzgeschäften	1,6	4,7
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	67,8	62,5
Betriebsergebnis (vor Risikovorsorge/Bewertungsergebnis)	16,4	41,6
Ertragsteuern	1,2	3,4
Jahresüberschuss	2,7	7,8
Bilanzgewinn	2,5	7,0
Neuzusagen		
Insgesamt	4.689,6	3.866,4
Gewerblich genutzt	3.524,7	3.205,2
Wohnwirtschaftlich genutzt	1.164,9	661,2
	Anzahl	Anzahl
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (am Jahresende)	476	426

RATING

Standard & Poor's Rating der Westdeutschen ImmobilienBank

langfristig	AA-
kurzfristig	A-1+
Hypothekenpfandbriefe	AAA
Öffentliche Pfandbriefe	AAA

Auf einen Blick

- 2 Kurzporträt
- 3 Die Immobilien-Investmentbank
- 4 Kennzahlen

- 5 Auf einen Blick

- 6 Vorwort: Ein Geschäftsjahr im Zeichen des Mehrwerts
- 8 Unsere Verpflichtung gegenüber dem Pfandbrief
- 10 Center of Competence für Immobilienfinanzierung:
In der Spezialisierung liegt die Stärke

- 12 Kompetenz: Im Osten viel Neues
- 16 Erfahrung: Know-how durch TeamBanking optimieren
- 20 Interview mit Dieter Ullsperger: aurelis – Europas größter Landentwickler
- 22 Zuverlässigkeit: Konzentration auf gemeinsame Stärken
- 26 TeamBanking: Unsere Power kommt von innen
- 28 Westdeutsche ImmobilienBank Gruppe: Gelebtes TeamBanking

- 30 Lagebericht der Bank und des Konzerns
- 59 Bericht des Verwaltungsrats
- 61 Bericht der Gewährträgersammlung
- 63 Jahresabschluss 2003 der Westdeutschen ImmobilienBank
- 64 Bilanz (Bank)
- 66 Gewinn- und Verlustrechnung (Bank)
- 68 Anhang Einzelabschluss
- 82 Konzernbilanz
- 84 Gewinn- und Verlustrechnung (Konzern)
- 86 Anhang Konzernabschluss
- 102 Bestätigungsvermerk

- 104 Mitglieder des Vorstands und Leiter der Geschäftsstellen und Zentralbereiche
- 105 Dienstleistungsunternehmen
- 106 Westdeutsche ImmobilienBank Ihre Ansprechpartner

- 108 Impressum
- 109 Geschäftschronik 2003

Ein Geschäftsjahr im Zeichen des Mehrwerts

Das vergangene Geschäftsjahr war für die Westdeutsche ImmobilienBank von Veränderungen geprägt. Die WestLB hat ihre Immobilienaktivitäten neu geordnet und wurde durch die Anteilsübernahme alleinige Eigentümerin der Westdeutschen ImmobilienBank. Durch die Bündelung des gesamten Immobiliengeschäfts ist die ImmobilienBank Center of Competence für Immobilienfinanzierung und Immobilien-Investmentbanking im WestLB-Konzern.

Die Situation auf den nationalen und internationalen Märkten war auch im vergangenen Jahr schwierig. Gleichwohl gab und gibt es interessante Märkte, die große Chancen bieten. Zur Beurteilung müssen die einzelnen Metropolen differenziert betrachtet und die Zyklen der jeweiligen Kapital- und Immobilienmärkte berücksichtigt werden.

Deutschland, die größte Volkswirtschaft Europas, bietet trotz anhaltend schwacher Konjunktur vielfältige Möglichkeiten und interessante Marktchancen. Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft ist immens. Mehr als 50 % des deutschen Volksvermögens ist in Immobilien gebunden. Der Wert des deutschen Immobilienbestands beläuft sich auf über 7 Bill €, wovon rund ein Fünftel auf den Gewerbesektor entfällt. Der Immobilienbestand der privaten Haushalte liegt bei über 3 Bill €.

Die Prognosen für Deutschland verbessern sich sukzessive. Bereits in diesem Jahr wird mit einer Abnahme der Leerstandsdaten gerechnet. Gleichmaßen werden die Mieten moderat ansteigen, da auch die Zahl der Fertigstellungen rückläufig ist. Alle Anzeichen sprechen dafür, dass das Jahr 2004 die Wende einleiten wird. Eine deutliche konjunkturelle Erholung wird ab 2005 gesehen.

Die Verbesserung des Geschäfts- und Investitionsklimas ist sehr wahrscheinlich, denn steigende Aktienkurse und niedrige Zinsen sorgen für geringere Kapitalkosten der Unternehmen.

Die Immobilie stand als Investitionsanlage auch in 2003 hoch im Kurs. In Zeiten unsicherer Aktienmärkte sind die Immobilienanlagen sprunghaft angestiegen. Dies ist als deutliches Zeichen für das Vertrauen in die Wertbeständigkeit und Sicherheit von Immobilien zu werten.

Das Neugeschäft hat sich für die Westdeutsche ImmobilienBank insgesamt sehr positiv entwickelt. Wir verzeichnen entgegen dem allgemeinen Markttrend eine deutliche Steigerung.

Die Verdoppelung des Neugeschäfts im nationalen Bereich lässt sich auf eine verbesserte Inlandsnachfrage nach Immobilien an nationalen und internationalen Standorten zurückführen. Insbesondere die Übertragung der angelsächsischen Standards auf das nationale Geschäft und die Steuerung der Finanzierung über Covenants zahlen sich aus. Durch die internationale Standardisierung der Investitions- und Finanzierungskriterien wird die Fungibilität der Immobilienfinanzierungen erhöht und die Kapitalbeschaffungsbasis verbreitert.

Strukturierte Finanzierungen bieten den Investoren die Möglichkeit, maßgeschneiderte Finanzierungen zu erhalten, die nach Risikoklassen gewichtet und bepreist werden. Dies wirkt sich bei Portfoliofinanzierungen in einem wesentlichen Maße aus. Als besonderes Beispiel hierfür ist der Abschluss des aurelis-Projekts anzusehen. Die aurelis war von der Deutschen Bahn AG gegründet worden, um die nicht betriebsnotwendigen

Der Vorstand: Dieter Groh, Jürgen Stinner, Vorsitzender, Dr. Jörg Lauer (v.l.n.r.)



Liegenschaften der Bahn zu vermarkten. Das Projekt war ein Beispiel für den erfolgreichen Einsatz vernetzten Know-hows durch TeamBanking. Es stellte eine große Herausforderung dar, da das Portfolio 30,4 Mio m² Fläche, rd. 1850 Liegenschaften und 9600 Mietverträge beinhaltet. Die Analyse und die Bewertung des Portfolios erfolgten durch die ImmobilienBank unter Einbindung der Dienstleistungen der Tochtergesellschaften. Mit einem Transaktionsvolumen von 2,3 Mrd € handelte es sich um die größte abgeschlossene Transaktion, die in Deutschland in den letzten Jahren durchgeführt worden ist.

Das Auslandsgeschäft ist eine wichtige Säule der ImmobilienBank. Der Anteil der internationalen Finanzierungen ist weiterhin sehr hoch. Unsere Schwerpunktländer sind die USA, Großbritannien, Frankreich, Spanien und Benelux. Daneben können für die EU-Beitrittsländer große Wachstumschancen prognostiziert werden. Ihre Immobilienmärkte befinden sich mittlerweile auf einem konsolidierten Niveau. Die Kernländer Polen, Tschechien und Ungarn sind zwar von der Größe ihrer Volkswirtschaften überschaubar, aber für Investitionen in den nächsten Jahren äußerst interessant.

Die globale Aussage, dass der Aufschwung der Immobilienmärkte insbesondere in den europäischen Metropolen stagniert, kann nicht pauschaliert werden. Vor allem Paris bietet einen guten Markt, der sich einer hohen Nachfrage, insbesondere nach Toplagen, erfreut. Auch in London sind nach wie vor rentable Investitionsmöglichkeiten vorhanden. Neben einer Vielfalt an Chancen bieten diese Märkte Wachstumspotenzial, -perspektiven und gute Renditen.

Die Westdeutsche ImmobilienBank konnte nicht nur im nationalen und internationalen

Investorengeschäft Steigerungen verzeichnen. Auch der Privatkundenbereich in Münster, der Wohnungsbaufinanzierungen u. a. über ImmoBank *direkt* vertreibt, hat sich sehr erfreulich entwickelt. Das Neugeschäft konnte mehr als verdoppelt werden und hat die Milliardengrenze überschritten. Im Zuge von Basel II werden im Geschäftsfeld Privatkunden wegen der breiten Risikostreuung Eigenkapitalentlastungen zu erwarten sein, was eine Erhöhung der Eigenkapitalrendite zur Folge haben wird.

Neben diesem beachtlichen Ausbau des Neugeschäfts war das vergangene Geschäftsjahr von zusätzlichen Belastungen durch den Ausbau des Risikomanagementsystems, die Umsetzung der MaK (Mindestanforderungen an das Kreditgeschäft) und weitere Vorbereitungen auf Basel II geprägt.

Der Erfolg eines Immobilienprojekts hängt insgesamt von mehreren Faktoren ab. Die Bank als Investitionsberater und -partner ist dabei besonders wichtig. Die Kenntnis der unterschiedlichen Märkte, ein professionelles Vorgehen und Werte, wie Erfahrung, Kompetenz und Zuverlässigkeit, sind die Voraussetzungen, um für den Kunden einen Mehrwert generieren zu können.

Die Westdeutsche ImmobilienBank hat sich in den verschiedenen Teilmärkten wiederum erfreulich entwickelt und ist somit nach wie vor auf einem guten Weg, um sich auch weiterhin erfolgreich als Center of Competence für Immobilienfinanzierung und Immobilien-Investmentbanking im WestLB-Konzern zu positionieren.

Der Vorstand

Unsere Verpflichtung gegenüber dem Pfandbrief

Die Westdeutsche ImmobilienBank als Anstalt des öffentlichen Rechts emittiert Pfandbriefe nach den Regeln des Öffentlichen Pfandbriefgesetzes (ÖPG).

Sehr gutes Rating für WIB-Pfandbriefe

Im Gleichklang mit den privaten Hypothekenbanken, die Pfandbriefe nach dem Hypothekenbankgesetz (HBG) begeben, verfolgen alle deutschen Emittenten das gleiche Ziel, das Qualitätsprodukt „Pfandbrief“ und dessen hohe internationale Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten und weiter zu verbessern. In diesem Sinne hat die Westdeutsche ImmobilienBank die Möglichkeiten des Öffentlichen Pfandbriefgesetzes nicht voll ausgenutzt und sich sowohl restriktiveren Regelungen des Hypothekenbankgesetzes als auch branchenüblichen Selbstbeschränkungen, wie z. B. dem Ampelmodell für Zinsänderungsrisiken, unterworfen. Aufgrund der hohen Sicherheit, die Ihnen Pfandbriefe unseres Hauses bieten, hat Standard & Poors für Öffentliche und Hypothekendarlehen ein AAA-Rating vergeben. Das langfristige Institutsrating der gleichen Agentur ist seit dem 1. August 2003 AA-.

Die Westdeutsche ImmobilienBank fühlt sich den hohen Qualitätsstandards des Pfandbriefs verpflichtet und wird in zunehmendem Maße als Pfandbriefhaus Teile ihres Refinanzierungsbedarfs über die Begebung von Pfandbriefen decken. Als „Center of Competence“ für die Immobilienfinanzierung im WestLB-Konzern widmen wir uns dabei im Speziellen der Emission von Hypothekendarlehen. In diesem Marktsegment planen wir in der zweiten Jahreshälfte 2004 eine erste Kapitalmarkt-Transaktion im Jumbo-Format.

Refinanzierungserfolge 2003

Im abgelaufenen Jahr hat die Westdeutsche ImmobilienBank 5,8 Mrd € an Refinanzie-

July 2003

Originator and Co-Arranger

 Westdeutsche ImmobilienBank

PROVIDE GREEN 2003-1
€ 1,018,539,243

Synthetic Residential Mortgage-Backed Securitisation

Lead Arranger and Sole Lead Manager

 WestLB

Legal Advisor
Hengeler Mueller

Sponsor/Intermediary
Kreditanstalt für Wiederaufbau

rungsmitteln am Markt aufgenommen. Das Pfandbriefemissionsvolumen betrug dabei 2,3 Mrd €; 1,2 Mrd € entfielen auf die Emission von Öffentlichen Pfandbriefen und 1,1 Mrd € auf Hypothekendarlehen. Sonstige Schuldverschreibungen für die Finanzierung unseres internationalen Hypothekengeschäfts, das nach den Vorgaben des ÖPG nur zum Teil in die Pfandbriefdeckung aufgenommen werden kann, konnten wir in einer Größenordnung von 3,5 Mrd € am Kapitalmarkt absetzen.

Zukunftsausblick

Der Refinanzierungsmix im Pfandbriefbereich wird sich in Zukunft zugunsten der Emission von Hypothekendarlehen verändern. Aufgrund der Fokussierung auf die Immobilienrefinanzierung wird das Kommunalgeschäft an Bedeutung verlieren. Im Rahmen unserer erfolgreichen Aktivitäten im Ausland werden wir weiterhin, wenn auch in geringerem Umfang als 2003, sonstige Schuldverschreibungen unseres Hauses dem Kapitalmarkt zur Verfügung stellen.

Während sich die Westdeutsche Immobilienbank bislang nur am Markt für traditionelle, kleinvolumige Pfandbriefe als Emittent profiliert hat, planen wir für dieses Jahr die erste Emission eines Jumbo-Hypothekendarlehens. Ebenso beabsichtigen wir, den Absatz strukturierter Kapitalmarktprodukte in der Zukunft zu forcieren und vermehrt auch Refinanzierungsgeschäfte in Fremdwährung abzuschließen.

Nach den beiden ersten Platzierungen von Mortgage Backed Securities, der CMBS - REAL VALUE ONE in 2002 und der RMBS - PROVIDE GREEN in 2003, planen wir in der Zukunft ähnliche Transaktionen.



Hauptsitz der Westdeutschen Immobilienbank in Mainz

In der Spezialisierung liegt die Stärke

Das Geschäftsjahr 2003 stand für die Westdeutsche ImmobilienBank unter dem Eindruck der Installierung des erweiterten Geschäftsmodells mit der WestLB. Die Bündelung des Immobilien-Spezial-Know-hows in der Westdeutschen ImmobilienBank erhöht ihren Handlungsspielraum nicht nur im deutschen Markt, sondern auch in Europa und in Nordamerika.

Know-how gezielt nutzbar machen

Der Wandel auf den nationalen und internationalen Immobilienmärkten ist offensichtlich: Mit klassischen Finanzierungsprodukten alleine sind die großen Potenziale, die in Immobilien und Immobilienbeständen schlummern, nicht zu heben. Spezialbanken sollten in der Lage sein, die Aspekte der klassischen Finanzierung mit dem Investmentbanking, Immobilienmanagement und Consulting zu kombinieren. Gefordert sind Know-how, Erfahrung und eine internationale Ausrichtung. Nur wer auf diese besondere Kompetenz zurückgreifen kann, ist in der Lage, sich in die Situation des Kunden hineinzuversetzen und ihm die bestmögliche Beratung und Finanzdienstleistung zu bieten, wie es beispielsweise die Strukturierung und Finanzierung von großen komplexen Portfoliotransaktionen erfordert.

Seit ihrer Gründung 1995 hat die Westdeutsche ImmobilienBank ein umfangreiches Know-how erworben. Deshalb ist der Schritt, sämtliche Immobilienaktivitäten der WestLB in die WIB einzugliedern und sie als eigenständige Spezialbank und Center of Competence für Immobilienfinanzierung und Immobilien-Investmentbanking im WestLB-Konzern zu positionieren, konsequent und wurde mit Wirkung vom 31. 07. 2003 vollzogen. Dazu hatte die WestLB AG die jeweils 25%igen

Anteile der bisherigen Miteigentümer Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) und Landesbank Rheinland-Pfalz (LRP) übernommen und wurde alleinige Eigentümerin.

In der Westdeutschen ImmobilienBank wurden sämtliche Immobilienfinanzierungen sowie das entsprechende Produkt- und Beratungs-Know-how der Geschäftsbereiche der WestLB gebündelt.

Die Konzentration des Know-hows ermöglicht es, mit international wettbewerbsfähiger Professionalität und Flexibilität auf die immer wieder neuen Anforderungen der Kunden und Märkte zu reagieren.

Stärken, die sich optimal ergänzen

Das neue Geschäftsmodell verbindet die Expertise und das Fachwissen – aber auch das Innovationspotenzial – einer Spezialbank für Immobilien mit den Stärken und dem Finanzierungs-Know-how einer großen deutschen Geschäftsbank. In diesem Zusammenhang wechselte ein knapp 60 Mitarbeiter starkes Team von Spezialisten für die Immobilienkreditbearbeitung in Münster aus der WestLB zur WIB. Der zweitgrößte Standort der ImmobilienBank wurde somit deutlich verstärkt. Darüber hinaus wurden die relevanten Kreditbestände in Höhe von rd. 2,4 Mrd € von der WestLB auf die WIB übertragen. Mit der Übertragung der Bestände ist auch eine Ausweitung der Eigenkapitalbasis verbunden. Die Eigenmittel wurden insgesamt auf 1,2 Mrd € erhöht.

Die Eingliederung der Westdeutschen ImmobilienBank in den WestLB-Konzern konnte durch das Engagement der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beider Häuser in einer Rekordzeit bis Oktober 2003 realisiert werden.

Nutzensteigerung und Vision – zum Vorteil der Kunden

Für die Kunden verbindet sich mit der Bündelung des Immobilien-Know-hows bei der WIB als Center of Competence ein deutlich gesteigerter Nutzen. Er ergibt sich aus der fachspezifischen Kompetenz, den effizienten Arbeitsabläufen einer eigenständig am Markt positionierten Spezialbank sowie vor allem aus der langjährigen Erfahrung der Immobilienspezialisten. Für die Kunden besteht dadurch die Chance, die Immobilie als Anlage optimal auszuschöpfen.

- So ist die WIB für Corporate-Kunden ein attraktiver Partner, wobei mittelständische Unternehmen genauso im Fokus stehen wie Großinvestoren und institutionelle Investoren.
- Auch Kommunen können bei der Realisierung der zunehmend wichtiger werdenden PublicPrivatePartnerships auf die

Leistungsstärke und Erfahrung der ImmobilienBank vertrauen.

- Einen deutlichen Mehrwert für die Kunden bietet auch der Privatkundenbereich in Münster. Durch den Verzicht auf eine kostenintensive Vertriebsstruktur und mit der effizienten Abwicklung des Geschäfts können u. a. über ImmoBank *direkt* Baufinanzierungen zu besonders günstigen Konditionen angeboten werden.

Ein weiteres wichtiges Ziel der Westdeutschen ImmobilienBank ist, die Zusammenarbeit mit der Sparkassenorganisation zu intensivieren und weiter auszubauen. Dies geht insgesamt konform mit der unternehmerischen Vision, die Westdeutsche ImmobilienBank über das Erreichte hinaus zu einer auf nationalen und internationalen Märkten führenden Immobilien-Investmentbank fortzuentwickeln.

Neu aufgestellt: Die Westdeutsche ImmobilienBank ist im WestLB-Konzern als Spezialbank und Center of Competence positioniert.



Kompetenz:

Im Osten viel Neues

Seit Mai 2004 sind zehn Staaten aus dem Osten Europas offizielle Mitglieder der Europäischen Union. Ein politisch und ökonomisch bedeutender Schritt, wobei insbesondere die Impulse auf die Bau- und Immobilienwirtschaft dieser Länder beachtlich sein werden.



Martin Erbe, Leiter Vertrieb
Zentraleuropa

Attraktive Wachstumsmärkte mit vielfältigen Möglichkeiten

Polen, Tschechien und Ungarn sind die drei größten Staaten unter den zehn neuen EU-Beitrittsländern. Auf sie konzentrierte sich schon früh das Interesse der international orientierten Immobilieninvestoren. Insbesondere die Hauptstädte Warschau, Prag und Budapest standen ganz oben auf der „Wunschliste“ für internationale Immobilieninvestitionen. Treibende Kraft hinter den frühen Investitionen war die Aussicht auf deutlich höhere Renditen im Vergleich zu den klassischen westlichen Märkten. Risikobereite Opportunity Funds angloamerikanischer Herkunft zählten zu den ersten Investoren, gefolgt von Anlegern institutioneller Investorengelder, wie z. B. amerikanische Pensionskassen oder Versicherungen.

Die lebhaftere Nachfrage nach modernen Büroflächen führte zunächst zu einem starken Anstieg der Mieten, und der daraus resultierende Bauboom von neuen Bürogebäuden führte später zu entsprechenden Überkapazitäten. Das Interesse an Büroflächen in Warschau hatte beispielsweise von 1990 bis 1998 kontinuierlich zugenommen und bis 2000 im Bürobereich den Höhepunkt erreicht. Die Spitzenmieten in den CBD-Lagen (Central Business Districts) lagen bei 50 \$/m².



zielsicher

Das Besetzen von neuen Terrains setzt auch auf den Immobilienmärkten präzise Orientierung und Zielsicherheit voraus. Galten die Staaten Osteuropas für Investoren noch vor wenigen Jahren als „unbekannte Märkte“, zählen sie heute zu den interessantesten Immobilienstandorten Europas.



Aus dem Team Nationale und Internationale Investoren Mainz: Roland Fuchs, Matthias Sandfort, Gisela Herr, Dieter Heinig, Michaela Werner, Thomas Seeger, Martin Erbe (v.l.n.r.)

Die Folge war die Konsolidierungsphase, in der sich die Immobilienmärkte derzeit befinden. Den Mietern werden jetzt „vernünftige“ Mieten angeboten. In Warschau liegen die Spitzenmieten im CBD aktuell bei rd. 23 €/m². Für Objekte außerhalb des Zentrums bewegen sie sich je nach Lage, Spezifikation und Qualität zwischen 12 und 16 €/m². Marktteilnehmer rechnen weiterhin mit einem steigenden Flächenumsatz in 2004, da die zu den Boomzeiten 1999 abgeschlossenen, in Zentraleuropa typischen 5-Jahres-Mietverträge auslaufen und der Mieter heute bei attraktiven Mieten zwischen verschiedenen Gebäuden neuesten Typs in zentraler Lage wählen kann.

Steigende Präsenz der Marktteilnehmer

Selbst risikobewusste Investoren sind in diesen Märkten mittlerweile präsent. Die Offenen Immobilienfonds deutscher Herkunft gehören ebenso dazu wie deutsche Geschlossene Immobilienfonds, weiterhin internationale institutionelle Fonds, die Gelder von Versicherungen, aber auch von vermögenden Privat-

personen investieren, und auch direkt investierende vermögende Privatpersonen. Diese Entwicklung bekam durch die zunehmende Transparenz und Professionalität der Märkte, die wachsende Rechtssicherheit und die Installation moderner Grundbuchsysteme einen zusätzlichen, sehr wesentlichen Impuls.

Das Investitionsvolumen institutioneller Anleger in Gewerbeimmobilien ist darum in 2003 wiederum gestiegen. Der Wettbewerb um gute Projekte und gute Mieter ist deutlich intensiver geworden. Interessenten sondieren die Märkte und sichern sich mit konkreten Kaufabsichten Objekte. Gleichmaßen verschärfte sich auch der Wettbewerb der Banken.

Die Strategie der Westdeutschen ImmobilienBank

Die Westdeutsche ImmobilienBank betrat den Markt der östlichen EU-Beitrittsländer mit einer ersten Finanzierung im Jahr 1999. Seit 2000 werden diese Länder aktiv durch ein eigenes Vertriebs- und Kreditteam bearbeitet. Die anfängliche Strategie sah vor, sich auf bereits existierende Kunden zu konzentrieren, die in die neuen Märkte investieren wollten. Mit zunehmender Erfahrung erweiterte sich die Kundenbasis. International operierende Immobilieninvestoren und größere nationale Unternehmen mit internationalem Investorenhintergrund kamen hinzu.

Das Ziel der Westdeutschen ImmobilienBank als Finanzierer in den Märkten der neuen EU-Staaten liegt in der selektiven Auswahl von Transaktionen mit überschaubarem Risikohintergrund. Die Qualität der Objekte und die Erfahrung sowie das Know-how des Kreditnehmers haben Priorität vor der Quantität der Geschäfte.



| Bernhard Mayer Geschäftsführer Europolis Invest

Die Mieten im Bürosektor 2003 haben sich in den Kernländern Mittel- und Osteuropas auf einem tieferen, nachhaltigeren Niveau stabilisiert. Die Renditen verfestigen sich. In sehr guten Lagen liegen sie derzeit bei rd. 8% (Budapest/Prag) und rd. 9% (Warschau). Europolis Invest hat mit der Konzeption eines weiteren Portfolios begonnen, das sich verstärkt den Kandidaten der nächsten EU-Erweiterungsrunde widmet und bei dem darüber hinaus auch geplant ist, die Städte Moskau und Kiew mit einzubeziehen.

Sienna Center Warschau

ImmobilienBank finanziert als Konsortialführer

Im Jahr 2003 finanzierte die Westdeutsche ImmobilienBank das moderne, im Herzen von Warschau gelegene Bürogebäude „Sienna Center“. Das Prime Office Building verfügt über eine Mietfläche von 20.330 m² sowie über 174 Tiefgaragenplätze. Aufgrund der baulichen Konzeption und der sehr flexiblen Raumaufteilungsmöglichkeiten kann den Mietern eine Vielfalt unterschiedlicher Grundrisslösungen angeboten werden, die individuell auf den Benutzer, seine Mitarbeiter und Kunden abgestimmt werden.

Das von der WIB als Senior Investment Loan bereitgestellte Kreditvolumen betrug 42.375.000 US\$. Bei dem Investor handelt es sich um die polnische Tochtergesellschaft der Europolis Invest, Wien. Europolis Invest zählt mit einem Portfolio von 15 unterschiedlichen Objekten in den Ländern Polen, Tschechien, Ungarn und einem Objekt in Rumänien zu den professionellen Investoren in Zentraleuropa und stellt eine ausgezeichnete Partnerqualität dar.

Hauptmieter des Sienna Centers sind Nokia, Oracle und Servier. Die Mieten sind direkt an den Euro bzw. den US-Dollar gekoppelt.



Sienna Center Warschau:
8-stöckiges Class A Gebäude, 20.330 m², 174 Tiefgaragenplätze. Ankaufsfinanzierung: 42,4 Mio US\$. Funktion der Westdeutschen ImmobilienBank: Club Deal Senior Lender

Erfahrung: Know-how durch TeamBanking optimieren

Die Positionierung der Westdeutschen ImmobilienBank als Spezialist für Immobilien-Investmentbanking resultiert aus den Veränderungen auf dem Immobilienmarkt und einem sich dynamisch wandelnden Bedarf der unterschiedlichen Marktteilnehmer.

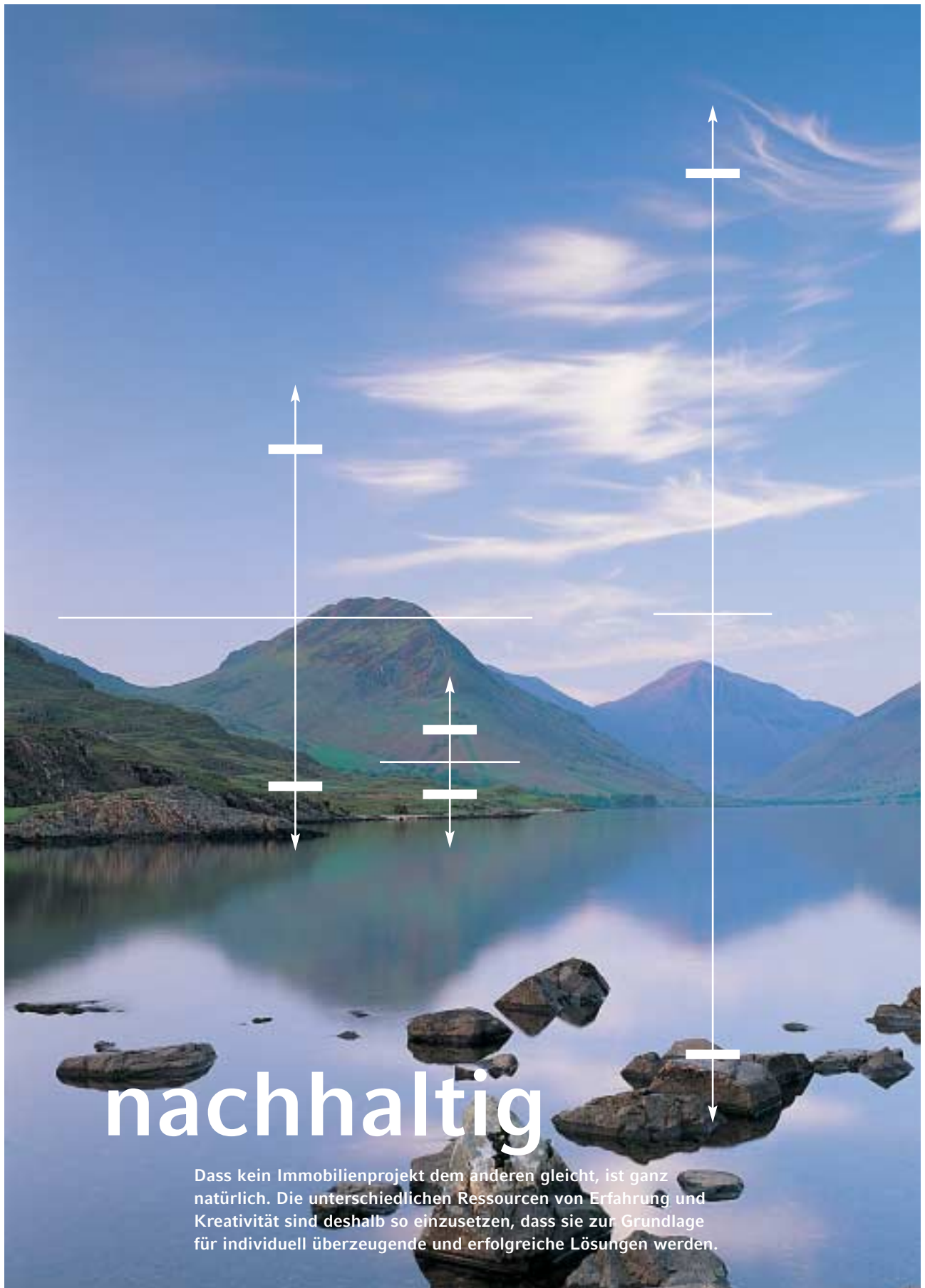


Günter Schmitz, Bereichsleiter Immobilien-InvestmentBanking National, und Doris Bröskamp, Projektmanagerin, Immobilien-InvestmentBanking National

Immobilienbesitz wird mobil

Die Einstellung von Unternehmen dem betrieblichen Immobilienbesitz gegenüber hat sich in den letzten Jahren deutlich verändert. Wurde noch vor wenigen Jahren die Ansicht vertreten, es sei ein Statussymbol, möglichst viele Objekte zu kaufen oder zu bauen und sie im eigenen Bestand zu behalten, wird die Assetklasse Immobilie zunehmend als Vermögensbestandteil gesehen, der sich in seiner Rentabilität und Flexibilität mit anderen Anlageformen messen lassen muss. Eine Analyse des eigenen Immobilienportfolios führt bei Unternehmen immer häufiger zu der Entscheidung, nicht betriebsnotwendiges Immobilienvermögen auszulagern. „Beton“ aus der Bilanz zu entfernen, bringt dem Unternehmen wichtige Vorteile. Es kann Liquidität schöpfen, um das frei gewordene Kapital beispielsweise in die Kerngeschäftsfelder zu reinvestieren. Darüber hinaus wird die Bilanz entlastet, was über optimierte bilanzielle Kennzahlen nicht zuletzt eine Verbesserung des Unternehmensratings bedeuten kann. Die Überlegung, nicht betriebsnotwendigen Immobilienbesitz auszulagern bzw. das eigene Immobilienportfolio zu optimieren, ist für mittelständische Unternehmen genauso attraktiv wie für Großunternehmen.

Gerade in jüngster Zeit kommen vermehrt Immobilienpakete auf den Markt, wobei das Transaktionsvolumen zum Teil bei 50 Mio € und mehr liegt. Wichtig ist bei der Zusammensetzung des Immobilienpakets, dass es sich um vermarktbarere Immobilien bzw. Grundstücke handelt. Das Portfolio muss mit Erfahrung und Weitblick strukturiert werden.



nachhaltig

Dass kein Immobilienprojekt dem anderen gleicht, ist ganz natürlich. Die unterschiedlichen Ressourcen von Erfahrung und Kreativität sind deshalb so einzusetzen, dass sie zur Grundlage für individuell überzeugende und erfolgreiche Lösungen werden.



Teil des aurelis-Teams:
Heinz Aundrup, Olaf
Drees, Ulrike Fischer,
Matthias Tertünte, Helmut
Kloer, Anne Santen (v.l.n.r.)

Die einzelnen Elemente der Finanzierungsstruktur werden aus Cashflow-Szenarien ermittelt. Die Finanzierung wird somit individuell auf Ertragskraft und Werthaltigkeit des gesamten Bestands abgestimmt. Ggf. werden verschiedene Finanzierungsbausteine kombiniert. Die maßgeschneiderte Kombination der Finanzierung mit den Instrumenten des modernen Investmentbanking, des Consulting und Immobilienmanagement ermöglicht integrierte Lösungen und wird jeweils auf die individuellen Bedürfnisse der Kunden zugeschnitten.

Sonderfinanzierungen für Public Private Partnerships

Vor dem Hintergrund äußerst angespannter öffentlicher Haushalte ziehen immer mehr Gebietskörperschaften wie Bund, Länder, Kreise und Kommunen ein Outsourcing öffentlicher Einrichtungen an private Unternehmen in Betracht. Das Schlagwort dafür ist Public Private Partnership (PPP). Die Westdeutsche ImmobilienBank hat sich in 2003 u. a. im Geschäftsfeld Sonderfinanzierungen auf PPP-Pilotprojekte in den Bundes-

ländern Hessen und Nordrhein-Westfalen konzentriert. Sie betreffen den Neubau und die Sanierung, die Modernisierung, Unterhaltung, Bewirtschaftung und das Facility Management von öffentlichen Gebäuden, wie beispielsweise Schulen. Dazu wurden von den öffentlichen Trägern Vergabeverfahren nach internationalem Standard ausgeschrieben. Die ImmobilienBank arbeitet gemeinsam mit den Unternehmen der Bauindustrie, die sich an den Ausschreibungen beteiligen, an der Entwicklung von Finanzierungskonzeptionen und stellt ggf. Finanzierungsmittel bereit. Ziel ist ein Effizienzgewinn, also eine Kostensenkung für die öffentlichen Auftraggeber. Die ImmobilienBank stellt hierfür ihre Erfahrung, das Know-how und die Dienstleistungen der Töchter engagiert zur Verfügung.

Portfoliofinanzierungen erfordern vernetztes Know-how

Im Herbst 2001 wurde der Bereich Immobilien-InvestmentBanking National mit dem Ziel gegründet, die in der gesamten Westdeutschen ImmobilienBank Gruppe gebündelte Erfahrung im modernen Immobilien-Investmentbanking über die Vernetzung der Bereiche je nach Bedürfnis des Kunden optimal einzusetzen und zu steuern. Das erste Resultat dieser Zielsetzung war nach einer rund 18-monatigen Untersuchungs- und Verhandlungsphase der erfolgreiche Vertragsabschluss zur Beteiligung an der aurelis. Im Rahmen eines Investorenkonsortiums haben sich die WestLB AG, die Westdeutsche ImmobilienBank und die Westfälische Provinzial Lebensversicherung AG mehrheitlich an der aurelis beteiligt. Es handelt sich hierbei um die größte abgeschlossene Transaktion, die in Deutschland in den letzten Jahren durchgeführt worden ist. Sie umfasst ein Volumen von 2,3 Mrd. €.

Das aurelis-Projekt

Erfolg durch TeamBanking

Die aurelis wurde im August 2002 von der Deutschen Bahn AG gegründet, um die nicht betriebsnotwendigen Liegenschaften der Bahn zu vermarkten. Mit einem Portfolio von rd. 30,4 Mio m² Fläche, wovon sich annähernd 16 Mio m² in den wichtigsten Metropolen und Metropolregionen Deutschlands befinden, rd. 1.850 Liegenschaften und 9.600 Mietverträgen ist die aurelis eine der größten Landentwicklungsgesellschaften Europas.

Unter der Federführung des Bereichs Immobilien-InvestmentBanking National der Westdeutschen ImmobilienBank wurden die Untersuchungs- und Vertragsverhandlungen vorgenommen. Insbesondere im Rahmen der Businessplanung und der Due-Diligence-Prüfung konnte auf die Kompetenz der Fachbereiche der Bank und der Assetis GmbH (vormals ITCM GmbH, Hamburg und Düsseldorf) und PortfolioInvest-Beratung Management für Immobilien GmbH, Düsseldorf) zurückgegriffen werden. Die erforderliche Beteiligung und die Fremdfinanzierung wurden erfolgreich mit den zuständigen Bereichen der WestLB AG, Equity Investments, Trade Transport & Related Services und Loan Syndication abgestimmt und dargestellt. Die WestLB AG und die Bayerische Landesbank haben als Mandated Lead Arranger einen Kredit in Höhe von rd. 1,3 Mrd € dargestellt und syndiziert.

Ein eindrucksvoller Erfolg, der ohne TeamBanking nicht möglich gewesen wäre.



Neuer Stadtteil Heidelberg: auf 116 ha entsteht ein neuer Stadtteil. 62 ha werden von der aurelis Management GmbH entwickelt. Entwicklungsziele sind u. a. das Entstehen von Büro- und Gewerbeflächen für 7.000 Arbeitsplätze und Wohnraum für ca. 5.000 Wohnungen.



aurelis: Europas größter Landentwickler

| **Dieter Ullsperger** Geschäftsführer der aurelis Real Estate GmbH & Co. KG

Die aurelis ist seit 2002 am Markt und hat sich gut positioniert. Nach den Kriterien Lage, Verwertbarkeit und Wertpotenzial setzt sich das 30 Mio m² umfassende aurelis-Gesamtportfolio deutlich in Szene.

Bitte beschreiben Sie kurz Ihr Unternehmen. Welche und wie viele Immobilien befinden sich in Ihrem Portfolio und an welchen Standorten?

Die aurelis Real Estate GmbH & Co. KG wurde 2002 gegründet, um den Verkauf eines großen Immobilienportfolios der Deutschen Bahn AG vorzubereiten. Im April 2003 hat sich ein Investorenkonsortium unter Führung der WestLB AG und der Westdeutschen ImmobilienBank mehrheitlich an der aurelis beteiligt. Die Gesellschaft hat hiernach von der Deutschen Bahn AG ein Portfolio, bestehend aus rd. 30 Mio m² Grund und Boden, 1.850 Liegenschaften, 4.500 baulichen Anlagen und rd. 9.600 Mietverträgen, gekauft. Nach Presseberichten war die aurelis-Transaktion in 2003 die Übernahme mit deutscher Beteiligung mit dem sechstgrößten Kaufpreisvolumen. Zugleich war es die größte Immobilientransaktion in Deutschland.

Unser Ziel ist die schnellst- und bestmögliche Entwicklung und Vermarktung der Flächen. Dabei stellen wir sicher, dass unser Portfolio stets einen guten Cashflow generiert.

Die Immobilien befinden sich meist in guten innerstädtischen Lagen größerer Städte in

den alten Bundesländern. Es sind großflächige Areale, die sich für interessante Entwicklungen eignen. Diese Areale implizieren unsere Aufgabenstellung. Wir verstehen uns als Land- und Stadtentwickler mit besonderer Expertise in der Entwicklung großer Brachflächen.

Zurzeit hat die aurelis rund 140 Projekte mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 80.000 m² in der Entwicklung. Hierzu gehören bekannte Entwicklungen wie Frankfurt Europa Viertel, Neue Düsseldorfer Stadtquartiere und Neue Münchener Adressen.

aurelis prägt nachhaltig die Entwicklung unserer zukünftigen Stadtbilder. Sie ist aufgrund der Größe und der Lageprominenz der Entwicklungsflächen eine der bedeutenden Immobiliengesellschaften in Deutschland und Europa. aurelis ist ein interessanter Partner für Investoren, Bauträger und Entwickler.

Wie arbeiten Sie mit der Westdeutschen ImmobilienBank zusammen?

Die aurelis hat eine intensive Beziehung zur Westdeutschen ImmobilienBank. Der Übernahme der Geschäftsanteile ging eine sehr gründliche Zusammenarbeit zur Formulierung der Geschäftsstrategie voraus. Darüber hinaus sind die Westdeutsche ImmobilienBank bzw. ihre Tochtergesellschaften als Dienstleister für die aurelis tätig. Sie steht auch unseren Geschäftspartnern in Fragen der weiterführenden Entwicklungen und Finanzierungen zur Verfügung. Die Westdeutsche ImmobilienBank kann somit die mit den aurelis-Grundstücken verbundene Wertschöpfungskette fortführen.

Wie nimmt Ihr Geschäftskonzept die Bedürfnisse, die unternehmerischen Ziele, der Gesellschafter wahr? Momentaner Stand, Ergebnisse etc.

Unsere Gesellschafter erwarten von der aurelis eine marktgerechte Verzinsung ihres Kapitals und eine exzellente Leistung im Immobiliengeschäft. Darauf sind unsere Unternehmensziele ausgerichtet. In der kurzen Zeit unseres Bestehens haben wir die in uns gesetzten Erwartungen erfüllen können. Wir haben uns schnell zu einem bedeutenden Marktteilnehmer entwickelt und fokussieren uns auf unsere Kernkompetenzen als Land- und Stadtentwickler.

Wo sehen Sie im momentan schwierigen Umfeld der Immobilienwirtschaft Ihre Chancen?

Die Chancen der aurelis liegen in ihrem umfangreichen, heterogenen und geographisch stark diversifizierten Portfolio. Die polyzentrische Struktur Deutschlands mit seiner Vielzahl von Wirtschaftszentren wird hierin gut abgebildet. Neben einer verlässlichen Mieterstruktur verfügt aurelis sowohl über



München, Am Hirschgarten: ca. 19 ha Entwicklungsfläche in der Nähe des Hauptbahnhofs. Wohngebiet ca. 70.000 m² BGF, Büro- und Dienstleistungszentrum ca. 124.000 m² sowie großzügig gestaltete Grün- und Freiflächen

Entwicklungen zur Gewerbe- wie zur Wohnnutzung.

Wir sind mit diesem Portfolio in der Lage, die unterschiedlichen Entwicklungen in den einzelnen Immobilienmärkten auszubalancieren. Unser Portfolio erlaubt es uns, flexibel in der Anpassung unserer Prioritäten an die jeweils herrschenden Marktgegebenheiten zu sein.

Auch bieten die aurelis-Grundstücke mit ihren innerstädtischen Lagen gute Chancen, an den zukünftigen Entwicklungen der Städte teilzunehmen. Oft sind unsere Grundstücke die letzten größeren Entwicklungsflächen in den Städten. Sie sind deshalb gleichermaßen für die Städte wie für die Immobilienwirtschaft von hohem Interesse.

Zuverlässigkeit: Konzentration auf gemeinsame Stärken

Die ImmobilienBank als Investitionspartner? Eine interessante Perspektive, insbesondere mit Blick auf die Anforderungen von Basel II. Die darauf spezialisierte Finanzdienstleistung ist das Joint Venture – ein Lösungsmodell des Immobilien-Investmentbanking, das im Markt auf großes Interesse stößt.



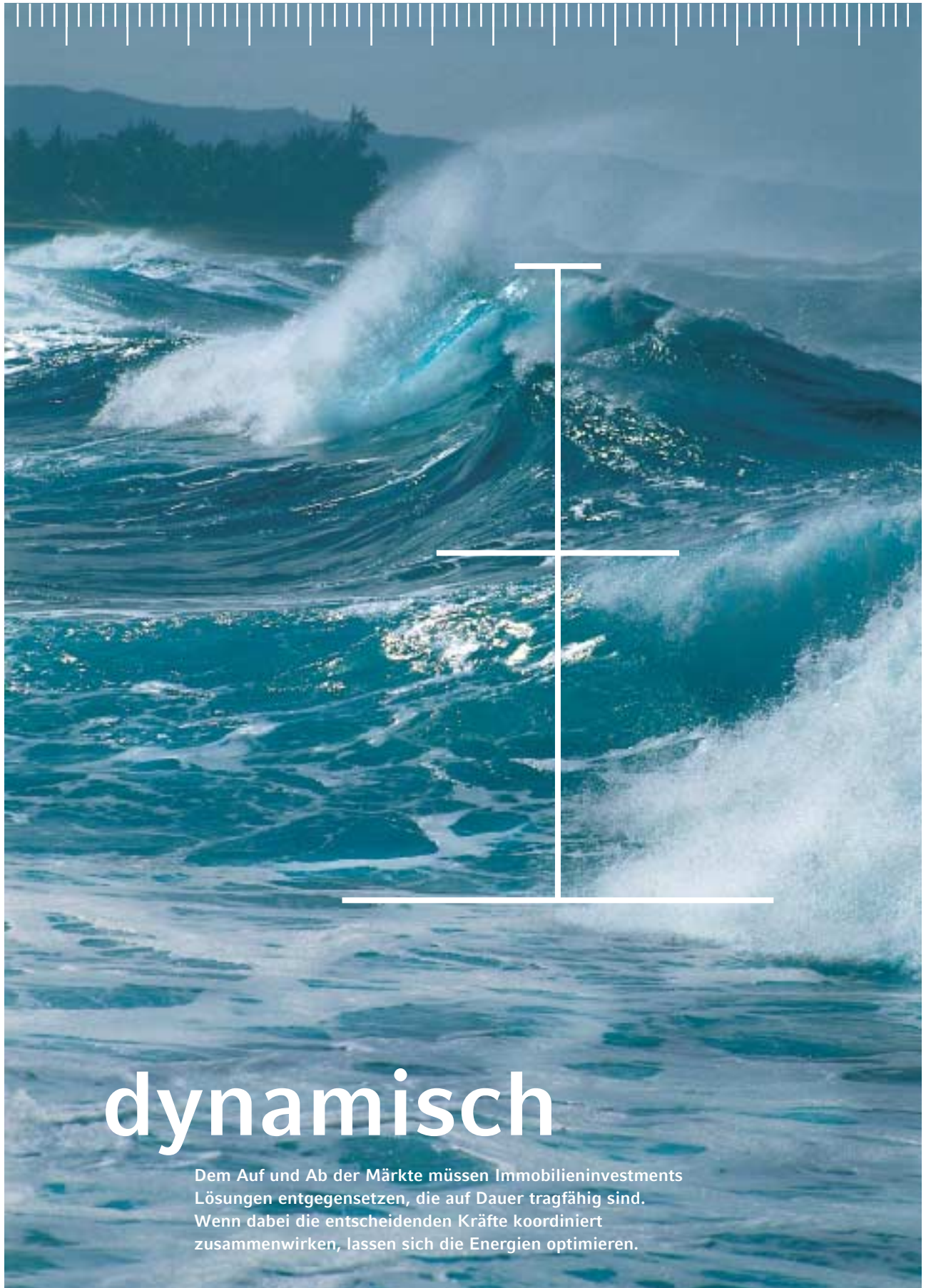
Dieter Krandiek, Projektmanager Immobilien-Joint-Ventures

Unternehmerisches Engagement: Gemeinsam zum Erfolg

Die Westdeutsche ImmobilienBank zählt zu den wenigen Finanzinstituten in Deutschland, die sich als Co-Investoren, Partner und Finanziers unternehmerisch an Immobilien-Joint-Ventures beteiligen. Diese marktstrategische Entscheidung ist die Konsequenz der Fokussierung auf ein innovatives Immobilien-Investmentbanking. Sie bietet eine interessante Alternative zur klassischen Finanzierung und einen Mehrwert für den Kunden. Die Gründe dafür liegen in einer Reihe von Vorteilen für den Initiator eines Immobilienprojekts: Zugang an Finanzkraft, Teilung des unternehmerischen Risikos sowie Nutzung eines umfassenden Netzwerks in allen Sparten rund um die Immobilie.

Die ImmobilienBank ist zurzeit an etwa 18 Joint-Venture-Projekten in Deutschland beteiligt – bei einem Gesamtvolumen von mehr als 1 Mrd €.

Ein Immobilien-Joint-Venture erfordert die Konzentration auf gemeinsame Stärken über die Teams und Fachabteilungen der eigenen Bank hinaus. Erst das professionelle und zuverlässige Zusammenspiel aller Investitionspartner und der externen Spezialisten führt zum erwünschten Erfolg des Projekts – und zu einer Optimierung der Rendite.



dynamisch

Dem Auf und Ab der Märkte müssen Immobilieninvestments
Lösungen entgegensetzen, die auf Dauer tragfähig sind.
Wenn dabei die entscheidenden Kräfte koordiniert
zusammenwirken, lassen sich die Energien optimieren.



Aus dem Team Immobilien-Joint-Ventures Münster: Ingrid Soddemann, Georg Rauen, Ulrich Orschel, Andreas Fohrmann, Birgit Wieczorek, Andreas Sperling, Annette Walbaum, Thomas Plagemann (v.l.n.r.)

Die Architektur eines Immobilien-Joint-Ventures

Der Projektentwickler ist der Visionär und damit die Triebfeder auf den Immobilienmärkten. Als Projektinitiator stellt er der Bank sein Konzept vor. Mögliche Engagements sind z. B. Neubauvorhaben von Büroprojekten, Einkaufszentren, Hotels oder auch gewerbliche bzw. wohnwirtschaftliche Grundstücksaufbereitungen. Als Partner eines Immobilien-Joint-Ventures bringt die Westdeutsche ImmobilienBank Erfahrung und Expertise rund um die Immobilie mit ein – z. B. die Beurteilung und Schaffung von Baurecht, Marktresearch, Entwicklung von Nutzungskonzepten, Wirtschaftlichkeitsberechnungen, das Entwickeln von Vermietungs-/Vermarktungsstrategien und die Strukturierung der Finanzierung.

Zu den Beteiligten kommen neben Projektentwickler und Bank möglicherweise auch ein institutioneller Investor, der Grundstückseigentümer, evtl. eine Kommune oder auch ein Großmieter bzw. -nutzer. Die Aufgaben, Rechte und Pflichten der Projektpartner

werden über Verträge geregelt. Leistungen, die die Partner erbringen, werden zu Marktkonditionen vergütet. Die Joint-Venture-Partner gründen eine Projektgesellschaft speziell für das geplante Objekt. Diese bezieht nach Bedarf externe Dienstleister ein, wie Generalunternehmer, Makler und Gutachter, akquiriert Mieter und spricht potenzielle Endinvestoren an. Der Gesellschaftsanteil der Bank liegt zwischen 20 % und 49 %.

Im gegenseitigen Interesse

Geht die Bank eine Partnerschaft im Rahmen eines Immobilien-Joint-Ventures ein, übernimmt sie einen Teil des Projektrisikos. Damit stellt sie sich aber auch der Verantwortung, das Projekt zusammen mit allen Beteiligten zum Erfolg zu führen. An der Optimierung von Konzept, Vermarktbarkeit und Rentabilität arbeiten alle gemeinsam. Eine wichtige Voraussetzung für ein solches Engagement ist die Qualität des Partners: zuverlässig, professionell und erfahren in der Projektent- und -abwicklung. Ebenso kommt der Qualität des Standorts – vorzugsweise Ballungszentren und deren Einzugsgebiete mit guter Verkehrsanbindung in Deutschland – eine sehr große Bedeutung zu.

Da ein Immobilien-Joint-Venture in der Regel auf drei bis fünf Jahre angelegt ist, spielt die Entwicklung von Exitstrategien in einem möglichst frühen Stadium eine bedeutende Rolle. Eine professionelle Projektabwicklung ist hierfür der Erfolgsgarant. Wichtig sind:

- ein Ia-Standort
- eine ansprechende und zweckmäßige Architektur
- eine flexible Raumgestaltung
- Fungibilität und Drittverwendungsfähigkeit
- ein guter Mietermix



| Werner Hegemann Geschäftsführer Assetis GmbH

Gewerbeimmobilien – insbesondere Shopping-Center – sind dynamische Systeme. Optimale Erträge setzen effektive Funktionen in den Sekundärbereichen Energienutzung, Ver- und Entsorgung sowie Servicedienstleistungen voraus. Das frühzeitige Einbinden eines Facility-Management-Beraters stellt sicher, dass alle Aspekte der späteren Nutzung schon in der Entwicklungs- und Planungsphase berücksichtigt werden. Ziel ist der optimale Einsatz des Budgets sowie Sicherstellung einer kostenoptimierten Nutzung. Konzepte für Nebenkosten, Energie, Entsorgung, Bewirtschaftung sowie Beratung hinsichtlich der technischen Ausstattung enthalten bereits Vorgaben für Planung und Vermietung.

Einkaufszentrum Mercado Nürnberg

Partnerschaft von Anfang an

Der WIB-Geschäftsbereich Immobilien-Joint-Venture konnte in 2003 ein weiteres Engagement erfolgreich zum Abschluss bringen: Das Einkaufszentrum Mercado Nürnberg. Auf dem Gelände des ehemaligen Nürnberger Eisstadions entstand ein Komplex mit 42.000 m² Handelsfläche. Anspruchsvolle Architektur, großzügige Innenräume und ein attraktives Parkhaus laden heute zum Einkaufen und Erleben ein. Über 80 Fachgeschäfte, Gastronomie- und Servicebetriebe offerieren den Kunden in der Region Nürnberg, Fürth, Erlangen ein vielfältiges Angebot. Joint-Venture-Partner ist ein erfahrener Projektentwickler, die OMG Objekt-Marketing-Gesellschaft aus Bonndorf. Während mehr als drei Jahren Vorlaufzeit waren in intensiver Kooperation viele Hürden zu überwinden. Schon die Kaufvertragsverhandlungen zur Grundstücksarrondierung und die Schaffung des Baurechts verlangten von allen Beteiligten hohen Einsatz und umfangreiches Know-how. Hinzu kamen Verträge mit den künftigen Ankermietern und der Generalübernehmervertrag mit dem Bauunternehmen. Nach rund zweijähriger Bauzeit öffnete das Mercado Nürnberg im September 2003 seine Pforten. Bereits im Dezember konnte nach nur dreimonatiger Verhandlungszeit der Kaufvertrag mit dem Endinvestor unterzeichnet werden. Die Assetis (vormals ITCM GmbH) begleitete das Einkaufszentrum mit den Dienstleistungen: Konzeption, Vermietung, Implementierung und Center- und Facility-Management. Auch hier hat sich das Geschäftsprinzip bewährt: angemessene Risikoverteilung zwischen der Bank und einem hochprofessionellen Projektpartner sowie partnerschaftliche Zusammenarbeit als Basis für eine erfolgreiche Projektrealisierung.



Einkaufszentrum Mercado in Nürnberg. 42.000 m² Handelsfläche bei einem Investitionsvolumen im dreistelligen Millionenbereich. Joint-Venture-Partner: OMG Bonndorf. Syndizierung und Konsortialführung lagen bei der WIB. Architekt: Nalbach + Nalbach, Berlin

Unsere Power kommt von innen

Veränderungen in einem Unternehmen können nur durch das Engagement der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bewirkt werden.



Michael Kerzel, Irina Adler, Susanne Augter, Claude Caubien und Joachim Flasnöcker (v.l.n.r)

Um sich als Center of Competence für Immobilienfinanzierung und Immobilien-Investmentbanking im WestLB-Konzern zu positionieren, mussten große Herausforderungen bewältigt werden. Die zusätzlichen Anforderungen an Einzelne und Teams speziell im vergangenen Geschäftsjahr waren sehr hoch.

Sämtliche Bereiche der ImmobilienBank waren in diesen Prozess eingebunden und von den Veränderungen betroffen. So mussten Darlehensbestände von rd. 2,4 Mrd € in kurzer Zeit migriert werden. Dies stellte insbesondere an die Kreditbereiche, die IT und die Buchhaltung sehr hohe Anforderungen. In diesem Zusammenhang wechselten 60 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WestLB am Standort Münster zur ImmobilienBank. Sie mussten noch größere Verän-

derungen bewältigen, da sie sich an das neue Arbeitsumfeld gewöhnen mussten. Zugleich wurden neue Strukturen geschaffen, die es den bisher auf zwei Institute verteilten Spezialisten ermöglichen, fachlich und organisatorisch enger zusammenzuarbeiten.

Bei den unterschiedlichen Projekten arbeiteten die Teams der WIB eng mit den Kolleginnen und Kollegen der WestLB zusammen. Diese zukunftsgerichtete Zusammenarbeit verlief auf einer vertrauensvollen und zuverlässigen Basis. Die ganzheitliche Betrachtungsweise und der Einsatz der Teammitglieder beider Häuser ermöglichten zeitnahe Lösungen und damit auch den schnellen Abschluss des gesamten Projekts.

Neben diesen umfangreichen Projekten ging das normale Tagesgeschäft weiter. Wir



Ralf Breckweg, Sandra Duttenhofer, Alexandra Dippe und Karin Krebühl (v.l.n.r)

haben in 2003 das bisher höchste Neugeschäftsvolumen seit Gründung der Bank 1995 zu verzeichnen. Das Auslandsgeschäft ist nach wie vor auf hohem Niveau und eine wichtige Säule unserer Bank. Besonders erfreulich ist, dass wir das Neugeschäftsvolumen im nationalen Investorengeschäft nahezu verdoppeln konnten. Vor dem Hintergrund des schwachen Marktumfelds in Deutschland ist dies eine herausragende Leistung. Auch unser Privatkundenbereich hat den Vorjahreswert verdoppelt und die Milliardengrenze überschritten. Gleichzeitig wurden durch die Einführung der „elektronischen Akte“ die Auskunftsfähigkeit gegenüber den Kunden erhöht und die Arbeitsabläufe optimiert.

Das Tagesgeschäft und die Projektarbeit mit der WestLB haben zu hohen Arbeitsbelastun-

gen geführt, die zusätzlich bewältigt werden mussten. Das ist unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern mit herausragendem Erfolg gelungen. Von uns allen wurden ein großes persönliches Engagement sowie Flexibilität, Teamfähigkeit und Belastbarkeit verlangt.

Herzlichen Dank allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für diesen Einsatz. Wir danken auch dem Personalrat und den Betriebsräten für die gute und konstruktive Zusammenarbeit. Unseren Kunden und Geschäftspartnern danken wir für das entgegengebrachte Vertrauen.

Wir alle haben bewiesen: TeamBanking ist für uns nicht nur ein Wort, sondern eine gelebte und täglich praktizierte Arbeitsweise.

Der Vorstand

Gelebtes TeamBanking

Synergien zum Nutzen unserer Kunden - vom privaten Baukredit bis zu komplexen Investments

Das Team Zentrale Aufgaben ist die Verbindung zwischen dem Bereich Privatkunden sowie zentralen Abteilungen in Mainz/Münster und sorgt für den reibungslosen Ablauf der Prozesse. Jörg Zumdieck, Ralf Soboll, Katja Seidel, James Kückmann, Werner Sechelmann (v.l.n.r.)



ImmoBank *direkt*, Beratungszentrum: Privatkunden werden von diesem Team über Telefon oder Internet bundesweit beraten und bis zum Vertragsabschluss betreut. Pascal Thora, Maïke Knepperger, Katja Schütte, Benedikt Peters (v.l.n.r.)



Neugeschäftsfolgebearbeitung betreut die Privatkunden während der Auszahlungsphase und sorgt für eine termingerechte Valutierung der zugesagten Darlehen. Andrea Reicks, Anja Kleimeyer, Hildegard Limke, Hans-Jörg Krampe, Andrea Holtmann, Kirsten Rehbaum (v.l.n.r.)



Engagement für Privatkunden

Die Westdeutsche ImmobilienBank ist auch für Privatkunden ein kompetenter Partner. Über zahlreiche Kooperationspartner sowie im Direktgeschäft über ImmoBank *direkt* bietet der Geschäftsbereich Privatkunden standardisierte Baufinanzierungen für Wohnimmobilien in Deutschland an. Ob bei Umschuldungen, Ablösungen, Neubau oder Erwerb – die zinsgünstigen Finanzierungsbausteine mit schlanken Entscheidungsprozessen und schnellen Abwicklungen suchen ihresgleichen.

Der Kunde steht im Vordergrund – er bestimmt den Zugangs-/Kommunikationsweg. Neben den traditionellen Medien wie Post und Telefon werden auch die modernen Wege E-Mail und Internet unterstützt.

Die Abwicklung sämtlicher Kontakte und Finanzierungen wird durch entsprechende Softwarekomponenten prozessorientiert geführt und auch anderen Banken und Versicherungen als Dienstleistung zur Verfügung gestellt.



Zielorientierte Zusammenarbeit bei komplexen Investments

Zur Bewältigung der Aufgaben bei komplexen Untersuchungsprozessen ist ein reibungsloses Zusammenspiel innerhalb eines gut funktionierenden Teams erforderlich.

Dank der übergreifenden Zusammenarbeit der Kolleginnen und Kollegen der Westdeutschen ImmobilienBank und ihrer Holdingtöchter konnte der Due-Diligence-Prozess im Rahmen der aurelis-Transaktion erfolgreich abgeschlossen werden. Bei der Vor- und Aufbereitung der Untersuchungsunterlagen spielt die Erfahrung der jeweiligen Spezialisten eine große Rolle. Durch die Verzahnung der Erkenntnisse und Untersuchungsergebnisse entsteht ein objektives Bild.



Aus der aurelis-Gruppe Düsseldorf (oben): Christian Muffel, Rolf Lüttringhaus, Mirko Wildner, Silke Venhaus, Hermann Müller (v.l.n.r.)

Aus der aurelis-Gruppe Hamburg/Düsseldorf (unten): Kirsten Felden, Michael Waldhauser, Christine Wegner, Reiner Leuchs, Christina Nickels, Manuel Jahn, Ellen Lackner, Monika Zerbel, Jürgen Buchelt, Mirko Wildner, Christian Rüdiger (v.l.n.r.)

Neben der Flexibilität und Mobilität hinsichtlich des Einsatzes vor Ort sind vor allem Organisationsqualität, professionelle Marktkennntnisse und Strukturierungserfahrung gefragt. Entscheidungsrelevante Komponenten werden zusammengetragen, abgestimmt und ausgewertet. Die daraus resultierende Übersicht gibt Aufschluss über die Inhalte komplexer Datenmengen und Informationen, die zur Beurteilung eines Investments erforderlich sind. Durch die Zusammenführung der Ressourcen und des Know-hows im Rahmen des TeamBanking wird das Center of Competence gelebt.

Lagebericht der Bank und des Konzerns

Integration in den WestLB-Konzern: Das erweiterte Geschäftsmodell

In 2003 hat sich die Eigentümerstruktur der Westdeutschen ImmobilienBank (WIB) verändert. Zum 31.07.2003 übernahm die WestLB AG die zuvor von der Landesbank Baden-Württemberg und der LRP Landesbank Rheinland-Pfalz gehaltenen Anteile in Höhe von je 25 % und wurde alleiniger Anteilseigner der WIB. Die Immobilienaktivitäten des WestLB-Konzerns wurden damit neu ausgerichtet. Als Tochter der WestLB AG ist die WIB nun Center of Competence für das Immobiliengeschäft im WestLB-Konzern.

Hierzu wurden sämtliche Immobilienfinanzierungen sowie die entsprechende Produkt- und Beratungskompetenz der immobiliennahen Geschäftsbereiche der WestLB in der WIB gebündelt. Zum 01.10.2003 wurde das bis dahin von der WestLB AG betriebene Geschäftsfeld „Immobilien- und gewerbliche Agrarfinanzierungen“ mit den Kreditbeständen sowie den damit betrauten Mitarbeitern durch die WIB übernommen. Im Zuge dessen wurden die Eigenmittel um 375 Mio € erhöht.

Die Integration der WIB in den WestLB-Konzern wurde durch beide Häuser aktiv gestaltet und innerhalb kurzer Zeit abgeschlossen, sodass die neuen Strukturen bereits in 2003, beispielsweise im Vertrieb, effizient genutzt werden konnten.

Das erweiterte Geschäftsmodell bringt das Fachwissen der WIB als Spezialbank mit den Stärken und dem Finanzierungs-Know-how einer der größten deutschen Geschäftsbanken zusammen. Davon werden sowohl die Kunden als auch der Konzern nachhaltig profitieren.

Die Anteilsübernahme erfolgte auf der Grundlage von § 26 b des Sparkassengesetzes Rheinland-Pfalz. Die WestLB AG haftet im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen als Gewährträger der WIB sowie aufgrund einer Patronatserklärung dafür, dass die WIB ihre Verpflichtungen erfüllen kann.

Marktentwicklung: Uneinheitlich mit Konsolidierungstendenzen

In den USA war in 2003 auf der Grundlage einer starken Inlandsnachfrage eine konjunkturelle Erholung zu verzeichnen. In Europa hingegen waren die Anzeichen einer konjunkturellen Aufwärtsbewegung sehr viel verhaltener.

Entsprechend waren im Berichtsjahr mit wenigen Ausnahmen in allen europäischen Büromärkten weiter sinkende Mieten festzustellen. Städte mit in der Vergangenheit zurückhaltender Vorratsbebauung, wie Paris und Hamburg, waren von dieser Entwicklung geringer betroffen.

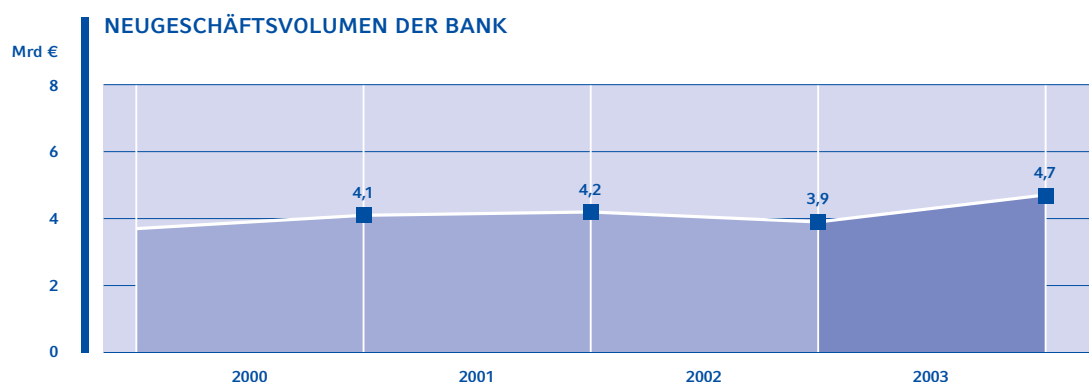
In Großbritannien war der Büromarkt London weiterhin durch die Instabilität des Finanzsektors geprägt und zeigte weiter steigende Leerstände, die zum Jahresende ihren Höhepunkt erreichten. Die innerstädtischen Büromärkte der anderen britischen Großstädte sowie der Retailmarkt zeigten sich hingegen weiterhin unbeeinträchtigt.

In den US-Immobilienmärkten blieben Wohn- und Einzelhandelsimmobilien stabil. Bei den Büroimmobilien hat sich der Anstieg des Leerstands gegenüber dem Vorjahr wesentlich verlangsamt bzw. kam zum Stillstand. In CBD-Lagen liegt der Leerstand dabei deutlich unter den Quoten in Randlagen.

Aufgrund der Konzentration der WIB auf erstklassige Standorte und der Strukturierung der Finanzierungen durch Covenants haben sich diese Entwicklungen nicht wesentlich auf die Auslandsfinanzierungen der Bank ausgewirkt. Im Inland ist es der Bank gelungen, sich von der konjunkturellen Entwicklung teilweise abzukoppeln und ein weit über dem Vorjahr liegendes Neugeschäftsvolumen zu erzielen. Die konjunkturelle Erholung wird sich erst mit der für den Immobilienmarkt üblichen zeitlichen Verzögerung positiv auf das Neugeschäft der Bank auswirken.

Neugeschäft: Bestes Ergebnis seit Bestehen

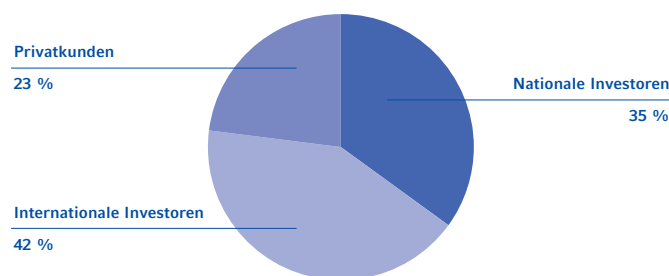
Die WIB verzeichnet in 2003 insgesamt eine positive Entwicklung des Neugeschäfts. Insgesamt konnte ein Neugeschäftsvolumen i. H. v. 4,7 Mrd € (Vj. 3,9 Mrd €) erreicht werden. Dies ist umso erfreulicher, da die Anforderungen der Bank an das Rendite- und Risikoprofil des Kreditportfolios und jedes Einzelgeschäft weiterhin konsequent umgesetzt und renditeschwaches Geschäft risikoorientiert ausgesteuert wurden.



Der Bereich Internationale Investoren hat mit 42 % (Vj. 54 %) weiterhin den größten Anteil am Neugeschäft. Dabei zählen Frankreich, Benelux, Großbritannien sowie die USA zu den wichtigsten Objektstandorten. Während das USA-Geschäft aufgrund der Bewertung mit dem gesunkenen US-Dollar-Wechselkurs bilanziell leicht zurückging, konnte insbesondere in Frankreich das Geschäft ausgeweitet werden. Des Weiteren wurde die Finanzierung osteuropäischer Objekte selektiv weitergeführt.

Im nationalen Kreditgeschäft ist es im Berichtsjahr 2003 gelungen, die Geschäftstätigkeit erheblich auszuweiten. Die Bank hat die veränderten Marktbedingungen und das florierende Geschäft der Offenen Immobilienfonds genutzt, um Marktanteile hinzuzugewinnen. Es wurde eine Steigerung im Neugeschäft von 31 % erzielt. Der Anteil am gesamten Neugeschäft der Bank erhöhte sich dadurch auf 35 % (Vj. 32 %).

AUFTEILUNG DES BEWILLIGTEN NEUGESCHÄFTS 2003



Eine Verdoppelung des Neugeschäftsvolumens erreichte die Bank im Bereich Privatkunden, in dem sie Wohnungsbaufinanzierungen u. a. über die Internetplattform ImmoBank *direkt* betreibt. Neben der Steigerung im Direktgeschäft konnte auch das durch Kooperationspartner vermittelte Geschäft erhöht werden. Erreicht wurde dies aufgrund deutlicher Produktivitätssteigerungen mit einem geringen Aufbau der Kapazitäten. Mit der kontinuierlichen Steigerung des Anteils am gesamten Neugeschäft auf nun 23 % (Vj. 14 %) wird sukzessive ein Bestand mit kleinteiligem, risikoarmem Geschäft aufgebaut.

Vom Neugeschäftsvolumen der Bank entfallen 61 % auf Objektfinanzierungen im Ausland und 39 % auf Deutschland. Der Anteil der gewerblichen Finanzierungen beträgt 77 %, die wohnwirtschaftlichen Finanzierungen machen 23 % des Neugeschäfts aus. Bei den Gewerbeobjekten entfällt der größte Anteil auf Büronutzung, gefolgt von Gewerbeparks, Einkaufszentren, gemischt genutzten Gebäuden und Hotels.

Joint-Venture-Finanzierungen: Stabile Ergebnisbeiträge

Die WIB hat in 2003 die unternehmerische Beteiligung an Immobilienprojekten erfolgreich fortgeführt und ihre Marktposition in diesem Geschäftsfeld auf Basis ihrer anerkannten Expertise weiter gefestigt. Derzeit werden 18 Projekte (Vj. 19) mit einem Investitionsvolumen von 1,1 Mrd € (Anteil WIB rd. 325 Mio €; Vj. 360 Mio €) betreut. Entwickelt werden vorwiegend Bürogebäude und Einzelhandelsimmobilien in Deutschland. Neben der Objektauswahl wird insbesondere auf das Know-how der Partner sowie auf die angemessene Risikoverteilung zwischen Bank und Projektbeteiligten höchsten Wert gelegt. In 2003 konnten vier Objekte

erfolgreich beendet, die weiteren Projekte planmäßig fortgeführt und drei neue Projekte akquiriert werden. In 2003 hat das Geschäftsfeld Immobilien-Joint-Ventures mit Erträgen i. H. v. 7,5 Mio € (Vj. 10,5 Mio €) wiederum einen bedeutenden Beitrag zum Gesamtergebnis der Bank geleistet.

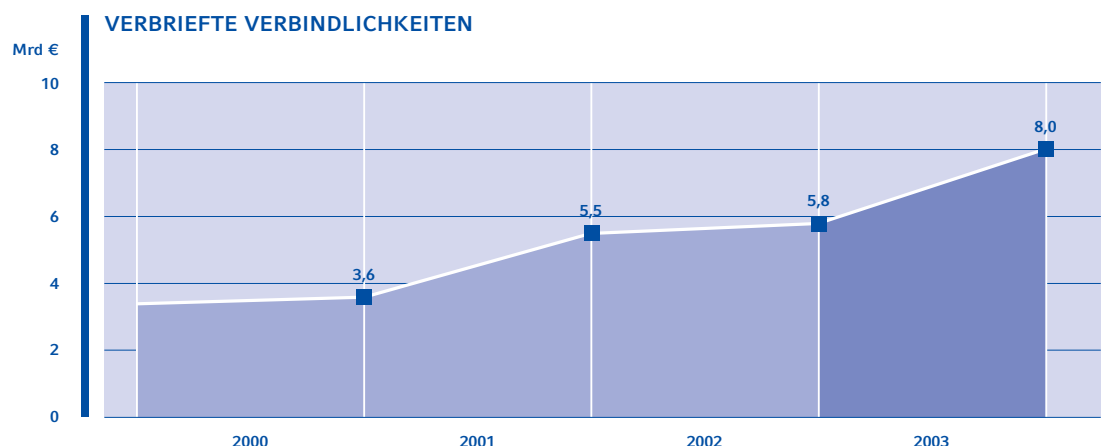
Immobilien-InvestmentBanking: Großes Immobilienportfolio akquiriert

Im Rahmen eines Investorenkonsortiums hat sich die WIB in 2003 an der aurelis Real Estate GmbH & Co. KG zur Vermarktung eines der größten Immobilienportfolios Europas mit einer Gesamtfläche von rd. 30 Mio m² beteiligt. Die Analyse und Bewertung des Portfolios erfolgte durch die WIB unter Einbindung der Kompetenz der Tochtergesellschaften und führte bereits in 2003 zur Vereinnahmung von Ergebnisbeiträgen. Daneben konzentrierte sich die Bank zunehmend auf Public Private Partnership (PPP)-Projekte mit der öffentlichen Hand. Bei europaweiten Vergabeverfahren für Immobilienprojekte unterstützt sie Unternehmen der Bauindustrie durch die Entwicklung von Finanzierungskonzeptionen und die Bereitstellung von Finanzierungen.

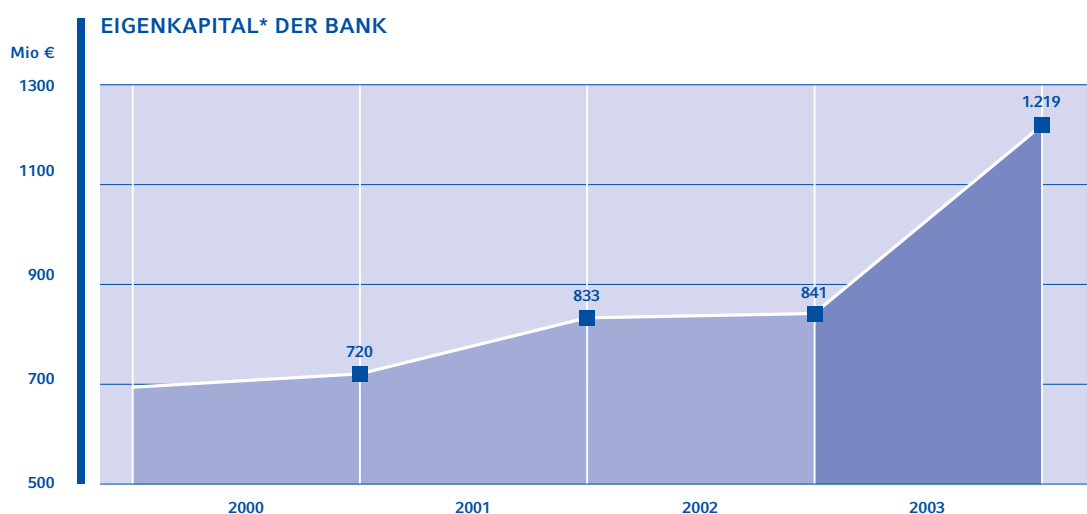
Refinanzierung und Eigenmittel: Kapitalbasis gestärkt

Die WIB hat zum Bilanzstichtag Mittel in Form von Pfandbriefen, Inhaberschuldverschreibungen, Schuldscheindarlehen und Namenstiteln im Gesamtvolumen von 12,0 Mrd € (Vj. 9,1 Mrd €) aufgenommen. Der Bruttoabsatz dieser Emissionen in 2003 betrug 5,81 Mrd € (Vj. rd. 2,0 Mrd €). Die Mittelaufnahmen bei Kreditinstituten beliefen sich zum Jahresende auf 8,4 Mrd € inkl. 0,8 Mrd € Namenspapiere (Vj. rd. 8,3 Mrd €).

In 2003 erteilte die Ratingagentur Standard & Poors (S & P) der WIB im Bankenrating die Bewertung AA-/A-1+ und für die Öffentlichen und Hypothekendarlehen die höchste Bonitätsstufe AAA.



Das Eigenkapital der Bank wurde in 2003 durch die Zuführung von der WestLB AG um 250 Mio € erhöht. Des Weiteren wurden 125 Mio € Nachrangkapital im Konzern zur Verfügung gestellt. Die in der Bilanz ausgewiesenen, eigenen Mittel der Bank beliefen sich in 2003 unter Berücksichtigung der nachrangigen Verbindlichkeiten, des Genussrechtskapitals und des thesaurierten Jahresüberschusses aus 2003 auf 1.219 Mio € (Vj. 841 Mio €).



* inkl. nachrangige Verbindlichkeiten und Genussrechtskapital

Nach der ersten synthetischen Kreditverbriefung in 2002 hat die Bank in 2003 mittels der Transaktion PROVIDE Green 2003-1 ein Portfolio von wohnwirtschaftlichen Immobilienkrediten mit einem Volumen von rd. 1 Mrd € als Residential Mortgage Backed Securities (RMBS) verbrieft. Die Transaktion wurde auf der von der Kreditanstalt für Wiederaufbau entwickelten PROVIDE-Plattform durchgeführt. Hierdurch wurde bisher gebundenes Eigenkapital von rd. 46 Mio € freigesetzt.

Gewinn- und Verlustrechnung: Stärkung für die Zukunft

Im Zuge der Übernahme des immobilienbezogenen Geschäftsbereichs der WestLB AG erfolgte eine Überprüfung der strategischen Ausrichtung der Aktivitäten der WIB Gruppe. Das Beteiligungsportfolio wurde darauf ausgerichtet, die Aktivitäten der Bank, insbesondere im Bereich des Immobilien-Investmentbanking, zu ergänzen. In diesem Zusammenhang hat die Bank ihre Beteiligung an der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH zum 31.12.2003 veräußert. Vor dem Hintergrund der positiven Entwicklung dieser Finanzbeteiligung konnten Veräußerungserlöse erzielt werden, die zur umfassenden Vorsorge und Absicherung zukünftiger Risiken eingesetzt wurden.

Das Zinsergebnis ist gegenüber dem Vorjahr von 89,6 Mio € auf 71,6 Mio € gesunken. Dies ist im Wesentlichen auf einen negativen Treasury-Beitrag zurückzuführen sowie darauf, dass sich das gestiegene Kreditvolumen und die Eigenkapitalerhöhung in 2003 erst zum Teil ausgewirkt haben.

Der Provisionsüberschuss liegt bei 1,8 Mio € (Vj. 5,2 Mio €). Der Anstieg der Provisionsaufwendungen auf 11,9 Mio € (Vj. 9,0 Mio €) resultiert aus den mit 6,5 Mio € um 2,5 Mio € höheren Aufwendungen im Bereich Privatkunden. Hierbei handelt es sich um einmalige Vermittlungsprovisionen an Kooperationspartner, die entsprechend dem erhöhten Neugeschäftsvolumen gestiegen sind.

Die Verwaltungsaufwendungen betragen 67,8 Mio € (Vj. 62,5 Mio €). Der Personalaufwand ist trotz der Übernahme von 60 Mitarbeitern nur moderat um 1,6 Mio € auf 34,5 Mio € gestiegen. Der Sachaufwand inkl. Abschreibungen beträgt 33,3 Mio € (Vj. 29,6 Mio €) und ist im Berichtsjahr insbesondere geprägt durch die Großprojekte Basel II und IAS, Investitionen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit der EDV, Restrukturierungsaufwendungen sowie durch Aufwendungen bei der technischen Migration der Kreditbestände von der WestLB AG.

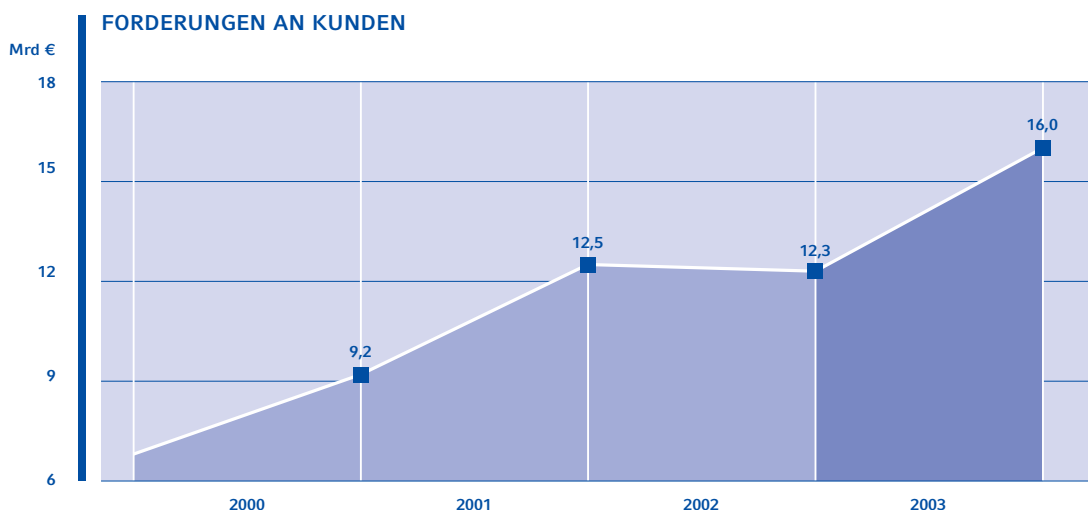
Im Rahmen der Risikovorsorge i. H. v. 95,3 Mio € (Vj. 31,8 Mio €) hat die Bank die Möglichkeit zur Bildung einer angemessenen Dotierung der Einzelrisikovorsorgen sowie zur Schaffung von Rücklagen für die Zukunft genutzt. Im Bewertungsergebnis aus Beteiligungen und Wertpapieren des Anlagevermögens i. H. v. 108,4 Mio € (Vj. 9,0 Mio €) sind neben dem Veräußerungserlös aus dem Verkauf der WestInvest-Anteile u. a. Abschreibungen auf Beteiligungen sowie Zuführungen zu Rückstellungen für Beteiligungen enthalten. Durch Verlustübernahme i. H. v. 25,6 Mio € (Vj. 7,5 Mio €) wurde umfassend Vorsorge für die Risiken aus dem Altgeschäft der Tochtergesellschaften der Westdeutschen Immobilien Holding (WIH) getroffen. Allen erkennbaren Risiken wurde in der Bank und im Konzern durch die Bildung von Risikovorsorge in ausreichendem Umfang Rechnung getragen.

Nach der Verlustübernahme der WIH beträgt das Betriebsergebnis nach Bewertung 3,9 Mio € (Vj. 11,3 Mio €). Unter Berücksichtigung der Ertragsteuern i. H. v. 1,2 Mio € ergibt sich ein Jahresüberschuss von 2,7 Mio € (Vj. 7,8 Mio €). Der Bilanzgewinn nach Dotierung der satzungsmäßigen Rücklagen beträgt 2,5 Mio € (Vj. 7,0 Mio €).

Im Konzern wird ein Betriebsergebnis nach Risikovorsorge und vor Ertragsteuern von 3,1 Mio € (Vj. 4,5 Mio €) ausgewiesen. Nach Berücksichtigung einer positiven Steuerposition i. H. v. 1,9 Mio € (Vj. -2,4 Mio €) ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von rd. 5,0 Mio € (Vj. 2,1 Mio €).

Bilanzsumme: Kundenforderungen gestiegen

Die Bilanzsumme der Bank ist im Vergleich zum Vorjahr per 31.12.2003 um 3,9 Mrd € auf 19,8 Mrd € angestiegen. Wesentliche Ursache ist der Anstieg der Kundenforderungen um 3,7 Mrd €, der zum großen Teil aus der Übernahme der Immobilienkreditbestände von der WestLB AG i. H. v. 2,4 Mrd € resultiert. Die Bilanzsumme des Konzerns liegt entsprechend mit 20,1 Mrd € um rd. 4,0 Mrd € über dem Vorjahr.



Beteiligungen: 76 Konzerngesellschaften

Zum Konzern der WIB gehören neben der Bank 76 Konzerngesellschaften (Vj. 74), von denen wie im Vorjahr 10 Gesellschaften voll konsolidiert und 19 (Vj. 18) weitere als assoziierte Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen wurden.

An der zum Konzern gehörenden WIH hat die HSH Nordbank AG ihre durch die HSH N Composites GmbH gehaltene Beteiligung über 10 % zum Jahresende 2003 aufgegeben und zu 4,6 Prozentpunkten an die WIB und zu 5,4 Prozentpunkten an die WP ImmobilienHolding GmbH verkauft.

Die kompletten von der WIB an der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH gehaltenen Geschäftsanteile wurden zum Jahresende 2003 zu 54,9 % an die DekaBank Deutsche Girozentrale und zu 5,1 % an die neu gegründete WIV GmbH & Co. Beteiligungs KG verkauft.

Im Rahmen des Immobilien-Investmentbanking hat sich die Bank mit 10 % an der aurelis Real Estate GmbH & Co. KG zur Vermarktung eines der größten Immobilienportfolios Europas beteiligt.

Im Geschäftsjahr 2003 wurden weitere Schritte zur Neuausrichtung des Beteiligungsportfolios umgesetzt. Die Konzentration des Beteiligungsportfolios auf die Kerngeschäftsfelder Immobiliendienstleistungen, Projektentwicklung sowie Geschlossene Immobilienfonds wird im Jahr 2004 abgeschlossen.

Immobiliendienstleistungen: Ergänzung der Bankprodukte

Die Produktpalette der WIB wird durch Immobiliendienstleistungen der Tochtergesellschaften ITCM Immobilien Consulting und Management GmbH, ITCM Immobilien Consulting und Management GmbH & Co. sowie der PortfolioInvest-Beratung Management für Immobilien GmbH ergänzt. Strategisches Ziel ist die Konzentration dieses Immobiliendienstleistungsangebots in einer Gesellschaft, um die komplette Wertschöpfungskette weiter zu bündeln, zu optimieren und durch einen einheitlichen Marktauftritt zu stärken. Hierzu konnte mit dem Erwerb der kompletten Kommanditanteile an der ITCM Immobilien Consulting und Management GmbH & Co. im abgelaufenen Geschäftsjahr ein weiterer Schritt umgesetzt werden.

Die ITCM Immobilien Consulting und Management GmbH & Co. hat Umsätze i. H. v. 26,4 Mio € (Vj. 39,1 Mio €) erzielt. Hierbei berücksichtigt sind die Umsätze der Tochtergesellschaft ITCM Immobilien Consulting und Management GmbH. Diese betreut einen Bestand von 147 (Vj. 155) Immobilieneinheiten mit einer Gesamtmietfläche von rd. 1.476 Mio m² und einem Verkehrswert i. H. v. rd. 2,2 Mrd €.

Die PortfolioInvest-Beratung Management für Immobilien GmbH konnte ihre Tätigkeiten bei der laufenden Betreuung vorhandener Portfoliobestände, der Immobilienberatung und -analyse sowie der Betreuung notleidender Engagements weiter ausbauen. Die Gesellschaft konnte einen Umsatz i. H. v. 9,3 Mio € realisieren (Vj. 4,7 Mio €).

Projektentwicklung: Fokussierung auf das Bestandsgeschäft

Die WestGKA Management Gesellschaft für kommunale Anlagen mbH hat im abgelaufenen Geschäftsjahr Umsatzerlöse i. H. v. 24,1 Mio € (Vj. 17,9 Mio €) erzielt. Die Gesellschaft bietet Leistungen als Immobilien- und Investitionspartner öffentlicher und privater Kunden in den Geschäftsfeldern Stadtentwicklung, Grundstücksentwicklung und Erschließungsmanagement sowie Baumanagement und Development an. Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind die im Bestand befindlichen Projekte zur Baureife geführt worden. Das Projekt in Wiesbaden am Schiersteiner Hafen wird nach erfolgreicher Vorvermietung realisiert und soll entsprechend der Planung im Jahr 2005 an den Nutzer übergeben werden.

Die WestProject & Consult Gesellschaft für Projektentwicklung und Consulting mbH bearbeitet weiterhin die im Bestand befindlichen Objekte und hat dementsprechend in 2003 keine Umsätze mehr generiert (Vj. 0,2 Mio €).

Für Projektrisiken der WestGkA und der WP&C wurden angemessene Risikovorsorgen gebildet.

Fondsgeschäft: Platzierungserfolge in schwierigem Marktumfeld

Die WestFonds Immobilien-Anlagegesellschaft mbH betreute zum Ende des Berichtszeitraums 43 Geschlossene Immobilienfonds mit einem Fondsvolumen von rd. 1,7 Mrd €. Die Gesellschaft konnte in 2003 insgesamt Fonds-Eigenkapital i. H. v. 25,6 Mio € (Vj. 48,0 Mio €) platzieren. Im vergangenen Jahr wurde mit dem Gebäude des Arabella Sheraton Hotels (Büsing Palais) in Offenbach der WestFonds 6 mit einem Investitionsvolumen i. H. v. 37 Mio € konzipiert und aufgelegt und bis Januar 2004 nahezu vollständig platziert. Darüber hinaus konnte der Vertrieb der Fonds INTERRA Austria 1 und INTERRA Austria 2 mit in Wien gelegenen Objekten und einem Eigenkapitalvolumen von rd. 17,7 Mio € in 2003 abgeschlossen werden.

Mitarbeiter: Immobilien-Know-how in der WIB zusammengeführt

Zum Jahresende 2003 waren in der WIB Gruppe 770 Mitarbeiter beschäftigt (Vj. 861). Der Rückgang ist zum einen auf die Veräußerung der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH mit 105 Mitarbeitern zurückzuführen. Des Weiteren wurde der Personalbestand der WIH und deren Beteiligungsgesellschaften weiter auf 294 Mitarbeiter (Vj. 330) reduziert. In der Bank waren 476 Mitarbeiter (Vj. 426) tätig. Im Zuge der Übernahme des Geschäftsfelds „Immobilien- und gewerbliche Agrarfinanzierungen“ wurden 60 Mitarbeiter von der WestLB AG am Standort Münster übernommen und somit das Immobilien-Know-how des WestLB-Konzerns in der WIB zusammengeführt. Von den Bankmitarbeitern waren 215 in Mainz und 190 in Münster beschäftigt. Das Durchschnittsalter betrug 39 Jahre. Von den 476 Beschäftigten waren 228 (48 %) Frauen und 248 (52 %) Männer.

Geschäftsstellen: Gemeinsame Nutzung von Vertriebsstandorten

Die WIB unterhält – neben dem Hauptsitz in Mainz – insgesamt zehn Geschäftsstellen. In Deutschland steht die Bank den Kunden unverändert mit vier Geschäftsstellen (Hamburg, Düsseldorf, Mainz und München), zwei Bearbeitungsstandorten (Mainz und Münster) sowie der Treuhandstelle für das Fondsgeschäft (Mannheim) zur Verfügung. Die bisher in Köln angesiedelte Geschäftsstelle wurde im September 2003 nach Düsseldorf verlagert. Die europäischen und internationalen Kunden werden von vier ausländischen Geschäftsstellen (Niederlassung in London sowie Repräsentanzen in Madrid, New York und Paris) sowie vom Hauptsitz in Mainz betreut. Die Repräsentanz in Amsterdam wurde Ende Januar 2004 geschlossen. Die Beneluxstaaten werden ab diesem Zeitpunkt von der Geschäftsstelle Düsseldorf betreut. Insbesondere bei den Auslandsaktivitäten werden WIB und WestLB die gemeinsame Nutzung von Vertriebsstandorten weiter verstärken.

Anstaltslast und Gewährträgerhaftung: Vorbereitung auf sich verändernde Rahmenbedingungen

Zwischen Europäischer Kommission und Bundesregierung wurde am 17.07.2001 eine Verständigung über Gewährträgerhaftung und Anstaltslast erzielt. Zur Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen wurde eine Übergangsfrist von vier Jahren vereinbart. Für die bestehenden Refinanzierungen der öffentlichen Banken bleibt die Haftungsgrundlage unverändert; für die während des Übergangszeitraums eingegangenen Verbindlichkeiten gilt der Vertrauensschutz bis Ende 2015. Die Landesregierung Rheinland-Pfalz hat in 2002 die entsprechenden Regelungen in den Landesgesetzen festgeschrieben und damit für die WIB Rechts- und Planungssicherheit hergestellt.

In Vorbereitung auf die sich ändernden Rahmenbedingungen ab 2005 erfolgt die Einbindung der WIB in das Refinanzierungs- und Liquiditätskonzept des WestLB-Konzerns sowie die Erschließung weiterer Refinanzierungsquellen.

Corporate Governance: Transparenz und Verantwortung / freiwillige Selbstverpflichtung

Vorstand und Verwaltungsrat haben im Dezember 2003 Corporate-Governance-Regeln für die WIB beschlossen. Diese orientieren sich an den für nicht börsennotierte Unternehmen relevanten Vorgaben des Deutschen Corporate-Governance-Kodex, den die vom Bundesjustizministerium eingesetzte Regierungskommission vorgelegt hat. Die Bank geht mit diesen Regeln eine freiwillige Selbstverpflichtung ein, mit dem Ziel, durch die dokumentierte, verantwortungsbewusste Leitung und Kontrolle des Unternehmens das Vertrauen der Kunden, der Mitarbeiter und der Öffentlichkeit national wie international weiter zu fördern und zu vertiefen. Die Corporate-Governance-Regeln der WIB sind auf der Homepage der Bank veröffentlicht (www.westimobank.com).

Risikobericht

Von einem effizienten konzernweiten Management der Risiken in allen Geschäftsfeldern hängen die langfristige Entwicklung und der nachhaltige Erfolg der WIB Gruppe entscheidend ab. Der besonderen Bedeutung des Risikomanagements für den Unternehmenserfolg trägt die Bank in ihren risikopolitischen Leitlinien und Grundsätzen Rechnung.

Die Bank sieht das Risikomanagement als Kernkompetenz und begegnet den steigenden Anforderungen in einem zunehmend komplexen und dynamischen Marktumfeld mit einer kontinuierlichen Erweiterung und Anpassung ihres Risikomanagements. Auf diese Weise werden unter Berücksichtigung veränderter aufsichtsrechtlicher Anforderungen die Voraussetzungen für anhaltenden Unternehmenserfolg geschaffen.

Die Fähigkeit, Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und zusammenfassend zu bewerten, zu steuern, zu überwachen und zu kommunizieren, ist der entscheidende Qualitätsfaktor für das Risikomanagement der Bank. Die Steuerung und Überwachung der Risiken erfolgen unter Anwendung von Grundsätzen und Regelungen für das Risikomanagement sowie durch die Gestaltung der risikorelevanten organisatorischen Strukturen und Prozesse des Konzerns.

Vor diesem Hintergrund verfolgt die WIB das Ziel, auf der Grundlage einer bewusst festgelegten Risikoneigung und unter Beachtung der Risikotragfähigkeit für die Anteilseigner eine angemessene Rendite zu erwirtschaften. Die Messung der Risiken erfolgt im Bereich Marktpreisrisiken mit adäquaten Instrumenten auf Basis eines Value-at-Risk-Ansatzes. Ein umfassendes und allen Mitarbeitern zugängliches Informationsinstrumentarium bildet dabei den Rahmen für eine unternehmensweite Kultur im Umgang mit Risiken.

Im Rahmen eines integrierten und spezialisierten Risikomanagements erfolgt die Risikoüberwachung funktional und organisatorisch unabhängig und getrennt von der Risikosteuerung in den Geschäftsbereichen bzw. Konzerngesellschaften. Dies verdeutlicht die nachfolgende Übersicht, in der den wesentlichen Risikokategorien der WIB die jeweils hauptverantwortliche Organisationseinheit zugeordnet wird:

RISIKOMANAGEMENT DER WIB

Risikokategorien	zuständige Geschäftsbereiche / Abteilungen	
	Risikosteuerung	Risikoüberwachung
Adressenausfallrisiko		
Kredit- und Objektrisiken	Kreditbereiche	Risikomanagement (Einzelengagements- und Portfolioebene)
Beteiligungs- und Projektrisiken	Strategische und operative Beteiligungsgesellschaften	Beteiligungsmanagement/ Risikomanagement
Länder- und Kontrahentenrisiken	Kreditbereiche/Treasury	Risikomanagement
Markt-/ Liquiditätsrisiken	Treasury	Risikocontrolling/Risikomanagement
Operationale Risiken		
Rechtliche Risiken	Recht und Steuern	Risikomanagement
Personelle Risiken	Personal	Risikomanagement
Andere betriebliche Risiken	Organisation/ EDV und Verwaltung	Risikomanagement
Geschäftsrisiken	Geschäftsbereiche bzw. Beteiligungsgesellschaften	Controlling/Risikomanagement

In das Risikomanagement der WIB Gruppe ist neben den genannten Organisationseinheiten die Interne Revision eingebunden. Sie überwacht als unabhängige unternehmensinterne Stelle die Geschäfts- und Betriebsabläufe, den Geschäftsbereich Risikomanagement und das Controlling sowie das interne Kontrollsystem im gesamten Konzern.

Im Rahmen eines risiko- und systemorientierten Prüfungsansatzes prüft die Interne Revision auf Basis einer mehrjährigen Prüfungsplanung alle risikorelevanten Bereiche des Konzerns. Die Abarbeitung der sich ergebenden Feststellungen wird durch die Interne Revision zeitnah überwacht. Bei der Berichterstattung und der Bewertung der Prüfungsergebnisse ist die Revision weisungsungebunden; sie berichtet unmittelbar an den Vorstand.

Ein wesentlicher Bestandteil des Risikomanagementsystems der WIB ist der Geschäftsbereich Risikomanagement. Dieser agiert funktional unabhängig von den anderen Geschäftsbereichen und berichtet direkt an das Konzernrisikokomitee als zentrales Risikomanagementgremium und den zuständigen Vorstandsdezernenten.

Eine „Risikomatrix“, in der erkannte Risiken entsprechend ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenintensität bei Eintritt des jeweiligen Risikos abgebildet sind, dient der Bank zur Bewertung dieser Risiken. An die Bewertungsergebnisse können dann Risikobewältigungsstrategien, wie Risikoakzeptanz, -verminderung, -übertragung und -vermeidung, sowie Berichtserstattungspflichten anknüpfen.

Die unter Risikogesichtspunkten relevanten Aspekte der im Zusammenhang mit der vollständigen Übernahme der WIB-Anteile durch die WestLB beschlossenen Bündelung sämtlicher Immobilienfinanzierungen der WestLB-Gruppe einschließlich der dazugehörigen Beratungsleistungen in der WIB als Spezialbank und Center of Competence werden hauptsächlich unter der Risikokategorie Adressenausfallrisiko im Rahmen des Risikoberichts thematisiert.

Mit Blick auf den neuen Baseler Eigenkapitalakkord hat die Bank bereits im Jahr 2001 ein Projekt „Basel II“ ins Leben gerufen, das hinsichtlich der ratingorientierten Teilprojekte in ein entsprechendes Gemeinschaftsprojekt mit öffentlich-rechtlichen Kreditinstituten einschließlich der WestLB eingebunden ist. Über den Projektfortgang wird in regelmäßigen Teilprojekt- und Lenkungskreissitzungen berichtet und entschieden. Der Projektverlauf ist so geplant, dass die Bank die Anforderungen des neuen Eigenkapitalakkords mit dessen Inkrafttreten Ende 2006 erfüllen kann.

Daneben besteht in der WIB mit Blick auf die Verordnung der Europäischen Kommission vom 19.07.2002, mit der alle kapitalmarktorientierten Konzerne spätestens ab 2007 zur Rechnungslegung nach IAS bzw. IFRS verpflichtet sind, ein eng mit dem entsprechenden Projekt der WestLB verzahntes „IAS-Projekt“. Die mit der angesprochenen Rechnungslegungsvorschrift verbundenen Terminvorgaben sind in der Projektplanung entsprechend berücksichtigt.

Adressenausfallrisiko

Im Rahmen der Adressenausfallrisiken kommt den Kredit- und Beteiligungsrisiken aus Sicht der WIB besondere Bedeutung zu. Kontrahenten- und Länderrisiken sind dagegen von untergeordneter Bedeutung.

Mit dem Kreditrisiko, dem Risiko, dass sich die Bonität des jeweiligen Kreditnehmers verschlechtert und dieser seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen kann, gehen im Immobilienkreditgeschäft unmittelbar Objekt- bzw. Projektrisiken einher.

Die Regelungen zum Kreditgeschäft der Bank sind im Kredithandbuch fixiert, das neben der Kompetenzordnung die generellen und spezifischen rechtlichen Rahmenbedingungen sowie die geschäftspolitischen Vorgaben der Bankorgane in Form von Kreditrichtlinien und Leitlinien für das Investoren- und Projektentwicklungsgeschäft mit entsprechenden kreditstrategischen Vorgaben beinhaltet. Im ersten Quartal des Berichtsjahrs wurden die Kreditpolitik und die Kreditstrategie in neuer Fassung vom Vorstand der WIB beschlossen.

Der Bereich Risikomanagement hat die Aufgabe, eine unter Risikogesichtspunkten optimierte Aufbau- und Ablauforganisation im Kreditgeschäft sicherzustellen. Dabei sind neben geschäftspolitischen auch aufsichtsrechtliche Vorgaben zu beachten. Beispielhaft ist hier die ratingorientierte Kompetenzordnung im Kreditgeschäft anzuführen.

Mit Blick auf die Mindestanforderungen an das Kreditgeschäft (MaK) wurden im Berichtsjahr anhand der neuen Geschäftsverteilung auf Vorstandsebene die Zuständigkeiten für den Vertrieb und die Bearbeitung im Investorenkreditgeschäft funktional getrennt. Im Privatkundenkreditgeschäft besteht eine solche Funktionstrennung angesichts des unter Berücksichtigung von Kreditart, -umfang und -komplexität vergleichsweise geringeren Risikogehalts der Kreditengagements innerhalb des betreffenden Geschäftsbereichs. Damit ist die Aufbauorganisation im Kreditgeschäft der Bank MaK-konform im Sinne einer klaren Funktionstrennung von Markt und Marktfolge geregelt.

Marktseitig wird das Kreditgeschäft im Wesentlichen von den in- und ausländischen Geschäftsstellen der WIB betreut. Zudem sind die für das nationale bzw. internationale Investorengeschäft und die für Wohnungsbaufinanzierungen zuständigen Kreditbearbeitungsbereiche sowie der Vorstand und als oberstes Kompetenzgremium der Kreditausschuss in die Kreditvergabe eingebunden.

Der Vergabe eines neuen Kredits geht bei Erreichen der Kompetenzstufe „Vorstand“ überdies eine risikoorientierte Plausibilisierung aller Kreditvorlagen durch das dem Geschäftsbereich Risikomanagement angegliederte Kreditbüro voraus. Die Stellungnahme des von der Kreditbearbeitung und -betreuung organisatorisch unabhängigen Kreditbüros ist Gegenstand der Kreditentscheidung.

Sofern bei einer sich abzeichnenden (wesentlichen) Verschlechterung der Risikolage Leistungsstörungen bzw. Kreditausfälle bei einem Engagement nicht auszuschließen sind, haben die jeweils zuständigen Fachbereiche die jeweilige Kompetenzstufe, die Revision und das Risikomanagement unverzüglich, ggf. im Rahmen einer Vorlage, zu unterrichten. Als Orientierungshilfe dient den Fachbereichen in diesem Zusammenhang ein Katalog von im Kredithandbuch beispielhaft aufgeführten Frühwarnindikatoren.

Kreditüberwachungsvorlagen werden anhand der im Kredithandbuch festgelegten Kriterien regelmäßig – mindestens einmal jährlich – und ggf. anlassbezogen von den Kreditbearbeitungsbereichen erstellt, in Abhängigkeit von der Kompetenzstufe mit einer Stellungnahme des zum Geschäftsbereich Risikomanagement gehörenden Kreditmanagements versehen und vom zuständigen Kompetenzträger bewilligt. Unerwünschte Entwicklungen können so frühzeitig erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet werden.

Die Adressenausfallrisiken werden mittels Portfolioanalysen, die vierteljährlich dem Vorstand vorgelegt werden, überwacht und gesteuert. Hinsichtlich der Risikoüberwachung und -steuerung kommt dem Ratingverfahren und der Sicherheitenbewertung, insbesondere dem Objekt-rating und der Objektbewertung, eine besondere Bedeutung zu.

Das Ratingverfahren zur Beurteilung der Immobilienfinanzierungen basiert vornehmlich auf einem Objekt-rating. Ein standardisierter Ratingbogen ist obligatorischer Bestandteil der Kreditvorlage. Das Objekt-rating beurteilt primär die wirtschaftliche Ertragskraft des zu finanzierenden Objekts und ist von der geplanten Nutzung des Objekts abhängig.

Aufbauend auf dem Objekt-kredit-rating wird unter Berücksichtigung des Bonitäts-ratings für die Kreditnehmer und eventueller Zusatzsicherheiten das Kredit-rating ermittelt. Nach dem Erstrating für jede Finanzierung erfolgt die Aktualisierung des Ratings regelmäßig im Rahmen der jährlichen Kreditüberwachung und ggf. anlassbezogen bei wesentlichen Veränderungen der Ratingfaktoren.

Die WIB ist mit Blick auf die Implikationen aus Basel II an einem gemeinsam mit einigen Landesbanken aufgesetzten Projekt zur Weiterentwicklung des Ratingverfahrens beteiligt. Hinsichtlich der für die Bank besonders relevanten Forderungsklasse der Spezialfinanzierungen soll das neue Gewerbeobjekt-rating zur Beurteilung der Risiken von Ertrags- und Verkaufsobjekten im laufenden Jahr gemeinsam mit dem neuen Ratingverfahren für Firmen- und Privatkunden erstmalig zum Einsatz kommen.

Mit Blick auf die Forderungsklasse Retail-/Wohnungsbaukredite gilt dies auch für die zusammen mit dem DSGVO entwickelten Antrags- und Bestands-Scorecards. Die den jeweiligen Ratingklassen zuzuordnenden Ausfallwahrscheinlichkeiten lassen sich einer sämtliche Risikoklassifizierungsverfahren umfassenden Masterskala entnehmen. Hiermit steht der Bank zukünftig nicht nur eine Risikokomponente zur Bestimmung der aufsichtsrechtlich induzierten Bindung

des Eigenkapitals durch Risikoaktiva, sondern auch ein für das quantitative Kreditrisikomanagement zentraler Risikoparameter zur Verfügung.

Im Rahmen der Sicherheitenbewertung kommt der Objektbewertung ein besonderer Stellenwert zu. Von der Abteilung Immobilienbewertung des Geschäftsbereichs Risikomanagement werden zentral alle Anträge ab 300.000 € zu Wertermittlungen an ausgesuchte, mit den Vorgaben der Bank vertraute Sachverständige vergeben. Die Ergebnisse dieser Wertermittlungen werden von der Abteilung Immobilienbewertung auf Plausibilität überprüft.

Die Überprüfung der Beleihungs- bzw. Verkehrswerte erfolgt in der Regel alle drei Jahre. Dieser Überwachungssturnus wird bis auf ein Jahr verkürzt, sofern die betreffenden Kreditengagements auf der Grundlage festgelegter Kriterien erhöhte Risiken aufweisen. Ebenfalls ausgehend von bestimmten Risikokriterien erfolgt neben der regelmäßigen ggf. auch eine anlassbezogene Überprüfung der Wertansätze.

Die laufende Überwachung von Leistungsstörungen, anmerkungsbedürftigen Engagements und von Engagements, für die bereits Risikovorsorge getroffen wurde, sowie die diesbezügliche Berichterstattung liegen ebenfalls in der Zuständigkeit des Bereichs Risikomanagement.

Der Risikovorsorgebedarf im Kreditgeschäft wird von den zuständigen Fachbereichen ermittelt. Hierzu werden insbesondere die für das Immobilienkreditgeschäft bedeutsamen Objektsicherheiten einer zeitnahen Bewertung unterzogen. Das Kreditmanagement überwacht zentral die Entwicklung der Risikovorsorge und berichtet hierüber vierteljährlich an den Vorstand.

Die Bank nutzt im Rahmen der Risikosteuerung auch das Instrument der Verbriefung von Kreditforderungen. So wurde im Geschäftsjahr 2003 in Zusammenarbeit mit der WestLB als Arrangeur die zweite synthetische Kreditverbriefung durchgeführt. Im Rahmen dieser Transaktion wurde ein diversifiziertes Portfolio nationaler Wohnungsbaukredite mit einem Gesamtvolumen von rd. 1,0 Mrd € verbrieft.

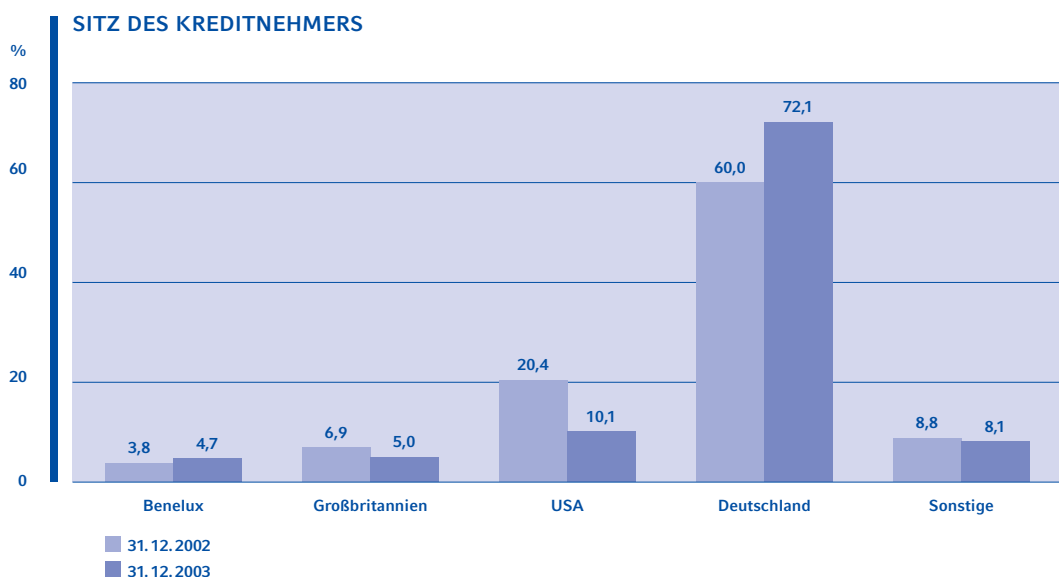
Im Rahmen der strategischen Neuausrichtung der WestLB wurde per 01.10.2003 ein Portfolio von Immobilien- und Agrarkrediten mit einem Volumen von ca. 2,4 Mrd € auf die WIB übertragen. Im Zusammenhang mit dieser konzernstrategischen Transaktion wurden risikoorientierte Prüfungen des von der Übertragung betroffenen Geschäftsfelds seitens des Risikomanagements und der Revision der Bank sowie seitens des Wirtschaftsprüfers im Rahmen der Jahresabschlussprüfung durchgeführt. Die Prüfungsergebnisse waren nicht nur mit Blick auf die Kaufpreisfindung von Relevanz, sondern finden auch im Integrationsprozess Berücksichtigung. Vor diesem Hintergrund sind auch, mit Blick auf die im laufenden Jahr anstehenden Nachmigrationen, risikoorientierte Kreditprüfungen durchzuführen.

Der Gesamtbestand der Kredite an Kunden¹ belief sich zum 31.12.2003 unter Berücksichtigung eines Agrarfinanzierungsanteils von 0,8 % bzw. 122,9 Mio € auf 14,97 Mrd € und lag

¹ Kundenforderungen einschließlich Avale und Auszahlungsverpflichtungen sowie ohne Kreditinstitute und öffentliche Stellen

damit um 4,15 Mrd € über dem Vorjahresniveau (Vj. 10,82 Mrd €). Diese Zunahme des Kreditbestands ist damit zu 57,8 % auf die angesprochene Portfoliotransaktion zurückzuführen.

Ausgehend vom Sitz der Kreditnehmer stellt sich die prozentuale Verteilung der Kundenkredite wie folgt dar:



Der überwiegende Anteil der Kredite an Kunden entfiel mit 72,1 % bzw. 10,78 Mrd € (Vj. 60,1 % bzw. 6,50 Mrd €) auf Kreditnehmer mit Sitz in Deutschland. Der Zuwachs im Vorjahresvergleich resultiert in erster Linie aus der Übertragung von Kreditengagements der WestLB auf die WIB. An zweiter und dritter Stelle folgten mit 10,1 % und 5,0 % Kreditnehmer aus den USA und Großbritannien (Vj. 20,4 % und 6,9 %).

Bezogen auf den Objektstandort entfallen 52,0 % bzw. 7,78 Mrd € (Vj. 42,8 % bzw. 5,01 Mrd €) des Gesamtportfolios auf Objektfinanzierungen im Inland. Bei den internationalen Immobilienstandorten bilden die USA mit 11,6 % bzw. 1,73 Mrd € (Vj. 21,5 % bzw. 2,33 Mrd €) vor Frankreich mit 10,3 % bzw. 1,53 Mrd € (Vj. 8,1 % bzw. 0,88 Mrd €) und Großbritannien mit 8,6 % bzw. 1,28 Mrd € (Vj. 9,8 % bzw. 1,06 Mrd €) die größten Teilportfolios. Das Restportfolio verteilte sich im Wesentlichen auf verschiedene EU-Mitgliedsländer sowie auf Kanada und die Schweiz.

Lediglich 1,0 % bzw. 0,15 Mrd € entfielen auf Objekte in den Ländern Mittel- und Osteuropas gegenüber 1,6 % bzw. 0,17 Mrd € im Vorjahr. Ähnlich gering ist der Anteil der

Kredite an Kreditnehmer mit Sitz in diesen Ländern. Dies erklärt die untergeordnete Bedeutung der Länderrisiken aus Sicht der WIB.

Im Zusammenhang mit der konzeptionellen Fortentwicklung des Portfoliomanagements bzw. des diesbezüglichen Instrumentariums wurden im Berichtsjahr auf der Grundlage der im Vorjahr geschaffenen technischen Voraussetzungen erstmalig systematische Auswertungen des Mieterobligos durchgeführt.

Im Rahmen ihrer Treasury-Aktivitäten schließt die WIB als Anlagebuchinstitut Geschäfte ausschließlich mit ausgewählten Adressen einwandfreier Bonität ab und überwacht die Risiken anlassbezogen sowie im Rahmen der mindestens jährlich durchzuführenden Kreditüberwachungsvorlagen. Die Kontrahentenrisiken sind vor diesem Hintergrund von untergeordneter Bedeutung.

Die Steuerung und Überwachung des Beteiligungsportfolios der WIB und der damit verbundenen Beteiligungsrisiken erfolgt durch die WIH für deren mittelbare und unmittelbare Beteiligungen und zudem für alle Beteiligungen in der Bank. Das Controlling der WIH und ihrer direkten sowie indirekten Tochtergesellschaften ist fachlich dem Beteiligungsbereich der Bank zugeordnet.

Das Beteiligungsportfolio mit insgesamt mehr als 130 Gesellschaften gliedert sich in strategische und operative Beteiligungen, für die jeweils gesondert die Analyse und Bewertung der Ergebnisentwicklung erfolgt.

Das Controlling bedient sich eines speziellen Management-Information-Systems, um die Geschäfte der einzelnen Gesellschaften zeitnah erfassen und auswerten sowie um einen stets aktuellen Vergleich zwischen Soll-/Ist-Zustand vornehmen zu können.

Die strategischen Beteiligungen (Produkt- und Managementgesellschaften) stellen jeweils zum Ende eines Geschäftsjahrs eine mittelfristige Planung auf, deren Einhaltung im Rahmen eines vierteljährlichen Soll-/Ist-Vergleichs überwacht wird. Hierüber wird unter Berücksichtigung der aus der Ergebnisentwicklung und den einzelnen Geschäftsfeldern resultierenden Risiken an den Beteiligungsbereich und die verantwortlichen Gremien der Bank regelmäßig berichtet.

Bei den operativen Beteiligungen findet eine laufende Überwachung der Projektentwicklungen und der Fondsgesellschaften statt, über deren Ergebnis unterjährig ebenfalls regelmäßig an die verantwortlichen Gremien der WIB berichtet wird. Die vierteljährlich erstellten Projektentwicklungsberichte unterliegen zudem der Überwachung durch das Kreditbüro, das hierzu gesondert an die Gremien der Bank berichtet.

Parallel zum Controlling existieren sowohl in der WIH als auch in den einzelnen Tochtergesellschaften (strategische Beteiligungen) umfassende Regelungen, die sich an den Vorgaben

der WIB orientieren. Neben den Grundsätzen für Projektentwicklungen bestehen für die strategischen Gesellschaften Geschäftsordnungen, in denen die Befugnisse der Geschäftsführung und die Zustimmungserfordernisse für einzelne Geschäfte oder Maßnahmen in abgestufter Form festgelegt sind. Danach müssen die Sachverhalte dem Vorstand und ggf. den Gremien der ImmobilienBank sowie den Gesellschafterversammlungen der Tochtergesellschaften zur Entscheidung vorgelegt werden.

Die Entscheidungsvorlagen werden von den Gesellschaften erstellt und zunächst dem Beteiligungsbereich der Bank vorgelegt. Dieser prüft und beurteilt den Sachverhalt und leitet die Vorlage mit einem Votum einschließlich eventuell vorliegender Stellungnahmen anderer Fachbereiche an den Vorstand weiter. In Abhängigkeit von der Kompetenzstufe stellt auch das Kreditbüro seine Stellungnahme der jeweiligen Vorlage bei, die dem Vorstand dann als zusätzliche Entscheidungsgrundlage dient.

Bei in der Realisierung befindlichen Projekten überwacht der Beteiligungsbereich die beschlussadäquate Umsetzung des Projekts und die Einhaltung von Auflagen unter kaufmännischen und juristischen Aspekten.

Für die administrative Verwaltung der Daten des Teilnehmungsportfolios wird eine zentrale Teilnehmungsdatenbank vorgehalten. So können die zugriffsberechtigten Stellen unabhängig vom Standort stets aktuelle Informationen zur Teilnehmungsstruktur, zu den einzelnen Gesellschaften und zu ausgewählten Jahresabschlussdaten abfordern, was zu einer wesentlich verbesserten Transparenz bei den Daten führt und zu einer Erhöhung der Informationsgeschwindigkeit beiträgt.

Zum Jahresende bestand auf Konzernebene nach einer Bruttozuführung von 83,8 Mio € (Vj. 63,2 Mio €) und unter Berücksichtigung erfolgsneutraler Umbuchungen von 165,7 Mio € im Zusammenhang mit der Überleitung von Immobilienkrediten der WestLB in den Kreditbestand der WIB eine Einzelrisikovorsorge inklusive Rückstellungen von insgesamt 386,6 Mio € (Vj. 162,8 Mio €). Die Pauschalwertberichtigungen belaufen sich ebenfalls unter Berücksichtigung erfolgsneutraler Umbuchungen von 3,5 Mio € im Zusammenhang mit der Portfolio-transaktion auf 17,1 Mio € (Vj. 12,0 Mio €).

Damit waren für alle erkennbaren Risiken aus dem Kredit- und Teilnehmungs-geschäft in der Bank und im Konzern zum Stichtag in ausreichendem Umfang bilanzielle Risikovorsorgen gebildet. Insbesondere wurde auf diese Weise dem weiterhin schwierigen Marktumfeld angemessen Rechnung getragen.

Marktpreisrisiken

Das Marktpreisrisiko beschreibt die Gefahr einer negativen Wertentwicklung, die sich aufgrund ungünstiger Veränderungen von Marktpreisen oder preisbeeinflussender Parameter für das Portfolio ergibt. In der WIB wird zwischen dem Zinsänderungsrisiko, dem Wechsel-

kursrisiko und sonstigen Marktrisiken unterschieden. Aufgrund der Geschäftstätigkeit kommt dem Zinsänderungsrisiko eine besondere Bedeutung zu.

Die von den Gremien der Bank verabschiedeten „Strategischen Leitsätze“ sind Rahmenbedingungen für Regelungen und Strukturen, die in der Bank zur Durchführung der Aktivitäten im Bereich Treasury festgelegt wurden. Darüber hinaus finden die Mindestanforderungen an das Betreiben von Handelsgeschäften (MaH) im Rahmen der Steuerung, Überwachung und Limitierung dieser Geschäfte ihre Anwendung.

Die Messung und Überwachung der Marktrisikopositionen sowie die diesbezüglichen Berichtspflichten nach MaH liegen in der Zuständigkeit des Risikocontrollings. Zudem koordiniert das Risikocontrolling die Einführung neuer Produkte. Durch diesen Neuprodukt-Prozess werden der ordnungsgemäße Abschluss sowie die korrekte Abbildung, Abwicklung und Bewertung neuer Handelsprodukte sichergestellt.

Im Rahmen des Aktiv-Passiv-Management-Komitees (APMK) wird wöchentlich vor dem Hintergrund der aktuellen und erwarteten volkswirtschaftlichen Entwicklung, insbesondere der Zinsentwicklung, über die Geschäftstätigkeit im Bereich Treasury beraten. Treasury steuert die vom Risikocontrolling überwachten Risikopositionen, und das APMK entscheidet über weitergehende strategische Maßnahmen sowie Änderungen der Limitallokation innerhalb des Gesamtlimits. Über die Risiko- und Ertragslage informiert das Risikocontrolling monatlich in einem gesonderten Bericht.

Bis September 2003 erfolgte die Messung und Überwachung des Zinsänderungsrisikos szenariobasiert anhand des 100-BP-Shifts. Seither – nach erfolgreichem Abschluss der Testphase – werden Zins- und Währungsrisiken anhand eines auf dem Monte-Carlo-Simulationsverfahren beruhenden Value-at-Risk-Modells quantifiziert. Im Hinblick auf eine konsistente Konzernberichterstattung sind die verwendeten Verfahren und eingesetzten Parameter mit der WestLB abgestimmt. Der Berechnung des Value at Risk (VaR), die teilweise von der WestLB AG DV-technisch zur Verfügung gestellt wird, liegt ein Konfidenzniveau von 95 % bei einer eintägigen Haltedauer zugrunde.

Während der auf täglicher Basis ermittelte VaR eine Prognose für den Verlust (95 % Konfidenzniveau, ein Tag Haltedauer) unter definierten Marktbedingungen liefert, werden darüber hinaus wöchentlich unter Verwendung von Varianten für die Marktparameter Stresstests für das Zins- und Währungsrisiko durchgeführt. In diesen Szenarioanalysen werden die Auswirkungen extremer Marktbewegungen auf das Gesamtportfolio untersucht. Die Ergebnisse der Analysen werden dem APMK zu Steuerungszwecken zur Verfügung gestellt.

Die Auslastung des VaR-Limits wird auf täglicher Basis vom Risikocontrolling überwacht und an den Überwachungsvorstand berichtet. Des Weiteren fließt diese Kennziffer auch in das Konzernreporting der WestLB mit ein. Das VaR-Limit betrug im Berichtsjahr 4,25 Mio €; die

durchschnittliche Auslastung seit Einführung der VaR-Systematik lag bei 75,96 %. Zum Jahresende war das Limit mit 73,65 % ausgelastet.

Fremdwährungsrisiken spielen für die WIB eine untergeordnete Rolle, da Aktivpositionen grundsätzlich währungskongruent refinanziert werden und somit nur ein Teil der Kreditmarge dem Kursänderungsrisiko unterliegt. Offene Devisenpositionen werden ebenso wie der Handelsbestand neben dem VaR-Limit zusätzlich über Volumenslimite begrenzt.

Am Ende des Berichtszeitraums bestanden folgende Limite:

RISIKOLIMITE PER 31. 12. 2003

	Mio €
VaR-Limit für Zinsänderungs- und Währungsrisiken	4,25
Stop-Loss-Volumenslimit für den Handelsbestand	0,375
Volumenslimite für Wechselkursrisiken in den Währungen JPY, CAD, SEK, CHF, GBP, USD; NOK	2,5 – 20,0
Limite nach § 2 Abs. 11 S. 1 KWG	
(Überwachung Status Nichthandelsbuch-Institut nach den intern festgelegten Limiten)	
generelles Limit	12,5
absolutes Maximum	17,5

Der Spezialfonds, für den im Vorjahr noch ein Stop-Loss-Volumenslimit von 4,825 Mio € vorgesehen war, wurde im Berichtsjahr veräußert.

Hinsichtlich der wesentlichen Risiken wurde für das Berichtsjahr aus dem Gesamtbankbarwert der Bank das Risikotragfähigkeitspotenzial abgeleitet.

Ende 2003 waren folgende Geschäfte mit Derivaten im Bestand:

DERIVATE IM BESTAND (NOMINALBETRÄGE IN MIO €)

	31. 12. 2003	31. 12. 2002
Zinsswaps	11.174,0	9.567,4
Zinsoptionsgeschäfte	970,0	770,0
Währungsswaps/Zinswährungsswaps	103,8	121,7
Devisentermingeschäfte	28,7	241,0
Caps, Floors	0,0	24,4
FRA's	0,0	200,0

Die nach der Marktbewertungsmethode ermittelten Kreditäquivalenzbeträge belaufen sich sowohl im Konzern als auch auf Bankebene auf 296,2 Mio € (Vj. 381,0 Mio € auf Konzern- und Bankebene).

Im Geschäftsjahr 2003 wurden Geschäfte in Derivaten von der WIB nahezu ausschließlich zu Sicherungszwecken abgeschlossen. Dies geschah bei Zins- und Wechselkursrisiken einzelner Risikopositionen (Mikro-Hedge) bzw. im Rahmen der Steuerung der Gesamtrisikoposition (Makro-Hedge).

Die WIB ist ein Nicht-Handelsbuchinstitut und hat keinen Bestand an Handelsbuchgeschäften.

Liquiditätsrisiken

Das Liquiditätsrisiko – bestehend aus dem Risiko, Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen zu können (Liquiditätsrisiko im engeren Sinne) oder ausreichende Liquidität zu den erwarteten Konditionen nicht beschaffen zu können (Refinanzierungsrisiko) – ist für die Bank aufgrund ihrer Positionierung in den Geld- und Kapitalmärkten sowie wegen des Standings der Gesellschafterbank im Berichtsjahr nur von begrenzter Bedeutung. Das Liquiditätsrisiko im engeren Sinne wird über den Liquiditätsgrundsatz II limitiert und gesteuert. Das Refinanzierungsrisiko wird mithilfe der Kapitalbindungsbilanz überwacht. Auch das Marktliquiditätsrisiko (das Risiko, Geschäfte aufgrund von Marktstörungen oder einer unzureichenden Markttiefe nicht oder nur mit Verlust glattstellen oder auflösen zu können) ist für die Bank im Hinblick auf die vorgegebenen Märkte für Handelsgeschäfte im Sinne der MaH von untergeordneter Bedeutung.

Die von der Gewährträgerversammlung im Einklang mit der Satzung verabschiedeten Richtlinien für das Passivgeschäft der Bank regeln die Zuständigkeiten und Kompetenzen für das Betreiben des Passivgeschäfts. Die Sicherstellung der Liquidität der Bank ist demnach die vornehmliche Aufgabe des Geschäftsbereichs Treasury. Detailliertere Regelungen zur Liquiditätssteuerung, einschließlich einer Notfallplanung, finden sich im Handbuch Treasury sowie in den entsprechenden Arbeitsanweisungen und Vorstandsbeschlüssen.

Im Berichtsjahr war die Zahlungsbereitschaft der Bank jederzeit durch liquiditätswirksame Dispositionen im Interbankenmarkt sichergestellt. Im Rahmen einer bereitstehenden Fazilität von 695 Mio € (Vj. 800 Mio €) wurde auf die Refinanzierungsmöglichkeiten der Europäischen Zentralbank teilweise zurückgegriffen.

Die langfristige Liquiditätssicherung erfolgte durch die Emission von Hypotheken- und Öffentlichen Pfandbriefen sowie durch die Ausgabe von Inhaberschuldverschreibungen, Scheindarlehen und Namenstiteln. Langfristige Mittel in Fremdwährungen wurden währungs- und in der Regel fristenkongruent am Interbankenmarkt aufgenommen.

Nachdem zunächst die Hypotheken- und Öffentlichen Pfandbriefe der WIB mit einem AAA geratet wurden, hat die Bank im Berichtsjahr von der Ratingagentur S & P ein Rating mit der

Bewertung AA-/A-1+ erhalten. Dies hat positive Auswirkungen auf die Refinanzierungsmöglichkeiten der Bank.

Die Ermittlung und Meldung der aufsichtsrechtlichen Kennzahlen nach Grundsatz II sowie die Erstellung regelmäßiger Vorscheurechnungen im Geschäftsbereich Rechnungswesen erfolgen unabhängig von der Liquiditätssteuerung.

Die Liquiditätskennzahl des Grundsatzes II belief sich im Berichtsjahr durchschnittlich auf 1,27 (Vj. 1,48) und wird im Rahmen des Management-Information-Systems monatlich an den Vorstand gemeldet. Die aufsichtsrechtlichen Anforderungen wurden während des Geschäftsjahrs regelmäßig erfüllt.

Die monatlich erstellte erweiterte Liquiditätsmeldung ergänzt die Meldung nach Grundsatz II um Kurzfristbänder (1 Tag, 2 – 7 Tage, 8 Tage – 1 Monat). Die Cashflow-Überhänge in allen Kurzfristbändern waren im gesamten Beobachtungszeitraum erheblich. Zur Beobachtung der strukturellen Liquidität wird zusätzlich wöchentlich eine Kapitalablaufbilanz getrennt nach Währungen und für die Gesamtposition aller Währungen in Euro erstellt.

Operationale Risiken

Die operationalen Risiken umfassen aus Sicht der Bank Rechtsrisiken sowie neben personellen auch weitere betriebliche Risiken. Im Rahmen der Risikoinventur wurden die für die einzelnen Konzerneinheiten maßgeblichen Risikoarten jeweils vor und nach Risikomaßnahmen anhand einer fünfstufigen Bewertungsskala hinsichtlich Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenintensität bewertet. Unter Berücksichtigung der zum Einsatz kommenden Risikomanagementmaßnahmen bestehen im Berichtsjahr keine wesentlichen operationellen Risiken in der Bank.

Im Berichtszeitraum wurde eine Schadenfalldatenbank zur Unterstützung des Managements operativer Risiken implementiert. Zukünftig sollen mit einem weiteren Modul der hierfür verwendeten EDV-Lösung insbesondere die Risikomanagementprozesse Risikoinventur, -berichterstattung und -dokumentation unterstützt werden. Dies ist vor dem Hintergrund der vollständigen Übernahme der Anteile an der WIB durch die WestLB sowie damit einhergehend der Überprüfung und ggf. integrativen Anpassung der Risikomanagementinstrumente der Bank an das Konzernrisikomanagement der WestLB im laufenden Geschäftsjahr vorgesehen.

Rechtsrisiken (einschließlich steuerrechtlicher Risiken) können sich im Wesentlichen aus drohenden oder laufenden Rechtsstreitigkeiten, aus dem unrichtigen Einsatz von Vertragsstandards sowie der unzutreffenden Anwendung von gesetzlichen – auch internationalen – Vorschriften ergeben. Für die Begrenzung dieser Risiken ist – neben den Fachbereichen – zentral der Bereich Recht und Steuern zuständig.

Zu dessen Aufgaben zählen die Unterstützung der Geschäfts- und Stabsbereiche der Bank sowie der Tochtergesellschaften in Rechts- und Steuerfragen, die Betreuung und Durchführung

von Rechtsstreitigkeiten (einschließlich Prozessvertretung) sowie die Begleitung notleidender Engagements einschließlich Zwangsvollstreckungsmaßnahmen.

Stellungnahmen und Gutachten zu Rechts- und Steuerfragen werden auf Anfrage der verschiedenen Fachabteilungen sachverhaltsbezogen erstellt. Die Bearbeitung erfolgt auf Grundlage der jeweils geltenden Gesetze, Durchführungsverordnungen und Richtlinien. Ziel ist es, der Fachabteilung eine eindeutige Verhaltensempfehlung zu geben. Soweit aus Sicht des Bereichs Recht und Steuern ein rechtliches und/oder steuerrechtliches Risiko besteht, wird es erläutert und nach Möglichkeit quantifiziert.

Wenn Vertragsgestaltungen mit internationalem Bezug betroffen sind, werden ausgewählte, international tätige Anwaltssozialitäten mandatiert.

Für alle wesentlichen Geschäftsvorfälle des nationalen Kreditgeschäfts der WIB wurden Standardverträge entwickelt, die einer regelmäßigen Überprüfung durch den Bereich Recht und Steuern unterliegen. Individuelle Abweichungen von diesen Standards bedürfen grundsätzlich der Zustimmung des Bereichs Recht und Steuern.

Informationen über neue bzw. geänderte gesetzliche Bestimmungen sowie einschlägige Entscheidungen der Gerichte und Behörden veröffentlicht der Bereich Recht und Steuern monatlich für alle Fachbereiche.

Für Prozesskostenrisiken wurde durch die Bildung von Rückstellungen ausreichend Vorsorge getroffen.

Personelle Risiken lassen sich unmittelbar durch die quantitativ und qualitativ richtige personelle Besetzung organisatorischer Funktionen im Rahmen betrieblicher Prozesse vermeiden. Für die Begrenzung unmittelbarer Risiken in der Bank und im Konzern ist primär der Geschäftsbereich Personal zuständig. Die Hauptverantwortung für die Einschränkung mittelbarer Risiken liegt beim Bereich Organisation/EDV.

Personellen Engpässen in risikopolitisch sensiblen Geschäftsprozessen sowie personellen Überhängen und damit verbundenen ungenutzten Kapazitäten wird durch eine fachbereichsbezogene und fundierte Personalplanung entgegengesteuert. Anhand statistischer Auswertungen (Zu- und Abgangs-, Überstunden-, Urlaubs- und Krankheitsstatistik etc.) werden derartige Entwicklungen erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen in die Planung einbezogen bzw. unmittelbar ergriffen.

Qualitativen Risiken begegnet die WIB zunächst durch einen sorgfältigen, am Aufgaben- und Persönlichkeitsprofil orientierten Einstellungsprozess mit anschließender Probezeit. Während des Beschäftigungsverhältnisses wird durch einen kontinuierlichen Zielvereinbarungs- und Beurteilungsprozess eine leistungsgerechte Einschätzung der Mitarbeiter vorgenommen, an

die gezielte Maßnahmen zur Honorierung von Stärken und zur Förderung von Interessen sowie zur Beseitigung eventueller Defizite anknüpfen können.

Dazu steht den Mitarbeitern der Bank ein umfangreiches Spektrum interner und externer Aus- und Fortbildungsmaßnahmen zur Verfügung. Im Rahmen des Potenzialentwicklungsprogrammes (PEP) werden ausgewählte Teilnehmer durch Seminare und Vorträge sowie durch praxisrelevante Projektarbeiten auf zukünftige Führungsaufgaben vorbereitet.

Die Aufbau- und Ablauforganisation ist an internen und externen Erfordernissen ausgerichtet und wird bei Bedarf veränderten Rahmenbedingungen angepasst. Umfassende und verständlich formulierte Aufgaben- und Anforderungsprofile sowie die Integration von Kontrollregelungen – besonders bei risikosensiblen Prozessen – beugen im Sinne einer mittelbaren Risikoprävention fehlerhaften oder gar ungesetzlichen Handlungen vor. Sie sind Bestandteil eines Umfelds, das den Mitarbeitern alle Möglichkeiten zur Leistungsentfaltung und -entwicklung geben soll.

Die Analyse und Steuerung anderer betrieblicher Risiken, im Sinne von EDV-Risiken, Geschäftsprozessrisiken und allgemeinen Verwaltungsrisiken, obliegt dem Geschäftsbereich Organisation/EDV und Verwaltung.

Die einzelnen Konzerngesellschaften sind mit der zur Erfüllung des jeweiligen Geschäftszwecks erforderlichen EDV-Architektur ausgestattet. Das Sicherheitssystem für die Datenverarbeitung der Bank basiert auf drei Ebenen:

- In allen Geschäftsstellen werden Client-Server-Netzwerke betrieben, die über ein Leitungsnetz zusammengeschaltet sind. Für das Aufrechterhalten des Betriebs der Rechner und der Telekommunikationsverbindungen bestehen Vereinbarungen mit den Lieferanten.
- Am Sitz der Bank in Mainz werden die zentralen Netzwerkrechner im Neubau betrieben – und zwar in drei getrennten Rechnerräumen. Sie sind redundant ausgelegt und gewährleisten einen unterbrechungsfreien Betrieb. Die Daten des Bankrechenwerks werden auf separaten SAP-Rechnern gehalten, die ebenfalls am Standort Mainz auf zwei RZ-Räume verteilt sind.
- Ein Teil der Rechner – insbesondere SAP – wurde in ein außerhalb des Bankgebäudes gelegenes Rechenzentrum verlagert, um das Schadensrisiko eines Totalausfalls des Gebäudes zu vermindern.

In der ersten Jahreshälfte 2003 wurden die zentralen SAP-Server auf UNIX migriert, um auf Betriebssystemebene die Ausfallsicherheit noch weitergehend zu optimieren und die Verarbeitungskapazität zu erhöhen. Die nun komplett durchgängige Unterstützung des Bankgeschäfts durch die integrierte SAP-Software führt zu einer deutlichen Reduzierung des operativen Risikos im DV-Bereich.

Zur Verringerung der Risiken aus fehlerhaften Geschäftsprozessen oder aus einem Ausfall der zur Prozessdurchführung erforderlichen Infrastruktur führt die WIB eine Risikoidentifikation und -einschätzung in sämtlichen wesentlichen Geschäftsfeldern durch. Auf dieser Basis werden alternative Prozesse zur Fortführung der Geschäftstätigkeit oder Maßnahmen innerhalb der Notfallplanung für die IT-Systeme und die Bankprozesse (Business Continuity Planning) erarbeitet und dann regelmäßig aktualisiert.

Zur Sicherung des laufenden Bankbetriebs sowie für den Personen- und Objektschutz wurden umfangreiche Maßnahmen realisiert. Die gesamten technischen Anlagen werden, soweit gesetzliche Vorschriften, Gewährleistungsbedingungen oder die Erhaltung der Funktionsbereitschaft dies erfordern, auf der Grundlage von Wartungsvereinbarungen betreut.

Für die geleasten oder gemieteten Büroflächen, die kaufmännische und technische Betriebs-einrichtung sowie andere betriebliche Risiken besteht ausreichender Versicherungsschutz (Allgefahrenpolicen). Die Risiken aus der gesetzlichen Haftpflicht sind über die Betriebshaftpflichtversicherung abgedeckt.

Die Bank hat gemäß § 25a KWG die Erbringung von Dienstleistungen, die für die Erbringung von Bankgeschäften wesentlich sind, vertraglich auf externe Dritte ausgelagert. Die Auslagerungen betreffen insbesondere Teilbereiche der Kreditbearbeitung für Avalrahmenabkommen. Die WIB beschränkt das Outsourcing und die Zusammenarbeit mit Dritten in diesem Bereich auf bekannte und bonitätsmäßig einwandfreie Adressen. Umfang und vertragliche Gestaltung der ausgelagerten Bereiche werden zentral vom Geschäftsbereich Vorstandssekretariat überwacht. Neben den gesetzlichen Vorgaben existieren einheitliche Vertragsbedingungen, die der Bank insbesondere ein Weisungsrecht gegenüber den Dritten und Prüfungsrechte durch die Interne Revision gewährleisten.

Geschäftsrisiken

Geschäftsrisiken umschreiben Unsicherheiten der Ergebnisentwicklung aufgrund geänderter Rahmenbedingungen im wirtschaftlichen, rechtlichen, technischen und sozialen Umfeld der Bank. Der Vorstand steuert diese Risiken in satzungsgemäßer Abstimmung mit den Gewährträgern. Die Einhaltung etwaiger geschäfts- und risikopolitischer Vorgaben der Gewährträgerversammlung unterliegt der Überwachung durch den Verwaltungsrat. Zur Steuerung der Geschäftsrisiken nimmt der Vorstand regelmäßige Überprüfungen der strategischen Ausrichtung der Unternehmensgruppe vor.

Der Vorstand wird dabei insbesondere von der Abteilung Controlling/Strategische Unternehmensplanung aus dem Geschäftsbereich Vorstandssekretariat/Konzernentwicklung unterstützt. Die Kalkulation des Risikotragfähigkeitspotenzials im Rahmen von Eigenkapitalbedarfsrechnungen gehört ebenso zu den Aufgaben der Abteilung wie die Erstellung des Budgets bzw. der Dreijahresplanung. Die Abteilung stellt Steuerungsinformationen über alle Unternehmensbereiche zusammen, entwickelt neue und verbessert bestehende Steuerungsmethoden. Sie

koordiniert zudem den Auf- und Ausbau der dezentralen Controlling-Aktivitäten der Bank und der Gruppe.

Zusammenfassende Darstellung der Risikolage

Die Gesamtrisikoposition der WIB² stellt sich aus aufsichtsrechtlicher Sicht nach Grundsatz I wie folgt dar:

GESAMTRISIKOPOSITION GEMÄSS GRUNDSATZ I

Risikoaktiva	31. 12. 2003 Mio €	31. 12. 2002 Mio €
Bilanzielle Geschäfte	13.079	8.758
Außerbilanzielle Geschäfte	905	885
Derivate-Geschäfte	62	80
Gewährleistungen und Sicherheitsleistungen	-2.173	-854
Insgesamt	11.873	8.869
Eigenkapitalquote	10,2 %	9,3 %
Gesamtkennziffer	10,2 %	9,2 %

Die unterjährige Zunahme der Risikoaktiva ist mit einem Betrag von 2,8 Mrd € hauptsächlich auf die Übertragung eines Immobilienfinanzierungsportfolios von der WestLB auf die WIB zurückzuführen. Aufgrund einer Eigenkapitalzuführung von 375 Mio € (250 Mio € Kernkapital und 125 Mio € Ergänzungskapital) war dennoch ein Anstieg der Grundsatz-I-Kennziffern zu verzeichnen. Die Gesamtkennziffer gemäß Grundsatz I lag zum Stichtag mit 10,2 % (Vj. 9,2 %) über der einzuhaltenden Quote von 8 %. Die Anforderungen des Grundsatzes I wurden während des gesamten Berichtszeitraums erfüllt.

Für die am Stichtag bestehenden Adressenausfallrisiken wurde in ausreichendem Maße Risikovorsorge getroffen. Die im Berichtsjahr durchgeführten Sensitivitätsanalysen zum Kreditportfolio USA zeigen unter Ansatz unterschiedlicher Szenarien für einzelne Teilsegmente eine ausgeprägte Risikostabilität der US-Finanzierungen. Zudem wurde in 2003 zur Messung des sekundären Bonitätsrisikos ein Mieterobligo für alle gewerblichen Finanzierungen implementiert. Die vierteljährlich durchgeführten Analysen zeigen eine breite Streuung der Mieterisiken in Bezug auf Branchen und Größenklassen. Beide Instrumente (Sensitivitätsanalysen und Mieterobligo) werden zur Risikoüberwachung und -steuerung des Adressenausfallrisikos weiter ausgebaut und verfeinert.

² Bedingt durch die vollständige Übernahme der Anteile an der WIB durch die WestLB erfolgt eine konsolidierte Meldung des Grundsatzes I zukünftig nur noch durch die Konzernobergesellschaft Landesbank NRW. Insofern bildet die Grundsatz I-Darstellung die Risikoposition der WIB und nicht mehr der WIB Gruppe ab.

Eine Begrenzung der Marktpreisrisiken erfolgte durch enge Limitvorgaben. Die Limitauslastung für das Zinsänderungsrisiko (auf Basis eines 100-BP-Shifts) bewegte sich im Berichtszeitraum bis September 2003 zwischen 20 % und 60 %. Die Auslastung des seit 15.09.2003 ermittelten VaR-Gesamtlimits tendierte konstant zwischen 70 % und 80 %. Über das geschäftsübliche Maß hinausgehende Liquiditäts-, Geschäfts- oder operationale Risiken bestanden zum Stichtag nicht.

Ein umfassendes Berichtswesen zur Performance-Steuerung und Risikoüberwachung an die Gremien der Bank stellt die Informationen zeitnah und risikogerecht zur Verfügung. Die Berichterstattungen erfolgen zu feststehenden Terminen und anlassbezogen.

Aus betriebswirtschaftlicher Sicht und mit Blick auf die aktuellen aufsichtsrechtlichen Entwicklungen bleibt die Fortentwicklung des Risikomanagementsystems für die Bank auch weiterhin eine zentrale Zielsetzung. Vor dem Hintergrund von „Basel II“ und MaK sind damit im laufenden Geschäftsjahr insbesondere die Implementierung neuer Ratingverfahren im Kreditgeschäft, die Umstellung der Datenhaltung und -pflege im Zusammenhang mit Risikoinventur, -berichterstattung und -dokumentation auf eine standardisierte EDV-Lösung mit dezentralen Zugriffsmöglichkeiten, die Fortentwicklung der Konzepte zur Quantifizierung von Risiken sowie die Einbindung der Bank in das Konzernrisikomanagement der WestLB angesprochen.

Der bevorstehende Wegfall von Anstaltslast und Gewährträgerhaftung im Jahr 2005 betrifft alle öffentlich-rechtlichen Kreditinstitute, auch die WIB. Vor diesem Hintergrund wurde das Rating der Bank von der Ratingagentur S & P mit einem negativen Ausblick versehen. Die Bank wird ihre Bemühungen zur Erschließung zusätzlicher Ertragsquellen und zur Nutzung von Kostensenkungspotenzialen verstärken, um die mit einer möglichen Herabstufung des Ratings einhergehenden Auswirkungen auf die Refinanzierungsmöglichkeiten der Bank zu begrenzen. Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang das Recht zur Begebung von Hypotheken- und Öffentlichen Pfandbriefen, da der Bank hiermit eigenständige und erstklassig geratete Refinanzierungsmöglichkeiten offen stehen.

Ausblick: Gestärkt für neue Herausforderungen

Die WIB ist durch ihre frühzeitige Ausrichtung als internationale Immobilien-Investmentbank mit Konzentration auf Europa und Nordamerika zukunftssicher aufgestellt. Gestärkt durch die in 2003 erfolgte Positionierung als Center of Competence im WestLB-Konzern wird die Bank die dadurch gewonnenen erweiterten Möglichkeiten nutzen. Das neue Geschäftsmodell vereint das Spezialwissen der Bank mit den Vorteilen einer großen Geschäftsbank. Insbesondere durch den gemeinsamen Marktzugang wird die Wettbewerbssituation der WIB weiter gestärkt. Das Auslandsgeschäft wird aufgrund der hohen Kompetenz bei konsequenter Ausrichtung auf klar definierte Segmente und Märkte weiterhin wichtigste Ertragssäule bleiben. Aufgrund der erfolgreichen Positionierung und der hohen Kompetenz bei der Strukturierung von Finanzierungen zeichnet sich das Auslandsportfolio der Bank durch hohe Qualität und Rentabilität aus. Das Inlandsgeschäft wird die Bank auf Grundlage des Markterfolgs in 2003 mit Ausrich-

zung auf cashfloworientierte Finanzierungen sowie der Steuerung durch Covenants gemäß den internationalen Standards weiter ausbauen.

Auf Basis ihrer Expertise im Bereich der Kreditverbriefungen beabsichtigt die Bank in 2004 das durch Übernahme der Immobilienkreditbestände von der WestLB erweiterte Kreditportfolio aktiv zu strukturieren. Insbesondere ist vorgesehen, leistungsgestörte Kredite sowie das Nicht-Zielkundengeschäft zu verkaufen bzw. zu verbriefen. Neben der Optimierung des Kreditbestands werden dadurch ein Gewinn bringender Einsatz des freigesetzten Eigenkapitals sowie eine Fokussierung und Umverteilung der Kapazitäten auf das Kerngeschäft ermöglicht. Damit einhergehen wird eine moderate Konsolidierung der Ressourcen, die durch restriktive Einstellungspolitik in 2003 teilweise bereits vorweggenommen wurde.

Im Wohnungsbaugeschäft liegt der Fokus in 2004 auf dem weiteren Ausbau des Kreditbestands zur Schaffung von Skaleneffekten und der damit verbundenen weiteren Effizienzsteigerung. Grundlage hierfür bildet das hoch effiziente Onlinebanking mit angeschlossener mandantenfähiger Kreditfabrik. Ergänzt wurde dies in 2003 durch Einführung der elektronischen Kredite auf SAP-Basis, die durch den schnellen Zugriff auf sämtliche Dokumente zusätzlich die Qualität des Kundenservices weiter erhöht.

Im Geschäftsfeld Immobilien-Joint-Ventures wird die Bank die erfolgreiche Strategie des moderaten, gezielten Ausbaus weiterführen. Auf Basis des bestehenden Portfolios mit unterschiedlichem Realisierungsstand der Projekte sind hieraus gleichbleibend stabile Erträge zu erwarten.

Die WIB wird entsprechend ihrer Einbindung in den öffentlich-rechtlichen Sektor verstärkt als Dienstleister für die Sparkassen auftreten. Hierzu wurde bereits zum 01.10.2003 der Bereich „Sparkassenbetreuung“ innerhalb der Geschäftsstelle Düsseldorf eingerichtet. Ziel ist die Betreuung von Sparkassen und deren Kunden aus der Immobilienwirtschaft.

Die Geschäftstätigkeiten im Bereich Treasury werden im laufenden Jahr zur Erreichung eines angemessenen strukturellen Ergebnisbeitrags neu gegliedert.

Die zukünftige Konzentration der Immobiliendienstleistungen der Tochtergesellschaften wird in 2004 abgeschlossen. Durch die Bündelung entsteht ein zentrales Know-how-Zentrum für sämtliche Immobilienmanagement- und Consultingleistungen. Dies ermöglicht die gezielte Unterstützung der Immobilien-Investmentaktivitäten der Bank.

Die WestFonds plant in 2004 die Konzeption und Auflage mindestens eines weiteren Inlandsfonds sowie weiterer international ausgerichteter Fonds der INTERRA-Fondsreihe mit Objekten in Österreich, Holland und der Schweiz.

Die Bank hat in 2003 durch Umsetzung des erweiterten Geschäftsmodells sowie durch die Ertragsstärkung und umfassende Vorsorge für zukünftige Risiken die Grundlage für eine erfolg-

reiche Weiterentwicklung geschaffen. Sie verfügt damit über gute Voraussetzungen, um die Herausforderungen der nächsten Jahre selbstbewusst anzugehen, und ist damit auf erfolgreichem Weg zu einem wettbewerbsfähigen Rating nach dem Wegfall von Anstaltslast und Gewährträgerhaftung.

Für das Geschäftsjahr 2004 rechnet die WIB Gruppe auf der Grundlage der eingeleiteten Maßnahmen, insbesondere zur Verbesserung des Treasury-Beitrags, sowie der abgeschlossenen Umstrukturierung der WIH Gruppe mit einem verbesserten Ergebnis. Unterstützt durch eine konjunkturelle Erholung wird von einem weiteren, qualitativen Geschäftswachstum ausgegangen.

Mainz, 16. März 2004



Dieter Groh



Dr. Jörg Lauer



Jürgen Stinner

Bericht des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat und seine Ausschüsse haben die Geschäftsführung des Vorstands im Berichtsjahr entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorschriften überwacht sowie über die ihnen vorgelegten zustimmungsbedürftigen Geschäfte entschieden. Sie wurden vom Vorstand im Berichtsjahr regelmäßig und umfassend über die geschäftliche Entwicklung sowie über die Lage der WIB und des WIB-Konzerns unterrichtet.

Der Verwaltungsrat wurde aufgrund des Ende Juli 2003 erfolgten Anteilseignerwechsels neu konstituiert. Der bis dahin amtierende Verwaltungsrat tagte am 19. März 2003 und am 18. Juni 2003 und fasste im Wesentlichen die Beschlüsse zur Prüfung und Feststellung von Jahresabschluss und Konzernabschluss 2002.

Nach Übernahme von 100 % der Anteile durch die WestLB AG hat diese für die WIB satzungsgemäß vier Aufsichtsratsmitglieder als Anteilseignervertreter bestellt und den Vorsitzenden sowie den stellvertretenden Vorsitzenden des Verwaltungsrats benannt. Daneben sind im Verwaltungsrat zwei Bankmitarbeiter vertreten. In seiner konstituierenden Sitzung am 8. September 2003 verabschiedete der Verwaltungsrat auf Grundlage der geänderten Satzung die Geschäftsordnung für sich und seine Ausschüsse sowie die Geschäftsanweisung für den Vorstand. Des Weiteren benannte er die Mitglieder des Kredit-, Prüfungs- und Geschäftskoordinationsausschusses.

In seinen Sitzungen am 8. September 2003 und am 10. Dezember 2003 erteilte der Verwaltungsrat u. a. seine Zustimmung zur geänderten Geschäftsverteilung des Vorstands und der Organisationsstruktur und zum Vorschlag über die Benennung des Jahresabschlussprüfers 2003. Er nahm die Planung 2004 und die Prognose für 2005 und 2006 zur Kenntnis und stimmte der Schließung der Repräsentanz in Amsterdam zu. In seiner Sitzung im Dezember 2003 verabschiedete der Verwaltungsrat die Corporate Governance der WIB mit Gültigkeit ab dem 1. Januar 2004.

Der Kreditausschuss des Verwaltungsrats hat in neun Sitzungen sowie im schriftlichen Umlaufverfahren über die vom Vorstand vorgelegten Kreditengagements entschieden. Des Weiteren hat er die Berichte des Vorstands über die Entwicklung des Kredit- und Projektentwicklungsgeschäfts zur Kenntnis genommen.

Der Geschäftskoordinationsausschuss wurde zur Beratung und Koordination zwischen Gewährträger und WIB eingerichtet und tagte im Berichtsjahr dreimal. Er verabschiedete u. a. das Konzept zur Restrukturierung der WIH Gruppe. Im schriftlichen Umlaufverfahren stimmte der GKA der Übernahme der Fremdanteile von 15,03 % an der ITCM GmbH & Co. KG durch die WIH sowie der Anteilsveräußerung an der WestInvest GmbH zu.

Im Auftrag des Verwaltungsrats prüfte die Ernst & Young AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft den Jahresabschluss sowie den Konzernabschluss der WIB für das Geschäftsjahr 2003 unter Einbeziehung des Lageberichts und erteilte den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Verwaltungsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Prüfungs- und Berichtspflichten im Zusammenhang mit der Feststellung des Jahres- und Konzernabschlusses 2003 wahrgenommen. Dem Prüfungsausschuss obliegt die Vorbereitung dieser Aufgaben. Der Prüfungsausschuss hat in seiner Sitzung am 6. Mai 2004 die Berichte des Abschlussprüfers über die Ergebnisse seiner Prüfung in dessen Beisein eingehend erörtert. Der Verwaltungsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss, den Geschäftsbericht und den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. Nach Diskussion des Berichts des Wirtschaftsprüfers erhebt der Verwaltungsrat keine Einwendungen.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2003, der Lagebericht sowie der Geschäftsbericht wurden vom Verwaltungsrat in seiner Sitzung am 27. Mai 2004 gebilligt und der Konzernabschluss zur Kenntnis genommen. Der Verwaltungsrat hat der Gewährträgerversammlung vorgeschlagen, den Jahresabschluss festzustellen und den nach Einstellung in die satzungsmäßigen Rücklagen verbleibenden Bilanzgewinn 2003 in Höhe von 2,5 Mio € entsprechend der Beschlussempfehlung des Vorstands in die Gewinnrücklagen einzustellen sowie den Konzernabschluss zu billigen. Der Gewährträgerversammlung wurde empfohlen, den Mitgliedern des Vorstands für das Geschäftsjahr 2003 Entlastung zu erteilen.

Der Verwaltungsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz.

Mainz, 27. Mai 2004

Der Vorsitzende des Verwaltungsrats



Dr. Matthijs van den Adel
Mitglied des Vorstands
WestLB AG

Bericht der Gewährträgersversammlung

Im Berichtsjahr nahm die Gewährträgersversammlung der Westdeutschen ImmobilienBank die ihr durch Gesetz und Satzung zugewiesenen Aufgaben wahr. Sie wurde in drei Sitzungen vom Vorstand umfassend über die aktuelle Geschäftsentwicklung und die Lage der Bank sowie des Konzerns informiert und fasste Beschlüsse zu Geschäften von grundsätzlicher Bedeutung.

Die Gewährträgersversammlung wurde aufgrund des Ende Juli 2003 erfolgten Anteilseignerwechsels neu konstituiert. Die bis dahin amtierende Gewährträgersversammlung tagte am 19. März 2003 und am 18. Juni 2003 und fasste im Wesentlichen die Beschlüsse zur Prüfung und Feststellung von Jahresabschluss und Konzernabschluss 2002. Sie stimmte der Anteilsübertragung zu.

Nach Übernahme von 100 % der Anteile durch die WestLB AG hat diese für die WIB satzungsgemäß sechs Vertreter des Gewährträgers als Mitglieder bestellt. Die Gewährträgersversammlung bestimmte aus ihrer Mitte den Vorsitzenden sowie den stellvertretenden Vorsitzenden. Sie genehmigte die neu gefasste Satzung und verabschiedete ihre Geschäftsordnung. Des Weiteren stimmte sie der geänderten Geschäftsverteilung im Vorstand sowie der Erhöhung der Eigenmittel der Bank zu und bestimmte den Jahresabschlussprüfer 2003. Sie nahm die Planung 2004 und die Prognose für 2005 und 2006 zur Kenntnis.

Auf Vorschlag des Verwaltungsrats hat die Gewährträgersversammlung am 27. Mai 2004 den Jahresabschluss 2003 der Westdeutschen ImmobilienBank festgestellt und die Einstellung des nach Zuführung in die satzungsmäßigen Rücklagen verbleibenden Bilanzgewinns über 2,5 Mio € in die Gewinnrücklage beschlossen. Vorstand und Verwaltungsrat wurde für das Geschäftsjahr 2003 Entlastung erteilt.

Die Gewährträgersversammlung hat den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht der Westdeutschen ImmobilienBank entgegengenommen und bestimmte den Abschlussprüfer für die Jahresabschlüsse der Bank und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2004.

Die Gewährträgersversammlung dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz.

Mainz, 27. Mai 2004

Der Vorsitzende der Gewährträgersversammlung



Dr. Thomas Fischer
Vorsitzender des Vorstands
WestLB AG

Jahresabschluss 2003

der Westdeutschen ImmobilienBank (WIB)

Bilanz zum 31. Dezember 2003

AKTIVA

	2003 €	2003 €	2003 €	31. 12. 2002 T€
1. Barreserve				
a) Kassenbestand		16.459,94		(11)
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken		<u>6.377.769,52</u>		(12.229)
darunter:			6.394.229,46	12.240
bei der Deutschen Bundesbank € 5.979.782,03				
2. Forderungen an Kreditinstitute				
a) täglich fällig		298.807.345,52		(36.359)
b) andere Forderungen		<u>2.151.352.601,02</u>		(1.829.749)
			2.450.159.946,54	1.866.108
3. Forderungen an Kunden			15.965.787.409,26	12.285.463
darunter:				
durch Grundpfandrechte gesichert € 2.825.599.327,89				
Kommunalkredite € 3.215.630.281,14				
4. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere				
a) Anleihen und Schuldverschreibungen				
aa) von öffentlichen Emittenten	51.860.655,74			(51.866)
ab) von anderen Emittenten	<u>835.379.564,20</u>			(1.188.866)
darunter:		887.240.219,94		
beliehbar bei der Deutschen Bundesbank € 859.025.337,72				
b) eigene Schuldverschreibungen		<u>217.843.368,75</u>		(185.400)
Nennbetrag € 208.281.123,96			1.105.083.588,69	1.426.132
5. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere			4.500.030,73	52.780
6. Beteiligungen			27.070.704,21	14.118
7. Anteile an verbundenen Unternehmen			61.630.310,20	58.605
8. Treuhandvermögen			31.031.786,89	10.945
darunter:				
Treuhandkredite € 31.031.753,89				
9. Ausgleichsforderungen gegen die öffentliche Hand				
einschließlich Schuldverschreibungen aus deren Umtausch			12.914.846,86	19.430
10. Immaterielle Anlagewerte			7.666.000,00	8.761
11. Sachanlagen			13.398.587,84	16.870
12. Sonstige Vermögensgegenstände			60.937.715,87	22.167
13. Rechnungsabgrenzungsposten			62.761.466,46	64.621
Summe der Aktiva			19.809.336.623,01	15.858.240

PASSIVA

	2003 €	2003 €	2003 €	31. 12. 2002 T€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
a) täglich fällig		20.180.191,75		(15)
b) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist		<u>8.412.836.976,42</u>		(8.340.581)
			8.433.017.168,17	8.340.596
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden				
andere Verbindlichkeiten				
a) täglich fällig		238.973.927,24		(108.787)
b) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist		<u>1.775.133.488,65</u>		(719.708)
			2.014.107.415,89	828.495
3. Verbriefte Verbindlichkeiten				
a) begebene Schuldverschreibungen			8.013.748.538,34	5.762.535
4. Treuhandverbindlichkeiten			31.031.786,89	10.945
darunter:				
Treuhandkredite € 31.031.753,89				
5. Sonstige Verbindlichkeiten			52.736.826,10	41.524
6. Rechnungsabgrenzungsposten			21.228.328,25	18.891
7. Rückstellungen				
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		5.823.499,00		(4.806)
b) Steuerrückstellungen		1.062.261,69		(2.613)
c) andere Rückstellungen		<u>18.022.661,95</u>		(7.003)
			24.908.422,64	14.422
8. Nachrangige Verbindlichkeiten			313.322.970,29	188.323
9. Genusssrechtskapital			221.000.000,00	221.000
10. Eigenkapital				
a) gezeichnetes Kapital		400.000.000,00		(384.000)
b) Kapitalrücklage		234.000.000,00		(0)
c) Gewinnrücklagen				
ca) gesetzliche Rücklage		0,00		(0)
cb) satzungsmäßige Rücklagen		5.122.641,78		(4.850)
cc) andere Gewinnrücklagen		<u>42.658.944,14</u>		(35.642)
			47.781.585,92	
d) Bilanzgewinn		<u>2.453.580,52</u>		(7.017)
			684.235.166,44	431.509
Summe der Passiva			19.809.336.623,01	15.858.240
1. Eventualverbindlichkeiten				
a) Eventualverbindlichkeiten aus weitergegebenen abgerechneten Wechseln			0,00	(0)
b) Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen		419.925.751,84		(210.228)
c) Haftung aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten			<u>0,00</u>	(0)
			419.925.751,84	210.228
2. Andere Verpflichtungen				
Unwiderrufliche Kreditzusagen			1.402.710.172,85	1.844.390
3. Verwaltungsvermögen			3.394.951,76	316

Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1.1. bis 31.12.2003

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2003

	2003 €	2003 €	2003 €	31. 12. 2002 T€
1. Zinserträge aus				
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	759.380.491,95			(750.279)
b) festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen	<u>48.013.014,36</u>			(64.904)
		807.393.506,31		
2. Zinsaufwendungen		<u>735.824.059,93</u>		(725.595)
			71.569.446,38	89.588
3. Laufende Erträge aus				
a) Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren		132.074,49		(119)
b) Beteiligungen		9.738.777,08		(2.254)
c) Anteilen an verbundenen Unternehmen		<u>0,00</u>		(0)
			9.870.851,57	2.373
4. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinn- abführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen			0,00	0
5. Provisionserträge		13.668.967,06		(14.197)
6. Provisionsaufwendungen		<u>11.881.617,96</u>		(8.989)
			1.787.349,10	5.208
7. Nettoertrag aus Finanzgeschäften			1.640.061,72	4.690
8. Sonstige betriebliche Erträge			3.773.757,29	3.506
9. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter	29.224.096,88			(26.693)
ab) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>5.247.858,74</u>			(6.247)
darunter: für Altersversorgung € 1.481.178,46		34.471.955,62		
b) andere Verwaltungsaufwendungen		<u>25.869.058,76</u>		(21.989)
			60.341.014,38	54.929
10. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			7.479.225,37	7.566
11. Sonstige betriebliche Aufwendungen			4.474.974,67	1.248
12. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft			95.276.788,51	31.766
13. Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren			108.379.925,01	9.015
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme			25.579.459,25	7.533
15. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit			3.869.928,89	11.338
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.225.857,39		(3.431)
17. Sonstige Steuern, soweit nicht unter Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ ausgewiesen		<u>-82.129,03</u>		(110)
			1.143.728,36	3.541
18. Jahresüberschuss/-fehlbetrag			2.726.200,53	7.797
19. Einstellungen in Gewinnrücklagen				
a) in die gesetzliche Rücklage		0,00		(0)
b) in satzungsmäßige Rücklagen		272.620,01		(780)
c) in andere Gewinnrücklagen		<u>0,00</u>		(0)
			272.620,01	780
Bilanzgewinn/-verlust			2.453.580,52	7.017

Anhang Einzelabschluss

per 31. Dezember 2003

I. Allgemeine Angaben

Aufstellung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss der Westdeutschen ImmobilienBank (WIB) wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) und der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute (RechKredV) aufgestellt.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten erfolgte gemäß den §§ 252 ff. HGB sowie den ergänzenden Vorschriften für Kreditinstitute gemäß den §§ 340 ff. HGB.

Kompensationen von Forderungen und Verbindlichkeiten erfolgten gemäß § 10 RechKredV.

Die Bilanzierung aller Forderungen erfolgte zum Nennwert. Bei der Auszahlung von Darlehen einbehaltene Disagien werden auf deren Laufzeit bzw. Festzinsbindungsdauer verteilt und vom Forderungsbestand gekürzt. Verbindlichkeiten wurden mit dem Rückzahlungsbetrag ausgewiesen, wobei entsprechende Disagien in den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt wurden.

Agien zu Forderungen oder Verbindlichkeiten wurden dem aktiven bzw. passiven Rechnungsabgrenzungsposten zugeordnet.

Anteilige Zinsen wurden grundsätzlich zusammen mit der zugrunde liegenden Forderung oder Verbindlichkeit ausgewiesen.

Für alle erkennbaren Risiken aus dem Kreditgeschäft wurde eine Risikovorsorge in ausreichender Höhe gebildet.

Die Wertpapiere des Anlagevermögens als Finanzanlagebestand wurden zu Anschaffungskosten bewertet, während die Wertpapiere der Liquiditätsreserve nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet wurden. Bei den Wertpapieren des Finanzanlagebestands werden die Unterschiedsbeträge zwischen Anschaffungskosten und Rückzahlungsbetrag zeitanteilig erfolgswirksam aufgelöst.

Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen wurden zu Anschaffungskosten bilanziert. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert wurden bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung vorgenommen.

Für Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte, deren Nutzung zeitlich begrenzt ist, wurden Abschreibungen entsprechend den steuerlichen Vorschriften vorgenommen. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

Gemäß § 6a EStG wurde eine Rückstellung für Pensionsverpflichtungen auf versicherungsmathematischer Basis gebildet.

Die Rückstellungen wurden in Höhe des Betrags gebildet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist; sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen.

Die Währungsumrechnung erfolgt gemäß § 340h HGB sowie der Stellungnahme des IDW BFA 3/95. Die WIB unterscheidet dabei nicht zwischen besonderer Deckung und Deckung in derselben Währung. Alle Aufwendungen und Erträge aus der Währungsumrechnung werden somit in der Erfolgsrechnung erfasst. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände und Schulden sowie nicht abgewickelte Fremdwährungskassageschäfte sind mit den Kursen der Europäischen Zentralbank zum Bilanzstichtag umgerechnet. Schwebende Termingeschäfte werden zum Terminkurs des Bilanzstichtags umgerechnet, sofern sie nicht zur Sicherung zintragender Positionen abgeschlossen wurden. Dienen Termingeschäfte nachweislich der Absicherung zintragender Positionen, werden die Swappremien zeitanteilig abgegrenzt und im Zinsergebnis ausgewiesen.

II. Erläuterungen zu Bilanz und GuV

FORDERUNGEN AN KREDITINSTITUTE

Die Forderungen an Kreditinstitute gliedern sich wie folgt:

	2003 Mio €	2002 Mio €
täglich fällig	298,8	36,4
mit einer Restlaufzeit von:		
bis zu 3 Monate	540,9	196,5
mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	104,2	198,2
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	979,8	588,8
mehr als 5 Jahre	526,5	846,2
insgesamt	2.450,2	1.866,1
darunter:		
an verbundene Unternehmen	9,0	0,0
an Beteiligungsunternehmen	0,0	412,1

FORDERUNGEN AN KUNDEN

Die Forderungen an Kunden setzen sich wie folgt zusammen:

	2003 Mio €	2002 Mio €
mit einer Restlaufzeit von:		
bis zu 3 Monate	826,4	561,9
mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	1.296,6	454,7
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	4.944,4	2.895,6
mehr als 5 Jahre	8.898,4	8.373,3
insgesamt	15.965,8	12.285,5
darunter:		
mit unbestimmter Laufzeit	345,4	238,7
an verbundene Unternehmen	0,0	10,4
an Beteiligungsunternehmen	348,9	245,1

Die Geschäfte mit unbestimmter Laufzeit sind in den Forderungen an Kunden mit einer Restlaufzeit von bis zu drei Monaten enthalten.

In den Forderungen an Kunden werden nachrangige Forderungen in Höhe von 9,2 Mio € ausgewiesen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt den Bestand an **grundpfandrechtl. gesicherten Forderungen**:

	2003 Mio €	2002 Mio €
mit einer Restlaufzeit von:		
bis zu 3 Monate	67,3	51,5
mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	125,0	33,3
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	358,8	253,7
mehr als 5 Jahre	2.274,5	2.030,4
insgesamt	2.825,6	2.368,9
darunter:		
an Beteiligungsunternehmen	43,3	63,9

Diese Position beinhaltet ausschließlich Forderungen, die nach dem Hypothekendarlehenbankgesetz als Realkredite einzustufen sind.

SCHULDVERSCHREIBUNGEN UND ANDERE FESTVERZINSLICHE WERTPAPIERE

Der Bestand an diesen Wertpapieren weist folgende Struktur auf:

	2003 Mio €	2002 Mio €
Anleihen und Schuldverschreibungen	1.105,1	1.426,1
darunter:		
börsennotiert	1.105,1	1.426,1
nicht börsennotiert	0,0	0,0
darunter:		
Forderungen an verbundene Unternehmen	25,3	0,0
Forderungen an Beteiligungsunternehmen	0,0	122,1
insgesamt	1.105,1	1.426,1

Die **Emittenten** der Schuldverschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2003 Mio €	2002 Mio €
Anleihen und Schuldverschreibungen öffentlicher Emittenten		
beleihbar bei der Deutschen Bundesbank		
im Folgejahr fällig werdend	1,9	1,9
im Folgejahr nicht fällig werdend	50,0	50,0
Anleihen und Schuldverschreibungen von anderen Emittenten		
beleihbar bei der Deutschen Bundesbank		
im Folgejahr fällig werdend	359,0	249,1
im Folgejahr nicht fällig werdend	448,1	907,3
Sonstige		
im Folgejahr fällig werdend	0,2	0,4
im Folgejahr nicht fällig werdend	28,0	32,0
Eigene Schuldverschreibungen		
im Folgejahr fällig werdend	9,9	46,7
im Folgejahr nicht fällig werdend	208,0	138,7
insgesamt	1.105,1	1.426,1

Diese Bestände sind entsprechend der **Zweckbestimmung** abgegrenzt und getrennt geführt worden. Der Bestand ist dadurch in die nachfolgenden, auch bewertungsmäßig unterschiedlich zu behandelnden Teilbereiche aufgliederbar:

	2003 Mio €	2002 Mio €
Liquiditätsreserve	817,4	917,2
Anlagebestand	287,7	508,9
insgesamt	1.105,1	1.426,1

Der Finanzanlagebestand in Höhe von 287,7 Mio € (Vj. 508,9 Mio €) ist Teil des Anlagevermögens und wurde unter Beachtung von § 253 Abs. 2 HGB bewertet.

Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere

Sämtliche in dieser Position ausgewiesenen Wertpapiere im Gesamtwert von 4,5 Mio € (Vj. 52,8 Mio €) sind nicht börsenfähig. Es handelt sich um Investmentzertifikate, die der Liquiditätsreserve zugeordnet sind.

Beteiligungen / Anteile an verbundenen Unternehmen

Eine gesonderte Aufstellung der Beteiligungen gemäß § 285 Nr. 11 HGB ist beim Amtsgericht Mainz hinterlegt.

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem nachfolgenden Anlagenspiegel zu entnehmen. Die angegebenen Werte der Schuldverschreibungen und festverzinslichen Wertpapiere einschließlich der Ausgleichsforderungsposition enthalten keine anteiligen Zinsen. Die Veränderungen des Geschäftsjahrs umfassen neben den Zu- und Abgängen auch die Bestandsveränderungen aufgrund der zeitanteiligen Auflösung von Agien und Disagien.

Angaben in Mio €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge im Geschäftsjahr	Abgänge im Geschäftsjahr	Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen im Geschäftsjahr	Buchwert am 31.12.2003	Buchwert am 31.12.2002
Schuldverschreibungen / festverzinsliche Wertpapiere des Anlagevermögens	504,4	0,1	217,4	0,0	0,0	0,0	287,1	504,4
Ausgleichsforderungen	2,6	0,0	2,6	0,0	0,0	0,0	0,0	2,6
Anteile an verbundenen Unternehmen	59,7	4,1	0,1	0,0	2,1	1,0	61,6	58,6
Beteiligungen	14,8	26,0	13,0	0,0	0,7	0,1	27,1	14,1
Immaterielle Vermögensgegenstände	16,4	0,0	0,0	0,0	8,7	1,0	7,7	8,7
Betriebs- und Geschäftsausstattung	34,6	3,1	1,0	0,0	23,3	6,4	13,4	16,9
Summe	632,5	33,3	234,1	0,0	34,8	8,5	396,9	605,3

Die immateriellen Vermögensgegenstände enthalten einen Geschäftswert, der nach steuerlichen Vorschriften linear abgeschrieben wird.

Treuhandvermögen

Die Position Treuhandvermögen umfasst im Wesentlichen Treuhandkredite an Kunden in Höhe von 31,0 Mio € (Vj. 10,9 Mio €).

Sonstige Vermögensgegenstände

In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind im Wesentlichen der Ausgleichsposten aus der Devisenbewertung mit 25,3 Mio €, Forderungen aus dem Verkauf von Gesellschaftsanteilen von 12,0 Mio €, Gesellschaftsanteile mit 6,8 Mio € und Forderungen aus Steuererstattungsansprüchen in Höhe von 8,6 Mio € enthalten.

AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

In dieser Position sind enthalten:

	2003 Mio €	2002 Mio €
Agio aus Forderungen	25,5	28,1
Disagio aus Emissionsgeschäft	16,2	13,8
Disagio aus Verbindlichkeiten	4,2	2,5
Ausgleichszahlungen aus Swaps	12,8	15,3
Sonstiges	4,1	4,9
insgesamt	62,8	64,6

VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gliedern sich in folgende Laufzeiten:

	2003 Mio €	2002 Mio €
täglich fällig	20,2	0,1
mit einer Restlaufzeit von:		
bis zu 3 Monate	1.831,8	2.014,5
mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	1.852,0	1.559,8
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	3.696,1	3.687,1
mehr als 5 Jahre	1.032,9	1.079,1
insgesamt	8.433,0	8.340,6
darunter:		
gegenüber verbundenen Unternehmen	1.936,3	0,0
gegenüber Beteiligungsunternehmen	0,0	2.952,6

VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KUNDEN

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kunden setzen sich wie folgt zusammen:

	2003 Mio €	2002 Mio €
täglich fällig	239,0	108,8
mit einer Restlaufzeit von:		
bis zu 3 Monate	85,8	38,0
mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	422,7	121,5
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	230,7	153,2
mehr als 5 Jahre	1.035,9	407,0
insgesamt	2.014,1	828,5
darunter:		
gegenüber verbundenen Unternehmen	0,1	0,0
gegenüber Beteiligungsunternehmen	17,5	32,7

Verbriefte Verbindlichkeiten

Von den verbrieften Verbindlichkeiten in Höhe von 8.013,7 Mio € (Vj. 5.762,5 Mio €) sind 1.443,3 Mio € im Folgejahr fällig.

Treuhandverbindlichkeiten

Treuhandverbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen gegenüber Kunden in Höhe von 31,0 Mio € (Vj. 10,9 Mio €).

Sonstige Verbindlichkeiten

Die Position Sonstige Verbindlichkeiten enthält insbesondere 22,2 Mio € (Vj. 20,7 Mio €) Anteilzinsen aus nachrangigen Verbindlichkeiten und Genussrechtskapital und Verbindlichkeiten gegenüber der Westdeutschen Immobilien Holding (WIH) von 26,6 Mio € (Vj. 9,3 Mio €).

PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

In dieser Position sind enthalten:

	2003 Mio €	2002 Mio €
Agio aus Emissionsgeschäft	0,7	0,2
Sonstiges	20,5	18,7
insgesamt	21,2	18,9

NACHRANGIGE VERBINDLICHKEITEN

Mittelaufnahmen, die 10 % des Gesamtbetrags der nachrangigen Verbindlichkeiten übersteigen, sind nachfolgend dargestellt:

Währung	Nominalbetrag in Mio €	Zinssatz	Laufzeit
€	125,0	4,8	2003 – 2013

Die gesamten nachrangigen Verbindlichkeiten entsprechen den Anforderungen des § 10 Abs. 5a Satz 1 KWG. Ein außerordentliches Kündigungsrecht ist nicht eingeräumt. Für die nachrangigen Verbindlichkeiten fielen Aufwendungen in Höhe von 12,5 Mio € (Vj. 11,1 Mio €) an.

Fremdwährungspositionen

Am Bilanzstichtag bestanden auf Fremdwährung lautende Aktivposten in Höhe von 3.511,7 Mio € (Vj. 3.581,0 Mio €), die Fremdwährungspassiva betragen 3.406,1 Mio € (Vj. 3.758,5 Mio €).

Gewinn- und Verlustrechnung

Vom Gesamtbetrag der Ergebniskomponenten Zinserträge, laufende Erträge aus Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren und Beteiligungen, Provisionserträge, Nettoertrag aus Finanzgeschäften sowie Sonstige betriebliche Erträge von 836,3 Mio € entfallen gemäß geographischer Aufteilung auf die Bearbeitungsstellen Deutschland und Großbritannien 782,8 Mio € bzw. 53,5 Mio €.

III. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen jährliche Miet- und Leasingverpflichtungen in Höhe von 5,3 Mio € sowie sonstige Verpflichtungen in Höhe von jährlich 4,3 Mio €.

Die WIB ist der Sicherungsreserve der Landesbanken/Girozentralen angeschlossen. Daraus besteht zum Bilanzstichtag eine Nachschusspflicht von 11,2 Mio € (Vj. 11,7 Mio €).

Zur Beteiligung an Offenmarktgeschäften mit der Deutschen Bundesbank waren am 31.12.2003 Wertpapiere mit einem Nominalwert von 503,0 Mio € (Vj. 709,1 Mio €) hinterlegt.

Zur Besicherung von Zahlungsverpflichtungen aus der Emission von Credit Linked Notes sind Wertpapiere mit einem Nominalwert von 237,6 Mio € sicherungsübereignet.

DECKUNGSRECHNUNG

Die Deckungsrechnung gliedert sich wie folgt:

	2003 Mio €	2002 Mio €
Deckungspflichtige Hypothekendarfandbriefe	2.018,8	1.592,8
Zur Deckung bestimmte Aktiva		
Forderungen an Kunden/an Kreditinstitute	2.524,9	2.223,9
Deckungsüberhang	506,1	631,1
Deckungspflichtige Öffentliche Darfandbriefe	4.038,4	4.397,1
Zur Deckung bestimmte Aktiva		
Forderungen an Kunden/an Kreditinstitute	4.536,8	4.644,0
Deckungsüberhang	498,4	246,9
Deckungspflichtige sonstige Schuldverschreibungen	3.245,0	630,0
Zur Deckung bestimmte Aktiva		
Forderungen an Kunden/an Kreditinstitute	7.970,3	6.510,3
Deckungsüberhang	4.725,3	5.880,3

DERIVATIVE GESCHÄFTE

Die derivativen Geschäfte wurden zur Deckung von Zins- und Währungsschwankungen abgeschlossen und sind dem Anlagebestand zugeordnet.

Angaben in Mio €	Nominalwerte		Kreditrisikoäquivalente	
	2003	2002	2003	2002
Zinsrisiken				
Zinsswaps	11.174,0	9.567,0	248,8	350,0
FRAs	0,0	200,0	0,0	0,0
Zinsoptionen				
Käufe	260,0	385,0	5,4	8,7
Verkäufe	710,0	385,0	6,8	0,0
insgesamt	12.144,0	10.537,0	261,0	358,7
Währungsrisiken				
Devisentermingeschäfte	28,7	241,0	1,9	2,4
Währungsswaps/Zinswährungsswaps	103,8	121,7	33,3	20,4
insgesamt	132,5	362,7	35,2	22,8

Anzahl der Mitarbeiter

Die Anzahl der Beschäftigten betrug im Geschäftsjahr 2003 durchschnittlich 210 (Vj. 202) weibliche und 225 (Vj. 222) männliche Mitarbeiter. Davon befanden sich 2 (Vj. 3) Mitarbeiter in einem Ausbildungsverhältnis.

Bezüge der Organe

Die Bezüge des Vorstands der Bank betragen 0,9 Mio € (Vj. 1,0 Mio €). Ehemalige Vorstände erhielten 0,2 Mio € (Vj. 0,3 Mio €).

Den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Gewährträgersversammlung wurden 0,2 Mio € (Vj. 0,2 Mio €) vergütet.

Für ehemalige Vorstandsmitglieder bestehen Pensionsrückstellungen in Höhe von 2,2 Mio €.

Mainz, 16. März 2004



Dieter Groh



Dr. Jörg Lauer



Jürgen Stinner

Mitglieder des Verwaltungsrats (bis 31.07.2003)

Jürgen Sengera

Vorsitzender
Vorsitzender des Vorstands a. D.
WestLB AG

Hans Otto Streuber

1. Stv. Vorsitzender
Präsident
Sparkassen- und Giroverband
Rheinland-Pfalz

Heinrich Haasis

2. Stv. Vorsitzender
Präsident
Sparkassenverband
Baden-Württemberg

Dr. Klaus G. Adam

Vorsitzender des Vorstands
LRP Landesbank Rheinland-Pfalz
Girozentrale

Dr. Wilhelm Beermann

Stv. Vorsitzender
Gesamtverband des deutschen
Steinkohlenbergbaus

Rainer Feuerhake

Mitglied des Vorstands
TUI AG

Werner Fuchs

Mitglied des Vorstands
LRP Landesbank Rheinland-Pfalz
Girozentrale

Dr. Karl Heidenreich

Mitglied des Vorstands
Landesbank Baden-Württemberg

Günther Herion

Bankdirektor a. D.
WestLB AG
(bis 28.02.2003)

Michael Horn

Mitglied des Vorstands
Landesbank Baden-Württemberg

Gerhard Knoke

GB Group Finance
WestLB AG
(ab 01.03.2003)

Noel Richardson

Mitglied des Vorstands
AXA Konzern AG

Wolfgang Schäfer

Landesdirektor
Landschaftsverband
Westfalen-Lippe

Bankmitarbeiter (bis 31.07.2003)

Raimund Bär

Mitarbeiter
Westdeutsche ImmobilienBank
(ab 01.03.2003)

Sandra Duttonhofer

Mitarbeiterin
Westdeutsche ImmobilienBank
(ab 01.03.2003)

Andreas Fohrmann

Mitarbeiter
Westdeutsche ImmobilienBank

Kerstin Müller

Mitarbeiterin
Westdeutsche ImmobilienBank
(ab 01.03.2003)

Dr. Wolfram Pika

Direktor
Westdeutsche ImmobilienBank

Birgit Schilling

Direktorin
Westdeutsche ImmobilienBank

Rita Schoppmeier

Mitarbeiterin
Westdeutsche ImmobilienBank
(bis 28.02.2003)

Mechthild Schwan

Mitarbeiterin
Westdeutsche ImmobilienBank
(bis 28.02.2003)

Guido Schwering

Mitarbeiter
Westdeutsche ImmobilienBank
(bis 28.02.2003)

Stellvertretende Mitglieder des Verwaltungsrats (bis 31.07.2003)

Wilfried Beimann

Mitglied des Vorstands
RAG Immobilien AG

Thomas Fischer

Mitglied des Vorstands
Landesbank Baden-Württemberg
(ab 01.03.2003)

Dr. Adolf Franke

Mitglied des Vorstands a. D.
WestLB AG

Dr. Wolfram Jaschinski

Mitglied des Vorstands
Landesbank Baden-Württemberg
(ab 01.03.2003)

Robert Restani

Stv. Mitglied des Vorstands a. D.
WestLB AG

Wolfgang Richter

Bankdirektor
WestLB AG

Hans-Peter Rietze

Vorsitzender der Geschäftsführung
PREUSSAG Immobilien GmbH

Joachim Schielke

Mitglied des Vorstands
Landesbank Baden-Württemberg

Paul K. Schminke

Mitglied des Vorstands
LRP Landesbank Rheinland-Pfalz
Girozentrale

Jochen Starke

Direktor
WestLB AG

Norbert Wahl

Geschäftsführender Direktor
Verbandsgeschäftsführer
Sparkassen- und Giroverband
Rheinland-Pfalz

Hermann Zondler

Stv. Mitglied des Vorstands a. D.
Landesbank Baden-Württemberg
(bis 28.02.2003)

**Mitglieder der
Gewährträgerversammlung
(bis 31.07.2003)****Jürgen Sengera**

Vorsitzender
Vorsitzender des Vorstands a. D.
WestLB AG

Heinrich Haasis

1. Stv. Vorsitzender
Präsident
Sparkassenverband
Baden-Württemberg

Dr. Klaus G. Adam

2. Stv. Vorsitzender
Vorsitzender des Vorstands
LRP Landesbank Rheinland-Pfalz
Girozentrale

Dr. Karlheinz Bentele

Präsident
Rheinischer Sparkassen- und
Giroverband

Dr. Adolf Franke

Mitglied des Vorstands a. D.
WestLB AG

Dr. Rolf Gerlach

Präsident
Westfälisch-Lippischer Sparkassen-
und Giroverband

Dr. Karl Heidenreich

Mitglied des Vorstands
Landesbank Baden-Württemberg

Hans Otto Streuber

Präsident
Sparkassen- und Giroverband
Rheinland-Pfalz

**Mitglieder des Verwaltungsrats
(ab 01.08.2003)****Dr. Matthijs van den Adel**

Vorsitzender
Mitglied des Vorstands
WestLB AG
(ab 21.01.2004)

Robert Restani

Vorsitzender
Stv. Mitglied des Vorstands a. D.
WestLB AG
(bis 26.04.2004)

Dr. Norbert Emmerich

Stv. Vorsitzender
Mitglied des Vorstands
WestLB AG
(ab 01.05.2004)

Dr. Adolf Franke

Stv. Vorsitzender
Mitglied des Vorstands a. D.
WestLB AG
(bis 31.12.2003)

Gerhard Knoke

GB Group Finance
WestLB AG

Klaus Neuhaus

GB Zentrales Kreditmanagement
WestLB AG

**Bankmitarbeiter
(ab 01.08.2003)**

Raimund Bär

Mitarbeiter
Westdeutsche ImmobilienBank

Dr. Wolfram Pika

Direktor
Westdeutsche ImmobilienBank

**Stellvertretende Mitglieder
des Verwaltungsrats
(ab 09.10.2003)**

Klaus Michael Geiger

Mitglied des Vorstands
WestLB AG

Gerhard Roggemann

Mitglied des Vorstands a. D.
WestLB AG
(bis 26.04.2004)

Rainer Schmitz

Stv. Mitglied des Vorstands
WestLB AG
(ab 01.05.2004)

Josef Thiebach

GB Zentrales Kreditmanagement
WestLB AG

Matthias Wargers

Projekt Immobilienfinanzierung
WestLB AG

**Mitglieder der Gewährträger-
versammlung (ab 01.08.2003)**

Dr. Thomas R. Fischer

Vorsitzender
Vorsitzender des Vorstands
WestLB AG
(ab 21.01.2004)

Dr. Johannes Ringel

Vorsitzender
Vorsitzender des Vorstands a. D.
WestLB AG
(bis 31.12.2003)

Dr. Matthijs van den Adel

Stv. Vorsitzender
Mitglied des Vorstands
WestLB AG
(ab 21.01.2004)

Robert Restani

Stv. Vorsitzender
Stv. Mitglied des Vorstands a. D.
WestLB AG
(bis 26.04.2004)

Dr. Karlheinz Bentele

Präsident
Rheinischer Sparkassen- und
Giroverband

Dr. Norbert Emmerich

Mitglied des Vorstands
WestLB AG
(ab 01.05.2004)

Dr. Adolf Franke

Mitglied des Vorstands a. D.
WestLB AG
(bis 31.12.2003)

Dr. Rolf Gerlach

Präsident
Westfälisch-Lippischer Sparkassen-
und Giroverband

Wolfgang Schäfer

Landesdirektor
Landschaftsverband Westfalen-Lippe
(ab 09.10.2003)

Mitglieder des Vorstands

Jürgen Stinner

Vorsitzender

Dieter Groh

Dr. Jörg Lauer

**Mandate in gesetzlich zu
bildenden Aufsichtsräten, die
von gesetzlichen Vertretern
und anderen Mitarbeitern der
Westdeutschen ImmobilienBank
wahrgenommen werden gem.
§ 340a Abs. 4 Satz 1HGB**

Jürgen Stinner

WestInvest Gesellschaft für
Investmentfonds mbH, Düsseldorf
W. Jacobsen AG, Kiel

Dr. Jörg Lauer

WestInvest Gesellschaft für
Investmentfonds mbH, Düsseldorf

Konzernabschluss 2003

der Westdeutschen ImmobilienBank (WIB)

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2003

AKTIVA

	2003 €	2003 €	2003 €	31. 12. 2002 T€
1. Barreserve				
a) Kassenbestand		22.690,51		(16)
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken		<u>6.377.769,52</u>		(12.229)
darunter:			6.400.460,03	12.245
bei der Deutschen Bundesbank € 5.979.782,03				
2. Forderungen an Kreditinstitute				
a) täglich fällig		306.141.053,04		(39.393)
b) andere Forderungen		<u>2.157.120.355,07</u>		(1.833.426)
			2.463.261.408,11	1.872.819
3. Forderungen an Kunden			16.003.403.722,42	12.274.850
darunter:				
durch Grundpfandrechte gesichert € 2.825.599.327,89				
Kommunalkredite € 3.215.630.281,14				
4. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere				
a) Anleihen und Schuldverschreibungen				
aa) von öffentlichen Emittenten	51.860.655,74			(51.866)
ab) von anderen Emittenten	<u>835.379.564,20</u>			(1.188.866)
darunter:		887.240.219,94		
beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 859.025.337,72				
b) eigene Schuldverschreibungen		<u>217.843.368,75</u>		(185.401)
Nennbetrag € 208.281.123,96			1.105.083.588,69	1.426.133
5. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere			4.500.030,73	52.780
6. Beteiligungen			41.565.737,06	15.406
7. Assoziierte Unternehmen			50.946.834,91	37.379
8. Anteile an verbundenen Unternehmen			2.223.533,37	2.257
9. Treuhandvermögen			31.031.786,89	10.945
darunter:				
Treuhandkredite € 31.031.753,89				
10. Ausgleichsforderungen gegen die öffentliche Hand				
einschließlich Schuldverschreibungen aus deren Umtausch			12.914.846,86	19.430
11. Immaterielle Anlagewerte			49.106.560,99	52.123
darunter:				
Geschäftswerte € 49.058.724,99				
12. Sachanlagen			27.237.725,34	62.307
13. Sonstige Vermögensgegenstände			202.173.370,06	191.739
14. Rechnungsabgrenzungsposten			63.107.100,06	64.869
Summe der Aktiva			20.062.956.705,52	16.095.282

PASSIVA

	2003 €	2003 €	2003 €	31. 12. 2002 T€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
a) täglich fällig		20.487.843,57		(2.066)
b) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist		<u>8.634.315.419,02</u>		(8.569.308)
			8.654.803.262,59	8.571.374
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden				
andere Verbindlichkeiten				
a) täglich fällig		238.973.927,24		(108.787)
b) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist		<u>1.790.134.560,32</u>		(719.708)
			2.029.108.487,56	828.495
3. Verbriefte Verbindlichkeiten				
a) begebene Schuldverschreibungen			8.013.748.538,34	5.762.535
4. Treuhandverbindlichkeiten			31.031.786,89	10.946
darunter:				
Treuhandkredite € 31.031.753,89				
5. Sonstige Verbindlichkeiten			73.824.624,81	57.017
6. Rechnungsabgrenzungsposten			21.763.763,14	19.811
7. Rückstellungen				
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		14.378.622,00		(13.065)
b) Steuerrückstellungen		3.476.613,50		(3.690)
c) andere Rückstellungen		<u>55.580.487,44</u>		(27.625)
			73.435.722,94	44.380
8. Nachrangige Verbindlichkeiten			313.322.970,29	188.323
darunter:				
vor Ablauf von zwei Jahren fällig € 0,00				
9. Genusssrechtskapital			221.000.000,00	221.000
10. Eigenkapital				
a) gezeichnetes Kapital		400.000.000,00		(384.000)
b) Kapitalrücklage		220.740.765,68		(0)
c) Gewinnrücklagen				
ca) gesetzliche Rücklage	0,00			(0)
cb) satzungsmäßige Rücklagen	5.122.641,78			(4.421)
cc) andere Gewinnrücklagen	<u>0,00</u>			(0)
		5.122.641,78		(0)
d) Konzernrücklage		0,00		(0)
e) Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter		2.431.720,34		(2.100)
f) Konzernbilanzgewinn		<u>2.622.421,16</u>		(880)
			630.917.548,96	391.401
Summe der Passiva			20.062.956.705,52	16.095.282
1. Eventualverbindlichkeiten				
a) Eventualverbindlichkeiten aus weitergegebenen abgerechneten Wechseln		0,00		(0)
b) Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen		639.665.412,74		(434.247)
c) Haftung aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten		<u>0,00</u>		(0)
			639.665.412,74	434.247
2. Andere Verpflichtungen				
Unwiderrufliche Kreditzusagen			1.402.710.172,85	1.844.390
3. Verwaltungsvermögen			3.394.951,76	316

Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1.1. bis 31.12.2003

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2003

	2003 €	2003 €	2003 €	31. 12. 2002 T€
1. Zinserträge aus				
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	761.110.741,94			(753.775)
b) festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen	<u>48.013.014,36</u>			(64.904)
		809.123.756,30		
2. Zinsaufwendungen		<u>745.100.409,82</u>		(733.438)
			64.023.346,48	85.241
3. Laufende Erträge aus				
a) Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren		132.074,49		(119)
b) Beteiligungen		8.285.266,69		(311)
b) Anteilen an verbundenen Unternehmen		<u>155.136,21</u>		(794)
			8.572.477,39	1.224
4. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen			1.036.185,07	-239
5. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinn- abführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen			21.557,38	14
6. Provisionserträge		13.668.967,06		(17.572)
7. Provisionsaufwendungen		<u>11.875.738,10</u>		(8.899)
			1.793.228,96	8.673
8. Nettoertrag aus Finanzgeschäften			1.640.061,72	4.690
9. Sonstige betriebliche Erträge			48.212.881,27	39.374
10. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter	36.077.972,48			(34.923)
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>8.426.374,50</u>			(8.579)
darunter: für Altersversorgung € 2.073.489,14		44.504.346,98		
b) andere Verwaltungsaufwendungen		<u>34.199.811,50</u>		(31.726)
			78.704.158,48	75.228
11. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			16.151.322,98	16.888
12. Sonstige betriebliche Aufwendungen			23.055.686,62	11.976
13. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft			103.356.488,51	37.746
14. Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren			99.078.763,92	7.597
15. Aufwendungen aus Verlustübernahme			13.378,92	54
16. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit			3.097.466,68	4.682
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.935.677,30		(2.435)
18. Sonstige Steuern, soweit nicht unter Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ ausgewiesen		<u>69.652,52</u>		(196)
			-1.866.024,78	2.631
19. Jahresüberschuss			4.963.491,46	2.051
20. Einstellungen in Gewinnrücklagen				
a) in die gesetzliche Rücklage		0,00		
b) in satzungsmäßige Rücklagen		272.620,01		(780)
c) in andere Gewinnrücklagen		0,00	272.620,01	780
21. Auf konzernfremde Gesellschafter entfallender Gewinn / Verlust			2.068.450,29	391
Bilanzgewinn			2.622.421,16	880

Anhang Konzernabschluss

per 31. Dezember 2003

I. Allgemeine Angaben

Aufstellung des Konzernabschlusses

Der Konzernabschluss der Westdeutschen ImmobilienBank (WIB) wurde entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Handelsgesetzbuchs (HGB) und der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute (RechKredV) aufgestellt. Nachfolgend werden Erläuterungen zu Vorgängen gegeben, bei denen von den Verfahrensweisen in den Einzelabschlüssen abgewichen wurde oder bei denen die Vorschriften zur Konzernrechnungslegung zusätzliche Angaben verlangen.

Angaben, die wahlweise in der Bilanz oder im Anhang gemacht werden können, erfolgen im Anhang.

Der WIB umfasst neben der Bank selbst 76 Konzernunternehmen, von denen 10 Gesellschaften vollkonsolidiert und 19 Gesellschaften at equity nach der Buchwertmethode in den Konzernabschluss einbezogen wurden. Die zahlenmäßige Veränderung des Konsolidierungskreises im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus Erst- und Endkonsolidierungen von assoziierten Unternehmen. Die Verrechnung der Wertansätze im Rahmen der Erstkonsolidierung von drei assoziierten Unternehmen erfolgte zum Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile. Daraus resultierten aktivische Unterschiedsbeträge in Höhe von insgesamt 21,4 Mio €. Der ausgewiesene Geschäfts- und Firmenwert entfällt im Wesentlichen auf die Westdeutsche Immobilien Holding GmbH (WIH) sowie die WestFonds Immobilien-Anlagegesellschaft mbH.

Konsolidierungsgrundsätze

Die Abschlüsse der einzelnen Konzernunternehmen wurden einheitlich nach den für die WIB geltenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt. Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Aufwendungen und Erträge zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wurden verrechnet.

Die Buchwerte der Beteiligungen an den einbezogenen Unternehmen wurden gegen das anteilige Eigenkapital nach der Buchwertmethode verrechnet. Die aus der Kapitalkonsolidierung entstandenen Geschäftswerte werden grundsätzlich über einen Zeitraum von 15 Jahren linear abgeschrieben. Kürzere Abschreibungszeiträume betreffen Projektgesellschaften, bei denen sich die Abschreibungsdauer an der Projektlaufzeit orientiert.

Im Einzelnen ergab sich folgende Zuordnung im Konzernabschluss:

Von den 77 Konzernunternehmen wurden 47 Gesellschaften nicht in den Konzernjahresabschluss einbezogen, da ihre Berücksichtigung für die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung ist.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Ausweis-, Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze der WIB gelten für die in den Konzernkreis einbezogenen Unternehmen einheitlich.

Die Bewertung der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und schwebenden Geschäfte erfolgte gemäß den §§ 252 ff. HGB sowie den ergänzenden Vorschriften für Kreditinstitute gemäß den §§ 340 ff. HGB.

Die Bilanzierung aller Forderungen erfolgte zum Nennwert. Bei der Auszahlung von Darlehen einbehaltene Disagien werden auf deren Laufzeit bzw. Festzinsbindungsdauer verteilt und vom Forderungsbestand gekürzt. Verbindlichkeiten wurden mit dem Rückzahlungsbetrag ausgewiesen, wobei entsprechende Disagien in den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt wurden. Das Wahlrecht zur Aktivierung latenter Steuern wurde ausgeübt.

Für alle erkennbaren Risiken im Forderungsbestand wurde eine Risikovorsorge in ausreichender Höhe gebildet.

Die Wertpapiere des Anlagevermögens als Finanzanlagebestand wurden zu Anschaffungskosten bewertet, während die Wertpapiere der Liquiditätsreserve nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet wurden. Bei den Wertpapieren des Finanzanlagebestands werden die Unterschiedsbeträge zwischen Anschaffungskosten und Rückzahlungsbetrag zeitanteilig erfolgswirksam aufgelöst.

Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen wurden zu Anschaffungskosten bilanziert. Abschreibungen auf den niedrigeren, beizulegenden Wert wurden bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung vorgenommen.

Für Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte, deren Nutzung zeitlich begrenzt ist, wurden Abschreibungen entsprechend den steuerlichen Vorschriften vorgenommen. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

Die Rückstellungen wurden in Höhe des Betrags gebildet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist; sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen.

Die Währungsumrechnung erfolgt gemäß § 340h HGB sowie der Stellungnahme des IDW BFA 3/95. Die WIB unterscheidet dabei nicht zwischen besonderer Deckung und Deckung in derselben Währung. Alle Aufwendungen und Erträge aus der Währungsumrechnung werden somit in der Erfolgsrechnung erfasst. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände und Schulden sowie nicht abgewickelte Fremdwährungskassageschäfte sind mit den Kursen der Europäischen Zentralbank zum Bilanzstichtag umgerechnet. Schwebende Termingeschäfte werden zum Terminkurs des Bilanzstichtags umgerechnet, sofern sie nicht zur Sicherung

zinstragender Positionen abgeschlossen wurden. Dienen Termingeschäfte nachweislich der Absicherung zinstragender Positionen, werden die Swappremien zeitanteilig abgegrenzt und im Zinsergebnis ausgewiesen.

II. Erläuterungen zu Bilanz und GuV

FORDERUNGEN AN KREDITINSTITUTE

Die Forderungen an Kreditinstitute gliedern sich wie folgt:

	2003 Mio €	2002 Mio €
täglich fällig	306,2	39,3
mit einer Restlaufzeit von:		
bis zu 3 Monate	546,7	199,5
mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	104,1	198,9
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	979,8	588,9
mehr als 5 Jahre	526,5	846,2
insgesamt	2.463,3	1.872,8
darunter:		
an verbundene Unternehmen	9,0	0,0
an Beteiligungsunternehmen	0,0	295,9

FORDERUNGEN AN KUNDEN

Die Forderungen an Kunden setzen sich wie folgt zusammen:

	2003 Mio €	2002 Mio €
mit einer Restlaufzeit von:		
bis zu 3 Monate	826,4	561,9
mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	1.334,2	454,6
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	4.944,4	2.895,1
mehr als 5 Jahre	8.898,4	8.363,3
insgesamt	16.003,4	12.274,9
darunter:		
mit unbestimmter Laufzeit	345,4	238,7
an Beteiligungsunternehmen	348,9	245,1

Die Geschäfte mit unbestimmter Laufzeit sind in den Forderungen an Kunden mit einer Restlaufzeit von bis zu drei Monaten enthalten.

In den Forderungen an Kunden werden nachrangige Forderungen in Höhe von 17,4 Mio € ausgewiesen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt den Bestand an **grundpfandrechtlich gesicherten Forderungen**:

	2003 Mio €	2002 Mio €
mit einer Restlaufzeit von:		
bis zu 3 Monate	67,3	51,5
mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	125,0	33,3
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	358,8	253,7
mehr als 5 Jahre	2.274,5	2.030,4
insgesamt	2.825,6	2.368,9
darunter:		
an Beteiligungsunternehmen	43,3	63,9

Diese Position beinhaltet ausschließlich Forderungen, die nach dem Hypothekendarlehenbankgesetz als Realkredite einzustufen sind.

SCHULDVERSCHREIBUNGEN UND ANDERE FESTVERZINSLICHE WERTPAPIERE

Der Bestand an diesen Wertpapieren weist folgende Struktur auf:

	2003 Mio €	2002 Mio €
Anleihen und Schuldverschreibungen	1.105,1	1.426,1
darunter:		
börsennotiert	1.105,1	1.426,1
nicht börsennotiert	0,0	0,0
darunter:		
Forderungen an verbundene Unternehmen	25,3	0,0
Forderungen an Beteiligungsunternehmen	0,0	122,1
insgesamt	1.105,1	1.426,1

Die **Emittenten** der Schuldverschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2003 Mio €	2002 Mio €
Anleihen und Schuldverschreibungen öffentlicher Emittenten		
beleihbar bei der Deutschen Bundesbank		
im Folgejahr fällig werdend	1,9	1,9
im Folgejahr nicht fällig werdend	50,0	50,0
Anleihen und Schuldverschreibungen von anderen Emittenten		
beleihbar bei der Deutschen Bundesbank		
im Folgejahr fällig werdend	359,0	249,1
im Folgejahr nicht fällig werdend	448,1	907,3
Sonstige		
im Folgejahr fällig werdend	0,2	0,4
im Folgejahr nicht fällig werdend	28,0	32,0
Eigene Schuldverschreibungen		
im Folgejahr fällig werdend	9,9	46,7
im Folgejahr nicht fällig werdend	208,0	138,7
insgesamt	1.105,1	1.426,1

Diese Bestände sind entsprechend der **Zweckbestimmung** abgegrenzt und getrennt geführt worden. Der Bestand ist dadurch in die nachfolgenden, auch bewertungsmäßig unterschiedlich zu behandelnden Teilbereiche aufgliederbar:

	2003 Mio €	2002 Mio €
Liquiditätsreserve	817,4	917,2
Anlagebestand	287,7	508,9
insgesamt	1.105,1	1.426,1

Der Finanzanlagebestand in Höhe von 287,7 Mio € (Vj. 508,9 Mio €) ist Teil des Anlagevermögens und wurde unter Beachtung von § 253 Abs. 2 HGB bewertet.

Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere

Sämtliche in dieser Position ausgewiesene Wertpapiere im Gesamtwert von 4,5 Mio € (Vj. 52,8 Mio €) sind nicht börsenfähig. Es handelt sich um Investmentzertifikate, die der Liquiditätsreserve zugeordnet sind.

Beteiligungen/Anteile an verbundenen Unternehmen

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen hielten zum Bilanzstichtag Anteile an anderen Gesellschaften in Höhe von insgesamt 43,8 Mio € (Vj. 17,7 Mio €).

Die Aufstellung des Anteilsbesitzes nach § 285 Nr. 11 und § 313 Abs. 2 HGB ist beim Amtsgericht in Mainz hinterlegt.

Es wurden insgesamt 2,2 Mio € (Vj. 2,3 Mio €) an Anteilen von nicht in den Abschluss einbezogenen verbundenen Unternehmen gehalten.

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem nachfolgenden Anlagespiegel zu entnehmen. Die angegebenen Werte der Schuldverschreibungen und festverzinslichen Wertpapiere einschließlich der Ausgleichsforderungsposition enthalten keine anteiligen Zinsen. Die Veränderungen des Geschäftsjahrs umfassen neben den Zu- und Abgängen auch die Bestandsveränderungen aufgrund der zeitanteiligen Auflösung von Agien und Disagien.

Angaben in Mio €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge im Geschäftsjahr	Abgänge im Geschäftsjahr	Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen im Geschäftsjahr	Buchwert am 31.12.2003	Buchwert am 31.12.2002
Schuldverschreibungen / festverzinsliche Wertpapiere des Anlagevermögens	504,4	0,1	217,4	0,0	0,0	0,0	287,1	504,4
Ausgleichsforderungen	2,6	0,0	2,6	0,0	0,0	0,0	0,0	2,6
Anteile an verbundenen Unternehmen	2,6	0,1	0,1	0,0	0,4	0,1	2,2	2,3
Beteiligungen	74,0	64,6	25,8	0,0	20,3	4,0	92,5	52,8
Geschäfts- und Firmenwert	99,8	4,3	0,0	0,0	55,0	7,4	49,1	52,1
Grundstücke und Gebäude	56,2	0,0	33,0	0,0	10,3	1,6	12,9	44,1
Betriebs- und Geschäftsausstattung	41,0	3,4	1,3	0,0	28,8	7,1	14,3	18,2
Summe	780,6	72,5	280,2	0,0	114,8	20,2	458,1	676,5

Die Grundstücke und Gebäude des WIB Konzerns wurden nicht eigenbetrieblich genutzt.

Treuhandvermögen

Die Position Treuhandvermögen umfasst insbesondere Treuhandkredite an Kunden in Höhe von 31,0 Mio € (Vj. 10,9 Mio €).

SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

In dieser Position sind enthalten:

	2003 Mio €	2002 Mio €
Grundstücke und Gebäude im Umlaufvermögen	78,9	64,5
Ausgleichsposten aus der Devisenbewertung	25,3	0,0
Forderungen aus Verkauf von Gesellschaftsanteilen	12,0	0,0
Aktivische latente Steuern	10,2	5,1
Forderungen an das Finanzamt	8,6	6,2
Gesellschaftsanteile	6,8	21,9
Im Bau befindliche Bauaufträge	0,0	10,3
Gesellschafterdarlehen	0,0	44,4
Sonstiges	60,4	39,3
insgesamt	202,2	191,7

AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

In dieser Position sind enthalten:

	2003 Mio €	2002 Mio €
Agio aus Forderungen	25,5	28,1
Disagio aus Emissionsgeschäft	16,2	13,8
Disagio aus Verbindlichkeiten	4,2	2,5
Ausgleichszahlungen aus Swaps	12,8	15,3
Sonstiges	4,4	5,2
insgesamt	63,1	64,9

VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gliedern sich in folgende Laufzeiten:

	2003 Mio €	2002 Mio €
täglich fällig	20,5	2,1
mit einer Restlaufzeit von:		
bis zu 3 Monate	1.921,2	2.131,0
mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	1.958,2	1.646,9
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	3.722,0	3.711,5
mehr als 5 Jahre	1.032,9	1.079,9
insgesamt	8.654,8	8.571,4
darunter:		
gegenüber verbundenen Unternehmen	1.936,3	0,0
gegenüber Beteiligungsunternehmen	0,0	2.998,7

VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KUNDEN

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kunden setzen sich wie folgt zusammen:

	2003 Mio €	2002 Mio €
täglich fällig	239,0	108,8
mit einer Restlaufzeit von:		
bis zu 3 Monate	100,9	38,0
mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	422,7	121,5
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	230,7	153,1
mehr als 5 Jahre	1.035,8	407,1
insgesamt	2.029,1	828,5
darunter:		
gegenüber verbundenen Unternehmen	0,1	0,0
gegenüber Beteiligungsunternehmen	17,5	32,7

Verbriefte Verbindlichkeiten

Von den verbrieften Verbindlichkeiten in Höhe von 8.013,7 Mio € (Vj. 5.762,5 Mio €) sind 1.443,3 Mio € im Folgejahr fällig.

Treuhandverbindlichkeiten

Treuhandverbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen gegenüber Kunden in Höhe von 31,0 Mio € (Vj. 10,9 Mio EUR).

Sonstige Verbindlichkeiten

Wesentliche Positionen in den insgesamt ausgewiesenen 73,8 Mio € (Vj. 57,0 Mio €) sind Kapitaleinzahlungsverpflichtungen, erhaltene Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, anteilige Zinsen aus nachrangigen Verbindlichkeiten und Genussrechten sowie abzuführende Steuern.

PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

In dieser Position sind enthalten:

	2003 Mio €	2002 Mio €
Agio aus Emissionsgeschäft	0,7	0,2
Sonstiges	21,1	19,6
insgesamt	21,8	19,8

NACHRANGIGE VERBINDLICHKEITEN

Folgende nachrangige Verbindlichkeiten übersteigen 10 % des Gesamtbetrags aller nachrangigen Verbindlichkeiten:

Währung	Nominalbetrag in Mio €	Zinssatz	Laufzeit
€	125,0	4,8	2003 – 2013

Die nachrangigen Verbindlichkeiten entsprechen in Höhe von 313,3 Mio € (Vj. 188,3 Mio €) den Anforderungen des § 10 Abs. 5a Satz 1 KWG. Ein außerordentliches Kündigungsrecht ist nicht eingeräumt. Für die nachrangigen Verbindlichkeiten fielen insgesamt Aufwendungen in Höhe von 12,5 Mio € (Vj. 11,1 Mio €) an.

EIGENKAPITALSPIEGEL NACH DRS 7

Angaben in Mio €	Vorjahr	Bilanzgewinn	Ausschüttung	Einstellung/Entnahme in/aus Rücklagen/Stammkapital	Änderungen des Konsolidierungskreises	Konzern- eigenkapital 2003
auf Mutterunternehmen entfallende(s)						
Stammkapital	384,0	0,0	0,0	16,0	0,0	400,0
Kapitalrücklage	0,0	0,0	0,0	220,8	0,0	220,8
Gewinnrücklage	4,4	0,0	0,0	0,7	0,0	5,1
Konzernjahresergebnis	0,9	2,6	0,0	-0,9	0,0	2,6
Eigenkapital des Mutterunternehmens	389,3	2,6	0,0	236,6	0,0	628,5
auf Minderheiten entfallendes						
Kapital	1,7	0,0	0,0	0,0	-1,0	0,7
Konzernjahresergebnis	0,4	0,0	0,0	0,0	1,3	1,7
Eigenkapital der Minderheitsges.	2,1	0,0	0,0	0,0	0,3	2,4
Konzerneigenkapital in Berichtsperiode	391,4	2,6	0,0	236,6	0,3	630,9

Fremdwährungspositionen

Am Bilanzstichtag bestanden auf Fremdwährung lautende Aktivposten in Höhe von 3.511,7 Mio € (Vj. 3.581,0 Mio €), die Fremdwährungspassiva betragen 3.406,1 Mio € (Vj. 3.758,5 Mio €).

Gewinn- und Verlustrechnung

Vom Gesamtbetrag der Ergebniskomponenten Zinserträge, laufende Erträge aus Beteiligungen und Anteilen an verbundenen Unternehmen, Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren, Provisionserträge, Nettoertrag aus Finanzgeschäften sowie Sonstige betriebliche

Erträge in Höhe von 882,3 Mio € entfallen gemäß geographischer Aufteilung auf die Bearbeitungsstellen Deutschland 828,8 Mio € und Großbritannien 53,5 Mio €.

Segmentberichterstattung nach DRS 3

Grundlage der Segmentberichterstattung sind die Zahlen des externen Rechnungswesens und des internen Management-Information-Systems. Die Segmente des primären Berichtsformats leiten sich aus der kundenorientierten Organisationsstruktur der WIB ab.

In der Segmentberichterstattung werden folgende berichtspflichtige Segmente ausgewiesen:

- Nationale Investoren betreuen hauptsächlich Kunden mit Sitz im Inland. Diesem Segment sind auch die Bereiche Immobilien-InvestmentBanking und Immobilien-Joint-Ventures zugeordnet.
- Internationale Investoren sind hauptsächlich für Kunden mit Sitz im Ausland zuständig.
- Im Segment Privatkunden werden die privaten Wohnungsbaufinanzierungen, die unter anderem über die Internetplattform ImmoBank *direkt* abgewickelt werden, ausgewiesen.
- Das Segment Beteiligungen umfasst den Beteiligungsbereich der Bank, die direkten Beteiligungen der Bank und die in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen. Intersegmentäre Umsätze sind bereits eliminiert.
- In das Segment Servicebereiche fließen die nicht direkt zurechenbaren Erträge und Aufwendungen sowie der Ergebnisbeitrag des Aktiv-/Passiv-Managements ein.

AUFTEILUNG NACH GESCHÄFTSFELDERN

Angaben in Mio €		Nationale Investoren	Internationale Investoren	Privat- kunden	Beteili- gungen	Service- bereiche	Konsoli- dierung	Konzern- wert
Zinsüberschuss	2003	27,3	46,2	12,1	-7,5	-14,1	0,0	64,0
	2002	22,1	44,9	9,1	-4,3	13,4	0,0	85,2
Laufende Erträge	2003	4,6	0,0	0,0	9,1	0,0	-5,1	8,6
	2002	0,0	0,0	0,0	3,4	0,0	-2,2	1,2
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	2003	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	1,0
	2002	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2
Provisionsüberschuss	2003	3,4	6,7	-8,8	0,9	-0,4	0,0	1,8
	2002	0,9	7,8	-3,8	5,0	-0,5	-0,7	8,7
Nettoerfolg aus Finanzgeschäften	2003	0,0	0,0	0,0	0,0	1,6	0,0	1,6
	2002	0,0	0,0	0,0	0,0	4,7	0,0	4,7
Erträge	2003	35,3	52,9	3,3	2,5	-12,9	-4,1	77,0
	2002	23,0	52,7	5,3	4,1	17,6	-3,1	99,6
Personalaufwand	2003	8,1	6,5	4,3	11,2	14,4	0,0	44,5
	2002	8,5	7,2	3,8	11,1	12,8	0,1	43,5
Sachaufwand	2003	2,6	2,9	1,3	11,6	18,7	-2,9	34,2
	2002	2,6	2,9	0,8	10,9	15,4	-0,9	31,7
Abschreibungen auf Sachanlagen und imm. AW	2003	0,2	0,1	1,2	8,8	5,8	0,0	16,1
	2002	0,3	0,2	1,2	6,0	5,9	3,3	16,9
Verwaltungsaufwand	2003	10,9	9,5	6,8	31,6	38,9	-2,9	94,8
	2002	11,4	10,3	5,8	28,0	34,1	2,5	92,1
Sonstiger betrieblicher Überschuss	2003	0,5	0,0	0,0	31,1	-1,2	-5,2	25,2
	2002	0,0	0,0	0,0	26,1	2,1	-0,9	27,3
Ergebnis vor Risikovorsorge	2003	24,9	43,4	-3,5	2,0	-53,0	-6,4	7,4
	2002	11,6	42,4	-0,5	2,2	-14,4	-6,5	34,8
Risikovorsorge	2003	47,8	3,8	3,7	-55,4	30,9	-26,5	4,3
	2002	36,2	2,6	8,9	16,1	-25,1	-8,6	30,1
Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	2003	-22,9	39,6	-7,2	57,4	-83,9	20,1	3,1
	2002	-24,6	39,8	-9,4	-13,9	10,7	2,1	4,7
Aufwand-/Ertrag-Relation	2003	0,3	0,2	2,1	0,9	-2,8		0,9
	2002	0,5	0,2	1,1	0,9	1,7		0,7
Sonstige Segmentangaben								
Segmentvermögen	2003	6.600,6	4.761,4	1.932,8	161,4	6.239,1	-11,4	19.683,9
	2002	3.626,9	4.196,2	1.381,6	62,2	6.444,7	-10,6	15.701,0
Bankaufsichtsrechtliche Risikopositionen	2003	5.464,7	4.641,7	878,4	102,6	805,4	0,0	11.892,8
	2002	2.809,0	4.193,0	1.039,9	87,0	769,6	0,0	8.898,5
Gebundenes Kapital	2003	437,2	371,3	70,3	8,2	64,4		951,4
	2002	224,7	335,4	83,2	7,0	61,6		711,9
Rentabilität des gebundenen Kapitals	2003	-5,2 %	10,7 %	-10,2 %	699,5 %	-130,2 %		0,3 %
	2002	-10,9 %	11,9 %	-11,3 %	-199,7 %	17,4 %		0,7 %

ERGEBNISSE NACH GEOGRAFISCHEN SEGMENTEN

Angaben in Mio €	Deutschland		Großbritannien		Konsolidierung		Konzernwert	
	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002
Zinsüberschuss	59,7	72,5	4,3	12,7	0,0	0,0	64,0	85,2
Laufende Erträge	8,6	1,2	0,0	0,0	0,0	0,0	8,6	1,2
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1,0	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	-0,2
Provisionsüberschuss	0,8	7,7	1,0	1,0	0,0	0,0	1,8	8,7
Nettoerfolg aus Finanzgeschäften	1,4	4,4	0,2	0,3	0,0	0,0	1,6	4,7
Erträge	71,5	85,6	5,5	14,0	0,0	0,0	77,0	99,6
Personalaufwand	42,6	41,5	1,9	2,0	0,0	0,0	44,5	43,5
Sachaufwand	33,1	30,5	1,1	1,2	0,0	0,0	34,2	31,7
Abschreibungen auf Sachanlagen und imm. AW	16,1	16,9	0,0	0,0	0,0	0,0	16,1	16,9
Verwaltungsaufwand	91,8	88,9	3,0	3,2	0,0	0,0	94,8	92,1
Sonstiger betrieblicher Überschuss	25,2	27,3	0,0	0,0	0,0	0,0	25,2	27,3
Ergebnis vor Risikovorsorge	4,9	24,0	2,5	10,8	0,0	0,0	7,4	34,8
Risikovorsorge	4,3	32,1	0,0	-2,0	0,0	0,0	4,3	30,1
Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	0,6	-8,1	2,5	12,8	0,0	0,0	3,1	4,7
Aufwand-/Ertrag-Relation	0,9	0,8	0,5	0,2			0,9	0,7
Sonstige Segmentangaben								
Segmentvermögen	18.827,3	14.942,4	976,9	917,3	-120,3	-158,6	19.683,9	15.701,1
Bankaufsichtsrechtliche Risikopositionen	10.906,8	7.995,6	999,3	954,3	-13,3	-51,4	11.892,8	8.898,5
Gebundenes Kapital	872,5	639,6	79,9	76,3	-1,0	-4,0	951,4	711,9
Rentabilität des gebundenen Kapitals	0,1 %	-1,3 %	3,1 %	16,8 %			0,3 %	0,7 %

Das Segmentergebnis wurde unter Beachtung der Konzernbilanzierungs- und -bewertungsgrundsätze ermittelt und verursachungsgerecht den Segmenten zugeordnet. Im Zinsergebnis wird der Erfolg des jeweiligen Segments nach der Marktzinsmethode ermittelt und den Investorenbereichen/Privatkunden zugerechnet. Grundlage für den Erfolg der Segmente ist das Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit. In das Segmentvermögen wurden die Forderungspositionen, die Wertpapierpositionen und die Beteiligungspositionen einbezogen. Auf einen Ausweis der Segmentschulden wurde aufgrund einer Globalrefinanzierung verzichtet.

III. Sonstige Angaben

Kapitalflussrechnung nach DRS 2-10

Der ausgewiesene Zahlungsmittelbestand umfasst die Bilanzpositionen „Barreserve“ sowie „Schuldtitel öffentlicher Stellen, die zur Refinanzierung bei Zentralnotenbanken zugelassen sind“. Verfügungsbeschränkungen liegen nicht vor.

	2003 Mio €
1. Jahresüberschuss (einschließlich Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern) vor außerordentlichen Posten	5,0
Im Jahresüberschuss enthaltene zahlungsunwirksame Posten und Überleitung auf den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	
2. + Abschreibungen, Wertberichtigungen und Zuschreibungen auf Forderungen, Sach- und Finanzanlagen	132,8
3. + Veränderung der Rückstellungen	29,1
4. – Veränderung anderer zahlungsunwirksamer Posten	-7,0
5. – Gewinn aus der Veräußerung von Finanz- und Sachanlagen	-125,7
6. – Sonstige Anpassungen (Saldo)	-77,0
7. = Zwischensumme	-42,8
Veränderung des Vermögens und der Verbindlichkeiten aus laufender Geschäftstätigkeit	
8. Forderungen	
8a. – an Kreditinstitute	-577,5
8b. – an Kunden	-1.123,4
9. + Wertpapiere (soweit nicht Finanzanlagen)	145,7
10. + Andere Aktiva aus laufender Geschäftstätigkeit	7,5
11. Verbindlichkeiten	
11a. – gegenüber Kreditinstituten	-895,0
11b. + gegenüber Kunden	1.179,6
12. + Verbriefte Verbindlichkeiten	502,8
13. + Andere Passiva aus laufender Geschäftstätigkeit	21,7
14. + Erhaltene Zinsen und Dividenden	805,0
15. – Gezahlte Zinsen	-686,0
16. + Außerordentliche Einzahlungen	0,0
17. – Außerordentliche Auszahlungen	0,0
18. + Ertragsteuerzahlungen	4,4
19. = Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-658,0

Fortsetzung ►

	2003
(Fortsetzung)	Mio €
19. = Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-658,0
20. Einzahlungen aus Abgängen des	
20a. + Finanzanlagevermögens	236,4
20b. + Sachanlagevermögens	47,7
21. Auszahlungen für Investitionen in das	
21a. – Finanzanlagevermögen	-39,7
21b. – Sachanlagevermögen	-3,3
22. + Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	112,8
23. – Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-31,5
24. – Mittelveränderungen aus sonstiger Investitionstätigkeit (Saldo)	0,0
25. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit	322,4
26. + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (Kapitalerhöhungen, Verkauf eigener Anteile etc.)	234,5
27. Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschafter	
27a. – Dividendenzahlungen	0,0
27b. – sonstige Auszahlungen	0,0
28. + Mittelveränderungen aus sonstigem Kapital (Saldo)	125,0
29. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	359,5
30. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus 19, 25, 29)	23,9
31. – Wechselkurs-, konsolidierungskreis- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	-29,7
32. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	12,2
33. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode	6,4

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen jährliche Miet- und Leasingverpflichtungen in Höhe von 6,8 Mio € (Vj. 5,5 Mio €) sowie sonstige Verpflichtungen in Höhe von jährlich 4,3 Mio €.

Die WIB ist der Sicherungsreserve der Landesbanken/Girozentralen angeschlossen. Daraus besteht zum Bilanzstichtag eine Nachschusspflicht in Höhe von 11,2 Mio € (Vj. 11,7 Mio €).

Zur Beteiligung an Offenmarktgeschäften mit der Deutschen Bundesbank waren am 31.12.2003 Wertpapiere mit einem Nominalwert von 503,0 Mio € (Vj. 709,1 Mio €) hinterlegt.

Zur Besicherung von Zahlungsverpflichtungen aus der Emission von Credit Linked Notes sind Wertpapiere mit einem Nominalwert von 237,6 Mio € sicherungsübereignet.

Zwei Gesellschaften im Konsolidierungskreis sind der Unterstützungseinrichtung der WestLB GmbH angeschlossen. Die nicht durch das Kassenvermögen der Unterstützungseinrichtung gedeckten Pensionsverpflichtungen betragen 5,9 Mio €.

DECKUNGSRECHNUNG

Die Deckungsrechnung gemäß Gesetz über die Pfandbriefe und verwandten Schuldverschreibungen öffentlich-rechtlicher Kreditanstalten (Pfandbriefgesetz) gliedert sich wie folgt:

	2003 Mio €	2002 Mio €
Deckungspflichtige Hypothekendarfandbriefe	2.018,8	1.592,8
Zur Deckung bestimmte Aktiva		
Forderungen an Kunden/an Kreditinstitute	2.524,9	2.223,9
Deckungsüberhang	506,1	631,1
Deckungspflichtige Öffentliche Pfandbriefe	4.038,4	4.397,1
Zur Deckung bestimmte Aktiva		
Forderungen an Kunden/an Kreditinstitute	4.536,8	4.644,0
Deckungsüberhang	498,4	246,9
Deckungspflichtige sonstige Schuldverschreibungen	3.245,0	630,0
Zur Deckung bestimmte Aktiva		
Forderungen an Kunden/an Kreditinstitute	7.970,3	6.510,3
Deckungsüberhang	4.725,3	5.880,3

DERIVATIVE GESCHÄFTE

Die derivativen Geschäfte wurden zur Deckung von Zins- und Währungsschwankungen abgeschlossen und sind dem Anlagebestand zugeordnet.

Angaben in Mio €	Nominalwerte		Kreditrisikoäquivalente	
	2003	2002	2003	2002
Zinsrisiken				
Zinsswaps	11.174,0	9.567,4	248,8	349,5
FRAs	0,0	200,0	0,0	0,0
Zinsoptionen				
Käufe	260,0	385,0	5,4	8,7
Verkäufe	710,0	385,0	6,8	0,0
Caps, Floors	0,0	24,4	0,0	0,0
insgesamt	12.144,0	10.561,8	261,0	358,2
Währungsrisiken				
Devisentermingeschäfte	28,7	241,0	1,9	2,4
Währungsswaps/Zinzwährungsswaps	103,8	121,7	33,3	20,4
insgesamt	132,5	362,7	35,2	22,8

ANGABEN NACH § 285 NR. 14 HGB

Name	Sitz	Register-Nr.	Ort des Registers
Landesbank NRW	Münster	HRA 5300	Münster
	Düsseldorf	HRA 15277	Düsseldorf
WestLB AG	Münster	HRB 6400	Münster
	Düsseldorf	HRB 42975	Düsseldorf

Anzahl der Mitarbeiter

Im Konzern waren im Jahresdurchschnitt 261 (Vj. 263) weibliche und 291 (Vj. 288) männliche Mitarbeiter beschäftigt. Davon befanden sich 2 (Vj. 3) Mitarbeiter in einem Ausbildungsverhältnis.

Bezüge der Organe

Im Konzern beliefen sich die Gesamtbezüge für den Vorstand der Bank auf 0,9 Mio € (Vj. 1,0 Mio €). Ehemalige Vorstände erhielten 0,2 Mio € (Vj. 0,3 Mio €).

Für die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gewährträgersammlung wurden im Konzern 0,2 Mio € (Vj. 0,2 Mio €) aufgewendet.

Für ehemalige Vorstandsmitglieder bestehen Pensionsrückstellungen in Höhe von 2,2 Mio €.

Mainz, 16. März 2004



Dieter Groh



Dr. Jörg Lauer



Jürgen Stinner

Bestätigungsvermerk

zum Bankabschluss

Zu dem Jahresabschluss und dem Lagebericht haben wir folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Westdeutschen ImmobilienBank, Mainz, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2003 bis zum 31. Dezember 2003 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen in der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie die Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet. Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Frankfurt am Main, den 22. März 2004
Ernst & Young AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Müller-Tronnier
Wirtschaftsprüfer



Hultsch
Wirtschaftsprüfer

Bestätigungsvermerk

zum Konzernabschluss

Zu dem Konzernabschluss und dem Konzernlagebericht haben wir folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Wir haben den von der Westdeutschen ImmobilienBank, Mainz, aufgestellten Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2003 bis 31. Dezember 2003 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Konzerns und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Frankfurt am Main, den 22. März 2004
Ernst & Young AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Müller-Tronnier
Wirtschaftsprüfer



Hultsch
Wirtschaftsprüfer

Mitglieder des Vorstands und Leiter der Geschäftsstellen und Zentralbereiche

Mitglieder des Vorstands

Jürgen Stinner
Vorsitzender

Dieter Groh

Dr. Jörg Lauer

Leiter der Geschäftsstellen Nationale und Internationale Investoren

Jörg Basche
München

Karl-Ernst Bröcker
Hamburg

Anne-Isabelle Carbonnières
Repräsentanz Paris

Andrew S. Cooper
Repräsentanz New York

Heribert Eisenburger
Düsseldorf

Roland Fuchs
Mainz

Regina Leslie
Repräsentanz Madrid

Klaus Schreiner
Niederlassung London

Leiter der Zentralbereiche

Claus-Jürgen Cohausz
Internationale Investoren
Kredite

Elvira Dettweiler-Scholz
Personal

Werner Doetsch
Nationale Investoren
Kredite, Nord

Volkhard Fröhlich
Beteiligungen

Uwe Jablonka
Privatkunden
ImmoBank *direkt*

Klaus-Henning Loss
Revision

Heinz Friedrich Mauer
Organisation/EDV/Services

Ewald Neumann
Fonds-Treuhandstelle

Dr. Wolfram Pika
Recht/Steuern

Thomas Plagemann
Immobilien-Joint-Ventures

Heinz-Josef Rensmann
Risikomanagement

Klaus Reymus
Nationale Investoren
Kredite, Süd

Günter Schmitz
Immobilien-InvestmentBanking
National

Martin Weber
Vorstandssekretariat/
Konzernentwicklung

Alexander van Echelpoel
Treasury

Westdeutsche ImmobilienBank

Dienstleistungsunternehmen

Geschäftsführer

Oliver Priggemeyer

Westdeutsche
ImmobilienHolding GmbH

Rainer Bodenburg**Werner Hegemann****Oliver Priggemeyer**

Assetis GmbH
(bisher ITCM Immobilien Consulting
und Management GmbH)

Hubert Müller

Assetis GmbH
(bisher PortfolioInvest-Beratung
Management für Immobilien GmbH)

Hermann Müller**Manfred Vidahl**

Allvaris GmbH
(bisher PortfolioInvest-Beratung
Management für Immobilien GmbH)

Rainer Hamann**Klaus-Henning Hoffmann**

WestFonds
Immobilien-Anlagegesellschaft mbH

Philipp von Bechtolsheim

(bis 31.03.2004)

Ulrich Gerken**Armin Moser**

WestGkA Management
Gesellschaft für kommunale
Anlagen mbH

Adressen

Westdeutsche**ImmobilienHolding GmbH**

Völklinger Straße 4
40219 Düsseldorf
Tel.: + 49 211 90101-01
Fax: + 49 211 90101-099
info@immobilienholding.de

Assetis GmbH

Völklinger Straße 4
40219 Düsseldorf
Tel.: + 49 211 90101-03
Fax: + 49 211 90101-399
info@assetis.de

Allvaris GmbH

Völklinger Straße 4
40219 Düsseldorf
Tel.: + 49 211 90101-610
Fax: + 49 211 90101-602
info@allvaris.de

WestFonds

Immobilien-Anlagegesellschaft mbH
Völklinger Straße 4
40219 Düsseldorf
Tel.: + 49 211 90101-04
Fax: + 49 211 90101-402
vertrieb@westfonds.de

WestGkA Management Gesellschaft für kommunale Anlagen mbH

Völklinger Straße 4
40219 Düsseldorf
Tel.: + 49 211 90101-05
Fax: + 49 211 90101-599
info@westgka.de

Westdeutsche ImmobilienBank

Ihre Ansprechpartner



Geschäftsstelle Mainz Nationale und Internationale Investoren

Roland Fuchs
Große Bleiche 46
55116 Mainz
Tel.: +49 6131 9280-7477
Fax: +49 6131 9280-7483
mainz@westimmobank.com



London Branch

Klaus Schreiner
42, Moorgate
London EC2R 6 EL
Großbritannien
Tel.: + 44 207 33009-88
Fax: + 44 207 33009-91
london@westimmobank.com



Repräsentanz Madrid

Regina Leslie
C/Velázquez 123
Spanien
Tel.: + 34 91 43280-32
Fax: + 34 91 43280-51/-65
madrid@westimmobank.com



Repräsentanz New York

Andrew S. Cooper
780 Third Avenue, 14th Floor
New York, NY 10017
USA
Tel.: + 1 212 5880-065
Fax: + 1 212 5880-992
ny@westimmobank.com



Repräsentanz Paris

Anne-Isabelle Carbonnières
6, rue Lamennais
75008 Paris
Frankreich
Tel.: + 33 1 4075-7696
Fax: + 33 1 45611358
paris@westimmobank.com



Internationale Investoren Bearbeitung

Claus-Jürgen Cohausz
Große Bleiche 46
55116 Mainz
Tel.: +49 6131 9280-7251
Fax: +49 6131 9280-7481



Geschäftsstelle Düsseldorf/Benelux

Heribert Eisenburger
Völklinger Str. 4
40219 Düsseldorf
Tel.: + 49 211 90101-02
Fax: + 49 211 90101-263
duesseldorf@westimmobank.com



Geschäftsstelle Hamburg

Karl-Ernst Bröcker
Brodschangen 3–5
Haus Cölln
20457 Hamburg
Tel.: + 49 40 323214-10
Fax: + 49 40 326243
hamburg@westimmobank.com



Geschäftsstelle München

Jörg Basche
 Lenbachplatz 2A
 80333 München
 Tel.: + 49 89 552504-25
 Fax: + 49 89 552504-20
 muenchen@westimmobank.com



Nationale Investoren, Bearbeitung Nord

Werner Doetsch
 Piusallee 7
 48147 Münster
 Tel.: + 49 251 4888-7610
 Fax: + 49 251 4888-7784
 muenster@westimmobank.com



Nationale Investoren Bearbeitung Süd

Klaus Reymus
 Große Bleiche 46
 55116 Mainz
 Tel.: + 49 6131 9280-7310
 Fax: + 49 6131 9280-7216



Immobilien-InvestmentBanking National

Günter Schmitz
 Große Bleiche 46
 55116 Mainz
 Tel.: + 49 6131 9280-7270
 Fax: + 49 6131 9280-7307
 info@westimmobank.com



Immobilien-Joint-Ventures

Thomas Plagemann
 Piusallee 7
 48147 Münster
 Tel. : + 49 251 4888-7660
 Fax : + 49 251 4888-7787
 muenster@westimmobank.com



Privatkunden ImmoBank direkt

Uwe Jablonka
 Piusallee 7
 48147 Münster
 Tel.: + 49 251 4888-7769
 Fax: + 49 251 4888-7780
 muenster@westimmobank.com
 ibdirekt@westimmobank.com



Fonds-Treuhandstelle Mannheim

Ewald Neumann
 Karl-Ludwig-Straße 23
 68165 Mannheim
 Tel.. + 49 621 428-2382
 Fax: + 49 621 428-2252
 mannheim@westimmobank.com

Sitz der Westdeutschen ImmobilienBank

Große Bleiche 46
 55116 Mainz
 Tel.: + 49 6131 9280-0
 Fax: + 49 6131 9280-7200
 info@westimmobank.com

Impressum

Westdeutsche ImmobilienBank

Große Bleiche 46

55116 Mainz

Germany

Tel.: + 49 6131 9280-0

Fax: + 49 6131 9280-7200

Redaktion

Marketing/PR, Westdeutsche ImmobilienBank

Konzeption, Kreation und Produktion

m/p/m DigitalAgentur, Mainz

Westdeutsche ImmobilienBank Gruppe

Geschäftschronik 2003

Westdeutsche Immobilien-Bank, New York: Finanzierung eines 29-stöckigen Bürogebäudes mit 719.000 sq. ft. als Co-Agent in Midtown Manhattan.

WIB, Immobilien-Joint-Venture, „Kap am Südkai“: Erwerb und Gründung der Investitionsgesellschaft für ein rd. 14.000 m² Bürogebäude im Rheinauhafen, Köln.



WIB, „Souverain“, Brüssel: Objektankaufsfinanzierung eines Bürogebäudes (7.371 m²).

WIB, Immobilien-InvestmentBanking: Vertragsabschluss zur Beteiligung an der aurelis Management GmbH/aurelis Real Estate GmbH & Co KG, einer der größten Landentwicklungsgesellschaften Europas, mit einer Fläche von rd. 30,4 Mio m².



WIB, „Entra Eiendom“, Norwegen: Portfoliofinanzierung von norwegischen Liegenschaften im Rahmen einer internationalen Konsortialfinanzierung.

WIB, „Provide Green“: Erste Verbriefung von deutschen Retaildarlehen über die KfW-Plattform „Provide“. Synthetischer Credit-Transfer von 943 Mio € und Emission von 76 Mio € Credit Linked Notes.

WIB, Objektankaufsfinanzierung „Camarillo“, Madrid: Bürogebäude (23.872 m²).

Januar

Februar

März

April

Mai

Juni



PortfoliInvest GmbH, Binshof Hotel & Resort, Speyer: Hochwertiges Hotel mit 67 individuell ausgestatteten Zimmern und ansprechendem Wellness- u. Beautybereich. Entwicklung u. Vermittlung durch den Geschäftsbereich Work-out.

ITCM, Römer-Passage, Mainz: Konzeption, Vermietung und Center Management. Mietfläche: 17.000 m². Eröffnung: 13.02.2003.



WIB, River Plaza, Paris: Objektankaufsfinanzierung des Bürogebäudes (26.768 m²).

WIB, Immobilien-Joint-Venture, Wohnungsbauprojekt Heidesheim-Uhlerborn: Verkauf der Gesellschaftsanteile und erfolgreicher Projektabschluss.

WestFonds, Schließung des WestFonds INTERRA Austria mit einem Bürogebäude im Nordwesten Wiens.

WIB, Immobilien-Joint-Venture, Jahreszeiten Verlag: Abschluss eines Grundstückskaufvertrags und Mietvertrags über ein rd. 25.000 m² großes Bürogebäude in Alsternähe, Hamburg.

WIB, Morton Square, New York: Co-Arranger & Syndication Agent eines 450.000-sq.-ft.-Komplexes mit rd. 280 Wohneinheiten, ca. 11.800 sq. ft. Einzelhandelsfläche und 140 Parkplätzen.

ITCM, Volme Galerie, Hagen: Nebenkostenprognose und Generaldienstleistung. Mietfläche: 32.600 m², Eröffnung: 25.04.2003.



WestFonds: Markteinführung des WestFonds 6 Arabella Sheraton, Am Büsing Palais, dem 106. Fonds in der Emissionsgeschichte des Hauses WestFonds.

PortfoliInvest GmbH, Restrukturierung des Immobilienbestands einer Lebensversicherung: U.a. Bestandssteuerung, Begleitung von Transaktionen und Revitalisierung von Objekten durch den Geschäftsbereich Beratung und Analyse.

WIB: Beteiligung an Konsortialfinanzierung, Immobilienportfolio, Spanien für ein gemischtes Portfolio der Immobilien-gesellschaft Testa, Gesamtfinanzierungsvolumen: 342,4 Mio €. Anteil der Westdeutschen Immobilien-Bank: 38,4 Mio €.

WIB, Clarion Lion Fund, New York: Documentation Agent im Rahmen einer Kreditfazilität an den Clarion Lion Fund, ein von ING Clarion gemanagter Offener Core-Immobilienfonds mit einem Vermögen von 600 Mio \$.

WestFonds: Schließung des WestFonds INTERRA Austria 2, der in zwei Geschäftshäuser und ein im Erbbaurecht bebautes Grundstück im 16. Bezirk von Wien investiert hat.

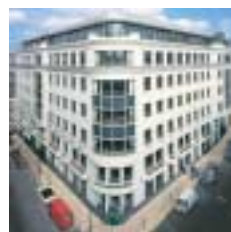
WIB, Eigenkapital-Vorfinanzierung „Random House“, New York: Finanzierungsvolumen 200 Mio \$ für einen Geschlossenen Immobilienfonds durch ein Bankenkonsortium unter Führung der Westdeutschen ImmobilienBank.

WIB, „Espace Monterey“, Luxembourg: Ankaufsfinanzierung eines Bürogebäudes (6.200 m²) durch die Westdeutsche ImmobilienBank.

WIB, Immobilien-Joint-Venture: Richtfest Einkaufszentrum Krohnstieg in Hamburg mit 13.000 m² Verkaufsfläche und 4.000 m² Fitness- und Büroflächen.



WIB, „Millennium City“, Wien: Ankaufsfinanzierung für einen Geschlossenen Immobilienfonds (Finanzierungsvolumen 250 Mio €) als internationaler Konsortialkredit unter Führung der Westdeutschen ImmobilienBank.



WIB, „Curzon Street“, London: Finanzierung einer Büroimmobilie (20.433 m²) im Rahmen eines Club Deals unter Führung der Westdeutschen ImmobilienBank.

WIB, „Liber Building“, Stockholm: Ankaufsfinanzierung für den Erwerb eines Büroobjekts (10.150 m²) durch die Westdeutsche ImmobilienBank.

WIB, Immobilien-Joint-Venture, Max-Viertel München: Abschluss eines Grundstückskaufvertrags mit dem Freistaat Bayern für die Bebauung mit rd. 60.000 m² Wohn- und Nutzfläche.

Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
------	--------	-----------	---------	----------	----------



WestGkA: Für das Bürogebäude in Wiesbaden, Schiersteiner Hafen, wurde ein Mietvertrag über zehn Jahre mit der Schufa Holding AG abgeschlossen.

WestGkA: Übernahme der sicherheitsübereigneten Anteile der Connecta Beratungsgesellschaft im Ost-West-Wirtschaftsverkehr mbH & Co. Erste Grundstücks KG. Die WestGkA ist seitdem Eigentümerin des Berlin-Hauses, Moskau.

ITCM, Mercado Center, Nürnberg: Vermietung und Center Management. Mietfläche 42.000 m². Eröffnung am 04.09.2004.

WIB, „Rue de Richelieu“, Paris: Objektankaufsfinanzierung eines Bürogebäudes (3.500 m²) durch die Westdeutsche ImmobilienBank.

PortfoliInvest GmbH: Abschluss einer umfassenden Sanierung eines denkmalgeschützten Objekts in der City von London durch die WIP GmbH im Rahmen der Portfoliomanagement-Betreuung in Verbindung mit einer langfristigen Neuvermietung der gesamten Immobilie.

WestGkA: Abschluss eines GU-Vertrags mit der Isatin Grundstücksverwaltungsges. mbH (DAL) zwecks Kreishäuserweiterung Aachen.

WIB, Chicago, Illinois: Participant bei der Finanzierung eines 33-stöckigen Objekts mit 159 luxuriösen Eigentumswohnungen.

WIB, Immobilien-Joint-Venture: Eröffnung und Fertigstellung CCL City Center Landshut mit 14.000 m² Einkaufsflächen und zusätzlichen Multiplexkinoflächen.

WIB: Privatkunden, Wohnungsbaufinanzierungen präsentierte den Kreditservice auf der Messe European Banking & Insurance Fair (EBIF) in Frankfurt. Der Bereich Privatkunden hat die Kostenführerschaft durch ständige Optimierung des Workflows und Einsatz modernster Technologien erlangt. Die Dienstleistungen als Kreditserviceunternehmen und die Softwarelösungen stellt die WIB anderen Banken, Sparkassen und Versicherungen zur Verfügung. Start der ersten auf SAP basierenden elektronischen Kreditakte, die einen schnellen Zugriff auf die elektronischen Kreditakten bietet.

WIB, Immobilien-Joint-Venture, EKZ Multi-Casa, Duisburg: Abschluss eines Grundstückskaufvertrags mit der aurelis über ein 76.000 m² großes Grundstück.

PortfoliInvest GmbH: Vermittlung und Ankaufsprüfung eines Einkaufszentrums mit 12.970 m² in Cuxhaven für ein betreutes Kundenvermögen durch die Geschäftsbereiche Portfoliomanagement und Investment.

WIB, Privatkunden: Steigerung des Neugeschäfts im Bereich private Wohnungsbaufinanzierungen u. a. über ImmoBank direkt im Vergleich zum Vorjahr von 600 Mio € auf rd. 1,1 Mrd €. Damit hat der Bereich das höchste Neugeschäft seit Gründung der Bank erzielt.



WIB, Shopping Center Gran Via 2, Barcelona: Beteiligung an einer Konsortialfinanzierung. Gesamtfinanzierungsvolumen 96,2 Mio €, Anteil der ImmobilienBank 32,05 Mio €.

WIB, Immobilien-Joint-Venture: Verkauf des Einkaufszentrums „Mercado“ in Nürnberg mit 42.000 m² Verkaufsfläche an den Offenen Investmentfonds der Credit Suisse.

WestFonds: Verkauf des Bürohauses Rotterdam, Blaak 333 aus dem WestFonds Holland 1. Nach nur sechs Jahren erzielen die Zeichner voraussichtlich eine Liquidationsquote von 115 %.



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