

# **GEMEINSAMER AUSGLIEDERUNGSBERICHT**

**des Vorstands der Aareal Bank AG  
und der Geschäftsführung der Ariadne Portfolio GmbH & Co. KG**

**betreffend**

**die Ausgliederung eines Kreditportfolios der Aareal Bank AG auf die  
Ariadne Portfolio GmbH & Co. KG**

**vom 31. März 2008**

## Inhaltsverzeichnis

A.	EINLEITUNG .....	7
B.	ANGABEN ZU DEN BETEILIGTEN RECHTSTRÄGERN.....	8
1.	Aareal Bank.....	8
1.1	Geschichte und Entwicklung.....	8
1.2	Sitz, Geschäftsjahr und Unternehmensgegenstand .....	9
1.3	Grundkapital und Aktionäre.....	10
1.4	Vorstand und Aufsichtsrat.....	10
1.5	Mitarbeiter und betriebliche Mitbestimmung .....	12
1.6	Kennzahlen der letzten drei Geschäftsjahre .....	12
1.6.1	Kennzahlen der Aareal Bank nach HGB.....	12
1.6.2	Kennzahlen des Aareal Bank Konzerns nach IFRS .....	13
1.7	Überblick über die Geschäftstätigkeit und die Kerngeschäftsfelder .....	14
1.7.1	Strukturierte Immobilienfinanzierung.....	14
1.7.2	Consulting/Dienstleistungen .....	14
1.8	Abbau von nicht strategischen Geschäftsbereichen.....	15
1.8.1	Reduzierung des Bestandes an leistungsgestörten Krediten .....	15
1.8.2	Veräußerung von weiteren Geschäftsbereichen.....	16
1.8.3	Abbau des Privatkundengeschäfts für Baufinanzierungen.....	16
2.	Ariadne KG .....	17
C.	WIRTSCHAFTLICHE UND RECHTLICHE BEGRÜNDUNG DER AUSGLIEDERUNG .....	18
1.	Strategischer Hintergrund der Ausgliederung.....	18
2.	Motivation potentieller Erwerber des Kreditportfolios.....	19
3.	Bedeutung der Ausgliederung für die Vermarktung des Kreditportfolios .....	20
3.1	Geplante Transaktionsstruktur .....	20
3.2	Ablauf des Bieterverfahrens zur Vermarktung des Kreditportfolios .....	21
4.	Rechtliche Vorteile der Ausgliederung .....	21
5.	Alternativen zur Ausgliederung .....	22
5.1	Abtretung der Forderungen und Sicherheiten ("Asset Sale") .....	23
5.2	Einbringung des Kreditportfolios in die Ariadne KG .....	23
5.3	Abspaltung des Kreditportfolios auf die Ariadne KG.....	23
5.4	Ausgliederung des Kreditportfolios unmittelbar auf einen Erwerber .....	23
5.5	Wirtschaftliche Unterbeteiligung an dem Kreditportfolio .....	24
6.	Einzelheiten der rechtlichen Umsetzung der Ausgliederung .....	24
6.1	Abschluss des Ausgliederungsvertrages .....	24
6.2	Beschlussfassung der Anteilseigner der beteiligten Rechtsträger .....	25
6.3	Anmeldung, Eintragung und Wirksamwerden der Ausgliederung .....	25
6.4	Grundbuchmäßige Erfassung der Ausgliederung .....	25
6.5	Entbehrlichkeit einer Bankerlaubnis für die Ariadne KG .....	26
7.	Kosten der Ausgliederung .....	26

D.	GEGENSTAND DER AUSGLIEDERUNG UND GEGENLEISTUNG .....	26
1.	Beschreibung des auszugliedernden Kreditportfolios.....	26
1.1	Zusammensetzung des Kreditportfolios.....	26
1.2	KfW-Darlehen.....	27
1.3	Nichteinbeziehung bestimmter Rechts- und Vertragsverhältnisse.....	28
1.4	Synthetische Verbriefungen .....	28
1.5	Verwaltung des Kreditportfolios.....	29
2.	Gegenleistung.....	29
E.	AUSWIRKUNGEN DER AUSGLIEDERUNG .....	29
1.	Gesellschaftsrechtliche Auswirkungen der Ausgliederung.....	29
1.1	Folgen für die beteiligten Rechtsträger .....	29
1.1.1	Übergang des Kreditportfolios als Gesamtheit auf die Ariadne KG.....	29
1.1.2	Verantwortlichkeit nach § 133 UmwG .....	30
1.1.3	Verteilung der Nutzen und Lasten aus dem Kreditportfolio .....	31
1.1.4	Erhöhung der Kommanditeinlage der Aareal Bank bei der Ariadne KG .....	31
1.2	Rechtliche Folgen für die Beteiligung der Aktionäre der Aareal Bank ..	31
2.	Aufsichtsrechtliche Auswirkung der Ausgliederung .....	32
2.1	Erlaubnispflicht der Ariadne KG .....	32
2.2	Großkreditgrenzen.....	32
2.3	Millionenkreditmeldungen.....	33
2.4	Auswirkung auf die Eigenmittelausstattung der Aareal Bank .....	33
3.	Bilanzielle und finanzwirtschaftliche Auswirkung der Ausgliederung ..	34
4.	Steuerliche Auswirkung der Ausgliederung .....	35
4.1	Steuerliche Folgen für die beteiligten Rechtsträger .....	35
4.1.1	Steuerliche Auswirkungen bei der Aareal Bank .....	35
4.1.2	Steuerliche Auswirkungen bei der Ariadne KG.....	36
4.2	Steuerliche Folgen für die Aktionäre der Aareal Bank.....	37
5.	Arbeitsrechtliche Auswirkungen.....	37
5.1	Auswirkungen auf die Aareal Bank .....	37
5.2	Auswirkungen auf die Betriebsorganisation der Aareal Bank .....	37
5.3	Auswirkungen auf die betriebsverfassungsrechtliche Struktur und die Unternehmensmitbestimmung der Aareal Bank .....	38
5.4	Auswirkungen auf die Ariadne KG.....	38
6.	Auswirkungen auf die Kundenbeziehungen der Aareal Bank .....	38
F.	ERLÄUTERUNG DES AUSGLIEDERUNGSVERTRAGES.....	38
1.	Abschnitt 1 – Ausgliederung.....	39
2.	Abschnitt 2 – Ausgliederungsstichtag; Schlussbilanz; Übertragungsstichtag.....	39
3.	Abschnitt 3 – Gegenleistung .....	40
4.	Abschnitt 4 – Übertragung des Aareal Kreditportfolios .....	40
5.	Abschnitt 5 – Nicht ausgliederte Gegenstände.....	43

6.	Abschnitt 6 – Verwaltung des Kreditportfolios ab dem Ausgliederungstichtag .....	45
7.	Abschnitt 7 – Sonderrechte .....	46
8.	Abschnitt 8 – Folgen für die Arbeitnehmer und ihre Vertretungen .....	46
9.	Abschnitt 9 – Freistellung .....	46
10.	Abschnitt 10 – Gewährleistung und Schadensersatz.....	47
11.	Abschnitt 11 – Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt.....	47
12.	Abschnitt 12 – Stichtagsänderung.....	48
13.	Abschnitt 13 – Schlussbestimmungen.....	48

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
AktG	Aktiengesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BStBl.	Bundessteuerblatt
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
d.h.	das heißt
etc.	et cetera
EuGH	Europäischer Gerichtshof
ggfs.	gegebenenfalls
gem.	gemäß
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
HGB	Handelsgesetzbuch
IFRS	International Financial Reporting Standards
i.S.v.	im Sinne von
i.V.m.	in Verbindung mit
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
KG	Kommanditgesellschaft
KWG	Kreditwesengesetz
Mio.	Millionen
Mrd.	Milliarden
NPL	Non Performing Loans
Nr.	Nummer
plc	Public Limited Company
PL	Performing Loans
RoE	Return on equity
S.	Satz
sog.	sogenannte/r
SPL	Sub Performing Loans
u.a.	unter anderem
UmwG	Umwandlungsgesetz

UmwStG	Umwandlungssteuergesetz
URNr.	Urkundennummer
USt.	Umsatzsteuer
UStG	Umsatzsteuergesetz
u.U.	unter Umständen
vgl.	vergleiche
z.B.	zum Beispiel

## A. EINLEITUNG

Die Aareal Bank AG mit Sitz in Wiesbaden (nachfolgend "**Aareal Bank**" und zusammen mit ihren Beteiligungsgesellschaften nachfolgend auch "**Aareal Bank Gruppe**") ist eine der führenden deutschen Immobilienfinanzierungsbanken.

Die Aareal Bank beabsichtigt, ihre Geschäftstätigkeit in der privaten Baufinanzierung weitgehend abzubauen. Diese Maßnahme ist Teil der strategischen Neuausrichtung der Geschäftsfelder der Aareal Bank.

Zu diesem Zwecke soll der überwiegende Teil der Kreditengagements zur Finanzierung wohnungswirtschaftlicher Immobilien von Privatkunden (nachfolgend "**Kreditportfolio**") veräußert werden. Dabei kommen als Erwerber vor allem deutsche bzw. europäische Kreditinstitute in Betracht, die auf dem Geschäftsfeld der privaten Baufinanzierung stärker engagiert sind als die Aareal Bank und sich durch eine Fokussierung auf die spezifischen Bedürfnisse von Privatkunden auszeichnen.

Die Ausgliederung des Kreditportfolios stellt eine Vorstufe für den Verkauf dar:

- Zunächst wird das Kreditportfolio auf die Ariadne Portfolio GmbH & Co. KG (nachfolgend "**Ariadne KG**") ausgegliedert. Bei der Ariadne KG handelt es sich um eine 100%ige Tochtergesellschaft der Aareal Bank.
- Unmittelbar im Anschluss an das Wirksamwerden der Ausgliederung sollen die Anteile an der Ariadne KG veräußert werden. Die Veräußerung dieser Anteile soll an den Interessenten erfolgen, der als erfolgreicher Bieter aus einem Bieterverfahren für das Kreditportfolio hervorgeht. Durch den Erwerb der Anteile an der Ariadne KG erwirbt dieser mittelbar auch das Kreditportfolio.

Die Übertragung des Kreditportfolios auf die Ariadne KG soll nach den Vorschriften des Umwandlungsgesetzes (*UmwG*) im Wege der Ausgliederung zur Aufnahme (§ 123 Abs. 3 Nr. 1 *UmwG*) erfolgen. Zu diesem Zweck haben die Aareal Bank und die Ariadne KG am 27. März 2008 einen Ausgliederungs- und Übernahmevertrag (nachfolgend "**Ausgliederungsvertrag**") in notariell beurkundeter Form abgeschlossen (URNr. 391/2008 des Notars Dirk Reischauer mit Amtssitz in Wiesbaden). Dieser Ausgliederungsvertrag bedarf eines Zustimmungsbeschlusses der Hauptversammlung der Aareal Bank und eines Zustimmungsbeschlusses der Gesellschafterversammlung der Ariadne KG. Letzterer ist nach Abschluss des Ausgliederungsvertrags am 27. März 2008 erfolgt. Über die Zustimmung der Hauptversammlung der Aareal Bank soll die ordentliche Hauptversammlung der Aareal Bank am 21. Mai 2008 beschließen.

Der Vorstand der Aareal Bank und die Geschäftsführung der Ariadne KG erstatten den Anteilshabern der beteiligten Gesellschaften gemäß § 127 UmwG gemeinsam den nachfolgenden Ausgliederungsbericht. In diesem Bericht werden das Ausgliederungsvorhaben sowie der Ausgliederungsvertrag in rechtlicher und wirtschaftlicher Hinsicht erläutert und begründet.

## **B. ANGABEN ZU DEN BETEILIGTEN RECHTSTRÄGERN**

### **1. Aareal Bank**

#### **1.1 Geschichte und Entwicklung**

Die Aareal Bank entstand in ihrer heutigen Form im Zuge der Aufspaltung der früheren DePfa-Gruppe in eine Staatsfinanzierungsbank und eine Immobilienfinanzierungsbank. Aus diesem Teilungsprozess ging die Aareal Bank im Jahr 2001 als eine auf das Immobiliengeschäft spezialisierte Bank hervor. Das Staatsfinanzierungsgeschäft wurde von der mittlerweile durch die Hypo Real Estate Holding AG übernommenen Unternehmensgruppe der DEPFA BANK plc weitergeführt.

Die Wurzeln der Gesellschaft gehen auf die im Jahre 1923 gegründete "Deutsche Wohnstättenbank Aktiengesellschaft" zurück. Mit der Gründung der Deutsche Wohnstättenbank Aktiengesellschaft wollten die gemeinnützige Wohnungswirtschaft und die Öffentliche Hand die Finanzierung des Wohnungsneubaus auf eine neue Grundlage stellen, nachdem durch Krieg und Inflation private Vermögen weitgehend vernichtet worden waren und der Wohnungsbau nahezu vollständig zum Erliegen gekommen war. Die Deutsche Wohnstättenbank Aktiengesellschaft wurde 1926 in "Deutsche Bau- und Bodenbank AG" umbenannt. Nach dem Ende des zweiten Weltkrieges war die Deutsche Bau- und Bodenbank AG zunächst ein ruhendes Berliner Institut ohne Neugeschäft. Die Bank konnte aber 1949 ihren Geschäftssitz in die Bundesrepublik Deutschland verlegen und ihre Geschäftstätigkeit wieder aufnehmen. Anfang 1979 übernahm die Deutsche Pfandbriefanstalt die Mehrheit an der Deutsche Bau- und Bodenbank AG.

Im Rahmen der Privatisierungspolitik der Bundesrepublik Deutschland wurde die Deutsche Pfandbriefanstalt zum Jahreswechsel 1989/1990 in eine Aktiengesellschaft umgewandelt und in "Deutsche Pfandbrief- und Hypothekenbank Aktiengesellschaft" umbenannt. Im März 1991 erfolgte die Notierungsaufnahme an der Frankfurter Wertpapierbörse. 1998/1999 änderte die Deutsche Pfandbrief- und Hypothekenbank AG ihre Firma in "DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG".

Im Zuge der damaligen Umstrukturierung der DePfa Gruppe wurden die gesamten Immobilienaktivitäten operativ auf die Deutsche Bau- und Bodenbank AG übertra-

gen. Dieses Unternehmen wurde in "DePfa Bank Aktiengesellschaft" (heute "Aareal Bank AG") umfirmiert.

Zur weiteren erfolgreichen Entwicklung der Staatsfinanzierungs- und Immobilienaktivitäten schlugen Vorstand und Aufsichtsrat der DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG Ende des Jahres 2000 den Aktionären vor, den Konzern in zwei Spezialbanken aufzuspalten. Die neue Struktur sollte die Optimierung des Geschäftsmodells und die weitere internationale Expansion ermöglichen. Im Oktober 2001 stimmten die Aktionäre der DePfa Deutsche Pfandbriefbank AG auf einer außerordentlichen Hauptversammlung mit einer Mehrheit von 99,95 % des vertretenen Grundkapitals der vorgeschlagenen Trennung der DePfa-Gruppe in zwei unabhängige, auf das Staatsfinanzierungs- bzw. das Immobiliengeschäft spezialisierte börsennotierte Banken zu.

Im Januar 2002 wurde die DePfa Bank AG in "Aareal Bank AG" umfirmiert. Sie ist in dieser Form seit Juli 2002 an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert (siehe dazu *Abschnitt B.1.3*).

Seit der gesellschaftsrechtlichen Teilung der DePfa-Gruppe sind sämtliche bisherigen Immobilienaktivitäten der früheren DePfa-Gruppe in der Aareal Bank Gruppe konzentriert. Heute ist die Aareal Bank ein internationaler Immobilienfinanzierer, der in über 25 Ländern tätig ist.

## **1.2 Sitz, Geschäftsjahr und Unternehmensgegenstand**

Die Aareal Bank ist eine im Handelsregister beim Amtsgericht Wiesbaden unter HRB 13184 eingetragene Aktiengesellschaft mit Sitz in Wiesbaden. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

Gegenstand des Unternehmens ist der Betrieb von Bankgeschäften, mit Ausnahme des Investmentgeschäfts gem. § 1 Abs. 1 Satz 2 Ziffer 6 KWG, von Finanz- und sonstigen Dienstleistungen sowie die Förderung internationaler Wirtschaftsbeziehungen. Das Pfandbriefgeschäft ist auf die Ausgabe von Hypothekendarlehen gem. § 1 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 PfandBG und von Öffentlichen Pfandbriefen gem. § 1 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 PfandBG beschränkt. Die Aareal Bank kann in den vorstehend bezeichneten Bereichen selbst oder durch die Beteiligung an anderen Gesellschaften tätig werden. Sie ist zu allen Maßnahmen und Handlungen berechtigt, die mit dem Gegenstand des Unternehmens zusammenhängen oder ihm zu dienen geeignet sind. Es können Dienstleistungen aller Art vorgenommen werden. Die Aareal Bank kann im In- und Ausland Zweigniederlassungen errichten, andere Unternehmen gründen, erwerben und sich an ihnen beteiligen, insbesondere an solchen, deren Unternehmensgegenstände sich ganz oder teilweise auf die vorgenannten Geschäftsbereiche erstrecken. Sie kann Unternehmen, an denen sie beteiligt ist, strukturell verändern, unter einheitlicher Leitung zusammenfassen oder sich auf deren Verwaltung be-

schränken sowie über ihren Beteiligungsbesitz verfügen. Sie kann ihren Betrieb ganz oder teilweise in Beteiligungsunternehmen ausgliedern.

Die Aareal Bank ist Kreditinstitut i.S.v. § 1 Abs. 1 KWG und verfügt über die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb nach § 32 i.V.m. § 61 KWG.

### **1.3 Grundkapital und Aktionäre**

Das Grundkapital der Aareal Bank beträgt EUR 128.265.477,00 und ist in 42.755.159 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem auf die einzelne Aktie entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 3,00 eingeteilt.

Die Aktien der Aareal Bank sind an der Frankfurter Wertpapierbörse und im elektronischen Handelssystem XETRA zum Börsenhandel im amtlichen Markt (Prime Standard) zugelassen und an den Wertpapierbörsen in Berlin-Bremen, Düsseldorf (dort auch im elektronischen Handelssystem Quotrix), Hamburg, München, Hannover und Stuttgart in den Freiverkehr einbezogen. Im September 2002 wurde die Aktie der Aareal Bank in den Index MDAX aufgenommen.

Der Vorstand ist nach § 5 Abs. 4 der Satzung bis zum 14. Juni 2010 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Aktien gegen Bar- oder Sacheinlage, ganz oder teilweise, einmalig oder mehrmalig um insgesamt bis zu EUR 46.639.504,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital).

Darüber hinaus ist das Grundkapital der Aareal Bank gemäß § 5 Abs. 5 der Satzung um bis zu EUR 30.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 10.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie (i) die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandlungsrechten oder Optionsscheinen, die den von der Gesellschaft oder einer unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungsgesellschaft der Gesellschaft aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 23. Mai 2006 bis zum 22. Mai 2011 ausgegebenen Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen beigefügt sind, von ihren Wandlungs- bzw. Optionsrechten Gebrauch machen oder (ii) die zur Wandlung verpflichteten Inhaber bzw. Gläubiger der von der Gesellschaft oder einer unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungsgesellschaft der Gesellschaft aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 23. Mai 2006 bis zum 22. Mai 2011 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen ihre Pflicht zur Wandlung erfüllen, in beiden vorgenannten Fällen (i) und (ii) jedoch nur, soweit nicht eigene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden.

### **1.4 Vorstand und Aufsichtsrat**

Der Vorstand der Aareal Bank besteht aus:

- Dr. Wolf Schumacher (Vorsitzender)
- Norbert Kickum
- Hermann J. Merkens
- Thomas Ortmanns

Der Aufsichtsrat der Aareal Bank besteht aus 12 Mitgliedern und setzt sich gemäß §§ 96 Abs. 1, 101 Abs. 1 AktG, §§ 1 Abs. 1, 4 Abs. 1 Drittelbeteiligungsgesetz und § 9 Abs. 1 der Satzung (in der am 30. Mai 2007 beschlossenen und am 22. Juni 2007 in das Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden eingetragenen Fassung) aus acht von der Hauptversammlung zu wählenden und vier von den Arbeitnehmern zu wählenden Mitgliedern zusammen.

Dem Aufsichtsrat gehören die folgenden Personen an:

*Vertreter der Anteilseigner:*

- Hans W. Reich, Kronberg i. Ts. (Vorsitzender)
- Erwin Flieger, Geretsried
- Christian Graf von Bassewitz, Düsseldorf
- Manfred Behrens, München
- Dr. Herbert Lohneiß, München
- Joachim Neupel, Meerbusch
- Prof. Dr. Stephan Schüller, Hamburg
- Wolf R. Thiel, Marxzell-Schielberg

*Vertreter der Arbeitnehmer:*

- York-Detlef Bülow, Katzenelnbogen (stellv. Vorsitzender)
- Tamara Birke, Wiesbaden
- Thomas Hawel, Saulheim
- Helmut Wagner, Hahnheim

## 1.5 Mitarbeiter und betriebliche Mitbestimmung

Die Aareal Bank beschäftigte am 31. Dezember 2007 einschließlich der Auszubildenden 1.109 Mitarbeiter. Bei der Aareal Bank bestehen derzeit Betriebsräte für die Zentrale in Wiesbaden (13 Mitglieder) sowie für die Filialen Berlin (5 Mitglieder), Hamburg (1 Mitglied), Leipzig (1 Mitglied), München (5 Mitglieder) und Stuttgart (1 Mitglied). Außerdem wurde ein Gesamtbetriebsrat gebildet, der sich aus Mitgliedern der örtlichen Betriebsräte zusammensetzt.

## 1.6 Kennzahlen der letzten drei Geschäftsjahre

### 1.6.1 Kennzahlen der Aareal Bank nach HGB

Die nachfolgende Tabelle enthält eine Auswahl wesentlicher Kennzahlen der Aareal Bank für die Geschäftsjahre 2005 bis 2007:

	2007	2006	2005
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>Mio. €</b>	<b>Mio. €</b>	<b>Mio. €</b>
Betriebsergebnis	80	107	-46
Ergebnis vor Steuern	273	179	17
Jahresüberschuss	285	117	-33
<b>Bestandszahlen per 31.12.</b>	<b>Mio. €</b>	<b>Mio. €</b>	<b>Mio. €</b>
Immobilienfinanzierungen	22.265	20.573	19.087
davon international	16.481	13.932	10.747
Eigenkapital	1.553	1.289	1.185
Bilanzsumme	41.335	39.513	37.396
	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>	<b>31.12.2005</b>
<b>Aufsichtsrechtliche Kennzahlen</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
	(FN 1)		
Kernkapitalquote nach KWG		7,5	8,3
Gesamtkennziffer nach KWG	(FN 2)	13,3	14,7
<b>Rating</b>			
Fitch Ratings, London			
langfristig	A-	A-	BBB+
kurzfristig	F2	F2	F2

1 Entfällt auf Einzelinstitutsebene, da seit 2007 nur noch auf Konzernebene ("Waiver Regelung"), siehe dazu auch *Abschnitt E.2.2*

2 Entfällt auf Einzelinstitutsebene, da seit 2007 nur noch auf Konzernebene ("Waiver Regelung").

## 1.6.2 Kennzahlen des Aareal Bank Konzerns nach IFRS

Die nachfolgende Tabelle enthält eine Auswahl wesentlicher Kennzahlen des Aareal Bank Konzerns für die Geschäftsjahre 2005 bis 2007:

	1.1.-31.12. 2007	1.1.-31.12. 2006	1.1.-31.12. 2005
<b>Konzerngewinn- und -verlustrechnung</b>	<b>Mio. €</b>	<b>Mio. €</b>	<b>Mio. €</b>
Betriebsergebnis	380	160	-88
Gesellschaftern der Aareal Bank zugeordneter Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag	290	107	-55
<b>Kennzahlen</b>			
Cost Income Ratio in % <sup>3</sup>	49,7	54,1	59,1
Ergebnis je Aktie in Euro	6,77	2,49	-1,40
RoE nach Steuern in %	25,0	10,9	-3,0
<b>Bestandszahlen per 31.12.</b>	<b>Mio. €</b>	<b>Mio. €</b>	<b>Mio. €</b>
Immobilienfinanzierungen	22.550	20.682	22.025
davon: international	16.878	14.289	13.033
Immobilienfinanzierungen under Management	23.992	22.771	24.698
davon: international	16.878	14.289	13.033
Eigenkapital	1.627	1.372	1.241
Bilanzsumme	40.202	38.279	39.186
<b>Bankaufsichtsrechtliche Kennzahlen<sup>4</sup></b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
Kernkapitalquote nach KWG	8,0	8,3	8,4
Gesamtkennziffer nach KWG	12,3	13,5	14,5
<b>Rating</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>	<b>31.12.2005</b>
Fitch Ratings, London			
langfristig	A-	A-	BBB+
kurzfristig	F2	F2	F2

<sup>3</sup> Nur Segment Strukturierte Immobilienfinanzierung.

<sup>4</sup> Nach Feststellung des Jahresabschlusses 2007 der Aareal Bank. Die Berücksichtigung der Gewinnrücklagenzuführung im haftenden Eigenkapital der Aareal Bank per 31. Dezember 2007 steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Hauptversammlung der Aareal Bank am 21. Mai 2008.

## 1.7 Überblick über die Geschäftstätigkeit und die Kerngeschäftsfelder

Die Geschäftstätigkeit der Aareal Bank Gruppe erstreckt sich auf Finanzierung, Beratung und Dienstleistungen in der gewerblichen Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Die Aareal Bank Gruppe begleitet nationale und internationale Kunden als Finanzierungspartner und Dienstleister. Ihr Geschäftsmodell besteht aus den Segmenten "Strukturierte Immobilienfinanzierung" und "Consulting / Dienstleistungen".

### 1.7.1 Strukturierte Immobilienfinanzierung

Das Angebot von strukturierten Immobilienfinanzierungen ist das traditionelle Kerngeschäft der Aareal Bank Gruppe und umfasst alle Immobilienfinanzierungs- und Treasury-Aktivitäten.

In der nationalen und internationalen gewerblichen Immobilienfinanzierung verfügt die Aareal Bank über mehr als 15-jährige Erfahrung und betreut Kunden in über 25 Ländern. Sie verfolgt eine "Drei-Kontinente-Strategie" und ist im Rahmen dieser Strategie in Europa, Nordamerika und Asien aktiv. Auf Basis des europäischen Geschäftsmodells baut die Aareal Bank entsprechende Vertriebsstrukturen in Nordamerika aus und im asiatischpazifischen Raum auf. Ihren Kunden bietet die Aareal Bank mit einem Netzwerk aus regionalen Marktexperten und Branchenspezialisten in den Zielmärkten individuell angepasste Finanzierungslösungen an. Das verwaltete Finanzierungsvolumen belief sich zum 31. Dezember 2007 auf rund EUR 24 Mrd.

Mit den Einheiten "Credit Portfolio Management" und "Credit Treasury" verwaltet die Aareal Bank die Gesamtstruktur des Immobilienfinanzierungsportfolios. Die Aareal Bank setzt zur Portfoliooptimierung und -steuerung unter anderem Syndizierungen und, in einem geringeren Maße, auch Verbriefungen ein.

Die Aareal Bank ist ein etablierter Emittent am Kapitalmarkt. Zur Abdeckung eines breiten Investorenspektrums bedient sie sich einer umfangreichen Palette von Refinanzierungsinstrumenten einschließlich Pfandbriefemissionen.

### 1.7.2 Consulting/Dienstleistungen

Das Segment "Consulting/Dienstleistungen" bietet der institutionellen Wohnungswirtschaft Dienstleistungen und Produkte für die Verwaltung von Wohnungsbeständen sowie für die Abwicklung des Zahlungsverkehrs. Dabei arbeiten der Bankbereich Wohnungswirtschaft und die beiden Tochtergesellschaften Aareon AG und Aareal First Financial Solutions AG eng zusammen.

Die Aareon AG betreibt das IT-System und -Beratungsgeschäft für die institutionelle Wohnungswirtschaft. Die Aareon AG bietet ihren Kunden Beratung und Training sowie Softwareprodukte, Support und IT-Services. Sie hat sich als eines der führen-

den Beratungs- und Systemhäuser für das Management von Wohn- und Gewerbeimmobilien positioniert. Mit den Software-Lösungen der Aareon AG werden von über 50.000 Anwendern mehr als acht Millionen Wohnungs- und Gewerbeeinheiten verwaltet.

Die Aareal Bank vertreibt für die Immobilienwirtschaft ein automatisiertes und in die Prozesse der Kunden integriertes System für den Massenzahlungsverkehr. Durch die Abwicklung des Zahlungsverkehrs über die Aareal Bank werden Kundeneinlagen generiert, die zusätzlich zum Refinanzierungsmix der gesamten Gruppe beitragen.

## **1.8 Abbau von nicht strategischen Geschäftsbereichen**

Im Jahr 2005 hat die Aareal Bank begonnen, sich strategisch neu auszurichten, um ihre Position als führender internationaler Immobilienspezialist weiter auszubauen. Zu diesem Zweck wurden die Geschäftsfelder auf den Prüfstand gestellt, die nicht zu den Kerngeschäftsbereichen "Strukturierte Immobilienfinanzierungen" und "Consulting/Dienstleistungen" beitragen. Die durch den Abbau von nicht strategischen Geschäftsbereichen frei gesetzten Ressourcen dienen unmittelbar der Stärkung der Kerngeschäftsfelder der Aareal Bank und der Expansion in strategisch wichtiges Neugeschäft in den Hauptsegmenten der Aareal Bank (siehe zu den strategischen Zielen der Ausgliederung auch unten *Abschnitt C.1.*).

### **1.8.1 Reduzierung des Bestandes an leistungsgestörten Krediten**

Einen Bestandteil der Neuausrichtung der Aareal Bank bildete der Abbau leistungsgestörter Kredite (sog. "Sub Performing Loans" – "SPL" bzw. "Non Performing Loans" – "NPL"). In den Jahren 2005 und 2006 wurden in vier Transaktionen leistungsgestörte Kredite in Höhe von insgesamt EUR 2.565 Mio. (inkl. Zinsen und Gebühren) an internationale Investoren platziert. Im Frühjahr 2007 wurde das Portfolio leistungsgestörter Kredite der Aareal Bank im Wege des Verkaufs eines weiteren Portfolios im Volumen von EUR 132 Mio. (inklusive Zinsen und Gebühren) weiter abgebaut. Der Bestand der Aareal Bank an leistungsgestörten Krediten belief sich zum Jahresende 2007 auf rund EUR 400 Mio. und lag damit auf einem normalisierten Niveau. Insgesamt wurde im Rahmen der beschriebenen fünf NPL-Transaktionen ein Kreditvolumen von EUR 2.697 Mio. veräußert.

Der Abbau leistungsgestörter Kredite diente insbesondere der Konzentration auf das strategische Kerngeschäft. Die Aareal Bank, deren Kerngeschäft die gewerbliche Immobilienfinanzierung ist, konnte durch die Veräußerung der NPL Portfolien an Investoren, die auf die Bearbeitung von notleidenden Kreditengagements spezialisiert sind, strategisch sinnvoll den Ressourcenbedarf an die Zyklen von Konjunktur und Immobilienmarkt anpassen. Die weiterhin in der Aareal Bank vorgehaltenen

Ressourcen für die Bearbeitung von leistungsgestörten Krediten konnten sich auf die Bearbeitung komplexer Problemfälle konzentrieren.

Darüber hinaus wurde Eigenkapital zur Investition in Neugeschäft in den Kerngeschäftsfeldern freigesetzt. Eigenkapital, das in ertragsarmen Risikoaktiva wie den deutschen NPL-Portfolien gebunden war, konnte bei seiner Freisetzung und anschließender Investition in das jeweilige Kerngeschäftsfeld deutlich höhere Erträge erwirtschaften. Nach Durchführung der beschriebenen Transaktionen kann sich die Aareal Bank nunmehr auf den Ausbau ihres Kerngeschäfts im Bereich der gewerblichen Immobilienfinanzierung konzentrieren.

### 1.8.2 Veräußerung von weiteren Geschäftsbereichen

Im Jahr 2005 erfolgte die Veräußerung der Aareal Hypotheken Vermittlungs GmbH, die auf die partnerbasierte Baufinanzierungsvermittlung im Privatkundenbereich spezialisiert war.

Im Jahr 2006 wurde die ehemalige Kreditservicing Tochter der Aareal Bank, die Aareal Hypothekenmanagement (heute: Kreditwerk Hypotheken Management GmbH), veräußert.

Im Jahre 2007 veräußerte die Aareal ihre Beteiligung an der Immobilien Scout GmbH von zuletzt 66,22%. Diese Gesellschaft, welche zum Segment "Consulting/Dienstleistung" gehört hatte, bietet ihren Kunden die Möglichkeit zur Vermietung und zum An- und Verkauf von Wohnungen und Häusern. Im gleichen Jahr wurde der Geschäftsbereich "Immobilien Asset Management", der sich auf die Konzeption, Platzierung und Verwaltung von Immobilienfonds erstreckte, ebenfalls veräußert.

Die vorgenannten Geschäftsbereiche bzw. Tochtergesellschaften gehörten aufgrund der strategischen Neuausrichtung der Aareal Bank Gruppe nicht mehr zum Kerngeschäft.

### 1.8.3 Abbau des Privatkundengeschäfts für Baufinanzierungen

Als einen weiteren Schritt in der strategischen Neuausrichtung beabsichtigt die Aareal Bank nunmehr den Geschäftsbereich der Immobilienfinanzierung des Privatkundengeschäfts durch die Veräußerung des Kreditportfolios weitgehend abzubauen. Als potentielle Erwerber des Kreditportfolios kommen vor allem deutsche bzw. europäische Kreditinstitute in Betracht, die auf dem Geschäftsfeld der privaten Baufinanzierung stärker engagiert sind als die Aareal Bank und sich folglich durch eine höhere Fokussierung auf die spezifischen Bedürfnisse von Privatkunden auszeichnen. Zu den Einzelheiten der strategischen Hintergründe und den Vorteilen siehe ausführlich *Abschnitt C.1.*

## 2. Ariadne KG

Die Ariadne KG hat ihren Sitz in Wiesbaden und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden unter HRA 8962 eingetragen.

Das Festkapital der Ariadne KG beträgt EUR 500,00. Alleinige Kommanditistin der Ariadne KG ist die Aareal Bank. Die voll eingezahlte Kommanditeinlage der Aareal Bank an der Ariadne KG, die mit der im Handelsregister eingetragenen Haftenlage identisch ist, beträgt EUR 500,00. Alleinige, nicht am Festkapital der Ariadne KG beteiligte persönlich haftende Gesellschafterin ist die im Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden unter HRB 23437 eingetragene Ariadne Verwaltungs GmbH mit Sitz in Wiesbaden. Deren alleinige Gesellschafterin ist die Aareal Bank, die den einzigen Geschäftsanteil an der Ariadne KG mit einem Nennwert in Höhe von EUR 25.000,00 hält. Das Geschäftsjahr der Ariadne KG entspricht dem Kalenderjahr.

Die Ariadne KG wurde am 23. November 2007 – firmierend unter "Blitz F07-neunhundert-neunzig-vier-GmbH" – in das Handelsregister eingetragen und hat zunächst keine aktive Geschäftstätigkeit entfaltet. Die Ariadne KG wurde im Februar 2008 von der Aareal Bank speziell für die Zwecke der Vermarktung des Kreditportfolios erworben. Im Hinblick auf die Vorbereitung der Ausgliederung und der anschließenden Vermarktung des Kreditportfolios ist die Satzung der Ariadne KG durch Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 19. Februar 2008 neu gefasst worden. Seit Eintragung der Satzungsänderung in das Handelsregister firmiert die Gesellschaft unter "Ariadne Portfolio GmbH & Co. KG".

Gegenstand des Unternehmens der Ariadne KG ist die Verwaltung eigenen Vermögens, insbesondere der Erwerb von Darlehens- und sonstigen Geldforderungen sowie deren Verwaltung und Verwertung für eigene Rechnung, ohne dass Bankgeschäfte im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 2 KWG betrieben oder Finanzdienstleistungen im Sinne von § 1 Absatz 1a Satz 2 KWG erbracht werden. Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen berechtigt, die dem Gesellschaftszweck zu dienen geeignet erscheinen, sofern zur Vornahme dieser Handlungen nicht eine Bankerlaubnis nach § 32 KWG erforderlich ist. Sie kann insbesondere Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten, andere Unternehmen, deren Unternehmensgegenstände ihrem eigenen gleich oder ähnlich sind, gründen, erwerben und sich an ihnen beteiligen. Sie kann Unternehmen, an denen sie beteiligt ist, strukturell verändern, unter einheitlicher Leitung zusammenfassen oder sich auf deren Verwaltung beschränken sowie über ihren Beteiligungsbesitz verfügen. Sie kann ihren Betrieb ganz oder teilweise in Beteiligungsunternehmen ausgliedern, ganz oder teilweise ihren Betrieb verpachten oder die Betriebsführung Dritten überlassen.

Die Geschäftsführung und Vertretung der Ariadne KG wird von der alleinigen persönlich haftenden Gesellschafterin Ariadne Verwaltungs GmbH ausgeübt. Die Ariadne KG beschäftigt keine Arbeitnehmer.

## **C. WIRTSCHAFTLICHE UND RECHTLICHE BEGRÜNDUNG DER AUSGLIEDERUNG**

### **1. Strategischer Hintergrund der Ausgliederung**

Die Ausgliederung des Kreditportfolios auf die Ariadne KG dient der Umsetzung einer weiteren Fokussierung der Aareal Bank auf ihre Kerngeschäftsfelder "Strukturierte Immobilienfinanzierungen" und "Consulting/Dienstleistungen".

Im Rahmen ihrer strategischen Neuausrichtung betreibt die Aareal Bank seit 2005 aktiv die Überprüfung ihrer Geschäftsfelder. Das Hauptaugenmerk gilt dabei neben dem Bereich der notleidenden Kredite den übrigen nicht-strategischen Engagements. Zur Umsetzung dieser Strategie hat die Aareal Bank in den Jahren 2005 bis 2007 zunächst mehrere Portfolien leistungsgestörter Kredite veräußert (siehe dazu *Abschnitt B.1.8.1*) und weitere Geschäftsbereiche bzw. Tochtergesellschaften veräußert (siehe dazu *Abschnitt B.1.8.2*).

Auf einer weiteren Stufe der strategischen Neuausrichtung soll nun die weitgehende Trennung von der privaten Immobilienfinanzierung vollzogen werden. Bereits seit 2001 hat die Aareal Bank aus strategischen Gründen in diesem Geschäftsbereich nur in sehr begrenztem Umfang Neugeschäft aufgebaut. Durch den Abbau dieses Segments soll neuer Bewegungsspielraum für das Kerngeschäft der gewerblichen Immobilienfinanzierung geschaffen werden. Da das Privatkundengeschäft der Baufinanzierung nicht mehr zu den Kerngeschäftsfeldern der Aareal Bank zählt, erlangen Wettbewerber der Aareal Bank, die sich auf diesen Bereich spezialisiert haben, eine im Vergleich zu weniger fokussierten Instituten günstigere Position am Markt. Eine Reihe dieser Wettbewerber können, aufgrund einer hohen Spezialisierung in diesem Marktsegment, einer klaren Fokussierung auf die spezifischen Bedürfnisse von Privatkunden und einer damit einhergehenden Optimierung ihrer privatkundenorientierten Vertriebs-, Bearbeitungs- und Kostenstruktur höhere Margen in der privaten Baufinanzierung erzielen als die Aareal Bank.

Die mit der Veräußerung des Kreditportfolios frei gesetzten Ressourcen sollen bei der Aareal Bank gezielt für Investitionen in margenstarkes Neugeschäft eingesetzt werden. Die Aareal Bank sieht sich im Stande, in ihren Kerngeschäftsfeldern höhere Erträge zu erzielen als bisher im Privatkundengeschäft der Baufinanzierung. Darüber hinaus soll mit der Bereinigung des Portfolios von nicht strategischem Geschäft die Transparenz des strategischen Geschäfts der Aareal Bank erhöht werden. Die Aareal

Bank sieht hierin die Möglichkeit, ihr Kredit-Rating und ihre Refinanzierungskosten zu verbessern.

Die Zielsetzung des weitgehenden Abbaus des Privatkundengeschäfts der Baufinanzierung soll durch eine zügige Vermarktung des Kreditportfolios im Rahmen eines Bieterverfahrens verwirklicht werden (siehe dazu *Abschnitt C.3.*). Um dieses Ziel zu erreichen, bietet die Ausgliederung des Kreditportfolios auf die Ariadne KG die grundlegende Voraussetzung. Die Ausgliederung ermöglicht eine zügige Übertragung der Kundenbeziehungen auf die Ariadne KG in einem Schritt (siehe dazu *Abschnitt C.4.*). Dabei gewährleistet die Ausgliederung ein hohes Maß an Transparenz gegenüber den Kunden, sowie an Transaktions- und Rechtssicherheit.

Das ausgliedernde Kreditportfolio umfasst den überwiegenden Teil der im Bestand der Aareal Bank befindlichen Engagements der privaten Baufinanzierung. Insgesamt sollen mit der Ausgliederung und Veräußerung rund 84% der privaten Baufinanzierung der Aareal Bank abgebaut werden.

Der Vorstand der Aareal Bank hat bei der Entscheidungsfindung über die Durchführung und Strukturierung der Maßnahme geprüft, ob und inwieweit die Interessen der Aktionäre der Aareal Bank berührt werden. Er ist hierbei zu der Auffassung gelangt, dass sich die Ausgliederung des Kreditportfolios und dessen anschließende Veräußerung aufgrund der Vorteile für die Aareal Bank auch für die Aktionäre positiv auswirken wird. Zwar entstehen durch die Ausgliederung Kosten (siehe dazu *Abschnitt C.7.*). Allerdings wird mit der Ausgliederung ein weiterer Schritt in der strategische Neuausrichtung der Aareal Bank umgesetzt, deren positive Effekte nach Einschätzung des Vorstandes die Kosten bei weitem übersteigen. Mit der Ausgliederung des Kreditportfolios belegt die Aareal Bank, dass sie den von ihr eingeschlagenen Weg der Neuausrichtung konsequent verfolgt. Aus diesen Gründen sind der Vorstand der Aareal Bank und die Geschäftsführung der Ariadne KG überzeugt, dass sich die Ausgliederung des Kreditportfolios und dessen anschließende Vermarktung zum Vorteil für die Aareal Bank Gruppe und damit auch die Aktionäre auswirken werden.

## **2. Motivation potentieller Erwerber des Kreditportfolios**

Die potentiellen Käufer des Kreditportfolios verfolgen mit einem Erwerb des Privatkundengeschäfts der Baufinanzierung strategische Ziele. Es handelt sich typischerweise um Banken aus der Bundesrepublik Deutschland oder anderen Mitgliedstaaten der Europäischen Union mit einem klaren Schwerpunkt im Geschäftsbereich der privaten Baufinanzierung und einer entsprechenden Expertise auf diesem Gebiet. Interessenten, die bereits in der Baufinanzierung im Retail-Banking Bereich tätig und spezialisiert sind, verfügen zum Teil über Verwaltungsprozesse und Vertriebswege, die zu einer im Vergleich zu weniger fokussierten Instituten günstigeren Kostenstruktur in der privaten Baufinanzierung führen (siehe dazu auch oben *Abschnitt*

C.1.). Diese Kostenvorteile können sie teilweise an ihre Kunden weiterreichen. Demgemäß ist von potentiellen Erwerbern des Privatkundengeschäfts der Aareal Bank zu erwarten, dass sie ihrer Unternehmensstrategie entsprechend den Erhalt bzw. Aufbau einer leistungsfähigen und nachhaltigen Kundenbeziehung in einem Bereich anstreben.

Ein potentielles Ziel der Erwerber des Kreditportfolios ist daher der Aufbau einer langfristigen Kundenbeziehung mit den Darlehensnehmern, verbunden mit der Aussicht auf die Vermarktung weiterer Produkte (sog. Cross Selling). Aus diesem Grund ist der Erwerb des Kreditportfolios auch für solche Investoren von Interesse, die über eine weitergehende Produktpalette im Bereich Retail-Banking verfügen.

Vor diesem Hintergrund ist die Veräußerung des Privatkundengeschäfts der Baufinanzierung sowohl für die Aareal Bank als auch für den potentiellen Erwerber vorteilhaft: Der Aareal Bank wird eine weitergehende Fokussierung auf ihre Kerngeschäftsfelder ermöglicht. Ein potentieller Erwerber erhält die Möglichkeit, aus einer Spezialisierung Vorteile zu erlangen.

Auch für die betroffenen Darlehensnehmer dürfte vor diesem Hintergrund eine positive Auswirkung der Veräußerung des Kreditportfolios zu erwarten sein, insbesondere soweit die Engagements von einem Unternehmen weitergeführt werden, das auf die spezifischen Bedürfnisse von Privatkunden stärker als die Aareal Bank fokussiert ist.

### **3. Bedeutung der Ausgliederung für die Vermarktung des Kreditportfolios**

Die Ausgliederung dient der Vorbereitung der Vermarktung des Kreditportfolios. Eine einheitliche und vollständige Veräußerung des Kreditportfolios soll (mittelbar) im Wege der Veräußerung der Anteile an der Ariadne KG an den Investor vollzogen werden.

#### **3.1 Geplante Transaktionsstruktur**

In einem ersten Schritt wird das Kreditportfolio vollständig auf die Ariadne KG ausgegliedert, deren Kommanditanteile zu 100% von der Aareal Bank gehalten werden. Die Ausgliederung soll zur Aufnahme gemäß § 123 Abs. 3 Nr. 1 UmwG im Wege der partiellen Gesamtrechtsnachfolge erfolgen. Die Ausgliederung wird mit Eintragung in dem für die Aareal Bank zuständigen Handelsregister wirksam (siehe zu den rechtlichen Einzelheiten der Ausgliederung *Abschnitt C.6.*).

Unmittelbar nach Wirksamwerden der Ausgliederung sollen die Anteile an der Ariadne KG auf den zukünftigen Erwerber des Kreditportfolios übertragen werden. Die Veräußerung der Anteile an der Ariadne KG wird an denjenigen erfolgen, der als erfolgreicher Bieter aus dem von der Aareal Bank geplanten Bieterverfahren für das

Kreditportfolio hervorgeht. Durch den Erwerb sämtlicher Anteile an der Ariadne KG wird der Investor mittelbar auch das Kreditportfolio erwerben.

Die Überlegungen der Aareal Bank zur möglichen Struktur der Umsetzung der Veräußerung des Kreditportfolios werden maßgeblich dadurch bestimmt, dass die kundenbezogenen Daten des Kreditportfolios unter Beachtung der jeweils anwendbaren Bestimmungen des Bankgeheimnisses und des Datenschutzes behandelt werden. Diesen Anforderungen wird durch die beschriebene Ausgliederung des Kreditportfolios im Wege der Gesamtrechtsnachfolge entsprochen.

### **3.2 Ablauf des Bieterverfahrens zur Vermarktung des Kreditportfolios**

Nachdem die Aareal Bank den Markt im Hinblick auf geeignete Investoren sondiert hat, soll den potentiellen Interessenten, die in die engere Auswahl der Aareal kommen, im Laufe des April und Mai 2008 die Möglichkeit gegeben werden, bestimmte Daten über das Kreditportfolio zu analysieren. Während der vergangenen Monate wurden bei der Aareal Bank Vorbereitungen zur Aufbereitung der für den Verkaufsprozess erforderlichen Daten durchgeführt. Eine sorgfältig aufgearbeitete Datenbasis für die Bieter ermöglicht erfahrungsgemäß die Erzielung eines höheren Verkaufserlöses, weil sich die Qualität der Datenbasis erfahrungsgemäß auch auf die Höhe des Kaufpreises auswirkt. Für die Aareal Bank ist es von wesentlicher Bedeutung, dass bei der Aufbereitung und Prüfung der Daten des Kreditportfolios die gebotene Vertraulichkeit der Kundenbeziehung sowie die datenschutzrechtlichen Regeln strikt beachtet werden.

Der gegenwärtige Zeitplan der Aareal Bank für den Ablauf des Bieterverfahrens sieht vor, dass die Verträge zur Veräußerung des Kreditportfolios und der Anteile an der Ariadne KG im April und Mai 2008 mit potentiellen Käufern verhandelt werden. Die Vertragsverhandlungen sollen vor Eintragung der Ausgliederung in den zuständigen Handelsregistern der beteiligten Rechtsträger abgeschlossen sein.

## **4. Rechtliche Vorteile der Ausgliederung**

Das Ziel der einheitlichen und vollständigen Veräußerung des Kreditportfolios an mögliche Interessenten lässt sich aus rechtlicher Sicht mit einer Ausgliederung und der anschließenden Veräußerung der Anteile an der Ariadne KG am besten erreichen. Die Übertragung des Kreditportfolios auf die Ariadne KG im Wege der Ausgliederung nach dem Umwandlungsgesetz ist insbesondere aus folgenden Gründen vorzugswürdig:

Die gewählte Struktur bietet für die Aareal Bank die Möglichkeit, die gesamte Kreditbeziehung mit den jeweiligen Kunden auf die Ariadne KG zu übertragen. Es findet eine umfassende und einheitliche Übertragung der jeweiligen Geschäftsbeziehungen im Wege der sog. Gesamtrechtsnachfolge statt. Diese entspricht den Absich-

ten der Aareal Bank, nicht nur einzelne Kreditforderungen nebst Sicherheiten auf die Ariadne KG zu übertragen, sondern die Vertragsverhältnisse und Kundenbeziehungen in ihrer Gesamtheit, einschließlich der daraus resultierenden Rechte und Pflichten der Aareal Bank. Durch eine Überleitung im Wege der gesonderten Übertragung (sog. Einzelrechtsübertragung oder "Asset Sale") würde diese Zielsetzung nicht erreicht. Ohne Kundenzustimmung übertragbar wären dabei vielmehr nur einzelne Rechtspositionen der Aareal Bank, wie etwa Kreditforderungen und Sicherheiten.

Darüber hinaus bestehen bei einzelnen Kreditengagements u.U. besondere Übertragungshindernisse oder Sonderregelungen, die zwar eine Übertragung im Wege der Einzelrechtsnachfolge, nicht aber eine Übertragung im Wege der Ausgliederung behindern.

Die Ausgliederung des Kreditportfolios in einem Schritt ermöglicht eine einheitliche und zügige Vermarktung des Kreditportfolios an den potentiellen Erwerber. Dieser kann das Kreditportfolio ebenfalls in einem Schritt durch Erwerb der Anteile an der Ariadne KG erwerben. Auf diese Weise wird ein höheres Maß an Rechts- und Transaktionssicherheit erreicht als dies bei einer langwierigen Veräußerung der Kreditengagements im Wege der Einzelübertragung möglich wäre.

Die Anforderungen, die das Datenschutzrecht und das Bankgeheimnis an die Übertragung von Kreditengagements stellt, lassen sich bei einer Übertragung im Wege der Ausgliederung verwirklichen, ohne die Transaktionsstruktur mit vermeidbaren Kosten zu belasten. Gegenüber den Darlehensnehmern wird dabei ein über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehendes Maß an Transparenz angestrebt. Insbesondere sollen die Darlehensnehmer vom Vollzug der Transaktion unverzüglich in Kenntnis gesetzt werden.

## **5. Alternativen zur Ausgliederung**

Der Vorstand der Aareal Bank hat umfassend geprüft, ob sich die mit der Ausgliederung und der anschließenden Vermarktung verfolgten Ziele auch auf anderem Wege als über eine Ausgliederung und anschließende Veräußerung der Anteile an der Ariadne KG hätten verwirklichen lassen. Wie bereits unter *Abschnitt C.4.* ausgeführt, lässt sich das Ziel einer einheitlichen und vollständigen Veräußerung des Kreditportfolios jedoch nach Auffassung des Vorstands der Aareal Bank am effizientesten und sichersten mit einer Ausgliederung und dem anschließenden Verkauf der Anteile an der Ariadne KG verwirklichen.

Im Folgenden wird dargelegt, welche alternativen Transaktionsstrukturen in Betracht gekommen wären und aus welchen Gründen sich die Aareal Bank gegen sie entschieden hat.

## **5.1 Abtretung der Forderungen und Sicherheiten ("Asset Sale")**

Eine Übertragung der einzelnen Darlehensforderungen nebst Sicherheiten des Kreditportfolios auf die Ariadne KG oder den zukünftigen Erwerber des Kreditportfolios scheidet aus zwei Gründen aus. Eine solche Einzelrechtsübertragung wäre – insbesondere aus Gründen des Bankgeheimnisses und des Datenschutzes – ohne aufwendige Zusatzvorkehrungen grundsätzlich nur bei gekündigten oder aufgrund von Vertragsverletzungen des Darlehensnehmers außerordentlich kündbaren Darlehen möglich. Das Kreditportfolio besteht jedoch aus Darlehensengagements mit leistungsfähigen Kunden. Darüber hinaus beabsichtigt die Aareal Bank nicht nur die Übertragung der aus der jeweiligen Kundenbeziehung resultierenden Forderungen und Sicherheiten, sondern die Überleitung der gesamten Vertragsverhältnisse (einschließlich sämtlicher Rechte und Pflichten). Die Überleitung der gesamten Vertragsverhältnisse hätte jedoch grundsätzlich der Zustimmung jedes einzelnen Bankkunden bedurft (siehe dazu auch *Abschnitt C.4.*). Die Einholung der Zustimmung von über 12.000 Kreditnehmern des Kreditportfolios hätte innerhalb eines realistischen Zeitrahmens praktisch nicht durchgeführt werden können.

## **5.2 Einbringung des Kreditportfolios in die Ariadne KG**

Eine "Einbringung" des Kreditportfolios in die Ariadne KG im Wege der Einzelrechtsnachfolge (Sachkapitalerhöhung) hätte die in den vorstehenden Abschnitten beschriebenen Probleme ebenfalls nicht gelöst. Es hätte sich bei dieser Einbringung nicht um eine Ausgliederung im Wege der Gesamtrechtsnachfolge nach dem Umwandlungsgesetz gehandelt, sondern um eine – insoweit dem "Asset Deal" vergleichbare – Abtretung im Wege der Einzelrechtsnachfolge. Die im vorstehenden Abschnitt dargelegten Gründe sprachen daher auch gegen eine Einbringung.

## **5.3 Abspaltung des Kreditportfolios auf die Ariadne KG**

Bei einer Abspaltung gemäß § 123 Abs. 2 UmwG wäre das Kreditportfolio zwar ebenfalls einheitlich durch partielle Gesamtrechtsnachfolge auf die Ariadne KG übergegangen. In diesem Fall hätten jedoch alle Aktionäre der Aareal Bank eine Beteiligung an der Ariadne KG als Gegenleistung erhalten. Weder für die Aktionäre der Aareal Bank noch für die Aareal Bank wäre dies eine sinnvolle Variante gewesen, da dies insbesondere in zeitlicher und administrativer Hinsicht die Flexibilität zur Vermarktung des Portfolios erheblich eingeschränkt hätte. Bei einer Weiterveräußerung der Anteile an der Ariadne KG hätten in diesem Fall sämtliche Anteilsinhaber der Aareal Bank eingebunden werden müssen.

## **5.4 Ausgliederung des Kreditportfolios unmittelbar auf einen Erwerber**

Eine Ausgliederung des Kreditportfolios unmittelbar auf einen zukünftigen Erwerber hätte an der Notwendigkeit einer Vorlage an die Hauptversammlung der Aareal

Bank nichts geändert. Lediglich der weitere Schritt der Veräußerung der Anteile an der Ariadne KG hätte durch eine unmittelbare Ausgliederung des Kreditportfolios auf den zukünftigen Erwerber vermieden werden können.

Ein wesentlicher Nachteil würde jedoch dadurch entstehen, dass die Aareal Bank bei einer Ausgliederung auf den zukünftigen Erwerber den im Rahmen der Ausgliederung neu entstehenden Anteil an dem zukünftigen Erwerber erhalten hätte. Damit würde die Aareal Bank Gesellschafterin des zukünftigen Erwerbers. Dieses Ergebnis wäre jedoch weder von der Aareal Bank noch von potentiellen Erwerbern gewünscht.

## **5.5 Wirtschaftliche Unterbeteiligung an dem Kreditportfolio**

Eine weitere denkbare Transaktionsstruktur würde darin bestehen, das Kreditportfolio nicht rechtlich auf einen zukünftigen Erwerber zu übertragen, sondern lediglich eine "wirtschaftliche Unterbeteiligung" zugunsten eines zukünftigen Käufers zu vereinbaren (auch "synthetische Übertragung" genannt). In diesem Fall würde die Aareal Bank rechtliche Eigentümerin des Kreditportfolios und formal für dessen Verwaltung zuständig bleiben. Die Risiken, Lasten und Nutzungen des Kreditportfolios (insbesondere Aufwendungen und Erträge) würden jedoch beim Erwerber anfallen.

Zwar wäre im Wege der Einräumung einer Unterbeteiligung eine "wirtschaftliche" Veräußerung des Kreditportfolios und damit ein Abbau des Geschäftsbereichs der privaten Baufinanzierung theoretisch möglich. Der Aareal Bank erscheint jedoch die vollständige und endgültige Veräußerung des Kreditportfolios vorzuzugswürdig. Das Konzept einer Unterbeteiligung zugunsten des zukünftigen Erwerbers würde für die Aareal Bank einen erhöhten organisatorischen und personellen Aufwand bei der Verwaltung und Abwicklung dieser Unterbeteiligung nach sich ziehen.

## **6. Einzelheiten der rechtlichen Umsetzung der Ausgliederung**

### **6.1 Abschluss des Ausgliederungsvertrages**

Der Ausgliederungs- und Übernahmevertrag vom 27. März 2008 zwischen der Aareal Bank als übertragendem Rechtsträger und der Ariadne KG als übernehmendem Rechtsträger bildet die Grundlage für die Ausgliederung des Kreditportfolios auf die Ariadne KG. Kernregelung des Ausgliederungsvertrages ist die Vereinbarung der Übertragung des im Ausgliederungsvertrag definierten Kreditportfolios der Aareal Bank als Gesamtheit gegen Erhöhung der Kommanditeinlage der Aareal Bank (§ 126 Abs. 1 Nr. 2 UmwG). Die Bestimmungen des Ausgliederungsvertrages vom 27. März 2008 werden unter *Abschnitt F.* dieses Berichts im Einzelnen erläutert.

Am 27. März 2006 ist der Ausgliederungsvertrag in notariell beurkundeter Form von den beteiligten Rechtsträgern abgeschlossen worden. Zuvor hatte der Aufsichtsrat

der Aareal Bank dem Abschluss des Ausgliederungsvertrages (sowie den entsprechenden Beschlussvorschlägen für die Hauptversammlung der Aareal Bank) in seiner Sitzung am 26. März 2008 zugestimmt.

## **6.2 Beschlussfassung der Anteilseigner der beteiligten Rechtsträger**

Nach § 125 UmwG i.V.m. § 13 UmwG bedarf der Ausgliederungsvertrag zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung der Anteilsinhaber der beteiligten Rechtsträger. Über die Erteilung der Zustimmung der Hauptversammlung der Aareal Bank zu der Ausgliederung soll in der ordentlichen Hauptversammlung am 21. Mai 2008 beschlossen werden. Der Zustimmungsbeschluss erfordert eine Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals.

Die Gesellschafterversammlung der Ariadne KG hat ihre Zustimmung zu dem Ausgliederungsvertrag am 27. März 2008 durch entsprechenden Beschluss im Anschluss an die Beurkundung des Ausgliederungsvertrages erteilt.

## **6.3 Anmeldung, Eintragung und Wirksamwerden der Ausgliederung**

Die Ausgliederung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Eintragung in die Handelsregister am Sitz der beteiligten Rechtsträger. Nach der Eintragung in das Handelsregister am Sitz der Ariadne KG kann die Ausgliederung in das Handelsregister am Sitz der Aareal Bank eingetragen werden, womit sie wirksam wird.

Im Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Ausgliederung gehen die ausgegliederten Vermögensgegenstände und alle von der Ausgliederung erfassten Rechte und Pflichten auf die Ariadne KG über. Einzelner Übertragungsvorgänge bedarf es hierfür nicht (vgl. zu den Folgen der Ausgliederung im Einzelnen *Abschnitt E.*).

Mit der Anmeldung der Ausgliederung zum Handelsregister des übertragenden Rechtsträgers, also der Aareal Bank ist nach § 125 i.V.m. § 17 Abs. 2 UmwG eine sog. Schlussbilanz einzureichen, die auf einen höchstens acht Monate vor der Anmeldung liegenden Stichtag aufgestellt ist. Als Schlussbilanz wird die im Rahmen des Jahresabschlusses der Aareal Bank aufgestellte und vom Abschlussprüfer geprüfte Bilanz der Aareal Bank zum 31. Dezember 2007 herangezogen. Die Aufstellung einer gesonderten Schlussbilanz (in Form einer Zwischenbilanz) durch die Aareal Bank ist deshalb entbehrlich.

## **6.4 Grundbuchmäßige Erfassung der Ausgliederung**

Mit Wirksamwerden der Ausgliederung gehen kraft Gesetzes auch die für die Darlehensforderungen bestellten auszugliedernden Grundpfandrechte auf die Ariadne KG über. Einer Eintragung im Grundbuch bedarf es für den Rechtsübergang grundsätz-

lich nicht. Die nach der Ausgliederung üblicherweise erfolgende Umschreibung ist lediglich eine Grundbuchberichtigung.

## **6.5 Entbehrlichkeit einer Bankerlaubnis für die Ariadne KG**

Die Ausgliederung begründet keine Erlaubnispflicht der Ariadne KG nach dem Kreditwesengesetz (KWG); insbesondere nicht unter dem Gesichtspunkt des Bankgeschäfts in Form des Kredit- oder Garantiegeschäfts im Sinne des § 1 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 bzw. Nr. 8 KWG (siehe dazu auch *Abschnitt E.2.*). Die Verträge mit einem künftigen Erwerber der Anteile an der Ariadne KG sollen vorsehen, dass sich der zukünftige Erwerber der Ariadne KG dazu verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die Ariadne KG nach dem Erwerb durch diesen keine erlaubnispflichtigen Tätigkeiten im Sinne von § 32 KWG wahrnehmen wird.

## **7. Kosten der Ausgliederung**

Die Kosten der Ausgliederung umfassen vor allem externen Beratungsaufwand für die Vorbereitung der Ausgliederung in rechtlicher und steuerlicher Hinsicht sowie für die Vorbereitung und Implementierung der technischen Infrastruktur. Hinzu kommen Kosten für die mit der Ausgliederung verbundenen Veröffentlichungs- und Berichtspflichten. Eine Trennung zwischen den für die Ausgliederung und den für den Verkaufsprozess anfallenden externen Kosten ist nur in begrenztem Umfang möglich. Die mit der Durchführung des Ausgliederungsvertrages verbundenen Kosten trägt im Verhältnis zwischen Aareal Bank und Ariadne KG die Aareal Bank. Bei der Veräußerung der Anteile an der Ariadne KG werden diese Kosten u.U. wirtschaftlich vom Erwerber des Kreditportfolios getragen. Insgesamt werden sich die Kosten der Aareal Bank für die Ausgliederung nach derzeitiger Schätzung voraussichtlich auf etwa EUR 4 Mio. (inklusive USt.) belaufen.

## **D. GEGENSTAND DER AUSGLIEDERUNG UND GEGENLEISTUNG**

### **1. Beschreibung des auszugliedernden Kreditportfolios**

#### **1.1 Zusammensetzung des Kreditportfolios**

Das Kreditportfolio setzt sich im Wesentlichen zusammen aus Wohnungsbaukrediten des Privatkundengeschäfts. Ferner enthält das Kreditportfolio in geringem Umfang gewerbliche Finanzierungen, die im Wesentlichen in einem Haftungszusammenhang mit wohnwirtschaftlichen Finanzierungen stehen. Kreditnehmer des Privatkundengeschäfts sind typischerweise natürliche Personen und Personengemeinschaften (Lebens- oder Erbengemeinschaften etc.). Finanziert wurden im Wesentlichen wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien in Form von Eigentumswohnungen,

Ein- und Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und in geringem Umfang gewerblich genutzte Einheiten, die sich überwiegend in wohnwirtschaftlich geprägten Immobilien befinden. Die Objekte unterliegen entweder der Eigennutzung oder werden als langfristige Kapitalanlage genutzt.

Nach der Vermarktungsstrategie der Aareal Bank besteht das Kreditportfolio aus leistungsfähigen Darlehensbeziehungen (sog. "*Performing Loans*" – "*PL*"). Das Kreditportfolio wird daher am Tag des Wirksamwerdens der Ausgliederung durch Eintragung im Handelsregister der Aareal Bank keine Kreditforderungen enthalten, die mit einem Betrag von über EUR 100 für einen Zeitraum von über 90 Kalendertagen im Rückstand sind (siehe dazu auch *Abschnitte D.1.3* und *F.5*).

Das Gesamtvolumen der Inanspruchnahme der dem Kreditportfolio zugeordneten Kreditverhältnisse beläuft sich zum 31. Dezember 2007 auf EUR 1.239 Mio. Das Kreditportfolio setzt sich zum 31. Dezember 2007 insgesamt aus 12.752 Kreditnehmern (entsprechend der internen Klassifizierung der Aareal Bank) zusammen. Dabei sind jedem Kreditnehmer im Durchschnitt 1,06 Finanzprojekte zugeordnet. Die durchschnittliche Darlehens-Inanspruchnahme je Kreditnehmer beträgt zum 31. Dezember 2007 rund EUR 97.000. Die Darlehensforderungen des Kreditportfolios sind mit Grundpfandrechten besichert, die ebenfalls Gegenstand des Kreditportfolios und damit der Ausgliederung sind. Von den insgesamt 14.351 Beleihungsobjekten des Kreditportfolios (Stand 31. Dezember 2007) sind rund 55% eigengenutzte Objekte. Bei 99% der Beleihungsobjekte handelt es sich um wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien (davon rund 40% Einfamilienhäuser und rund 13,5% Mehrfamilienhäuser).

Entsprechend der regionalen Verteilung der Kreditnehmer konzentrieren sich die Beleihungsobjekte auf die Bundesländer Hessen (über 27%) und Nordrhein-Westfalen (rund 13,5%). Weitere Schwerpunkte bilden die Metropol-Regionen Hamburg, Berlin, Rhein-Neckar, Stuttgart, München sowie die Bundesländer Schleswig-Holstein und Sachsen. Die dem Kreditportfolio zugeordneten Finanzierungen wurden als Darlehen ausgereicht. Avalkredite sind in dem Kreditportfolio nicht enthalten. Dem Kreditportfolio wurden ausschließlich solche Kreditverträge zugeordnet, die deutschem Recht unterliegen und für die keine offenen Auszahlungsverpflichtungen bestehen. Sämtliche dem Kreditportfolio zugehörigen Kreditverträge sind in Euro denominiert. Die zur Besicherung bestellten Grundpfandrechte beziehen sich ausschließlich auf inländische Grundstücke.

## **1.2 KfW-Darlehen**

Das Kreditportfolio enthielt zum 31. Dezember 2007 rund 1.228 Darlehensbeziehungen, die von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (nachfolgend "**KfW**") refinanziert werden. Die Inanspruchnahme aus diesen Krediten betrug zum 31. Dezember 2007 insgesamt EUR 60 Mio. Die Darlehensforderungen in Bezug auf diese Enga-

gements wurden im Rahmen der Refinanzierung an die KfW zur Sicherheit abgetreten. Aus diesem Grund sind Gegenstand der Ausgliederung die Anwartschaftsrechte der Aareal Bank auf Rückübertragung der abgetretenen Rechte. Die gegenüber der KfW bestehenden Refinanzierungsverbindlichkeiten der Aareal Bank sind nicht Gegenstand der Ausgliederung. Es ist jedoch geplant, dass der zukünftige Erwerber des Kreditportfolios die zwischen der Aareal Bank und der KfW in Bezug auf die Refinanzierung der vorgenannten Darlehen bestehenden Vertragsbeziehungen im Wege einer Vereinbarung mit der KfW übernimmt (sog. Hausbankenwechsel). Auf diese Weise würde sich die Aareal Bank sowohl von den refinanzierten Darlehen als auch von den zugehörigen Refinanzierungsverbindlichkeiten trennen.

### **1.3 Nichteinbeziehung bestimmter Rechts- und Vertragsverhältnisse**

Das Gesamtvolumen des Kreditportfolios wird sich bis zum Wirksamwerden der Ausgliederung mit Eintragung im Handelsregister der Aareal Bank (Übertragungstichtag) noch verändern. Eine Verringerung des Gesamtvolumens des Kreditportfolios zwischen dem Ausgliederungstichtag und dem Übertragungstichtag kann sich insbesondere durch Rückzahlungen bei Auslauf der Zinsbindung einzelner Kreditengagements oder außerplanmäßige Zahlungen der Kreditnehmer ergeben. Darüber hinaus nimmt der Ausgliederungsvertrag einzelne Gegenstände, die an sich dem Kreditportfolio zugeordnet sind, von der Ausgliederung aus. Auf diese Weise wird der Bestand des auszugliedernden Kreditportfolio in gewissem Umfang wieder eingeschränkt. Mit diesen Einschränkungen soll erreicht werden, dass nur solche Darlehensengagements ausgegliedert werden, die dem Portfolio-Profil entsprechen, das im Wege des Bieterverfahrens an einen zukünftigen Investor vermarktet werden soll.

Insbesondere sollen Darlehensverhältnisse, die am Übertragungstichtag einen gewissen Zahlungsrückstand aufweisen (siehe *Abschnitte D.1.1*) oder Gegenstand von anhängigen gerichtlichen Verfahren sind, nicht auf die Ariadne KG ausgegliedert werden, weil die Vermarktungsstrategie der Aareal Bank vorsieht, dass in dem Kreditportfolio nur leistungsfähige Darlehensbeziehungen enthalten sind.

### **1.4 Synthetische Verbriefungen**

Ein Anteil von 78% des Kreditportfolios ist derzeit Gegenstand synthetischer Verbriefungstransaktionen. Dabei handelt es sich um Absicherungsgeschäfte in der Form von Kreditderivaten, die Aareal Bank mit der KfW und anderen Parteien zur Absicherung von Zahlungsausfällen hinsichtlich der betreffenden Darlehensforderungen abgeschlossen hat. Bei den im Rahmen der KfW-Verbriefungsplattform "Provide" abgeschlossenen Geschäften hat die KfW das von ihr übernommene Ausfallrisiko auf Drittinvestoren übertragen, wobei teilweise Schuldverschreibungen (Credit-Linked Notes) von Zweckgesellschaften genutzt wurden (Provide Home 2001-1, Provide Home 2002-1, Process Home 2003). Die Aareal Bank beabsichtigt,

diese Kreditderivate kurz vor oder nach Wirksamwerden der Ausgliederung nach Maßgabe der auf sie jeweils anwendbaren Regelwerke zu beenden.

## **1.5 Verwaltung des Kreditportfolios**

Die Verwaltung des Kreditportfolios ist ganz überwiegend auf die Kreditwerk Hypotheken-Management GmbH gemäß § 25a Abs. 2 des KWG ausgelagert (Outsourcing). Bei dieser Gesellschaft handelt es sich um die ehemalige Konzerngesellschaft Aareal Hypotheken-Management GmbH. Nach Verkauf dieser Gesellschaft im Jahr 2006 firmiert diese unter Kreditwerk Hypotheken-Management GmbH.

## **2. Gegenleistung**

Als Gegenleistung für die Übertragung des Kreditportfolios wird die auf dem Kapitalkonto der Ariadne KG gebuchte Kommanditeinlage der Aareal Bank in Höhe von EUR 500,00 um EUR 1.500,00 auf EUR 2.000,00 erhöht. Soweit die in der Handelsbilanz der Ariadne KG angesetzten Buchwerte des Kreditportfolios den Betrag übersteigen, um den die Kommanditeinlage der Aareal Bank an der Ariadne KG erhöht wird, wird der Differenzbetrag als Agio in das für die Aareal Bank als Kommanditistin der Ariadne KG geführte Kapitalkonto II eingestellt. Im Verhältnis zum Gesamtvolumen des auszugliedernden Kreditportfolios wird die Kommanditeinlage damit nur geringfügig erhöht. Aus der Sicht der Aareal Bank ist die nominale Höhe ihrer Beteiligung an der Ariadne KG nach der Ausgliederung des Kreditportfolios von untergeordneter Bedeutung, da es sich dabei um eine 100% Beteiligung handelt. Wirtschaftlich von Interesse ist vielmehr der Kaufpreis, der bei einer Veräußerung des Kreditportfolios im Wege der Übertragung des Kommanditanteils an der Ariadne KG an den Käufer von der Aareal Bank erzielt werden soll.

## **E. AUSWIRKUNGEN DER AUSGLIEDERUNG**

### **1. Gesellschaftsrechtliche Auswirkungen der Ausgliederung**

#### **1.1 Folgen für die beteiligten Rechtsträger**

##### **1.1.1 Übergang des Kreditportfolios als Gesamtheit auf die Ariadne KG**

Mit ihrer Eintragung in das Handelsregister des Sitzes der Aareal Bank wird die Ausgliederung wirksam. Mit Wirksamwerden der Ausgliederung gehen die in Abschnitt 4 des Ausgliederungsvertrages näher bezeichneten auszugliedernden Gegenstände des Aktiv- und Passivvermögens, die damit verbundenen Rechte und Pflichten sowie sonstige Rechtsverhältnisse der Aareal Bank als Gesamtheit kraft Gesetz auf

die Ariadne KG über. Eines weiteren Übertragungsaktes bedarf es grundsätzlich nicht. Die Darlehens- und Sicherheitenvereinbarungen mit den Bankkunden erfahren dabei keine Änderungen, sie bleiben unverändert bestehen.

#### 1.1.2 Verantwortlichkeit nach § 133 UmwG

Für die Verbindlichkeiten der Aareal Bank, die vor dem Wirksamwerden der Ausgliederung begründet worden sind, haften die an der Ausgliederung beteiligten Rechtsträger, d.h. die Aareal Bank und die Ariadne KG, als Gesamtschuldner (§ 133 Abs. 1 UmwG). Der Vertragspartner, dem die betreffende Verbindlichkeit im Ausgliederungsvertrag nicht zugewiesen wird, kann grundsätzlich nur in einem Zeitraum von fünf Jahren nach der Ausgliederung in Anspruch genommen werden. Die Fünfjahresfrist beginnt mit dem Tag, an dem die Eintragung der Ausgliederung in das Handelsregister des Sitzes der Aareal Bank als bekannt gemacht gilt. Für den Rechtsträger, dem die betreffende Verbindlichkeit im Ausgliederungsvertrag zugewiesen worden ist, gilt diese Haftungsbeschränkung nicht; für seine Verantwortlichkeit bleibt es bei den allgemeinen Vorschriften.

Zugewiesen i.S.v. § 133 UmwG sind der Ariadne KG diejenigen Verbindlichkeiten der Aareal Bank, die im Rahmen der Ausgliederung im Zusammenhang mit dem Kreditportfolio auf sie übergehen. Bis zum Wirksamwerden der Ausgliederung begründete Verbindlichkeiten der Aareal Bank, die nicht auf die Ariadne KG übergehen, sind der Aareal Bank i.S.v. § 133 UmwG zugewiesen.

Da offene Auszahlungsverpflichtungen der Aareal Bank oder offene Avallinien nicht ausgegliedert werden, betrifft die für die ausgliedernden Pflichten fortbestehende Haftung der Aareal Bank aus § 133 UmwG im Wesentlichen etwaige künftige Sekundäransprüche von Kreditnehmern gegen die Ariadne KG oder deren Rechtsnachfolgerin aus einer etwaigen Verletzung von ausgegliederten Pflichten. Dies gilt etwa für die Pflicht zur Rückgewähr von Kreditsicherheiten nach Wegfall des Sicherungszweckes durch die Ariadne KG oder deren Rechtsnachfolgerin.

Es ist beabsichtigt, dass der zukünftige Erwerber der Anteile an der Ariadne KG gegenüber der Aareal Bank vertraglich dafür einzustehen hat, dass bei der Verwaltung des Kreditportfolios die berechtigten Belange der Aareal Bank berücksichtigt werden. Außerdem enthält Abschnitt 9.1 des Ausgliederungsvertrages die Regelung, dass derjenige Vertragspartner, dem im Ausgliederungsvertrag eine Verpflichtung i.S.v. § 133 UmwG zugewiesen ist, die jeweils andere Vertragspartei bei einer Inanspruchnahme durch Dritte im Innenverhältnis freizustellen hat (siehe dazu *Abschnitt F.9*). Es ist geplant, dass ein zukünftiger Erwerber der Anteile an der Ariadne KG gegenüber der Aareal Bank vertraglich dafür einzustehen hat, dass die Freistellungspflichten der Ariadne KG eingehalten werden oder dass er entsprechende Freistellungsverpflichtungen selbst übernimmt.

Hinsichtlich der Verbindlichkeiten der Aareal Bank, die im Ausgliederungsvertrag nicht der Ariadne KG zugewiesen sind, ändert sich für die Aareal Bank unmittelbar nichts. In den vorstehend beschriebenen zeitlichen Grenzen von § 133 Abs. 3 und 4 UmwG tritt lediglich die Ariadne KG als weitere Schuldnerin neben die Aareal Bank. Im Innenverhältnis bleibt es aber bei einer Verantwortlichkeit der Aareal Bank.

Soweit Gläubiger der Aareal Bank glaubhaft machen können, dass infolge der Ausgliederung des Kreditportfolios die Erfüllung ihrer Forderungen gefährdet wird, hat die Aareal Bank für diese Forderungen gemäß §§ 133, 125 i.V.m. § 22 UmwG Sicherheit zu leisten, wenn die Gläubiger innerhalb von sechs Monaten nach dem Tag, an dem die Eintragung der Ausgliederung in das für die Aareal Bank zuständige Handelsregister als bekannt gemacht gilt, ihren Anspruch nach Grund und Höhe schriftlich anmelden. Die Aareal Bank geht davon aus, dass kein Anspruch auf Sicherheitsleistung besteht, da nicht erkennbar ist, dass die Erfüllung von gegen die Aareal Bank gerichteten Ansprüchen durch die Ausgliederung gefährdet werden könnte.

#### 1.1.3 Verteilung der Nutzen und Lasten aus dem Kreditportfolio

Die Nutzen und Lasten aus dem Kreditportfolio verbleiben nach dem Ausgliederungsvertrag bis zum Ausgliederungstichtag (1. Januar 2008, 0:00 Uhr) unmittelbar bei der Aareal Bank. Nach dem Ausgliederungstichtag stehen die Nutzen und Lasten des Kreditportfolios der Ariadne KG zu. Vom Ausgliederungstichtag bis zum Wirksamwerden der Ausgliederung durch Eintragung im Handelsregister der Aareal Bank (Übertragungstichtag), verwaltet die Aareal Bank daher das Kreditportfolio auf Rechnung der Ariadne KG (siehe dazu *Abschnitt F.6.*).

#### 1.1.4 Erhöhung der Kommanditeinlage der Aareal Bank bei der Ariadne KG

Als Gegenleistung für die Übertragung des Kreditportfolios wird die auf dem Kapitalkonto der Ariadne KG gebuchte Kommanditeinlage der Aareal Bank in Höhe von EUR 500,00 um EUR 1.500,00 auf EUR 2.000,00 erhöht.

### 1.2 **Rechtliche Folgen für die Beteiligung der Aktionäre der Aareal Bank**

Für die Aktionäre der Aareal Bank bleibt die Ausgliederung ohne rechtliche Folgen. An ihrer Beteiligung an der Aareal Bank ändert sich nichts. Für die Handelbarkeit der Aktien der Aareal Bank an der Börse ergeben sich durch die Ausgliederung keine Folgen.

## **2. Aufsichtsrechtliche Auswirkung der Ausgliederung**

Wie in Abschnitt A. dargelegt, erfolgt die Ausgliederung zum Zweck des Verkaufs des Kreditportfolios. Daher sollen die Anteile an Ariadne KG unmittelbar nach dem Wirksamwerden der Ausgliederung an Dritte außerhalb der Aareal Bank Gruppe veräußert werden. Die mögliche Anwendung bankaufsichtsrechtlicher Vorschriften auf die Ariadne KG ist daher für die Aareal Bank Gruppe voraussichtlich von sachlich und zeitlich beschränkter Relevanz.

### **2.1 Erlaubnispflicht der Ariadne KG**

Die Ausgliederung begründet keine Erlaubnispflicht der Ariadne KG nach dem Gesetz über das Kreditwesen (KWG) (siehe dazu schon *Abschnitt C.6.5*).

Insbesondere wird die Ariadne KG dadurch kein Bankgeschäft in Form des Kredit- oder Garantiegeschäfts im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 bzw. Nr. 8 KWG betreiben. Die Ariadne KG wird keine Auszahlungspflichten aus offenen Kreditlinien oder noch nicht voll ausgeschöpften Darlehenszusagen übernehmen oder die übernommenen Rückzahlungsforderungen umschulden und deshalb keine Gelddarlehen oder Akzeptkredite gewähren. Ebensowenig wird die Ariadne KG Pflichten zur Übernahme von Bürgschaften, Garantien oder sonstigen Gewährleistungen für andere übernehmen. Die Ariadne KG wird daher kein Kreditinstitut sein. Die Verträge mit einem künftigen Erwerber der Anteile an der Ariadne KG sollen vorsehen, dass sich der zukünftige Erwerber der Ariadne KG dazu verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die Ariadne KG nach dem Erwerb durch diesen keine erlaubnispflichtigen Tätigkeiten im Sinne von § 32 KWG wahrnehmen wird.

Die Ariadne KG ist auch kein Finanzdienstleistungsinstitut.

Aufsichtsrechtlich ist die Ariadne KG als Finanzunternehmen zu qualifizieren, da ihre Haupttätigkeit darin besteht, Geldforderungen (Darlehensforderungen) entgeltlich zu erwerben (§ 1 Abs. 3 Nr. 2 KWG). Der Erwerb des Kreditportfolios erfolgt für die Ariadne KG entgeltlich, weil sie der Aareal Bank als Gegenleistung für die Übertragung des Kreditportfolios eine Erhöhung des Kommanditanteils gewährt. Finanzunternehmen bedürfen keiner Erlaubnis nach dem KWG.

### **2.2 Großkreditgrenzen**

Die mit dem Portfolio ausgegliederten Kredite gehen vollständig auf die Ariadne KG über. Daher sind die einzelnen Kredite nicht mehr Bilanzaktiva der Aareal Bank. Statt dessen hält die Aareal Bank die Beteiligung an der Ariadne KG.

Die Aareal Bank nutzt seit dem 30. September 2007 das Wahlrecht gem. § 2a Abs. 6 KWG (sog. "Waiver-Regelung"). Das bedeutet, dass Meldungen nach den Regeln

gen der Solvabilitätsverordnung (SolvV) sowie Meldungen der Großkredite nur auf Ebene der Aareal Bank Gruppe erfolgen. Eine entsprechende Meldepflicht der Aareal Bank besteht nicht mehr.

Für die Meldung der Großkredite ergeben sich somit durch den Übergang der Kreditengagements auf die Ariadne KG keine Auswirkungen. Auf Einzelinstituts-Ebene werden aufgrund der Waiver-Regelung keine Großkredite gemeldet, auf der Ebene der Aareal Bank Gruppe ergeben sich keine bis zur Veräußerung der Ariadne KG keine Änderungen, da die Ariadne KG bis zu ihrer Veräußerung konsolidiert wird.

Auf die Ariadne KG als Einzelunternehmen sind die Bestimmungen über Kreditgrenzen nicht anwendbar. Welche Meldepflichten sich nach dem Erwerb der Ariadne KG durch ein deutsches oder europäisches Kreditinstitut (oder eine deren Konzerngesellschaften) ergeben, richtet sich nach für diesen Erwerber geltenden regulatorischen Anforderungen.

### **2.3 Millionenkreditmeldungen**

Nach der Ausgliederung ist Aareal Bank nicht mehr zur Abgabe von Meldungen über Millionenkredite (§ 14 KWG) in Bezug auf Kredite des ausgegliederten Portfolios verpflichtet, da diese vollständig auf die Ariadne KG übergehen.

Von der Ariadne KG sind als Finanzunternehmen ggf. Millionenkreditmeldungen in Bezug auf die ausgegliederten Kredite abzugeben.

### **2.4 Auswirkung auf die Eigenmittelausstattung der Aareal Bank**

Die in diesem Unterabschnitt dargestellten Zahlenangaben basieren auf Werten zum 31. Dezember 2007. Die Werte zum Übertragungstichtag werden hiervon abweichen.

Die Aareal Bank Gruppe ist verpflichtet, Kredite mit Eigenkapital zu unterlegen. Nach Wirksamwerden der Ausgliederung und dem Vollzugs des Verkaufs sind die Kredite des Portfolios nicht mehr unterlegungspflichtig. Durch den im Anschluss an die Ausgliederung geplanten Verkauf der Ariadne KG ergibt sich voraussichtlich eine Entlastung der gewichteten Risikoaktiva in Höhe von ca. EUR 400 Mio. für die Aareal Bank Gruppe. Unter Berücksichtigung der Beendigung der synthetischen Verbriefungen (siehe dazu *Abschnitt D.1.3*) resultiert die Ausgliederung in Verbindung mit dem geplanten Verkauf der Ariadne KG voraussichtlich in einer geringfügigen Erhöhung der gewichteten Risikoaktiva um ca. EUR 40 Mio., welche ohne die Veräußerung des Kreditportfolios entsprechend höher ausfallen würden.

### **3. Bilanzielle und finanzwirtschaftliche Auswirkung der Ausgliederung**

Die Ausgliederung des Kreditportfolios wird in der Handelsbilanz der Aareal Bank auf Einzelinstitutsebene im Wesentlichen als Aktivtausch erfasst werden. Der Bilanzposten "Forderungen an Kunden" wird sich um den Buchwert des Kreditportfolios vermindern, während sich der Bilanzposten "Anteile an verbundenen Unternehmen" um den Beteiligungswert der Ariadne KG erhöhen wird. Die Einbringung des Kreditportfolios kann zu Teilwerten erfolgen, so dass sich abhängig von den entsprechenden Marktwerten ein Einbringungsgewinn oder –verlust ergeben kann. Auf das handelsrechtliche Eigenkapital der Aareal Bank wird die Ausgliederung unmittelbar keine wesentlichen Auswirkungen haben. Das Konzernbilanzvolumen der Aareal Bank wird sich durch die Ausgliederung insoweit nicht wesentlich verändern.

In der Bilanz der Ariadne KG wirkt sich die Ausgliederung bilanzverlängernd aus. Auf der Aktivseite wird der Wert des Kreditportfolios im Umlaufvermögen abgebildet. Der Kapitalanteil der Aareal Bank bei der Ariadne KG wird sich um EUR 1.500,00 auf EUR 2.000,00 erhöhen; der diesen Betrag übersteigende Wert des Kreditportfolios wird in dem Kapitalkonto II (Gesellschafterkonto) zugewiesen. Diese Vorgänge werden jeweils in dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr abgebildet werden, in dem die Ausgliederung wirksam wird.

In der Erfolgsrechnung der Aareal Bank wird sich im wirtschaftlichen Ergebnis durch die Ausgliederung weitgehend nichts ändern. Die vor der Ausgliederung unmittelbar in der Gewinn- und Verlustrechnung der Aareal Bank abgebildeten Erträge bzw. Aufwendungen des Kreditportfolios erscheinen nach der Ausgliederung saldiert im Rahmen des Jahresergebnisses der Aareal Bank in dem Posten "Erträge aus Beteiligungen". Im Zuge der Veräußerung der Beteiligung einschließlich des dem Beteiligungswert zugrundeliegenden und in dem Beteiligungswert abgebildeten Kreditportfolios, können sich in Abhängigkeit vom Kaufpreis im Verhältnis zum Buchwert der Beteiligung Erträge und Aufwendungen ergeben. Ein möglicherweise durch die Ausgliederung bei der Aareal Bank verursachter steuerlicher Nachteil würde sich gegebenenfalls als zusätzlicher Steueraufwand auswirken, ein etwaiger Veräußerungsgewinn im Zuge der Ausgliederung wäre steuerpflichtig.

Nach der Ausgliederung werden die Erträge und Aufwendungen aus dem Kreditportfolio unmittelbar in der Erfolgsrechnung der Ariadne KG erfasst werden.

#### **4. Steuerliche Auswirkung der Ausgliederung**

##### **4.1 Steuerliche Folgen für die beteiligten Rechtsträger**

###### **4.1.1 Steuerliche Auswirkungen bei der Aareal Bank**

###### *(1) Ertragsteuerliche Konsequenzen*

Das Kreditportfolio stellt keinen steuerlichen Teilbetrieb dar, weshalb eine steuerliche Buchwertübertragung nach dem UmwStG nicht möglich ist. Soweit aus anderen Gründen eine Buchwertübertragung in Betracht käme, wäre diese spätestens mit Übertragung des Kreditportfolios oder der Anteile an der Ariadne KG rückwirkend als Teilwertübertragung zu behandeln. Das Kreditportfolio wird damit für ertragsteuerliche Zwecke im Ergebnis zum Teilwert ausgegliedert. Damit werden etwaige stille Reserven bzw. stille Lasten des Kreditportfolios realisiert. Die Aareal Bank geht davon aus, dass derzeit die Teilwerte des Kreditportfolios den Buchwerten entsprechen. Übersteigen entgegen dieser Annahme die Teilwerte des Kreditportfolios dessen Buchwerte, erhöht sich der laufende Gewinn der Aareal Bank um den Differenzbetrag. Hieraus folgende Ertragsteuern sind von der Aareal Bank zu tragen. Unterschreiten die Teilwerte dagegen die Buchwerte, entsteht ein laufender Aufwand aus der Ausgliederung, der mit dem sonstigen Ertrag der Aareal Bank verrechnet wird.

Die Ausgliederung wird für steuerliche Zwecke mit der Eintragung im Handelsregister der Aareal Bank wirksam. Ein etwaiger Gewinn bzw. Verlust infolge der Ausgliederung entsteht bei der Aareal Bank folglich zu diesem Zeitpunkt, voraussichtlich also im Laufe des Wirtschaftsjahrs 2008. Für steuerliche Zwecke ist eine Rückwirkung der Ausgliederung auf den 1. Januar 2008 – wie dies für handelsrechtliche Zwecke vorgesehen ist – mangels Teilbetriebseigenschaft des Kreditportfolios nicht möglich.

Die bei der Aareal Bank festgestellten steuerlichen Verlustvorträge bleiben durch die Ausgliederung unberührt.

## *(2) Umsatzsteuerliche Konsequenzen*

Im Zuge der Ausgliederung wird das Kreditportfolio übertragen. Es ist nicht völlig auszuschließen, dass diese Übertragung, ggfs. zusammen mit bestimmten weiteren Umständen, von der Finanzverwaltung als umsatzsteuerbarer und –pflichtiger Forderungsverkauf nach den Grundsätzen der EuGH-Entscheidung vom 26.6.2003 (BStBl. II 2004, 688) beurteilt wird. Allerdings spricht gegen eine solche Annahme eines umsatzsteuerbaren und –pflichtigen Forderungsverkaufs, dass hier das Kreditportfolio nicht verkauft, sondern im Wege der Gesamtrechtsnachfolge übertragen wird.

## *(3) Grunderwerbsteuerliche Konsequenzen*

Im Rahmen der Ausgliederung werden keine Grundstücke oder grundstücksgleichen Rechte und keine Beteiligungen an Gesellschaften, zu deren Vermögen Grundstücke gehören, von der Aareal Bank auf die Ariadne KG übertragen. Im Hinblick darauf wird durch die Ausgliederung keine Grunderwerbsteuer entstehen.

## *(4) Verkehrssteuern und Übertragungsgebühren bei im Ausland belegenen Sicherheiten*

In dem Kreditportfolio sind keine Sicherheiten enthalten, die außerhalb Deutschlands Verkehrssteuern oder Übertragungsgebühren auslösen würden.

### 4.1.2 Steuerliche Auswirkungen bei der Ariadne KG

#### *(1) Ertragsteuerliche Konsequenzen*

Bei der Ariadne KG sind die im Rahmen der Ausgliederung übergehenden Wirtschaftsgüter im Ergebnis mit ihrem steuerlichen Teilwert anzusetzen. Ertragsteuerliche Konsequenzen entstehen für die Ariadne KG anlässlich der Ausgliederung nicht.

#### *(2) Umsatzsteuerliche Konsequenzen*

Das Kreditportfolio ist u.a. durch zur Sicherheit abgetretene Forderungen der Darlehensnehmer gegen Dritte (insbesondere Mietforderungen) besichert. Aus diesen zur Sicherheit abgetretenen Forderungen können für die Ariadne KG Haftungsverbindlichkeiten aus § 13c UStG resultieren, wenn die Darlehensnehmer die von ihnen geschuldete Umsatzsteuer bei Fälligkeit nicht abführen. Die Höhe dieser möglichen Haftungsverbindlichkeiten ist nicht bezifferbar. Soweit die zur Sicherheit abgetretenen Forderungen bei der Ausgliederung auf die Ariadne KG übergehen, ist die Ariadne KG durch die Sicherungsabtretung wirtschaftlich begünstigt und trägt daher auch eventuell entstehende Haftungsverbindlichkeiten aus § 13c UStG.

## **4.2 Steuerliche Folgen für die Aktionäre der Aareal Bank**

Für die Aktionäre der Aareal Bank ergeben sich durch die Ausgliederung keine unmittelbaren steuerlichen Folgen.

## **5. Arbeitsrechtliche Auswirkungen**

Die Verwaltung des Kreditportfolios ist überwiegend auf die Kreditwerk Hypotheken-Management GmbH gemäß § 25a Abs. 2 des KWG ausgelagert (Outsourcing). Innerhalb der Aareal Bank sind einzelne Mitarbeiter aus dem Bereich Credit Management mit der Steuerung und dem Controlling des ausgelagerten Darlehensbestandes befasst. Es ist beabsichtigt, dass diese Aufgaben in Bezug auf den verbleibenden Eigenbestand der Aareal Bank im Bereich der privaten Baufinanzierung (zum Umfang der Ausgliederung siehe *Abschnitte C.1* und *D.1*) bei diesen Mitarbeitern verbleiben und diese Mitarbeiter zusätzlich Unterstützungsaufgaben bei der Nachbereitung der Transaktion übernehmen sollen.

### **5.1 Auswirkungen auf die Aareal Bank**

Die Ausgliederung des Kreditportfolios erfüllt nicht die Voraussetzungen eines Betriebsübergangs gemäß §§ 613a BGB, 324 UmwG, sondern stellt lediglich die Übertragung einzelner Betriebsmittel dar.

Dies folgt bereits daraus, dass das Kreditportfolio derzeit nicht in einer abgegrenzten organisatorischen Einheit der Aareal Bank verwaltet wird. Vielmehr erfolgt die Verwaltung durch die Kreditwerk Hypotheken Management GmbH im Rahmen einer externen Geschäftsbesorgung. Die Steuerung und das Controlling werden dabei von einzelnen Mitarbeitern der Aareal Bank aus dem Bereich Credit Management durchgeführt, dessen Aufgabenbereich insgesamt erheblich weiter ist (d.h. nicht nur Steuerung und Controlling des ausgelagerten Kreditportfolios umfasst).

Die mit der Steuerung und dem Controlling in Bezug auf das Kreditportfolio beschäftigten Mitarbeiter der Aareal Bank verbleiben auch nach der Ausgliederung Mitarbeiter der Aareal Bank. Auswirkungen auf Arbeitnehmervertretungen der Aareal Bank entstehen durch die Ausgliederung nicht.

### **5.2 Auswirkungen auf die Betriebsorganisation der Aareal Bank**

Im Zusammenhang mit dem Ausgliederungsvertrag erfolgt keine Umstrukturierung der Betriebsorganisation der Aareal Bank. Beteiligungsrechte der Betriebsräte bestehen nicht. Der Wirtschaftsausschuss ist über das Vorhaben der Ausgliederung unterrichtet.

### **5.3 Auswirkungen auf die betriebsverfassungsrechtliche Struktur und die Unternehmensmitbestimmung der Aareal Bank**

Da sich durch die Ausgliederung weder Veränderungen der Organisationsstruktur noch der Beschäftigtenstruktur und -zahl ergeben, wirkt sie sich auch nicht auf die betriebsverfassungsrechtliche Struktur sowie die Zusammensetzung des Aufsichtsrats aus.

### **5.4 Auswirkungen auf die Ariadne KG**

Die Ariadne KG hat derzeit keine Arbeitnehmer und daher auch keine Mitarbeitervertretungen.

### **6. Auswirkungen auf die Kundenbeziehungen der Aareal Bank**

Mit der Eintragung der Ausgliederung in das Handelsregister der Aareal Bank gehen die Darlehens- und Sicherheitenverträge aus der Geschäftsverbindung mit dem jeweiligen Bankkunden des Kreditportfolios kraft Gesetzes auf die Ariadne KG bzw. deren Rechtsnachfolger über. Die Darlehens- und Sicherheitenvereinbarungen mit den Bankkunden erfahren dabei keine Änderungen, sie bleiben unverändert bestehen. Die zwischen der Aareal und dem jeweiligen Darlehensnehmer bzw. Sicherungsgeber vereinbarten Rechte und Pflichten ändern sich nicht; sie werden lediglich künftig von der Ariadne KG bzw. deren Rechtsnachfolger wahrgenommen.

Für die Kunden der Aareal Bank, deren Geschäftsbeziehung nicht Gegenstand des Kreditportfolios ist, ändert sich durch die Ausgliederung des Kreditportfolios nichts. Die von ihnen mit der Aareal Bank geschlossenen Vereinbarungen bleiben unverändert bestehen.

## **F. ERLÄUTERUNG DES AUSGLIEDERUNGSVERTRAGES**

Der Inhalt des Ausgliederungs- und Übernahmevertrages vom 27. März 2008 zwischen der Aareal Bank und der Ariadne KG (URNr. 391/2008 des Notars Dirk Reischauer mit Amtssitz in Wiesbaden) wird im Folgenden dargestellt und erläutert. Der vollständige Wortlaut des Ausgliederungsvertrages ist in Anlage 1 zu diesem Ausgliederungsbericht abgedruckt mit Ausnahme der Anlagen 4.1.1 und 4.1.2, die lediglich eine Auflistung von Kontonummern, bankinternen Identifikationsnummern sowie Daten zur Erfassung der einzelnen dem ausgegliederten Kreditportfolio zugehörigen Verträge, Ansprüche und Gegenstände beinhalten und in einer Bezugsurkunde (URNr. 388/2008 des Notars Dirk Reischauer mit Amtssitz in Wiesbaden) beurkundet wurden. Die beurkundeten Anlagen 4.1.1 und 4.1.2 liegen ab Einberufung der Hauptversammlung der Aareal Bank zusammen mit dem Ausgliederungs-

und Übernahmevertrag zur Einsichtnahme der Aktionäre in den Geschäftsräumen der Aareal Bank aus; auf Verlangen erhält jeder Aktionär kostenlos eine Abschrift dieser Unterlagen zugesandt.

## **1. Abschnitt 1 – Ausgliederung**

In Abschnitt 1 werden die an der Ausgliederung beteiligten Rechtsträger benannt (§ 126 Abs. 1 Nr. 1 UmwG). Das sind die Aareal Bank als übertragender Rechtsträger und die Ariadne KG als übernehmender Rechtsträger. Außerdem wird festgelegt, dass die Aareal Bank das in Abschnitt 4 des Ausgliederungsvertrages näher beschriebene Kreditportfolio im Wege der Ausgliederung zur Aufnahme nach § 123 Abs. 3 Nr. 1 UmwG auf die Ariadne KG gegen Erhöhung der Kommanditeinlage der Aareal Bank an der Ariadne KG von EUR 500,00 um EUR 1.500,00 auf EUR 2.000,00 ausgliedert.

Die im Handelsregister eingetragene Haftenlage der Aareal Bank in Höhe von EUR 500,00 bleibt unverändert, d.h. sie wird im Zuge der Erhöhung des Kommanditanteils nicht erhöht.

## **2. Abschnitt 2 – Ausgliederungstichtag; Schlussbilanz; Übertragungstichtag**

In Abschnitt 2.1 wird der Ausgliederungstichtag im Sinne von § 126 Abs. 1 Nr. 6 UmwG festgelegt. Ab diesem Zeitpunkt, d.h. ab dem 1. Januar 2008, 0:00 Uhr, gelten die das Kreditportfolio betreffenden Handlungen der Aareal Bank im Innenverhältnis der Vertragsparteien des Ausgliederungsvertrages als für Rechnung der Ariadne KG vorgenommen. Vom Zeitpunkt ihres Wirksamwerdens (d.h. der Eintragung der Ausgliederung im Handelsregister der Aareal Bank) aus gesehen wirkt die Ausgliederung wirtschaftlich auf diesen Tag zurück. Dies bedeutet, dass sich die Aareal Bank und die Ariadne KG wirtschaftlich so stellen werden, als sei das Kreditportfolio bereits am Ausgliederungstichtag auf die Ariadne KG übergegangen. Dieser Ansatz wird auch in Abschnitt 6 zugrunde gelegt. Dort wird festgelegt, dass die Verwaltung des Kreditportfolios ab dem Ausgliederungstichtag (bis zum Wirksamwerden der Ausgliederung) für Rechnung der Ariadne KG erfolgt.

In Abschnitt 2.2 wird klargestellt, dass die Ausgliederung in steuerlicher Hinsicht erst zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Ausgliederung erfolgt. Da das Kreditportfolio keinen Teilbetrieb im Sinne von § 24 UmwStG darstellt, kann die Ausgliederung nicht mit steuerlicher Rückwirkung auf den Ausgliederungstichtag erfolgen.

Der Ausgliederung wird nach Abschnitt 2.3 die geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk der Pricewaterhouse Coopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft versehene Bilanz der Aareal Bank zum 31. Dezember 2007 als Schlussbilanz im Sinne von §§ 125, 17 Abs. 2 UmwG zugrunde gelegt.

Hierbei handelt es sich um die im Rahmen des Jahresabschlusses aufzustellende Bilanz der Aareal Bank.

In Abschnitt 2.4 wird festgelegt, dass die Vertrags- und Rechtsverhältnisse des Kreditportfolios in ihrem jeweiligen Bestand zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Ausgliederung durch Eintragung der Ausgliederung im Handelsregister der Aareal Bank übertragen werden. Dieser Zeitpunkt ist der dingliche Übertragungstichtag. Etwaige Veränderungen des Kreditportfolios (etwa durch Rückzahlung einzelner Darlehen) werden daher bis zum Übertragungstichtag berücksichtigt.

### 3. **Abschnitt 3 – Gegenleistung**

Als Gegenleistung für die Übertragung des Kreditportfolios auf die Ariadne KG erhöht sich die Kommanditeinlage der Aareal Bank an der Ariadne KG von EUR 500,00 um EUR 1.500,00 auf EUR 2.000,00 (Abschnitt 3.1). Diese Erhöhung findet ihren Grund darin, dass der Gesellschafter einer Personengesellschaft stets nur einen einzigen Gesellschaftsanteil halten kann. Infolge der Ausgliederung erhält die Aareal Bank also nicht etwa einen weiteren Gesellschaftsanteil, sondern ihr bereits bestehender Kommanditanteil erhöht sich entsprechend. Der Ausgliederungsvertrag stellt ferner gemäß § 126 Abs. 1 Nr. 5 UmwG fest, dass die Aareal Bank auch hinsichtlich der erhöhten Kommanditeinlage für das Geschäftsjahr 2008 gewinnberechtigt ist (Abschnitt 3.3).

In Abschnitt 3.2 des Ausgliederungsvertrages ist vorgesehen, dass die Ariadne KG das nach § 24 UmwG für handelsrechtliche Zwecke grundsätzlich bestehende Wahlrecht zum Ansatz der übertragenen Gegenstände des Aktiv- und Passivvermögens mit dem Buchwert oder dem Zeitwert im Rahmen der handelsrechtlichen Vorschriften nach näherer Weisung der Aareal Bank ausüben wird. Dadurch wird sichergestellt, dass die Ausübung des Wahlrechtes durch die Ariadne KG unter Berücksichtigung der Interessen der Aareal Bank erfolgen wird. Da das Kreditportfolio keinen steuerlichen Teilbetrieb darstellt, besteht steuerlich kein Wertansatzwahlrecht.

### 4. **Abschnitt 4 – Übertragung des Aareal Kreditportfolios**

In Abschnitt 4 werden die Vertrags- und Rechtsverhältnisse sowie die sonstigen Gegenstände des Aktiv- und Passivvermögens bestimmt, die auf die Ariadne KG ausgliedert werden sollen (§ 126 Abs. 1 Nr. 9 UmwG). Gemäß Abschnitt 4.1 überträgt die Aareal Bank auf die Ariadne KG die folgenden Gegenstände in ihrem jeweiligen Bestand zum Übertragungstichtag:

- a) Von der Übertragung erfasst werden sämtliche Rechte und Pflichten der Aareal Bank aus den mit den Kunden bestehenden Kreditverträgen (nachfolgend "**Kreditverträge**"), die in der Anlage 4.1.1 zum Ausgliederungsvertrag

aufgeführt sind. Davon umfasst sind insbesondere die gegen Kunden gerichteten Geldforderungen (nachfolgend zusammen "**Portfolio-Forderungen**").

- b) Darüber hinaus werden Anwartschafts- und sonstige Rechte in Bezug auf die (Rück-)Übertragung von bestimmten Portfolio-Forderungen übertragen. Dabei handelt es sich zum einen um Portfolio-Forderungen, die an die KfW im Rahmen einer Refinanzierung zur Sicherheit abgetreten wurden. Die vorgenannte Sonderregelung für refinanzierte Darlehen ist notwendig, da die Aareal Bank diese Darlehen wegen der Sicherungsabtretung nicht als "Vollrecht" übertragen kann. Die Refinanzierungsverbindlichkeiten der Aareal Bank gegenüber der KfW werden jedoch nicht auf die Ariadne KG übertragen (siehe dazu *Abschnitt D.1.2*). Darüber hinaus werden Anwartschaftsrechte gegenüber einer Reihe von Kooperationspartnern auf Übertragung von Portfolio-Forderungen übertragen.
- c) In Abschnitt 4.1.2 und 4.1.3 werden bestimmte Kreditsicherheiten aufgeführt, welche die Portfolio-Forderungen besichern und daher als Bestandteil des Kreditportfolios auf die Ariadne KG übergehen sollen.
- Dabei handelt es sich zunächst um die Grundpfandrechte, die zur Besicherung der Portfolio-Forderungen dienen und in einer Anlage 4.1.2 zum Ausgliederungsvertrag gesondert aufgelistet werden (nachfolgend "**Portfolio-Grundpfandrechte**"). Für den Fall, dass ein ursprünglich bestelltes Grundpfandrecht an einem Grundstück bis zum Übertragungstichtag im Wege eines sog. Objektwechsels gegen ein Grundpfandrecht an einem anderen Grundstück ausgetauscht wird, erfasst die Ausgliederung auch diese Kreditsicherheit.
  - Zu den sonstigen Kreditsicherheiten, die zur Besicherung von Portfolio-Forderungen dienen und daher Gegenstand der Ausgliederung sind, zählen die folgenden Gegenstände: Bankbürgschaften, Ansprüche aus Lebensversicherungsverträgen, Ansprüche aus Bausparverträgen, Ansprüche aus Mietverträgen, Ansprüche aus Verpfändungen und Abtretungen von Kontoguthaben, Sicherungsübereignungen und sonstigen Kreditsicherheiten, die zur Besicherung der Portfolio-Forderungen dienen.
- d) In den Abschnitten 4.1.4 bis 4.1.8 werden sonstige gegenwärtige und zukünftige Kreditsicherheiten sowie Rechte und Pflichten der Aareal Bank aus Sicherungsvereinbarungen (Abschnitt 4.1.7) oder sonstigen schuldrechtlichen Vereinbarungen (Abschnitte 4.1.4 und 4.1.8) einbezogen, die mit dem Kreditnehmer oder mit Dritten in Bezug auf die Portfolio-Forderungen oder die zugehörigen Sicherheiten vereinbart wurden. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass nicht nur sämtliche Kreditsicherheiten, sondern auch die den Si-

cherheiten zugrunde liegenden Sicherungsvereinbarungen übertragen werden. Dadurch soll ein vollständiger Eintritt der Ariadne KG in die Rechts- und Pflichtenstellung der Aareal Bank hinsichtlich der Kreditsicherheiten gewährleistet werden. Die Ariadne KG oder deren Rechtsnachfolger unterliegen damit nach der Ausgliederung unmittelbar den gegenüber den jeweiligen Sicherungsgebern eingegangenen Verpflichtungen aus den Sicherungsvereinbarungen. Von Bedeutung ist diese Regelung insbesondere für nicht-akzessorische Sicherheiten, d.h. solche Sicherheiten, deren Existenz und Höhe nicht automatisch dem Schicksal der besicherten Forderung folgt (z.B. Grundschulden). Bei diesen Sicherheiten ergeben sich der Umfang und die konkrete Ausgestaltung der Sicherheit insbesondere aus dem zugrunde liegenden Sicherungsvertrag. Die Einhaltung von sonstigen Verpflichtungen, welche die Aareal Bank gegenüber Dritten (z.B. Nachranggläubigern oder Kooperationspartnern) in Bezug auf die Portfolio-Forderungen oder Sicherheiten eingegangen ist (z.B. sog. Einmalvaluierungserklärungen) soll ebenfalls dadurch gewährleistet werden, dass die Ariadne KG in die Pflichten der Aareal Bank aus diesen Vereinbarungen eintritt. Insgesamt handelt es sich um die folgenden Regelungen:

- In Abschnitt 4.1.4 werden Rechte und Pflichten aus Abtretungen von Rückgewähransprüchen von Grundpfandrechten und Einmalvaluierungserklärungen, die im Zusammenhang mit Portfolio-Forderungen oder zugehörigen Sicherheiten erteilt oder abgegeben worden sind, einbezogen.
- Abschnitt 4.1.5 erfasst schuldrechtliche und dingliche Verträge und Verfügungen in Bezug auf die Übertragung, Herausgabe oder die Einräumung von Kreditsicherheiten hinsichtlich des Kreditportfolios, deren Inhaberin die Aareal Bank zum Übertragungstichtag noch nicht ist. Abschnitt 4.1.6 umfasst zukünftig zusätzlich entstehende Sicherheiten, die der Besicherung von Portfolio-Forderungen oder Sicherheiten dienen.
- Nach Abschnitt 4.1.7 sind sämtliche den Portfolio-Grundpfandrechten und den sonstigen Kreditsicherheiten zugrunde liegenden Sicherungsvereinbarungen von der Ausgliederung umfasst. Wie bereits vorstehend beschrieben dient die Übertragung dieser Rechte und Pflichten dazu, dass die von den Parteien des Darlehensverhältnisses ursprünglich gewollte Verbindung zwischen dem Kreditvertrag, der Sicherheit und der Vereinbarung über den Zweck der Sicherheit gewahrt bleibt. Abschnitt 4.1.7 erfasst außerdem die Rechte und Pflichten aus den sog. abstrakten Schuldversprechen und Erklärungen zur Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung.

ckung, die in Bezug auf die Portfolio-Forderungen oder Sicherheiten vom Kreditnehmer oder Dritten abgegeben wurden. Mittels eines abstrakten Schuldversprechens steht der Kreditnehmer oder ein Dritter für die Rückzahlung eines Darlehens (typischerweise) mit seinem persönlichen Vermögen ein. Diese Form der sog. Personalsicherheit wird häufig zusätzlich zur Bestellung einer Grundschuld (in der zugrunde liegenden Grundschuldbestellungsurkunde) erteilt.

- Abschnitt 4.1.8 ordnet als Auffangbestimmung an, dass sämtliche sonstigen Rechte und Pflichten der Aareal Bank in Bezug auf die Sicherheiten des Kreditportfolios Gegenstand der Ausgliederung sind. Im Vordergrund stehen dabei Vereinbarungen mit Kreditnehmern, Sicherungsgebern oder anderen Gläubigern der Kunden. Erfasst sind davon etwa Vereinbarungen, welche die Aareal Bank mit nachrangigen Gläubigern der Kreditnehmer für den Fall einer Verwertung von Grundschulden getroffen hat.
- e) In Abschnitt 4.1.9 wird geregelt, dass von der Ausgliederung auch bestimmte Sicherheitenurkunden, die zum Nachweis der übergegangenen Rechtspositionen notwendig sind (z.B. Grundschuldbriefe oder Grundschuldbestellungsurkunden), umfasst werden. Bei den vorgenannten Akten und Unterlagen handelt es sich um Dokumente, die sich bei der Aareal Bank oder der Kreditwerk Hypotheken-Management GmbH, dem Verwalter der Kreditengagements, befinden.

## **5. Abschnitt 5 – Nicht ausgegliederte Gegenstände**

Durch die Regelungen in Abschnitt 4 des Ausgliederungsvertrages werden die dem Kreditportfolio zugehörigen Gegenstände individualisiert und damit das auf die Ariadne KG auszugliedernde Vermögen positiv bestimmt. Abschnitt 5 des Ausgliederungsvertrages nimmt einzelne Gegenstände, die an sich von den Bestimmungen in Abschnitt 4 erfasst werden, von der Ausgliederung aus und schränkt damit das auszugliedernde Kreditportfolio in gewissem Umfang wieder ein. Mit diesen Einschränkungen soll erreicht werden, dass nur solche Darlehensengagements ausgegliedert werden, die dem Portfolio-Profil entsprechen, das im Wege des Bieterverfahrens an einen zukünftigen Investoren verkauft werden soll (siehe dazu *Abschnitt D.1.3*). Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Einschränkungen:

- a) Kreditverträge bzw. Portfolio-Forderungen mit einem Kunden sind nicht Gegenstand der Ausgliederung, soweit zumindest einzelne dieser Kreditverträge bzw. Portfolio-Forderungen am Übertragungstichtag mit einem Betrag von mindestens EUR 100,00 mehr als neunzig aufeinander folgende Kalendertage überfällig oder Gegenstand von anhängigen gerichtlichen Verfahren sind (siehe dazu Abschnitte 5.1.1.1 und 5.1.1.2 des Ausgliederungsvertra-

ges), da dies nicht der Vermarktungsstrategie in Bezug auf das Kreditportfolio entspricht (siehe dazu *Abschnitt D.1.3*).

- b) Kreditverträge bzw. Portfolio-Forderungen mit einem Kunden sollen ferner auch dann nicht ausgegliedert werden, soweit zumindest einzelne dieser Kreditverträge bzw. Portfolio-Forderungen von Portfolio-Grundpfandrechten an Grundstücken besichert werden, die gleichzeitig auch der Besicherung von Portfolio-Forderungen eines anderen Kunden dienen, und auf diesen anderen Kunden einer der oben unter Abschnitt a) beschriebenen Fälle zutrifft. In diesen Fällen des sog. Objektverbundes sind die Darlehensengagements verschiedener Kunden über das gemeinsame Beleihungsobjekt in gewisser Hinsicht miteinander verbunden. Im Falle einer solchen Verbindung sollen sämtliche betroffenen Darlehensengagements auch dann von der Ausgliederung ausgenommen werden, wenn z.B. ein Zahlungsrückstand im Sinne des vorstehenden Absatzes a) nur in Bezug auf das Darlehensengagement eines der über das Beleihungsobjekt "verbundenen" Kunden eintritt (siehe dazu Abschnitt 5.1.2 des Ausgliederungsvertrages).
- c) Sog. AGB-Pfandrechte der Aareal Bank an Konten von Kunden und Dritten sind nicht Gegenstand der Ausgliederung, selbst wenn sie Portfolio-Forderungen besichern. Soweit zugunsten der Aareal Bank an solchen Konten im Rahmen der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) der Aareal Bank Pfandrechte begründet wurden, sollen diese Pfandrechte weiterhin für solche besicherten Forderungen der Aareal Bank zur Verfügung stehen, die nicht im Wege der Ausgliederung auf die Ariadne KG übertragen werden. Dies soll grundsätzlich auch dann gelten, wenn diese Pfandrechte (auch) der Besicherung von Portfolio-Forderungen dienen (siehe dazu Abschnitt 5.1.3 des Ausgliederungsvertrages).
- d) Rechte und Pflichten aus Kreditverträgen, deren Portfolio-Forderungen bis zum Übertragungstichtag vollständig zurückgezahlt wurden, sind nicht Gegenstand der Übertragung. Auf diese Weise soll verhindert werden, dass Kundenbeziehungen, die wirtschaftlich beendet sind (insbesondere wegen vollständiger Tilgung), auf die Ariadne KG übertragen werden. In einzelnen Fällen bestehen aus solchen Kreditverträgen noch Pflichten der Aareal Bank, z.B. im Zusammenhang mit der Freigabe von Sicherheiten (siehe dazu Abschnitt 5.1.4 des Ausgliederungsvertrages).
- e) Der Geschäftsbesorgungsvertrag in Bezug auf die Verwaltung des Kreditportfolios durch die Kreditwerk Hypotheken-Management GmbH (siehe dazu *Abschnitt D.1.4.*), der zwischen der Aareal Bank und der Kreditwerk Hypotheken-Management GmbH abgeschlossen wurde, ist nicht Gegenstand

der Ausgliederung (siehe dazu Abschnitt 5.1.5 des Ausgliederungsvertrages)..

Zur Klarstellung wird in Abschnitt 5.2 festgehalten, dass Arbeitsverhältnisse mit Mitarbeitern der Aareal Bank nicht Bestandteil des Kreditportfolios und somit von der Übertragung auf die Ariadne KG ebenfalls ausgenommen sind.

## **6. Abschnitt 6 – Verwaltung des Kreditportfolios ab dem Ausgliederungstichtag**

In Abschnitt 6 wird in zeitlicher Hinsicht die Verteilung der im Zusammenhang mit dem Kreditportfolio stehenden Einnahmen und Aufwendungen geregelt.

In Abschnitt 6.1 wird zunächst festgelegt, dass die Verwaltung des Kreditportfolios ab dem Ausgliederungstichtag, d.h. ab dem 1. Januar 2008 (0:00 Uhr) bis zum Übertragungstichtag (d.h. bis zur Eintragung der Ausgliederung im Handelsregister der Aareal Bank) von der Aareal Bank für Rechnung der Ariadne KG erfolgt. Dies entspricht der Regelung in Abschnitt 2.1 zum Ausgliederungstichtag: Dort wird bestimmt, dass Ausgliederungstichtag den Zeitpunkt bezeichnet, der im Innenverhältnis zwischen Ariadne KG und Aareal Bank für die wirtschaftliche Übertragung des Kreditportfolios maßgeblich ist.

Der Aareal Bank stehen somit bis zum Ausgliederungstichtag alle Erträge aus dem Kreditportfolio zu, während sie aber auch sämtliche im Zusammenhang mit dem Kreditportfolio stehenden Aufwendungen zu tragen hat. Vom Ausgliederungstichtag bis zum Übertragungstichtag wird das Kreditportfolio von der Aareal Bank für Rechnung der Ariadne KG verwaltet. Dies hat zur Folge, dass ab dem Ausgliederungstichtag sämtliche als Erfüllung auf die dem Kreditportfolio zugehörigen Forderungen und Sicherheiten eingehenden Zahlungen wirtschaftlich der Ariadne KG zustehen, diese aber auch alle im Zusammenhang mit dem Kreditportfolio stehenden Aufwendungen zu tragen hat.

Für den Zeitraum zwischen dem Ausgliederungstichtag und dem Wirksamwerden der Ausgliederung (Übertragungstichtag) treffen die Abschnitte 6.2 bis 6.4 Regelungen über die Verrechnung von Einnahmen und Aufwendungen in Bezug auf das Kreditportfolio. Dort wird definiert, was für diesen Zweck unter Aufwendungen (nachfolgend "**Portfolio-Aufwendungen**") und Einnahmen (nachfolgend "**Portfolio-Einnahmen**") zu verstehen ist. In Abschnitt 6.4 wird geregelt, wie nach Wirksamwerden der Ausgliederung (Übertragungstichtag) der Ausgleich für die Verwaltung des Kreditportfolios zwischen den Vertragsparteien erfolgt. Wenn die zwischen dem Ausgliederungstichtag und dem Übertragungstichtag angefallenen Portfolio-Einnahmen die im gleichen Zeitraum angefallenen Portfolio-Aufwendungen übersteigen, hat die Ariadne KG einen Anspruch gegen die Aareal Bank in Höhe des Differenzbetrages. Im umgekehrten Fall hat die Aareal Bank einen entsprechenden Anspruch gegen die Ariadne KG oder deren Rechtsnachfolger.

## **7. Abschnitt 7 – Sonderrechte**

§ 126 Abs. 1 Nr. 7 UmwG sieht vor, dass ein Ausgliederungsvertrag Angaben zu den Rechten enthalten muss, welche der übernehmende Rechtsträger einzelnen Anteilshabern sowie den Inhabern besonderer Rechte wie Anteile ohne Stimmrecht, Vorzugsaktien, Mehrstimmrechtsaktien, Schuldverschreibungen und Genussrechte gewähren. Außerdem sind Angaben zu den für diese Personen vorgesehenen Maßnahmen zu machen.

Hierzu stellt Abschnitt 7.2 fest, dass Rechte im Sinne von § 126 Abs. 1 Nr. 7 UmwG nicht gewährt werden und Maßnahmen im Sinne von § 126 Abs. 1 Nr. 7 UmwG nicht vorgesehen sind. Bei der Aareal Bank bestehen stille Beteiligungen i.S.v. § 10 Abs. 4 KWG, Genussrechte i.S.v. § 10 Abs. 5 KWG und nachrangige Verbindlichkeiten i.S.v. § 10 Abs. 5a KWG. Genussrechte sind Sonderrechte i.S.v. §§ 125, 23 UmwG; auch stille Beteiligungen und nachrangige Verbindlichkeiten werden teilweise als solche Sonderrechte angesehen. Durch die Ausgliederung wird die Rechtsstellung der Gläubiger dieser Rechte jedoch nicht tangiert oder verändert, sondern werden auch nach der Ausgliederung von der Aareal Bank gewährt werden. Die Gewährung von besonderen Rechten oder die Vornahme besonderer Maßnahmen im Sinne von § 126 Abs. 1 Nr. 7 UmwG scheidet daher aus.

In Abschnitt 7.2 wird gemäß § 126 Abs. 1 Nr. 8 UmwG erklärt, dass den Mitgliedern von Vorstand und Aufsichtsrat der Aareal Bank, der Komplementärin der Ariadne KG und den Geschäftsführern der Komplementärin sowie den Abschlussprüfern der Aareal Bank und der Ariadne KG keine besonderen Vorteile im Sinne von § 126 Abs. 1 Nr. 8 UmwG gewährt wurden oder werden.

## **8. Abschnitt 8 – Folgen für die Arbeitnehmer und ihre Vertretungen**

In Abschnitt 8 werden die Folgen der Ausgliederung für die Arbeitnehmer und ihre Vertretungen beschrieben (§ 126 Abs. 1 Nr. 11 UmwG). Es gehen keine Betriebe oder Betriebsteile im Sinne des § 126 Abs. 1 Nr. 9 UmwG oder Arbeitsverhältnisse auf die Ariadne KG über. Betriebsänderungen, Entlassungen oder Versetzungen aus Anlass der Übertragung des Kreditportfolios sind derzeit nicht geplant. Die Ausgliederung hat auch im Übrigen auf die Arbeitnehmer der Aareal Bank und ihre Vertretungen keine Auswirkung. Die Ariadne KG hat keine Arbeitnehmer und keine Arbeitnehmervertretungen.

## **9. Abschnitt 9 – Freistellung**

Abschnitt 9 enthält eine übliche wechselseitige Freistellung der Vertragsparteien von der zwingenden gesamtschuldnerischen Haftung gemäß § 133 UmwG. Hintergrund dieser Regelung ist, dass infolge der Ausgliederung gemäß der gesetzlichen Regelung des § 133 UmwG eine fünfjährige gesamtschuldnerische Mithaftung der Ariadne

ne KG (oder deren Rechtsnachfolger) für sämtliche im Ausgliederungszeitpunkt bestehenden Verbindlichkeiten der Aareal Bank entsteht (siehe *Abschnitt E.1.1.2*). Dies gilt auch für solche Verbindlichkeiten, die nicht mit dem Kreditportfolio zusammenhängen. Vor diesem Hintergrund regelt Abschnitt 9, dass im Innenverhältnis zwischen der Aareal Bank und der Ariadne KG ein Ausgleich mit der Maßgabe erfolgen soll, dass der Vertragspartner, dem die Verbindlichkeit in dem Ausgliederungsvertrag zugeordnet ist, die in Anspruch genommene Gesellschaft freizustellen hat.

Der Ausgliederungsvertrag sieht vor, dass Ansprüche aus der vorgenannten Freistellung drei Monate nach dem Ablauf der Verjährungsfrist gemäß §§ 133 Abs. 3 und 4, 19 Abs. 3 UmwG verjähren. Hierdurch wird der Innenausgleich zwischen der Aareal Bank und der Ariadne KG an die fünfjährige Nachhaftungsfrist von § 133 Abs. 3 UmwG angepasst:

§§ 133 Abs. 3 und 4, 19 Abs. 3 UmwG regeln die Verjährungsfrist für Ansprüche aus der in § 133 UmwG angeordneten gesetzlichen gesamtschuldnerischen Haftung. Demnach haftet derjenige Rechtsträger, dem die Verbindlichkeit im Ausgliederungsvertrag nicht zugewiesen worden ist, für die Verbindlichkeit dann, wenn sie vor Ablauf von fünf Jahren nach der Ausgliederung fällig ist und daraus Ansprüche gegen ihn in einer in § 197 Abs. 1 Nr. 3 bis 5 BGB bezeichneten Art festgestellt sind (d.h. durch rechtskräftige Feststellung, vollstreckbaren Vergleich, vollstreckbare Urkunde oder vollstreckbare Feststellung im Insolvenzverfahren) oder eine gerichtliche oder behördliche Vollstreckungshandlung vorgenommen oder beantragt wird. Die Frist beginnt mit dem Tage, an dem die Eintragung der Ausgliederung in das Handelsregister des Sitzes des übertragenden Rechtsträgers als bekannt gemacht gilt.

## **10. Abschnitt 10 – Gewährleistung und Schadensersatz**

In Abschnitt 10 wird klargestellt, dass der Ariadne KG gegen die Aareal Bank keine Gewährleistungsansprüche oder sonstige Ansprüche aufgrund von Mängeln des ausgliedernden Kreditportfolios zustehen. Darüber hinaus werden sämtliche Schadensersatzansprüche ausgeschlossen, die der Ariadne KG infolge der Eingehung oder Durchführung des Ausgliederungsvertrages entstehen können. Eine Ausnahme gilt jeweils nur für vorsätzliches oder arglistiges Handeln der Aareal Bank, da das Gesetz insoweit einen Haftungsausschluss nicht zulässt.

## **11. Abschnitt 11 – Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt**

In Abschnitt 11.1 erteilt die Aareal Bank eine grundbuchrechtliche Bewilligung gemäß § 19 Grundbuchordnung (GBO) zur Berichtigung der Grundbücher im Hinblick auf die ausgegliederten Portfolio-Grundpfandrechte. Hintergrund dieser Regelung ist, dass die Portfolio-Grundpfandrechte infolge der Ausgliederung von der Aareal Bank ohne Grundbucheintragung auf die Ariadne KG übergehen. Da die Aareal

Bank nach wie vor im Grundbuch eingetragen ist, werden die entsprechenden Grundbücher daher infolge der Ausgliederung unrichtig. Die Ariadne KG hat daher einen entsprechenden Berichtigungsanspruch gegen die Aareal Bank gemäß § 894 BGB. Diesem Berichtigungsanspruch trägt die in Abschnitt 11.1 erteilte Bewilligung Rechnung. Die Kosten der Berichtigung trägt die Ariadne KG bzw. deren Rechtsnachfolgerin.

In Abschnitt 11.3 wird eine Auffangregelung vorsorglich für die Fälle getroffen, in denen ein Grundbuchamt die vorstehend beschriebene Umschreibung der Portfolio-Grundpfandrechte auf die Ariadne KG trotz Vorlage des Ausgliederungsvertrages nicht vornehmen sollte (etwa weil bei der Bezeichnung einer Grundschuld im Ausgliederungsvertrag im Einzelfall eine Angabe fehlt). In diesem Fall verpflichtet sich die Aareal Bank zur Abgabe einer Eintragungsbewilligung für die betroffenen Grundpfandrechte, um auf diesem Weg eine Eintragung der Ariadne KG im Grundbuch sicherzustellen.

## **12. Abschnitt 12 – Stichtagsänderung**

Abschnitt 12 des Ausgliederungsvertrages enthält eine sogenannte variable Stichtagsregelung für den Fall, dass sich die Eintragung der Ausgliederung verzögert. Falls die Ausgliederung nicht bis zum 31. März 2009 in das Handelsregister des Sitzes der Aareal Bank eingetragen und damit wirksam wird, gilt abweichend von Abschnitt 2.1 des Ausgliederungsvertrages der 1. Januar 2009, 00.00 Uhr, als Ausgliederungstichtag. Als Schlussbilanz wird in diesem Fall die geprüfte Bilanz der Aareal Bank zum 31. Dezember 2008 zugrunde gelegt. Bei einer weiteren Verzögerung der Eintragung der Ausgliederung in das Handelsregister und damit des Wirksamwerdens der Ausgliederung über den 31. März des jeweiligen Folgejahres hinaus verschiebt sich der Stichtag jeweils entsprechend um ein Jahr.

Korrespondierend zur Verschiebung des Ausgliederungstichtags ändert sich der Beginn der Gewinnberechtigung in Bezug auf die als Gegenleistung gewährte erhöhte Kommanditeinlage an der Ariadne KG entsprechend.

## **13. Abschnitt 13 – Schlussbestimmungen**

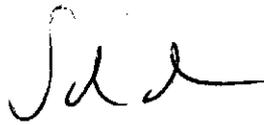
Die für das Innenverhältnis zwischen Aareal Bank und Ariadne KG maßgebliche Kostenverteilung wird in Abschnitt 13.1 geregelt. Danach trägt die Aareal Bank im Innenverhältnis die Kosten der Durchführung des Ausgliederungsvertrages (z.B. Notarkosten).

Nach dem Übertragungstichtag der Ausgliederung wird die Aareal Bank der Ariadne KG und dem Notar den Bestand des auf die Ariadne KG übergehenden Kreditportfolios in elektronischer Form zur Verfügung stellen und auf einem Ausdruck bestätigen, dass es sich um den Gegenstand der Ausgliederung handelt. Der Notar

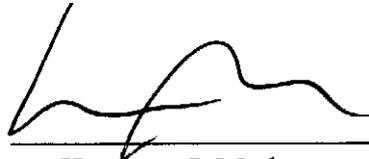
wird auf Verlangen der Ariadne KG Auszüge dieser Erklärung anfertigen. Hintergrund dieser Regelung ist, dass die Ariadne KG bei Bedarf in die Lage versetzt werden soll, den Rechtsübergang einzelner Bestandteile des Kreditportfolios auf die Ariadne KG Dritten gegenüber nachzuweisen (z.B. für Grundbuchämter, Rechtsstreitigkeiten, etc.).

Änderungen und Ergänzungen des Ausgliederungsvertrages bedürfen der Schriftform, soweit nicht die notarielle Form zu beachten ist. Das gilt auch für den Verzicht auf das Schriftformerfordernis (Abschnitt 13.4). Der Ausgliederungsvertrag unterliegt deutschem Recht (Abschnitt 13.6). Bei Streitigkeiten findet eine Schiedsklausel mit Gerichtsstand Wiesbaden Anwendung (Abschnitt 13.5).

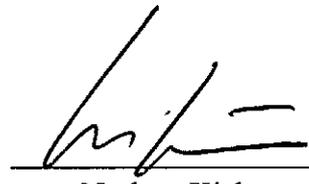
Aareal Bank AG  
Der Vorstand



Dr. Wolf Schumacher



Hermann J. Merkens



Norbert Kickum

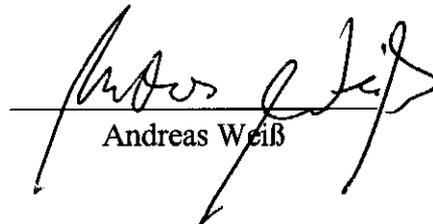


Thomas Ortmanns

Ariadne Portfolio GmbH & Co. KG  
Die Geschäftsführung



Robert Dick



Andreas Weiß