

GESCHÄFTSBERICHT 2022

# Building your tomorrow

**Aareal**  
YOUR COMPETITIVE ADVANTAGE.

# Wesentliche Kennzahlen

	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021		31.12.2022	31.12.2021
<b>Ergebnisgrößen</b>			<b>Moody's</b>		
Betriebsergebnis (Mio. €)	239	155	Issuer Rating	A3	A3
Konzernergebnis (Mio. €)	153	68	Senior Preferred	A3	-
Stammaktionären zugeordnetes Konzernergebnis (Mio. €) <sup>1)</sup>	138	53	Bank Deposit Rating	A3	A3
Cost Income Ratio (%) <sup>2)</sup>	40,3	49,9	Outlook	negative	negative
Dividende je Aktie (€) <sup>3)</sup>	-	1,60	Mortgage Pfandbrief Rating	Aaa	Aaa
Ergebnis je Stammaktie (€) <sup>1)</sup>	2,32	0,89			
RoE vor Steuern (%) <sup>1)</sup>	7,9	5,3	<b>Fitch Ratings</b>		
RoE nach Steuern (%) <sup>1)</sup>	5,0	2,1	Issuer Default Rating	BBB+	BBB+
			Senior Preferred	A-	A-
			Senior Non Preferred	BBB+	BBB+
			Deposit Ratings	A-	A-
			Outlook	negative	negative
			<b>Ratings zur Nachhaltigkeit<sup>5)</sup></b>		
<b>Bilanz</b>			MSCI	AA	AA
Immobilienfinanzierungen (Mio. €)	30.901	30.048	ISS-ESG	prime (C+)	prime (C+)
Eigenkapital (Mio. €)	3.258	3.061	CDP	Management Level B	Awareness Level C
Bilanzsumme (Mio. €)	47.331	48.728			
			<b>Aktienkurs</b>		
<b>Aufsichtsrechtliche Kennziffern<sup>4)</sup></b>			XETRA®-Schlusskurs (€)	33,06	28,70
Basel IV (phase-in)					
Risikogewichtete Aktiva (Mio. €)	12.782	12.817			
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) (%)	19,3	18,2			
Kernkapitalquote (T1-Quote) (%)	21,7	20,5			
Gesamtkapitalquote (TC-Quote) (%)	24,0	23,6			
Basel III					
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) (%)	19,3	22,2			
<b>Mitarbeiter</b>	3.316	3.170			

<sup>1)</sup> Ergebniszuordnung unter der Annahme einer zeitanteiligen Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe

<sup>2)</sup> Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen und Banking & Digital Solutions branchenüblich ohne Bankenabgabe und Beiträge zur Einlagensicherung

<sup>3)</sup> Im Einklang mit der Strategie sind für 2023 keine Dividendenzahlungen geplant. Die Hauptversammlung hatte am 31. August 2022 beschlossen, für das Geschäftsjahr 2021 keine Dividende zu zahlen. In 2021 waren für das Geschäftsjahr 2020 unter Einhaltung der am 15. Dezember 2020 durch die Europäische Zentralbank veröffentlichten Vorgaben 0,40 € je Aktie ausgeschüttet worden.

<sup>4)</sup> 31. Dezember 2021: exklusive ursprünglich geplanter Dividende von 1,60 € je Aktie im Jahr 2022 für das Geschäftsjahr 2021 einschließlich der in 2021 nicht ausgeschütteten 1,10 € je Aktie sowie inklusive zeitanteiliger Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe

31. Dezember 2022: inklusive ursprünglich geplanter Dividende von 1,60 € je Aktie im Jahr 2022 und zeitanteiliger Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe sowie exklusive handelsrechtlichem Jahresergebnis 2022. Im Einklang mit der Strategie ist für 2023 keine Dividendenzahlung geplant. Die Gewinnverwendung steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Hauptversammlung.

Die SREP-Empfehlungen zum NPL-Bestand und die NPL-Guidelines der EZB für die aufsichtsrechtliche Kapitaldeckung neuer NPLs sowie ein zusätzlich freiwilliger und vorsorglicher Kapitalabzug für regulatorische Unsicherheiten aus EZB-Prüfungen wurden berücksichtigt.

Angepasster Gesamtrisikobetrag i. S. d. Art. 92 Abs. 3 CRR (RWA) nach Maßgabe der zum 31. Dezember 2022 geltenden Rechtslage (CRR II) unter Anwendung der Teilregelung zur Eigenmitteluntergrenze (sog. Output-Floor) im Zusammenhang mit der Kreditvergabe für gewerbliche Immobilienkredite und Beteiligungspositionen basierend auf der Entwurfsfassung zur Umsetzung von Basel IV der Europäischen Kommission (KOM) vom 27. Oktober 2021 (CRR III). Der angepasste risikogewichtete Positionsbetrag für gewerbliche Immobilienkredite und Beteiligungspositionen ermittelt sich als Ergebnis eines „higher of“-Vergleichs mit der Gesamt-RWA-Berechnung nach der aktuell gültigen CRR II und des revised KSA gemäß CRR III mit Stand der Übergangsregelung für das Jahr 2025 (50 % Output-Floor). Hierin begründet liegt die dargestellte Basel III-Quotientwicklung im Geschäftsjahr 2022, per 31. Dezember 2021 wurde der genannte „higher of“-Vergleich an dieser Stelle nicht durchgeführt.

<sup>5)</sup> Für weitere Informationen verweisen wir auf unsere Internetseite ([www.aareal-bank.com/verantwortung/fortschritte-berichten](http://www.aareal-bank.com/verantwortung/fortschritte-berichten)).

# Inhaltsverzeichnis

## Building your tomorrow

- 4 Ein Jahrhundert Aareal Bank
- 7 Die Stadt von morgen
- 10 Gewerbliche Immobilien morgen
- 13 Wohnen morgen
- 16 Wegmarken 2022

## An unsere Aktionäre

- 18 Brief des Vorstandsvorsitzenden
- 22 Die Aktie der Aareal Bank

## Konzernlagebericht

- 26 Grundlagen des Konzerns
- 28 Wirtschaftsbericht
- 52 Unsere Mitarbeiter
- 54 Risikobericht
- 79 Rechnungslegungsbezogenes IKS und RMS
- 82 Prognose- und Chancenbericht
- 91 Übernahmerechtliche Angaben  
gem. § 315a Abs. 1 HGB
- 92 Zusammengefasster gesonderter  
nichtfinanzieller Bericht
- 92 Erklärung zur Unternehmensführung

## Konzernabschluss

- 94 Inhaltsverzeichnis II
- 96 Gesamtergebnisrechnung
- 98 Bilanz
- 99 Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 100 Kapitalflussrechnung
- 101 Anhang

## Bestätigungsvermerk

- 198 Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

- 209 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

## Transparenz

- 211 Erklärung zur Unternehmensführung
- 225 Bericht des Aufsichtsrats
- 235 Adressen
- 236 Finanzkalender
- 236 Impressum

### Bildkonzept

#### Die Zukunftsarchitekten: 3DELUXE

#### Wer Zukunft bauen will, muss Lebens- und Arbeitsräume komplett neu gestalten.

Es gibt nur wenige Architekturbüros weltweit, die ihre Visionen konsequent in den Mittelpunkt ihrer Arbeit stellen. Eines davon hat seinen Hauptsitz in Wiesbaden – wie auch die Aareal Bank. Die Zukunftsarchitekten von 3DELUXE entwickeln sehenswerte und vielfach ausgezeichnete Studien und Projekte, die bewusst mit herkömmlichen Sichtweisen brechen. Für die 40 Kreativen spielen vernetzte und nachhaltige Ansätze – für moderne Stadtentwicklung, wegweisende Bürogebäude und flexible Wohnstrukturen – eine große Rolle.

Mit „Building your tomorrow“ möchten wir einen Dialog mit den Vordenkern unserer Zukunft führen. Deshalb haben wir uns für unser Bildkonzept in diesem Geschäftsbericht von den Visionen von 3DELUXE inspirieren lassen.

**3deluxe.de**



**Unser Online-Geschäftsbericht:**  
[gb2022.aareal-bank.com](http://gb2022.aareal-bank.com)

Hinweis: In diesem Geschäftsbericht wird entweder die Doppelnennung oder das generische Maskulinum verwendet. Letzteres gilt hier gleichermaßen für sämtliche Geschlechter.



# Ein Jahrhundert Aareal Bank

Seit 100 Jahren unterstützt die Aareal Bank Gruppe ihre Kunden dabei, erfolgreich zu sein. Der Anspruch ist über diesen Zeitraum stets derselbe geblieben: Die Aareal Bank Gruppe will nicht nur Immobilienfinanzierer und Anbieter von Produkten und Services sein – sondern auch Berater und Wegbegleiter ihrer Kunden.

**S**eit ihrer Gründung als Deutsche Wohnstätten-Bank AG im Juli 1923 hat sich die Aareal Bank Gruppe kontinuierlich weiterentwickelt. War die Deutsche Wohnstätten-Bank AG noch auf die Vergabe von Wohnbaukrediten nach dem Ersten Weltkrieg fokussiert, hat sich die Aareal Bank im Laufe ihrer langen und wechselvollen Geschichte zu einem führenden internationalen Immobilienspezialisten entwickelt und gleichzeitig neue Geschäftsfelder und Märkte erschlossen. Heute bietet die Aareal Bank Gruppe Finanzierungen auf drei Kontinenten, klassische Bankdienstleistungen und Software-Produkte für die Immobilienwirtschaft und angrenzende Branchen an.

Darüber hinaus ist die Aareal Bank am Kapitalmarkt ein aktiver Emittent von Pfandbriefen und Anleihen. Sie refinanziert sich zudem über Einlagen insbesondere aus der Wohnungswirtschaft.

Der Anspruch der Bank hat sich seit 100 Jahren nicht verändert: ein verlässlicher und anpassungsfähiger Partner der Immobilien- und Wohnungswirtschaft zu sein. Die Überzeugung „Building your tomorrow“ galt von der ersten Stunde und ist bis heute gültig.

Um die Zukunft aktiv gestalten zu können, bedarf es eines umfassenden Verständnisses für Marktzusammenhänge, einer branchenübergreifenden Perspektive und eines tiefen Verständnisses für die Herausforderungen der Kunden. Es setzt langfristiges und ganzheitliches Denken, vor allem aber Neugier, Know-how und Bereitschaft zur Veränderung voraus. Und es braucht Mut, um auf Chancen und Risiken aufmerksam zu machen und um zukunftsweisende Ideen zu entwickeln und umzusetzen.

## Kompetenz und Leidenschaft

Das wichtigste Kapital der Aareal Bank Gruppe sind daher seit Gründung des Instituts die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter: Von ihrem Engagement und ihren individuellen Erfahrungen hängt ab, ob der selbst definierte Anspruch erfüllt wird. Ihre Kompetenz und Leidenschaft bilden seit 100 Jahren die Basis des Erfolgs.

Großen Stellenwert hat bei der Aareal Bank deshalb die Personalplanung, -rekrutierung und -entwicklung. Die Bank setzt auf eine wertebasierte Kultur und Vielfalt: Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus 45 Nationen arbeiten vertrauens- und respektvoll zusammen.

## Klarer Kompass

In den vergangenen 100 Jahren hat die Aareal Bank Gruppe zahlreiche Herausforderungen erfolgreich gemeistert. Ein klarer Kompass und eine kontinuierliche Erneuerung sind auch die wichtigsten Erfolgsfaktoren, um die aktuellen Herausforderungen in der Immobilien-, Wohnungs- und Energiewirtschaft zu bewältigen. Denn es stehen zahlreiche disruptive Veränderungen und Transformationen an. Die Stadt von morgen lässt neue Bedürfnisse und Verhaltensmuster entstehen und stellt so neue Anforderungen an Leistungsangebote und Geschäftsmodelle. Sie eröffnet aber auch Chancen und Perspektiven. Die Aareal Bank Gruppe steht ihren Kunden in dieser sich rasant wandelnden Welt mit ihren zukunftsweisenden Lösungen zur Seite – als verlässlicher Partner mit einer einhundertjährigen Erfahrung.

# Die Aareal Bank Gruppe

Die Aareal Bank Gruppe mit Hauptsitz in Wiesbaden wurde vor 100 Jahren gegründet und hat sich in dieser Zeit zu einem führenden internationalen Immobilienspezialisten entwickelt. Sie nutzt ihre Expertise, um Trends, Herausforderungen und Chancen frühzeitig zu erkennen und für ihre Stakeholder zu nutzen.

Heute bietet sie Finanzierungen auf drei Kontinenten, klassische Bankdienstleistungen und Software-Produkte für die Immobilienwirtschaft und angrenzende Branchen an. Die Aareal Bank ist in Deutschland Hausbank der Wohnungswirtschaft und für ihre internationalen Kunden in über 20 Ländern aktiv.

Die Geschäftsstrategie der Aareal Bank Gruppe ist auf einen nachhaltigen Geschäftserfolg ausgerichtet, mit Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekten als zentralen Bestandteilen. Unter der Aareal Bank AG sind die Geschäftssegmente Strukturierte Immobilienfinanzierungen, Banking & Digital Solutions und Aareon gebündelt.

## Strukturierte Immobilienfinanzierungen

Das Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen umfasst die Immobilienfinanzierungs- und Refinanzierungsaktivitäten der Aareal Bank Gruppe. Hier begleitet sie Kunden bei großvolumigen Investitionen in gewerbliche Immobilien. Dabei handelt es sich vor allem um Bürogebäude, Hotels, Shoppingcenter, Logistik- und Wohnimmobilien sowie Studierenden-Appartements.

Zur Refinanzierung ihres Kreditgeschäfts emittiert die Aareal Bank Pfandbriefe und Anleihen. Sie verfügt zudem über Einlagen aus der deutschen Wohnungswirtschaft, von institutionellen Geldmarktinvestoren sowie von Privatkunden im Treuhandmodell.

## Banking & Digital Solutions

Im Geschäftssegment Banking & Digital Solutions bietet die Aareal Bank Gruppe Unternehmen aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie der Energiewirtschaft als Digitalisierungspartner umfassende Beratungsservices und Produktlösungen an und bündelt dies mit klassischem Firmenkunden-Banking und Einlagengeschäft.

## Aareon

Die Tochtergesellschaft Aareon, führender Anbieter von Software-as-a-Service-Lösungen für die europäische Immobilienwirtschaft, bildet das dritte Geschäftssegment. Sie digitalisiert das Immobilienmanagement mit nutzerorientierten Software-Lösungen. Diese vereinfachen und automatisieren, unterstützen nachhaltiges und energieeffizientes Handeln und vernetzen die Prozessbeteiligten.



Tauchen Sie ein in die **100-jährige Geschichte** der Aareal Bank Gruppe – und erfahren Sie mehr über ihre wichtigsten Meilensteine.

„Wir sind spezialisierter Mittelständler und Global Player und verbinden dadurch das Beste aus zwei Welten: Bodenständigkeit mit weltweiter Expertise, schnelle Entscheidungswege mit internationaler Reichweite, Verständnis für die Bedürfnisse unserer Kunden und Verlässlichkeit auf den globalen Kapitalmärkten.“

**Jochen Klösger**

Vorsitzender des Vorstands Aareal Bank





# Die Stadt von morgen



Der Stadt gehört die Zukunft – trotz Corona und einer sich abschwächenden Urbanisierung in den westlichen Ländern. Doch um die Lebensqualität in urbanen Regionen zu bewahren, sind tiefgreifende Veränderungen nötig. Diese wirken sich auch auf die Geschäftsmodelle in der Immobilien-, Wohnungs- und Energiewirtschaft aus.

**R**und die Hälfte der Weltbevölkerung lebt in Städten. Bis 2050 sollen es nach einer Prognose der Vereinten Nationen sogar rund 70% sein. In der Europäischen Union und den USA ist diese Urbanisierungsquote längst erreicht worden: Hier leben bereits 75 bzw. 83% der Bevölkerung in urbanen Regionen – und es werden Tag für Tag mehr.

## Städte im Wandel

Viele Städte stehen daher vor einer Überlastung ihrer Infrastrukturen: Sie müssen nicht nur mehr Wohn-, Arbeits- und öffentlichen Raum zur Verfügung stellen, sondern auch ihre Verkehrs- und Energieversorgungssysteme auf die wachsende Anzahl ihrer Bewohnerinnen und Bewohner ausrichten. Und: Sie müssen auch den mit steigendem Wohlstand zunehmenden Bedürfnissen mit Blick auf Individualität, Mobilität, Digitalisierung und Nachhaltigkeit nachkommen.

Gleichzeitig verändern sich Formen der Zusammenarbeit und des Zusammenlebens. So führen beispielsweise das Online-Shopping und der Trend zu Remote Work zu neuen Verhaltensmustern und Erwartungen, genauso wie die wachsende Nachfrage nach kleineren Wohnungen und die steigende Bedeutung einer Sharing Economy. Außerdem erfordert das steigende Durchschnittsalter der Bevölkerung neue Versorgungs-, Gesundheits- und Gemeinschaftsstrukturen. Gänzlich neue Anforderungen an die Stadt- und Immobilienplanung stellt nicht zuletzt die Notwendigkeit, die globalen Nachhaltigkeitsziele zu erreichen.

## Neue Konzepte gesucht

Die Städte befinden sich daher in einem beispiellosen Transformationsprozess. Sie sollen grüner und gesünder, sicherer und smarter, dezentraler und sozialer werden. Immer neue Begriffe entstehen, um die Vielzahl jüngst entwickelter Stadtplanungskonzepte zu beschreiben: von der „15-Minuten-Stadt“ und den „Vertical Villages“ über „Third Places“ und „Responsive City“ bis hin zu „Urban Manufacturing“ und „Urban Farming“.

Klar ist: Die Stadt von morgen wird mit der Stadt von heute nicht mehr zu vergleichen sein. Denn es stehen tiefgreifende Veränderungen an und das in nahezu allen Bereichen. Es bedarf neuer Konzepte mit Blick auf Energie, Telekommunikation, Mobilität, Einkaufen, Kultur und Sport, Bildung, Entsorgung und vieles mehr.

**„Die Stadt von morgen bietet Immobilieninvestoren viele Chancen. Mit unseren jahrzehntelangen Erfahrungen und unserer umfassenden Branchen-Expertise unterstützen wir unsere Kunden dabei, diese zu erkennen und zu ergreifen.“**

**Warum ist bei uns Karriere mehr als Arbeit?** Klicken Sie hier, um mehr darüber zu erfahren, was uns ausmacht und wie wir gemeinsam wachsen können.



**Bettina Graef-Parker**

Managing Director Special Property Finance

Aareal Bank





**René Steurer**

Managing Director Group Strategy

Aareal Bank

„Unsere Produkte entwickeln wir kontinuierlich weiter und legen großen Wert auf Innovation. So stellen wir sicher, dass unsere Kunden nicht nur den steigenden Nachhaltigkeitsanforderungen gerecht werden, sondern sie sich zukunftssicher aufstellen können.“

## Die Stadt als treibende Kraft

Wie dringend diese neuen Konzepte sind, zeigt sich auch darin, dass die Städte zwar nur 2 % der Erdoberfläche bedecken, in ihnen aber 75 % der weltweit benötigten Energie verbraucht wird. Gelingt es, Städte klimaneutraler zu gestalten, wäre dies ein wichtiger Beitrag, um das von der Weltgemeinschaft definierte 1,5-Grad-Ziel zu erreichen.

Dies setzt jedoch voraus, dass auch die Immobilien einer Stadt deutlich klimaneutraler werden. Denn weltweit verursachen Gebäude rund 40 % aller ausgestoßenen Treibhausgase. Drei Viertel dieser Emissionen entstehen dabei während ihres Betriebs. Damit Immobilien so weit wie möglich klimaneutral werden, sind enorme Investitionsbeträge zu ihrer Sanierung und Renovierung nötig. Das stellt Eigentümer und finanzierende Banken vor große Herausforderungen, die nur gemeinsam zu bewältigen sind. Bleibt die energetische Sanierung in solchen Fällen aus, könnte das mit signifikanten Wertverlusten der jeweiligen Immobilien einhergehen.

## Geschäftsmodelle zukunftssicher aufstellen

All diese Veränderungen betreffen auch die Geschäftsmodelle der Unternehmen, die in der Immobilien-, Wohnungs- und Energiewirtschaft tätig sind. Sie alle sind gefordert, die tiefgreifende Transformation in den Städten in ihren Leistungsangeboten aufzugreifen.

So stellen sich für Immobilieninvestoren insbesondere die Fragen, welche Asset-Klassen in der Stadt von morgen eine prosperierende Zukunft haben und welche Immobilienkonzepte sich innerhalb dieser Asset-Klassen durchsetzen: Müssen Büroimmobilien grundlegend neu gedacht werden? Müssen sich Hotels und Shoppingcenter neu erfinden? Und welche Anforderungen müssen Wohnimmobilien und Logistikeinrichtungen in der Stadt von morgen erfüllen?

Unternehmen, die Leistungen für die Wohnungs-, Immobilien- und Energiewirtschaft anbieten, müssen sich fragen, inwieweit ihr Geschäftsmodell in der Stadt von morgen noch Bestand hat. Denn es entstehen zwar neue Bedürfnisse, doch die fortschreitende Digitalisierung lässt auch Branchen zusammenwachsen und neue Anbieter in den Markt treten. Im Mittelpunkt stehen daher die Fragen, welche Geschäftsfelder auch morgen noch profitabel und wettbewerbsfähig sind und mit welchen Maßnahmen diese erobert bzw. ausgebaut werden können.

### Weitere Infos zur Stadt von morgen:

- [Zukunftsinstitut](#)
- [Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung](#)
- [ESKP der Helmholtz-Gemeinschaft](#)
- [#stadtvonmorgen – Die Plattform für die Transformation der Stadt](#)

# Gewerbliche Immobilien morgen





In der Stadt von morgen wird es weiterhin Bürogebäude, Hotels, Shoppingcenter, Logistikzentren und viele andere gewerblich genutzte Immobilien geben. Doch wie werden sie sich verändern? Und welche Bedeutung werden sie zukünftig haben?

**N**achhaltiger, smarter und flexibler: Gewerbliche Immobilien werden sich in den kommenden Jahren in vielerlei Hinsicht verändern. Denn um die globalen Klimaziele zu erreichen, werden sie zukünftig noch stärker ökologische Anforderungen erfüllen müssen. Sie werden mehr und mehr zu Smart Buildings. Und bei ihren Nutzungskonzepten werden Anpassungsfähigkeit und Multifunktionalität eine immer größere Rolle spielen. Denn Megatrends wie Urbanisierung, Mobilität, Individualisierung und New Work lassen unterschiedliche Lebensbereiche wie Wohnen und Arbeiten, Beruf und Freizeit oder Erlebnis und Konsum immer mehr miteinander verschmelzen.

Die Verschmelzung dieser unterschiedlichen Lebensbereiche ist auch der wesentliche Grund dafür, warum gewerbliche Immobilien immer mehr zu einem wichtigen Bestandteil eines Stadtteils oder eines Quartiers werden. Ihre Funktion – und damit auch ihr Wert – hängt in zunehmendem Maße von planerischen Gesamtkonzepten ab, die das Wohlbefinden und die Lebensqualität der Bewohner eines Stadtteils verbessern sollen. Entwickler und Investoren sind daher gefordert, neben ökonomischen Aspekten zukünftig weit intensiver als bisher die sozialen und ökologischen Auswirkungen einer gewerblichen Immobilie auf das nachbarschaftliche Umfeld zu berücksichtigen.

## Büros in der Umgestaltung

Bei Büroimmobilien zeichnet sich die Verschmelzung unterschiedlicher Lebensbereiche bereits deutlich ab: So führt der Trend zu Remote Work dazu, dass in Büroimmobilien immer mehr Orte der Begegnung, des Austauschs und der Zusammenarbeit entstehen, z. B. Co-Working-Flächen, Projektzonen oder Meeting-Räume. Eigene Schreibtische oder Einzelbüros werden dagegen an Bedeutung verlieren.

Doch ihren heutigen Stellenwert werden Büroimmobilien in der Stadt von morgen – und insbesondere an zentral gelegenen Standorten – nicht verlieren. Der Bedarf an Büroflächen wird sich in Summe zwar voraussichtlich leicht verringern und verlagern, doch die Corona-Pandemie hat gezeigt, wie wichtig die persönliche Interaktion ist. Vielen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern dient das Büro nicht nur dazu, sich abzustimmen und gelegentlich gemeinsam an Aufgaben zu arbeiten.

Es ist auch ein Ort für Ideenentwicklung, Informationsaustausch und den persönlichen sozialen Kontakt. Und nicht zuletzt können attraktive Büroflächen in zentraler Lage und mit guter Verkehrsanbindung auch zur Stärkung der Marke und zur Gewinnung und Bindung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern beitragen.

## Neue Konzepte im Einzelhandel

Auch wenn viele Produkte inzwischen online gekauft werden, bleibt der stationäre Einzelhandel wichtig: um sich inspirieren zu lassen, Produkte auszuprobieren, sich persönlich beraten zu lassen oder etwas zu erleben. Damit vermischen sich On- und Offline-Angebote immer mehr und Multichannel-Geschäftsmodelle werden stark an Bedeutung gewinnen. Viele Einzelhändler haben längst eigene Online-Shops, bieten digitale Transaktionen an und liefern die gekauften Waren auch nach Hause. Und Online-Shops gründen ihrerseits stationäre Flagship-Stores und bieten ihren Kunden die Möglichkeit, gewünschte Waren in eine Filiale liefern zu lassen. Gerade Shoppingcenter werden von dieser stärkeren Vermischung von On- und Offline-Angeboten profitieren.

Daher werden Einzelhandel und Shoppingcenter auch weiterhin wichtige Bestandteile der Stadt bleiben – vor allem in größeren Städten. Doch ihre Geschäftsmodelle werden sich weiterentwickeln: Um für möglichst viele Menschen attraktiv zu sein, wird es immer wichtiger, das Einkaufen mit zusätzlichen Erlebnissen und Dienstleistungen zu verbinden – sei es durch Gastronomie-, Gesundheits- oder Wohlfühlangebote („Retailtainment“) oder durch digitale Technologien wie Virtual und Augmented Reality oder KI-basierte digitale Assistenten. Eine immer größere Bedeutung wird dabei dem Standort des Ladens und dem vom Shoppingcenter verfolgten Konzept zukommen.



Auch 2022 hat die Aareal Bank wieder zahlreiche Investoren bei der **Finanzierung ihrer gewerblichen Immobilien** unterstützt. Erfahren Sie hier mehr über **die größten Projekte des Jahres**.



„Gewerbliche Immobilien werden in den kommenden Jahren wesentlich nachhaltiger und flexibler in ihrer Nutzung. So entstehen zum Beispiel immer mehr Co-Working-Flächen und Projektzonen, denn durch das hybride Arbeiten entwickeln sich Büros noch stärker zu Orten der Begegnung, des Austauschs und der Zusammenarbeit.“



**Christof Winkelmann**

Mitglied des Vorstands Aareal Bank

## Steigende Anforderungen an Hotels

Veränderungen sind aufgrund verschiedener Megatrends auch bei Hotels zu erwarten: So wird der Trend zur Urbanisierung dazu führen, dass in vielen Metropolen neue Megahotels entstehen werden. Die Trends zur Neo-Ökologie und zur Konnektivität werden sich außerdem in der Architektur und der Einrichtung der Hotels niederschlagen. Und auch der New-Work-Trend wird neue Anforderungen an das Angebot von Hotels in der Stadt stellen. Denn immer mehr Hotelgäste nutzen ein Hotel auch als Ort zum Arbeiten. Und von diesem wird erwartet, dass er die gleichen Voraussetzungen und Annehmlichkeiten mitbringt wie das Büro oder das Homeoffice.

Dass Hotels an Bedeutung verlieren oder sich die Anzahl an Übernachtungen reduziert, ist nicht abzusehen. Denn die Lust zu reisen ist ungebrochen und übt seit jeher auf Menschen eine große Faszination aus. Und auch die Anbahnung, die Pflege und der Ausbau von Geschäftsbeziehungen sind nur begrenzt mithilfe von Online-Tools zu leisten. So hat die Auslastung der meisten Hotels längst wieder das Vor-Pandemie-Niveau erreicht – sowohl in Bezug auf Urlaubs- als auch Geschäftsreisen.

### Weitere Infos zu gewerblichen Immobilien morgen:

➤ [ZIA – Die Immobilienwirtschaft](#)

➤ [KPMG](#)

➤ [Deloitte](#)

➤ [Immobilien & Finanzierung](#)

## Logistikzentren mit wachsendem Stellenwert

Weiteres Wachstum ist bei Logistikzentren zu erwarten. So tragen der seit Jahren dynamisch wachsende E-Commerce-Markt und zusätzliche Aufgaben bei Logistikern dazu bei, dass die Nachfrage nach Lager- und Versandflächen sowie Transportdienstleistungen auch zukünftig weiter steigen wird. Außerdem verleihen die aktuellen geopolitischen Veränderungen der Logistikbranche einen weiteren Schub, da in den kommenden Jahren die Lieferketten im Sinne eines Nearshorings angepasst werden müssen und zusätzliche Lager- und Transportkapazitäten benötigt werden.

Auch die Urbanisierung wird die Bedeutung von Logistikzentren weiter erhöhen. Zu erwarten ist, dass eine neue städtische Logistik entsteht, die Städte schnell, effizient und CO<sub>2</sub>-neutral mit Gütern, Waren und Services versorgen soll. Wichtige Bestandteile dieser Urban Logistics sind nicht nur nachhaltige ausgerichtete Transportmittel, sondern auch neue Umschlagzentren (Urban Hubs), um Lieferzeiten zu minimieren und die Umwelt- und Verkehrsbelastung zu reduzieren.

## Bedarf an Wissen steigt

Für alle Immobilien gilt: Die aktuell hohen Inflationsraten und die dadurch gestiegenen Zinsniveaus machen eine intensive Auseinandersetzung mit Immobilien erforderlich, um Fehlinvestitionen und -entscheidungen zu vermeiden. Außerdem wird der Wert einer Immobilie immer stärker durch ESG-Faktoren beeinflusst.

Aus diesen Gründen sind Immobilieninvestoren mehr denn je gefordert, den Wandel in den einzelnen Märkten sehr genau zu verfolgen und seine Auswirkungen auf die jeweiligen Immobilienklassen zu bewerten. Branchen- und Markt-Know-how nehmen an Stellenwert zu, immer bedeutungsvoller werden aber auch Kenntnisse über die Möglichkeiten, die Nachhaltigkeitsleistung von Immobilien zu steigern. Denn in der Stadt der Zukunft wird es zwar weiterhin alle Arten gewerblicher Immobilien geben – aber langfristig vor allem grüne.



# Wohnen morgen





Die Digitalisierung hat die Art und Weise, wie wir wohnen, bereits nachhaltig beeinflusst. Doch die größten Veränderungen stehen erst noch bevor. Einen zentralen Stellenwert werden dabei digitale Ökosysteme in der Immobilienwirtschaft und angrenzenden Industrien erhalten.

**D**ie eigenen vier Wände können viel: Sie können Sicherheit, Geborgenheit und Schutz bieten und gleichzeitig der Ort für Kreativität, Kommunikation und Geselligkeit sein. Sie können Orte des Arbeitens und des Lernens, aber auch der Freizeit und der Erholung sein. Und sie bringen die Persönlichkeit, die Vorlieben und den Lebensstil ihrer Bewohner zum Ausdruck.

Es ist daher nicht verwunderlich, dass sich nahezu alle bedeutenden gesellschaftlichen Trends und Entwicklungen auch auf die Art und Weise, wie wir morgen wohnen, auswirken.

### Die Digitalisierung als Innovationstreiber

Digitale Technologien nehmen bei den anstehenden Veränderungen fast immer eine Schlüsselrolle ein; sie sind der Innovationstreiber für das Wohnen von morgen. Denn sie eröffnen bezüglich Nachhaltigkeit, Effizienz und Konnektivität neue Wege der Interaktion – und lassen gleichzeitig die Bedürfnisse und Erwartungen mit Blick auf Schnelligkeit, Transparenz und Komfort steigen.

Beispiele hierfür sind smarte Zugangs- und Überwachungssysteme, das digitale Ablesen und Visualisieren von Verbrauchsdaten, das Internet of Things oder die vernetzte Steuerung von Licht und Wärme. Auch die Kommunikation mit Vermietern, Wohnungsgesellschaften, Energieversorgern sowie Handwerkern und Hausmeistern ändert sich – von einem 24/7-Self-Service über Apps und KI-basierte virtuelle Assistenten bis hin zu digitalen Prozessen beim Ein- oder Auszug oder bei Reparaturen. Und selbst Bezahl-, Kautions- und Abrechnungsvorgänge werden sich durch den Einsatz digital vernetzter Systeme verändern.

### Digitale Ökosysteme schaffen neue Perspektiven

Unternehmen der Immobilien-, Wohnungs- und Energiewirtschaft sind daher intensiv gefordert: Sie müssen die von den Besitzern bzw. Mietern von Häusern und Wohnungen erwarteten digitalen Services bereitstellen, ihre eigenen Prozesse darauf ausrichten und wesentlich effizienter gestalten. Gelingt es, Kunden auf dieser Basis einen umfassenden und überzeugenden Service zu bieten, können dadurch auch neue Geschäftsfelder entstehen, beispielsweise in den Bereichen Umzug, Energie, Telekommunikation und Mobilität.

**„Wir optimieren die Prozesse unserer Kunden mithilfe von innovativen Bankdienstleistungen und digitalen Lösungen. Damit unterstützen wir sie in einer sich rasant wandelnden Welt und stärken ihre Wettbewerbsfähigkeit.“**

**Lars Ernst**

Managing Director Banking & Digital Solutions

Aareal Bank





„Offene digitale Ökosysteme schaffen neue Wertschöpfungspotenziale für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft: Sie vernetzen die Stakeholder, steigern durch die Automatisierung von Standardprozessen die Effektivität und sorgen bei den Kunden und Kundinnen für ein durchgängig digitales Service-Erlebnis.“



**Harry Thomsen**

Vorstandsvorsitzender Aareon

## Digitale Ökosysteme erforderlich

Bedarf an innovativen Ideen und Konzepten besteht aber nicht nur bei der Interaktion mit den Eigentümern und Mietern von Wohnungen. Er besteht auch im Austausch mit Partnern und Lieferanten: Denn die Zusammenarbeit mit Handwerkern, Versorgern, Facility-Managern, Finanzdienstleistern und anderen Anbietern vor- und nachgelagerter Wertschöpfungsprozesse befindet sich in einem Veränderungsprozess. Um wettbewerbsfähig zu bleiben, sind Prozesse immer stärker zu automatisieren, immer mehr Daten friktionslos zu integrieren und umfassender auszuwerten. Dies setzt nicht nur eine digitale Vernetzung mit Geschäftspartnern, sondern häufig auch eine smarte Anbindung des eigenen Ökosystems an die Informations- und Sensortechnik von Gebäuden und technischen Geräten voraus.

All dies wird die Immobilien-, Wohnungs- und Energiewirtschaft verändern. Unternehmen, die sich zukunftsorientiert aufstellen wollen, werden ihre Strukturen und Prozesse, ihre IT-Systeme und digitalen Technologien sowie ihre Leistungsportfolios hinterfragen und gegebenenfalls neu justieren. Abzusehen ist, dass es zukünftig mehr Kooperationen zwischen den Akteuren geben wird, um schneller flexible und kundengerechtere Lösungen zu entwickeln. Die Folge: Heute noch existierende Grenzen zwischen der Immobilien-, Wohnungs- und Energiewirtschaft sowie anderen angrenzenden Sektoren werden kleiner, während eine Kooperation untereinander an Bedeutung gewinnt.

### Weitere Infos zum Wohnen morgen:

- [Zukunftsinstitut](#)
- [Trendbüro](#)
- [GdW – Studien und Branchenberichte](#)
- [Bitkom](#)



Was bewegt die Immobilien-, Wohnungs- und Energiewirtschaft? Wie wirken sich die großen Megatrends auf das Wohnen morgen aus? **Erfahren Sie mehr in unserem WE.thinkfuture-Format.**

## Februar: Aareal Bank Gruppe setzt neue Wachstumsziele

Die Aareal Bank Gruppe hat im Geschäftsjahr 2021 ihre strategischen Ziele übertroffen und ihr Ergebnis deutlich gesteigert. Das Unternehmen geht gestärkt in eine weitere Wachstumsphase.

## März: Aareal Bank Gruppe übernimmt CollectAI

Die Aareal Bank Gruppe übernimmt alle Anteile an der Collect Artificial Intelligence GmbH (CollectAI). Mit der Akquisition baut die Aareal Bank Gruppe ihr Leistungsspektrum im Geschäftssegment Banking & Digital Solutions um Angebote in der Endkundenkommunikation sowie um KI-gestützte Lösungen für interaktive Rechnungen und intelligentes Mahnwesen aus.

## März: Aareal Bank finanziert Studierendenunterkünfte von Scape

Die Aareal Bank schließt eine grüne Finanzierungsvereinbarung mit Scape Living Plc ab, einem Tochterunternehmen von APG Asset Management NV. Das vorrangige Finanzierungspaket über 157 Mio. GBP dient der (Re-)Finanzierung von vier Studierendenunterkünften in London und Guildford. Die Aareal fungierte als Arranger, Agent und Sole Lender.

## März: Aareal Bank finanziert internationales Logistikportfolio

Die Aareal Bank stellt als Arranger und Lender eine Finanzierung in Höhe von 586 Mio. Euro für ein internationales Portfolio von Logistikimmobilien zur Verfügung. Das Portfolio besteht aus 24 Prime-Logistikeinrichtungen in Großbritannien, Deutschland, Frankreich und den Niederlanden.

## Juni: 85.000 Privatkunden über Mietbürgschaften

plusForta, ein führender Online-Vermittler für Mietkautionsbürgschaften in Deutschland, baut seinen Kundenstamm auf über 85.000 Privatkunden aus. plusForta vermittelt über die Online-Plattformen kautionsfrei.de und kautionsfuchs.de Kautionsbürgschaften und gehört seit 2019 zur Aareal Bank Gruppe.

## April: Harry Thomsen wird CEO der Aareon

Harry Thomsen übernimmt den Vorstandsvorsitz der Aareon AG. Er folgt Dr. Manfred Alfien, unter dessen Leitung sich die Aareon zum führenden Software-Unternehmen in der europäischen Immobilienwirtschaft entwickelt hat.

## Mai: Übernahmeangebot von Atlantic BidCo erfolgreich

Über 60% der Aktionäre stimmen dem Übernahmeangebot der Bietergesellschaft Atlantic BidCo zu. Die Mindestannahmeschwelle wird damit überschritten. Die Atlantic BidCo wird – vorbehaltlich der regulatorischen Genehmigungen – neue Mehrheits-eigentümerin der Aareal Bank AG.

## Juni: Die Aareon erwirbt 93% an Momentum

Die schwedische Momentum Software Group AG entwickelt, verkauft und implementiert Software as a Service (SaaS) für das Immobilien- und Energiemanagement und unterstützt die Transformation der Aareon zu einem SaaS-Unternehmen.

## Juli: Nina Babic wird als Chief Risk Officer in den Vorstand bestellt

Nina Babic, seit dem 1. Juni 2021 Generalbevollmächtigte und verantwortlich für das Kreditmanagement der Aareal Bank, übernimmt die Nachfolge von Christiane Kunisch-Wolff, die aus persönlichen Gründen um eine vorzeitige Beendigung ihres Vertrags gebeten hat.

## Juli: Vorstandsteam bei der Aareon stellt sich neu auf

Der Aufsichtsrat der Aareon AG beruft Romyana Trencheva und Dr. Ernesto Marinelli in den Vorstand. Marinelli verantwortet die neu geschaffene Vorstandsfunktion als Chief People Officer (CPO). Trencheva übernimmt die Position des Chief Revenue Officer (CRO).

## Juli: Aareal Bank finanziert paneuropäisches Logistikportfolio

Für den Erwerb eines Prime-Logistikportfolios stellt die Aareal Bank einem internationalen Immobilieninvestor ein Darlehen in Höhe von 470 Mio. Euro zur Verfügung. Das Portfolio umfasst mehr als 20 gut diversifizierte Objekte überwiegend in Kontinentaleuropa. Die Aareal Bank fungiert als Arranger, Agent und Lender.

## November: Aareal Bank refinanziert britisches Hotelpportfolio

Die Aareal Bank vergibt ein vorrangiges Darlehen in Höhe von 240 Mio. GBP an den Fonds European Property Investors Special Opportunities 6 (EPISO 6). Das Darlehen dient zur Refinanzierung des Erwerbs eines Hotelpportfolios, das aus neun Hotels in London, Edinburgh und Glasgow besteht. Die Aareal Bank fungierte bei der Finanzierung als Sole Arranger, Agent und Sole Lender.

## Dezember: Einlagenvolumen gewachsen

Das durchschnittliche Einlagenvolumen der Aareal Bank wuchs im Geschäftsjahr auf 13,4 Mrd. € und lag damit deutlich über dem ursprünglich avisierten Zielniveau von 12 Mrd. €. Es enthält Mietkautionen in Höhe von 2,5 Mrd. €.

# **An unsere Aktionäre**



# Brief des Vorstandsvorsitzenden



v.l.n.r.:

**Marc Heß**

Mitglied des Vorstands

**Nina Babic**

Mitglied des Vorstands

**Jochen Klösges**

Vorsitzender des Vorstands

**Christof Winkelmann**

Mitglied des Vorstands

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Geschäftsfreunde, liebe Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter,

in einer Zeit historischer Umwälzungen und einer massiv erhöhten Unsicherheit im wirtschaftlichen und politischen Umfeld begeht die Aareal Bank in diesem Jahr ihren 100. Geburtstag. Unser Haus wurde am 20. Juli 1923 in Berlin als Deutsche Wohnstätten-Bank AG gegründet. Hundert Jahre später ist die Aareal Bank Mittelständler und Global Player zugleich. Sie verbindet damit Bodenständigkeit mit weltweiter Expertise – und ist auch 100 Jahre nach ihrer Gründung das, was sie immer war: ein verlässlicher Partner ihrer Kunden aus der Immobilien- und Wohnungswirtschaft.

Stabilität und Kontinuität, eine klare Ausrichtung auf die Kundenbedürfnisse, dies alles verbunden mit hoher Resilienz und Anpassungsfähigkeit: Das zeichnet die Aareal Bank seit jeher aus. Und davon wird auch das nächste Kapitel ihrer Unternehmensgeschichte geprägt sein, das im Jahr unseres 100-jährigen Bestehens aufgeschlagen wird: Vorbehaltlich der zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Briefs noch ausstehenden behördlichen Freigaben bekommt die Aareal Bank Gruppe mit dem Vollzug des Übernahmeangebots von Finanzinvestoren eine neue Eigentümerstruktur. Damit verbinden wir die Erwartung, auf Basis unserer bewährten Strategie unseren auf profitables Wachstum in allen Segmenten zielenden Kurs weiter forcieren zu können – zum Nutzen aller unserer Stakeholder.

Für die Fortsetzung unserer positiven Entwicklung auch unter diesen besonderen Vorzeichen haben wir uns in der jüngeren Vergangenheit und insbesondere im abgelaufenen Jahr eine sehr gute Ausgangsposition geschaffen.

Das Geschäftsjahr 2022 war von vielen unerwarteten Entwicklungen und immensen wirtschaftlichen Herausforderungen gekennzeichnet. Dazu zählen insbesondere als Folge des russischen Kriegs gegen die Ukraine exorbitant gestiegene Energiepreise, gestörte Lieferketten, hohe Volatilität an den Märkten, eine für hiesige Verhältnisse extreme Inflation und die von der Europäischen Zentralbank zur Jahresmitte 2022 eingeleitete Zinswende. Dieser anspruchsvolle Mix hat den Unternehmen über alle Branchen und Sektoren hinweg sehr viel abverlangt. Das gilt auch für Banken und selbstverständlich auch für uns.

Umso mehr freuen wir uns, sagen zu können: Die Aareal Bank Gruppe hat die vielfältigen Herausforderungen gut gemeistert. Wir haben das vergangene Geschäftsjahr mit einem starken Ergebnis abgeschlossen und alle unsere Ziele erreicht.

Unser Konzernbetriebsergebnis lag mit 239 Millionen Euro um 54 Prozent über Vorjahr – und damit nicht nur wieder auf dem Niveau vor der Pandemie, sondern sogar in der oberen Hälfte der kommunizierten Zielspanne von 210 bis 250 Millionen Euro. Das haben wir geschafft, obwohl wir insgesamt 134 Millionen Euro Belastungen aus unserem verbliebenen Russland-Exposure verarbeitet und zudem auch noch die Transaktionskosten aus dem Übernahmeprozess verbucht haben.

Der Grund für die starke Performance war eine sehr dynamische Ertragsentwicklung, kombiniert mit einer weiterhin strikten Kostendisziplin.

Der Zinsüberschuss stieg 2022 um fast ein Fünftel, angetrieben vom strategiekonformen, weiterhin margenstarken Wachstum im Kreditgeschäft und einem weiter verbesserten Refinanzierungsmix, aber auch von steigenden Zinsen. Diese kommen uns seit dem zweiten Halbjahr verstärkt auch im Einlagengeschäft zugute, das volumenmäßig weiter erfreulich gewachsen ist. Es ist nun eingetreten, was wir im Niedrigzinsumfeld immer vorausgesagt hatten: Wenn die Zinswende kommt, dann hat dieses Geschäft – über seine Bedeutung für die Refinanzierung hinaus – für uns echtes Ertragspotenzial.

Erfreulich ist auch, dass der Provisionsüberschuss fast genauso stark gestiegen ist. Verantwortlich dafür war vor allem das anhaltende Wachstum unserer Software-Tochter Aareon. Sie ist mit einem Umsatzplus von 15 Prozent und einer bereinigten EBITDA-Marge von 24,4 Prozent dem Ziel eines „Rule-of-40“-Unternehmens schon sehr nahe. Zum deutlichen Anstieg des Provisionsüberschusses hat aber auch das Segment Banking & Digital Solutions einen höheren Beitrag geleistet.

Die Kosten sind derweil im Vergleich zum Ertragswachstum klar unterproportional gestiegen. In der Bank blieben sie ohne Berücksichtigung der Transaktionskosten aus dem Übernahmeprozess sogar stabil. Wir haben damit gezeigt, dass wir, wie versprochen, zu geringen Grenzkosten wachsen können. Das kommt auch in unserer Cost-Income-Ratio zum Ausdruck: Wir haben diese in der Bank auf 40 Prozent und damit um fast 10 Punkte verbessert. Damit haben wir nicht nur unser mittelfristiges Ziel von 44 Prozent vorzeitig erreicht, sondern auch zu den besten europäischen Banken aufgeschlossen.

Wie die Kosten haben wir auch die Risiken fest im Griff. Unsere Risikovorsorge von 192 Millionen Euro wurde maßgeblich von Russland bestimmt. Im sonstigen Geschäft gab es nur wenige Ausfälle. Hierin spiegelt sich zum einen die Markterholung nach der Pandemiephase wider, zum anderen aber auch die konservative Risikopolitik der Bank während der Covid-Krise und die generell hohe Qualität unseres Kreditbuchs.

Zur positiven Bilanz des abgelaufenen Jahres gehört auch, dass wir unser Funding noch breiter aufgestellt haben: zum einen durch Kooperationen mit Raisin/Weltsparen und Deutsche Bank Zinsmarkt sowie der Norisbank, über die unsere festverzinslichen Angebote für Privatanleger erhältlich sind. Hier haben wir im Februar dieses Jahres die Marke von 1 Milliarde Euro überschritten. Zum anderen hat auch unser Ende 2021 gestartetes European Commercial Paper Programm die Erwartungen mehr als erfüllt. Der Bestand lag per Jahresende 2022 bei 1,1 Milliarden Euro, die Hälfte davon als grüne Emissionen.

Unsere Kapitalquoten liegen weiterhin auf einem sehr soliden Niveau. Trotz des Ausbaus unseres Kreditgeschäfts stieg die harte Kernkapitalquote zum Jahresende weiter auf 19,3 Prozent. Wir sind damit gut gerüstet, für mögliche konjunkturelle Abschwungphasen ebenso wie für die Realisierung unserer ambitionierten Wachstumspläne in allen drei Segmenten.

Zusammenfassend können wir zum abgelaufenen Geschäftsjahr festhalten: Die Aareal Bank Gruppe ist in sehr guter Verfassung. Wir setzen unsere Strategie konsequent um. Wir haben im zurückliegenden Geschäftsjahr geliefert, was wir versprochen hatten, und wir haben eine sehr gute Basis für weiteres profitables Wachstum geschaffen.

Jetzt geht es darum, aus einer Position der Stärke heraus die richtigen Weichen für die nächsten Jahre zu stellen. Wir nutzen dabei unsere Finanzkraft, um weiter in unsere Zukunftsfähigkeit zu investieren, auch im laufenden Jahr.

Konkret haben wir in diesem Zusammenhang zwei größere Themen auf der Agenda: Erstens wollen wir für den forcierten Abbau leistungsgestörter Kredite zusätzlich rund 60 Millionen Euro einplanen. Das Geld ist gut investiert, weil wir damit unsere Resilienz noch weiter stärken. Zweitens werden wir rund 35 Millionen Euro in Maßnahmen zur Effizienzsteigerung der Aareon investieren.

Unter Berücksichtigung dieser zusammen knapp 100 Millionen Euro streben wir für das Geschäftsjahr 2023 ein Konzernbetriebsergebnis in einer Spanne von 240 bis 280 Millionen Euro an – bei anhaltender Ertragsdynamik und nur moderatem Kostenanstieg. Bereinigt man die Zielspanne um die einmaligen Investitionen, dann peilen wir schon für das laufende Jahr für das operative Ergebnis eine Größenordnung von 350 Millionen Euro an – ein Niveau, das wir ursprünglich erst für das kommende Jahr in Aussicht gestellt hatten.



In den einzelnen Segmenten werden wir unseren eingeschlagenen Kurs beibehalten: Unser Kreditportfolio in der gewerblichen Immobilienfinanzierung soll im laufenden Jahr weiter von rund 31 auf 32 bis 33 Milliarden Euro wachsen, mit einem Neugeschäftsziel von 9 bis 10 Milliarden Euro. Die Bedeutung grüner Finanzierungen dürfte dabei tendenziell weiter steigen, nachdem wir schon im zurückliegenden Geschäftsjahr unter unserem „Green Finance Framework“ rund 1 Milliarde Euro an neuen grünen Krediten ausgereicht hatten.

Im Segment Banking & Digital Solutions wollen wir das Einlagenvolumen auf einem Niveau von rund 13 Milliarden Euro halten, trotz eines sich verschärfenden Wettbewerbs. Der Provisionsüberschuss des Segments soll weiterhin mit einer durchschnittlichen jährlichen Rate von rund 13 Prozent wachsen. Auch die Aareon soll bei Umsatz und Ergebnis weiter zulegen. Wir erwarten Umsatzerlöse zwischen 325 und 345 Millionen Euro sowie ein Adjusted EBITDA von 90 bis 100 Millionen Euro.

Unsere Ziele für 2023 sind anspruchsvoll, aber realistisch – wobei sich die Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine weiterhin nur schwer abschätzen lassen. Wir bleiben jedoch trotz der herausfordernden weltwirtschaftlichen und geopolitischen Lage für unser Geschäft grundsätzlich zuversichtlich. Weil die Aareal Bank Gruppe kerngesund ist. Weil sie in ihren Märkten bestens positioniert ist. Und weil sie strategisch im Jahr ihres 100-jährigen Bestehens hervorragend aufgestellt ist, um ihre Zukunft erfolgreich zu gestalten.

Herzlichst Ihr



Jochen Klösges,  
Vorsitzender des Vorstands

# Die Aktie der Aareal Bank

---

## Investor Relations-Aktivitäten

2022 war für die Aareal Bank aus mehreren Gründen nicht nur ein herausforderndes, sondern auch ein zukunftsweisendes Jahr.

Die Covid-19-Pandemie beeinflusste nach wie vor das wirtschaftliche Leben im abgelaufenen Geschäftsjahr, allerdings mit abnehmender Tendenz. Auch wenn China bis Anfang Dezember unverändert an seiner Null-Covid-Politik mit allen wirtschaftlichen Konsequenzen festhielt, die sich daraus im Hinblick auf die Weltwirtschaft ergeben haben, entspannte sich die pandemische Situation im Rest der Welt spürbar. Einschränkungen wurden schrittweise aufgehoben, sodass sich das Leben sowohl im öffentlichen als auch im privaten Umfeld normalisieren konnte. Jedoch haben vor allem der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine und die damit verbundenen Konsequenzen das wirtschaftliche Leben über das abgelaufene Geschäftsjahr hinaus negativ beeinflusst. Die im Zusammenhang mit dem Krieg erlassenen Sanktionen führten zu einem signifikanten Anstieg nicht nur der Energiepreise, die jedoch maßgeblich für eine Inflation von bis zu 10 % verantwortlich waren. Die Zentralbanken versuchen, dieser Entwicklung mit in kurzem Abstand aufeinander folgenden Zinserhöhungen entgegenzuwirken, was jedoch negative Rückkopplungen für die wirtschaftliche Entwicklung hat.

Die Aareal Bank unterliegt als börsennotierte Aktiengesellschaft zahlreichen Veröffentlichungspflichten und betrachtet ein derart herausforderndes Umfeld als Chance, um mit ihren Analysten, Investoren und Kunden sowie mit den Medienvertretern nicht nur in einen unverändert offenen und für alle Seiten konstruktiven Dialog zu treten, sondern diesen nach Möglichkeit weiter zu intensivieren.

Von besonderer Bedeutung für die Aareal Bank war im vergangenen Geschäftsjahr das Übernahmeangebot der Atlantic BidCo GmbH, das im ersten Anlauf Anfang Februar die erforderliche Mehrheit der Aktionäre noch verfehlte. Zwei Monate später startete die Atlantic BidCo GmbH ein zweites Übernahmeangebot mit einem erhöhten Angebotspreis. Ende Mai verkündete sie, dass das Angebot durch das Überschreiten der Angebotsschwelle von 60 % die notwendige Mehrheit der Aktionäre erhalten hatte. Nach Ablauf aller Fristen hatten 84 % der Aktionäre ihre Aktien der Atlantic BidCo GmbH angedient, die daraufhin die notwendigen Schritte initiierte, um die rechtlichen Voraussetzungen für die Übernahme der Aareal Bank AG zu erfüllen.

Insbesondere vor dem Hintergrund der in Verbindung mit der andauernden Pandemie, dem Krieg in der Ukraine sowie dem erfolgreichen Übernahmeangebot der Atlantic BidCo GmbH bestehenden Unsicherheiten wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr der Dialog mit den Marktteilnehmern detailliert und intensiv geführt – eine Voraussetzung, um als kapitalmarktorientiertes Unternehmen langfristig erfolgreich zu sein. Denn nur, wenn über aktuelle Unternehmensentwicklungen zeitnah, offen und transparent informiert wird und bei Bedarf mit der Aareal Bank diskutiert werden kann, können Marktteilnehmer potenzielle Chancen und Risiken beurteilen, die sich aus dem Pandemie- und Marktgeschehen sowie der laufenden Übernahme ergeben.

Dazu dienen u. a. die beiden jährlich stattfindenden Konferenzen für Investoren, Analysten und Medienvertreter, die auch im letzten Jahr in einem virtuellen Format stattfand. Im Nachgang zu dem gescheiterten ersten Übernahmeangebot konnte der Vorstand im Februar 2022 trotz der Belastungen im zweiten Corona-Jahr nicht nur einen kräftigen Ergebnis-Swing präsentieren, sondern auch das Übertreffen wesentlicher für 2021 gesetzter strategischer Ziele im Rahmen des Programms „Aareal Next Level“ verkünden. Die Aareal Bank Gruppe werde nach dem gescheiterten Übernahmeangebot aus eigener Kraft die Umsetzung der erfolgreichen Strategie vorantreiben und in allen Segmenten die sich bietenden Wachstumspotenziale in den kommenden Jahren konsequent nutzen. Hierüber werde die Gruppe selbstverständlich einen intensiven Dialog mit den Investoren führen, u. a. in den alle drei Monate im Rahmen einer Telefonkonferenz stattfindenden Kommentierungen der Quartalsveröffentlichungen, um Investoren, Analysten und Medienvertreter über die aktuellen Entwicklungen der Gruppe zu informieren.

Auch wenn im abgelaufenen Geschäftsjahr erste Präsenzveranstaltungen wieder möglich waren, konnte das Investor Relations-Team nur noch an einzelnen Kapitalmarktkonferenzen teilnehmen bzw. einige wenige Roadshows durchführen. Grund hierfür war das erfolgreiche zweite Übernahmeangebot der Atlantic BidCo GmbH, bei dem ca. 84 % der Aktien durch die Aktionäre angedient worden sind. Bei einem theoretisch verbleibenden Freefloat von 16 % und dem dadurch bedingten Ausscheiden aus dem SDAX im Herbst 2022 ließ das Interesse an der Aktie der Aareal Bank AG naturgemäß merklich nach. Allerdings stieg auf der anderen Seite der Informationsbedarf im Hinblick auf das laufende Übernahmeverfahren und die Fixed Income-Seite der Aareal Bank, sodass sich trotz verändertem Fokus die Marktkommunikation im Jahr 2022 insgesamt auf einem hohen Niveau gehalten hat.

Um das Vertrauen in den nachhaltigen Erfolg des Geschäftsmodells der Aareal Bank Gruppe weiter zu stärken, werden wir auch im Geschäftsjahr 2023 zudem nicht nachlassen, unseren strategischen Kurs transparent zu machen. Wir suchen weiterhin proaktiv den Dialog mit dem Kapitalmarkt und nutzen dazu gerne das persönliche Gespräch, aber auch die sonstigen bestehenden modernen Kommunikationsmöglichkeiten.

Zur Gewährleistung einer zeitnahen, offenen und transparenten Information der Kapitalmärkte sind auf der Internetseite [www.aareal-bank.com](http://www.aareal-bank.com) umfangreiche Informationen zur Aareal Bank Gruppe und zu den drei Segmenten Strukturierte Immobilienfinanzierungen, Banking & Digital Solutions und der Aareon veröffentlicht. Zudem stehen im Investor Relations-Portal die publizierten Ad-hoc- und Pressemitteilungen, Finanzberichte und aktuelle Investor Relations-Präsentationen sowie die aktuellen Rating-Berichte zum Download bereit. Der Finanzkalender bietet eine Übersicht der wichtigsten Unternehmenstermine.

## Analystenstimmen

Vor dem Hintergrund des erfolgreichen zweiten Übernahmeangebots der Atlantic BidCo GmbH und des sich daraus theoretisch ergebenden geringen Freefloats von Aktien haben vier Analysehäuser die Coverage der Aareal Bank AG eingestellt. Drei weitere Häuser haben die Analyse reduziert, sodass die Aareal Bank zu Beginn des neuen Geschäftsjahres 2023 nur noch von drei Broker- und Analysehäusern regelmäßig gecovert wird (Anfang 2022: 10).

Zum Jahresende 2022 stand eine Verkaufsempfehlung fünf neutralen Empfehlungen gegenüber, was vor allem die Kursentwicklung der Aareal Bank Aktie nach Bekanntwerden des erfolgreichen zweiten Übernahmeangebots der Atlantic BidCo GmbH widerspiegelt und weniger die positive operative Entwicklung der Aareal Bank Gruppe im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Die Analystenempfehlungen werden von uns regelmäßig aktualisiert und auf unserer Internetseite [www.aareal-bank.com](http://www.aareal-bank.com) im Investor Relations-Portal veröffentlicht.

### Basisdaten und Kennzahlen zur Aktie der Aareal Bank

	2022	2021
Aktienkurse in € <sup>1)</sup>		
Jahresendkurs	33,060	28,760
Höchstkurs	33,180	29,420
Tiefstkurs	22,760	18,330
Buchwert je Stammaktie in €	48,26	45,02
Dividende je Stammaktie in € <sup>3)</sup>	–	1,60
Ergebnis je Stammaktie in €	2,32	0,89
Kurs-Gewinn-Verhältnis <sup>2)</sup>	14,25	32,34
Dividendenrendite in % <sup>2)</sup>	–	5,56
Börsenkapitalisierung in Mio. € <sup>2)</sup>	1,979	1,721
ISIN	DE 000 540 811 6	
WKN	540 811	
Kürzel		
Deutsche Börse	ARL	
Bloomberg (Xetra)	ARL GY	
Reuters (Xetra)	ARL.DE	
Grundkapital (auf den Inhaber lautende Stückaktien)	59.857.221	

### Aktionärsstruktur



<sup>1)</sup> XETRA®-Schlusskurse; <sup>2)</sup> Bezogen auf XETRA®-Jahresendkurse;

<sup>3)</sup> Im Einklang mit der Strategie sind für 2023 keine Dividendenzahlungen geplant. Die Hauptversammlung hatte am 31. August 2022 beschlossen, für das Geschäftsjahr 2021 keine Dividende zu zahlen. In 2021 waren für das Geschäftsjahr 2020 unter Einhaltung der am 15. Dezember 2020 durch die Europäische Zentralbank veröffentlichten Vorgaben 0,40 € je Aktie ausgeschüttet worden.



## Relativer Kursverlauf der Aktie der Aareal Bank



### 1 4. Februar 2022

Übernahmeangebot von Finanzinvestoren nicht erfolgreich – Aareal Bank treibt Wachstumsstrategie weiter voran

### 2 24. Februar 2022

Aareal Bank schließt Geschäftsjahr 2021 mit deutlicher Ergebnissteigerung ab und setzt sich neue Wachstumsziele

### 3 5. April 2022

Advent International und Centerbridge Partners erwägen erneutes Übernahmeangebot – 37 % der Stimmrechte bereits gesichert

### 4 6. April 2022

Aareal Bank schließt Investorenvereinbarung mit Bietergesellschaft von Advent International und Centerbridge Partners

### 5 5. Mai 2022

Aareal Bank veröffentlicht begründete Stellungnahme zum erneuten Übernahmeangebot der Atlantic BidCo GmbH

### 6 11. Mai 2022

Aareal Bank mit guter operativer Entwicklung im ersten Quartal 2022 – zusätzliche Risikoversorge für Russland-Exposure gebildet

### 7 25. Mai 2022

Freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot von Atlantic BidCo erfolgreich: Mindestannahmeschwelle von 60 % überschritten

### 8 10. August 2022

Aareal Bank mit gutem zweiten Quartal trotz anspruchsvollem Marktumfeld

### 9 31. August 2022

Hauptversammlung der Aareal Bank AG wählt sechs neue Aufsichtsräte

### 10 10. November 2022

Aareal Bank mit starker operativer Performance im dritten Quartal 2022 – zusätzliche Risikoversorge für Russland weitestgehend kompensiert

# Konzernlagebericht

# Konzernlagebericht

---

## Grundlagen des Konzerns

### Geschäftsmodell

Die Aareal Bank AG mit Sitz in Wiesbaden ist die Obergesellschaft des Konzerns. Ihre Aktien sind am geregelten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen. Die Geschäftsstrategie der Aareal Bank Gruppe ist auf einen nachhaltigen Geschäftserfolg ausgerichtet.

Die strategischen Geschäftsfelder der Aareal Bank Gruppe sind die gewerbliche Immobilienfinanzierung sowie Dienstleistungen, Software-Produkte und digitale Lösungen für die Immobilienwirtschaft und angrenzende Industrien. Die strategischen Geschäftsfelder gliedern sich in die drei Segmente Strukturierte Immobilienfinanzierungen, Banking & Digital Solutions und Aareon.

### Strukturierte Immobilienfinanzierungen

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen begleitet die Aareal Bank nationale und internationale Kunden bei ihren Immobilieninvestitionen und ist in Europa, Nordamerika und Asien/Pazifik aktiv. Die Aareal Bank finanziert gewerbliche Immobilien, insbesondere Bürogebäude, Hotels, Einzelhandels-, Logistik- und Wohnimmobilien. Dabei liegt der Fokus auf der Finanzierung von Bestandsimmobilien. Sie kombiniert lokale Marktexpertise mit branchenspezifischem Know-how aus der Konzernzentrale. Dadurch kann die Aareal Bank Finanzierungsansätze anbieten, die den Anforderungen ihrer nationalen und internationalen Kunden entsprechen, und strukturierte Portfolio- und länderübergreifende Finanzierungen abschließen.

Der regionale Vertrieb der Aareal Bank ist in den einzelnen Regionen weltweit in Vertriebszentren geordnet. Neben den Fachleuten vor Ort befinden sich am Standort Wiesbaden die Vertriebszentren der Branchenspezialisten mit Expertenteams für die Finanzierung von Hotels, Einzelhandels- und Logistikimmobilien sowie mit Blick auf die kundenspezifischen Erfordernisse für Fondskunden.

In Europa bestehen zwei regionale Vertriebszentren. In einem Hub sind die Vertriebsaktivitäten für das Gebiet der Eurozone gebündelt mit den Schwerpunkten Benelux, Deutschland, Frankreich, Italien und Spanien. Ein weiterer Hub konzentriert sich auf die Aktivitäten außerhalb der Eurozone mit den Schwerpunkten Großbritannien<sup>1)</sup> sowie Mittel- und Osteuropa. Der Vertrieb in Nordeuropa wird von der Zentrale in Wiesbaden aus gesteuert. Den Hubs stehen nach wie vor Zweigniederlassungen in Paris, Rom, London, Stockholm und Warschau zur Verfügung. Zusätzlich existiert eine Zweigniederlassung in Dublin, in der ausschließlich Treasury-Geschäft betrieben und Wertpapiere gehalten werden. In Madrid (bis 31. Juli 2023), Moskau und Istanbul gibt es Repräsentanzen.

Auf dem nordamerikanischen Markt ist die Aareal Bank Gruppe mit ihrer Tochtergesellschaft Aareal Capital Corporation vom Standort New York aus aktiv. Die Marktaktivitäten im asiatisch-pazifischen Raum erfolgen durch die Tochtergesellschaft Aareal Bank Asia Limited in Singapur.

### Refinanzierung

Die Aareal Bank ist ein aktiver Emittent von Pfandbriefen, die einen bedeutenden Anteil an ihren langfristigen Refinanzierungsmitteln ausmachen. Die Qualität der Deckungsmassen der Pfandbriefe wird durch ein „Aaa“-Rating von Moody's bestätigt. Um einen breiten Investorenkreis anzusprechen, bedient sich die Aareal Bank einer umfangreichen Palette von Refinanzierungsinstrumenten, darunter auch Senior-preferred- und Senior-non-preferred-Anleihen sowie weitere Schuldscheine und Schuldverschreibungen. Je nach Marktgegebenheit werden große öffentliche Emissionen oder Privatplatzierungen begeben. Zudem generiert die Bank im Segment Banking & Digital Solutions Bankeinlagen aus der Wohnungswirtschaft, die eine strategisch wichtige zusätzliche Refinanzierungsquelle darstellen. Darüber hinaus verfügt sie über Einlagen institutioneller Geldmarktinvestoren und Privatkundeneinlagen im Treuhandmodell.

---

<sup>1)</sup> Hierunter sind im Folgenden das Vereinigte Königreich von Großbritannien und Nordirland zu verstehen.



## Banking & Digital Solutions

Im Segment Banking & Digital Solutions bietet die Aareal Bank Gruppe ihren Kunden aus der institutionellen Wohnungswirtschaft, gewerblichen Immobilienfirmen sowie der Energie- und Versorgungswirtschaft u.a. Dienstleistungen für die Verwaltung von wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien und die integrierte Abwicklung von Zahlungsverkehrsströmen an und trägt damit zu einer effizienteren und nachhaltigeren Gestaltung grundlegender Geschäftsprozesse ihrer Kunden bei. Mit BK01 vertreibt sie ein Verfahren zur automatisierten Abwicklung von Massenzahlungsverkehr in der deutschen Immobilienwirtschaft. Das Verfahren ist in lizenzierte ERP-Systeme integriert. Im Zusammenhang mit dem über die Systeme der Aareal Bank laufenden Zahlungsverkehr werden Einlagen generiert, die wesentlich zur Refinanzierung der Aareal Bank Gruppe beitragen. Neben der deutschen Immobilienwirtschaft ist die deutsche Energiewirtschaft für die genannten Leistungen eine zweite wichtige Kundengruppe des Segments. Dies ermöglicht das Angebot weiterer Produkte, die die branchenübergreifende Zusammenarbeit der Kundengruppen erleichtern, indem über digitale Prozesse Synergien erreicht werden. Mit ihrem Produktangebot an digitalen Produkten und Abrechnungslösungen innerhalb dieses Segments stärkt die Aareal Bank Gruppe ihre Marktposition weiter. Dazu zählen sowohl eine mobile Lösung zum Erfassen und Weiterverarbeiten von Zählerständen, eine Plattformlösung zum Management von B2B-Zahlungsprozessen und Services als auch Angebote in der Endkundenkommunikation und KI-gestützte Lösungen für Rechnungen und Mahnwesen. Zum Segment Banking & Digital Solutions zählen auch die Tochtergesellschaften First Financial Solutions, plusForta, BauGrund und CollectAI. Das Start-up objego, an dem die Aareal Bank im Rahmen eines Joint Ventures mit der ista beteiligt ist, ist dem Segment ebenfalls zugeordnet.

## Aareon

Im Segment Aareon bietet der Aareon-Teilkonzern nutzerorientierte ERP-Software und digitale Lösungen für die europäische Immobilienwirtschaft und ihre Partner. Diese vereinfachen und automatisieren Prozesse und unterstützen nachhaltiges und energieeffizientes Handeln. Das integrierte digitale Ökosystem Aareon Smart World, mit den länderspezifischen ERP-Systemen als Kernstück, vernetzt Immobilienunternehmen bzw. deren Mitarbeiter über verschiedene digitale Lösungen mit Kunden, Geschäftspartnern sowie technischer Geräteausstattung in Wohnungen und Gebäuden. Die ERP-Systeme sind Ansatzpunkt für Cross-Selling-Aktivitäten für die digitalen Lösungen. Die Aareon investiert stetig in den Ausbau des Angebotsportfolios Aareon Smart World. Das umfasst zum einen die co-creative Weiterentwicklung des digitalen Ökosystems und die Zusammenarbeit mit PropTech-Unternehmen, zum anderen gezielte Unternehmenszukäufe als Teil der internationalen Wachstumsstrategie. Die Aareon Gruppe ist international mit Standorten in der DACH-Region, Finnland, Frankreich, Großbritannien, den Niederlanden, Norwegen und Schweden vertreten. In Rumänien ist die Aareon mit einer Entwicklungsgesellschaft tätig.

## Steuerungssystem

Die Steuerung des Aareal Bank Konzerns erfolgt auf Basis finanzieller Leistungsindikatoren unter Berücksichtigung der Risikotragfähigkeit. Die Steuerung erfolgt übergreifend auf Konzernebene. Sie ist darüber hinaus segmentspezifisch ausgestaltet. Grundlage der Steuerung ist eine jährlich erstellte mittelfristige Konzernplanung, die auf die langfristige Geschäftsstrategie des Konzerns ausgerichtet ist. Die für die Steuerung und Überwachung erforderliche Informationsversorgung erfolgt durch ein umfangreiches regelmäßiges (Management-)Reporting.

Die folgenden im Rahmen der Geschäfts- und Ertragsteuerung verwendeten Kennzahlen stellen wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren für den Aareal Bank Konzern dar:

- **Konzern**
  - Zinsüberschuss (nach IFRS)
  - Provisionsüberschuss (nach IFRS)
  - Risikovorsorge (nach IFRS)
  - Verwaltungsaufwand (nach IFRS)
  - Betriebsergebnis (nach IFRS)
  - Return on Equity (RoE) nach Steuern<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> RoE nach Steuern = Konzernergebnis ohne Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis und AT1-Kupon (netto) / Durchschnittliches IFRS-Eigenkapital ohne Nicht beherrschende Anteile, AT1-Anleihe und Dividenden

- 
- Ergebnis je Stammaktie (EpS)<sup>1)</sup>
  - Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) – Basel IV (phase-in)
- **Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen**
    - Neugeschäft<sup>2)</sup>
    - Kreditportfolio der Aareal Bank Gruppe
- **Segment Banking & Digital Solutions**
    - Durchschnittliches wohnungswirtschaftliches Einlagenvolumen
    - Provisionsüberschuss (nach IFRS)
- **Segment Aareon**
    - Umsatzerlöse (nach IFRS)
    - Adjusted EBITDA<sup>3)</sup>

Im Rahmen des bestehenden Risikomanagementsystems werden die einzelnen Risikopositionen der dem Aareal Bank Konzern angehörenden Gesellschaften zentral gesteuert und überwacht. Alle steuerungsrelevanten Informationen werden methodisch gesammelt und analysiert, um geeignete Strategien zur Risikosteuerung und -überwachung zu entwickeln. Ergänzend dazu setzen wir Vorschau-Modelle zur Bilanzstruktur, Liquidität und Portfolioentwicklung für die strategische Geschäfts- und Ertragsplanung ein. Neben den geschäftsbezogenen Steuerungsinstrumenten nutzen wir verschiedene weitere Instrumente zur Optimierung unserer Organisation und der Arbeitsprozesse. Hierzu zählen z.B. ein umfassendes Kostenmanagement, eine zentrale Steuerung von Projektaktivitäten und das Personalcontrolling.

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen kommen ergänzende Steuerungsinstrumente und Kennzahlen hinzu. Das Immobilienfinanzierungsportfolio wird im Aareal Bank Konzern aktiv mit dem Ziel gesteuert, die Risikodiversifikation und die Ertragskraft zu optimieren. Zur Entwicklung risiko- und ertragsorientierter Strategien für unser Portfolio werten wir Markt- und Geschäftsdaten aus, simulieren auf dieser Basis infrage kommende Kreditgeschäftsstrategien und identifizieren ein Zielfortfolio, das Gegenstand der Konzernplanung ist. Dies erleichtert es uns, Marktveränderungen frühzeitig zu identifizieren und auf diese zu reagieren. Die aktive Portfoliosteuerung ermöglicht die Optimierung der Allokation des Eigenkapitals auf die aus Risiko- und Ertragsicht attraktivsten Produkte und Regionen im Rahmen unserer Strategie. Durch Berücksichtigung von Maximalanteilen für einzelne Länder, Produkte und Objektarten im Portfolio gewährleisten wir dabei eine hohe Diversifizierung und vermeiden Risikokonzentrationen.

In den Segmenten Banking & Digital Solutions und Aareon gibt es ebenfalls spezifische Steuerungsgrößen für das jeweilige Geschäft. Das wohnungswirtschaftliche Einlagenvolumen und der Provisionsüberschuss sind wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren für das Segment Banking & Digital Solutions. Die Aareon wird auf Basis von für Software-Unternehmen häufig verwendeten Zielgrößen wie den Umsatzerlösen und dem Adjusted EBITDA gesteuert.

## Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft befand sich im Jahr 2022 in einer insgesamt schwierigen Lage. Der zu Beginn des Jahres ausgebrochene Krieg in der Ukraine und die wechselseitigen Sanktionen zwischen den westlichen Staaten und Russland belasteten insbesondere die europäische Wirtschaft durch höhere Lebensmittel- und Energiepreise, aber auch durch eine zeitweise Verstärkung von bestehenden Lieferkettenproblemen, stark. Auch global trübten sich die konjunkturelle Lage und das Geschäftsklima im Jahresverlauf und speziell in der

---

<sup>1)</sup> EpS = Betriebsergebnis ohne Ertragsteuern, Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis und AT1-Kupon (netto) / Anzahl der Stammaktien

<sup>2)</sup> Neugeschäft = Erstkreditvergabe zuzüglich Prolongationen

<sup>3)</sup> „Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization“ vor neuen Produkten, Wertschöpfungsprogramm (VCP), Ventures, M&A-Aktivitäten und Einmaleffekten

---

zweiten Jahreshälfte ein. Hohe Inflationsraten dämpften dabei in vielen Volkswirtschaften den privaten Konsum und bremsten Nachholeffekte aus der Covid-19-Pandemie ab. Die in der Folge der hohen Inflation gestraffte Geldpolitik wirkte ebenfalls bremsend auf die Wirtschaftsentwicklung. Während viele Länder von der Lockerung von Kontaktbeschränkungen profitierten, belastete die Zero-Covid-Strategie weiterhin das Wirtschaftswachstum Chinas. Der zunehmende Inflationsdruck bestimmte auch die Entwicklung an den Finanzmärkten. So stiegen die Renditen an den Anleihemärkten angesichts von geldpolitischen Straffungen deutlich an und auch Aktienmärkte waren von zum Teil starken Kursverlusten betroffen.

## Konjunktur

In der Eurozone konnte das reale Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2022 um 3,3 % gegenüber 2021 zulegen. Damit kam die Wirtschaft nach der Corona-Pandemie eher gedämpft in Schwung. Im Frühjahr bewirkten Lockerungen der Covid-19-bedingten Kontaktbeschränkungen zunächst, dass Verbraucher ihre Ausgaben, insbesondere für Dienstleistungen, erhöhten. Jedoch führte der ab Februar begonnene Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine zu stark erhöhten Energiepreisen und intensiverte bereits bestehende Lieferkettenprobleme, wodurch insbesondere die Industrie belastet wurde. Zwar wirkte der Krieg weltweit nachfragedämpfend und inflationstreibend, jedoch war die Eurozone aufgrund ihrer geografischen Nähe und energiepolitischen Abhängigkeit von Russland in besonderem Maße von den Auswirkungen des Kriegs betroffen. Als Folge reduzierte sich im Jahresverlauf die wirtschaftliche Dynamik der Eurozone vor dem Hintergrund großer Unsicherheiten, hoher Energiekosten, einer Abnahme der Kaufkraft privater Haushalte, eines schwächeren außenwirtschaftlichen Umfelds und restriktiverer Finanzierungsbedingungen zunehmend. Für das Gesamtjahr 2022 betrug das Wirtschaftswachstum in den größten Euroländern in Spanien 5,3 %, in Italien 3,8 %, in Frankreich 2,5 % und in Deutschland 1,7 %.

Länder der Europäischen Union, welche nicht der Eurozone angehören, zeigten ebenso unterschiedliche konjunkturelle Entwicklungen. So erreichte Schweden 2022 ein Wirtschaftswachstum von 2,9 % und die Tschechische Republik ein Wachstum von 2,5 % gegenüber dem Vorjahr. In Polen expandierte die Wirtschaft mit 5,7 % hingegen deutlich stärker.

In Großbritannien war die Wirtschaftsaktivität zu Beginn des Jahres über alle Sektoren hinweg dynamisch, wobei auch hier insbesondere die kontaktnahen Dienstleistungen vom Rückgang der Kontaktbeschränkungen profitierten. Die Industrie wurde jedoch zunehmend durch Preissteigerungen bei Vorleistungen, Lieferengpässen und einem Arbeitskräftemangel belastet, wodurch die wirtschaftliche Dynamik ab dem zweiten Quartal gebremst wurde. In der zweiten Jahreshälfte litten konsumnahe Dienstleistungen unter einer gedrückten Verbraucherstimmung als Folge hoher Inflationsraten und eines Rückgangs der realen Einkommen. Im Herbst wurden umfassende Steuererleichterungen angekündigt, die jedoch nach Verwerfungen an den Finanzmärkten größtenteils nicht umgesetzt wurden und zu einem Regierungswechsel führten. Insgesamt konnte die Wirtschaftsleistung 2022 um 4,1 % gegenüber 2021 zulegen.

In den USA stieg die Wirtschaftsleistung im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 2,1 % an, wobei die Wirtschaft noch im ersten Halbjahr schrumpfte. Die konjunkturelle Abschwächung war auf eine reduzierte Inlandsnachfrage als Folge der hohen Inflationsraten, der geldpolitischen Straffung und anhaltender Probleme in den Lieferketten zurückzuführen. Der private Konsum als wesentlicher konjunktureller Treiber stieg jedoch weiter an, wurde aber zunehmend durch hohe Inflationsraten und die strafferen Finanzierungsbedingungen unter Druck gesetzt. Getragen durch eine Erhöhung der Exporte konnte die Wirtschaft im zweiten Halbjahr wieder expandieren, was zu großen Teilen auf eine weltweit hohe Nachfrage nach fossilen Brennstoffen zurückzuführen war. Währenddessen zeigten die zunehmend restriktiveren Finanzierungsbedingungen Wirkung, wodurch im Besonderen zinsensitive Investitionen betroffen waren und zurückgingen. In Kanada lag die Wirtschaftsleistung zum Ende des Jahres 2022 um 3,3 % höher als noch im Vorjahr.

In China prägte die Zero-Covid-Strategie, bei der schon auf vereinzelte Infektionsfälle mit drastischen Maßnahmen reagiert wird, weiterhin den Verlauf der Konjunktur und führte zur stärksten wirtschaftlichen und sozialpolitischen Belastung seit 2020. Bremsend wirkten zudem anhaltende Probleme einiger Immobilienkonglomerate, auf die die Regierung mit einer expansiveren Geldpolitik, einer verordneten Lockerung von Kreditrichtlinien und Infrastrukturinvestitionen reagierte. In Summe konnte die Wirtschaftsleistung 2022 um 3,0 % gegenüber dem Vorjahr zulegen. Australien hat sich 2022 dynamischer entwickelt als viele fortgeschrittene Volkswirtschaften und ein Wirtschaftswachstum von 3,6 % gegenüber dem Vorjahr erreicht. Positiv wirkten insbesondere Exporte und der private Konsum, der von einem starken Arbeitsmarkt mit niedriger Arbeitslosigkeit profitierte.



Trotz des insgesamt schwierigen Umfelds haben sich die Arbeitsmärkte in vielen Volkswirtschaften gut entwickelt und weiter von der Covid-19-Pandemie erholt. So wurde insbesondere im Dienstleistungssektor der Stellenaufbau fortgesetzt, der jedoch durch einen stellenweise ausgeprägten Arbeitskräftemangel limitiert wurde. In der Eurozone lag die Arbeitslosenquote am Jahresende bei 6,6 % und damit auf einem historischen Tiefstand. Dies galt auch für die USA. Hier setzte sich der starke Stellenaufbau des Vorjahres fort, in dessen Folge die Beschäftigung ab August neue Rekordstände erreichte. Zum Jahresende lag die Arbeitslosenquote bei 3,5 %.

#### Jährliche Veränderung des realen Bruttoinlandsprodukts

	2022 <sup>1)</sup>	2021 <sup>2)</sup>
in %		
<b>Europa</b>		
Eurozone	3,5	5,3
Belgien	3,1	6,1
Deutschland	1,9	2,6
Finnland	1,8	3,0
Frankreich	2,6	6,8
Italien	3,9	6,7
Luxemburg	2,1	5,1
Niederlande	4,2	4,9
Österreich	4,8	4,7
Spanien	5,5	5,5
weitere europäische Länder		
Dänemark	3,1	4,9
Großbritannien	4,1	7,6
Polen	5,8	6,8
Russland	-2,3	4,8
Schweden	2,8	4,8
Schweiz	2,0	4,2
Tschechien	2,5	3,5
<b>Nordamerika</b>		
Kanada	3,4	5,0
USA	2,1	6,0
<b>Asien/Pazifik</b>		
Australien	3,6	5,2
China	3,0	8,1
Malediven	13,7	41,8

<sup>1)</sup> Vorläufige Zahlen; <sup>2)</sup> Angepasst an finale Zahlen

#### Finanz- und Kapitalmärkte, Geldpolitik und Inflation

An den Finanzmärkten stand nicht mehr die Covid-19-Pandemie, sondern vielmehr die gestiegenen Inflationsraten und -erwartungen sowie das zunehmend eingetrübte makroökonomische Umfeld im Mittelpunkt der Betrachtung. Führende Zentralbanken strafften ihre Geldpolitik sehr deutlich oder kündigten geldpolitische Neuausrichtungen an. Als Folge zogen die Renditen von Staatsanleihen markant an, auch weil wichtige Zentralbanken signalisierten, zur Erfüllung ihres Mandats die Zinsen weiter anzuheben.

Während die Europäische Zentralbank (EZB) noch zu Beginn des Jahres an einer sehr akkommodierenden Geldpolitik festhielt, um günstige Finanzierungsbedingungen für Staaten und die Realwirtschaft zu fördern und den Wirtschaftsaufschwung zu unterstützen, kündigte sie im Juni unter dem Eindruck des breiten Inflationsdrucks eine geldpolitische Neuausrichtung an. Zwischen Juli und Dezember wurden in insgesamt vier Schritten die Leitzinsen um 250 Basispunkte auf 2,50 % (Hauptrefinanzierungssatz), 2,00 % (Einlagezins) und 2,75 % (Spitzenrefinanzierungssatz) angehoben. Im Dezember stellte der EZB-Rat in Aussicht, die Leitzinsen in Abhängigkeit der Datenlage weiter zu erhöhen, auch, um einer dauerhaften Verschiebung der Inflationserwartungen vorzubeugen. Ferner wurde beschlossen, dass die Bestände aus dem Programm zum Ankauf von Vermögenswerten (APP) ab März 2023 reduziert werden. Zuvor wurde der Nettoerwerb von Vermögenswerten des Programms zum Juli 2022 eingestellt. Nach wie vor gilt, dass die Rückzahlungen aus fällig werdenden Vermögenswerten, die im Rahmen des Pandemie-Notfallankaufprogramms (PEPP) gekauft wurden, bis mindestens Ende 2024 bei Fälligkeit wieder angelegt werden. Der EZB-Rat behält sich vor, die Wiederanlage jederzeit flexibel über den Zeitverlauf, die Anlageklassen und Länder hinweg zu gestalten, um einer potenziellen Marktfragmentierung entgegenzuwirken. Darüber hinaus wurden in der zweiten Jahreshälfte die Konditionen gezielter längerfristiger Refinanzierungsgeschäfte (TLTRO 3 – Targeted Long-term Refinancing Operations 3) nachwirkend geändert und ein Instrument zur Absicherung der Transmission (Transmission Protection Instrument) beschlossen. Letzteres soll eine reibungslose Normalisierung der Geldpolitik der Eurozone gewährleisten und eine übermäßige Verschärfung der finanziellen Konditionen einzelner Mitgliedsländer verhindern.

Unter dem Eindruck einer längerfristig über 2 % liegenden Inflation und des engen Arbeitsmarkts hat die US-amerikanische Zentralbank (Fed) bereits im ersten Quartal 2022 ihr Ankaufprogramm für Staatsanleihen und hypothekengesicherte Wertpapiere beendet und im Juni 2022 begonnen, ihre Wertpapierbestände zu reduzieren. Darüber hinaus wurde in insgesamt sieben Schritten im Laufe des Jahres der Leitzins auf einen Korridor von 4,25 % – 4,50 % angehoben. Analog zur EZB wurden dabei weitere Zinsanhebungen in Aussicht gestellt.

Angesichts des ebenfalls engen Arbeitsmarkts und einer hohen Inflation hob die Bank of England den Leitzins im Jahr 2022 in insgesamt acht Schritten von 0,25 % auf 3,50 %. Zunächst angekündigte und später wieder zurückgenommene, nicht gegenfinanzierte Steuersenkungen der Regierung sorgten im September für einen abrupten Anstieg der Staatsanleiherendite. Dies veranlasste die Zentralbank trotz ihres geldpolitischen Straffungskurses zu befristeten Käufen von Staatsanleihen und weiteren temporären Hilfsmaßnahmen.

Zu Leitzinserhöhungen kam es ebenfalls bei weiteren wichtigen Zentralbanken. So hob die Bank of Canada im Jahr 2022 das Zinsniveau auf 4,25 %, die Riksbank in Schweden auf 2,5 % und die Reserve Bank of Australia auf 3,1 %.

Die kurzfristigen Zinsen<sup>1)</sup> im Euroraum lagen zum Jahresende 2022 über dem Niveau des Jahresendes 2021. Dies galt ebenso für das Britische Pfund, die Schwedischen Kronen und den Australischen Dollar. In US-Dollar und Kanadischen Dollar war eine besonders ausgeprägte Zunahme zu beobachten. Die langfristigen Zinsen<sup>2)</sup> stiegen in allen Währungsräumen, die für die Aareal Bank relevant sind, an. Die nominalen Renditen von Staatsanleihen mit zehnjähriger Laufzeit zeigten ebenso ein einheitliches Bild und stiegen im Jahresvergleich an.

Die Geldpolitik der einzelnen Währungsräume, Unterschiede in den konjunkturellen Ausblicken und Erwartungen zu der Inflationseentwicklung prägten auch die Devisenmärkte im Jahr 2022. Im Verlauf des Jahres erfuhr der Euro gegenüber dem US-Dollar eine Abwertung, wobei zum Teil deutliche Schwankungen zu beobachten waren. Unter anderem belasteten der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, eine Eintrübung der Konjunkturaussichten und die Energiekrise die europäische Gemeinschaftswährung. Nachdem zwischenzeitlich die EUR-USD-Parität unterschritten war, konnte sich der Euro im vierten Quartal vor dem Hintergrund verringerter Energierisiken festigen. Zum Ende des Jahres lag der Wechselkurs bei 1,07 USD pro Euro und damit unter dem Kurs vom 31. Dezember 2021 (1,13 USD pro Euro). Gegenüber dem Kanadischen Dollar wertete der Euro in der ersten Jahreshälfte zunächst ab, konnte sich jedoch in der zweiten Jahreshälfte erholen, sodass er auf Jahresfrist unverändert mit 1,44 CAD pro Euro notierte. Gegenüber dem Britischen Pfund stieg der Euro im Jahresverlauf von 0,84 GBP pro Euro zum Jahresbeginn auf 0,89 GBP pro Euro zum Jahresende an. Die Eintrübung der britischen Konjunkturaussichten führte – trotz der geldpolitischen Straffung der Bank of England – in der zweiten Jahreshälfte zu einer sukzessiven Abwertung des Pfund Sterling gegenüber dem Euro. Nach einer insgesamt volatilen Entwicklung konnte der Euro gegenüber der Schwedischen Krone von 10,25 SEK pro Euro zu Jahresbeginn auf 11,12 SEK

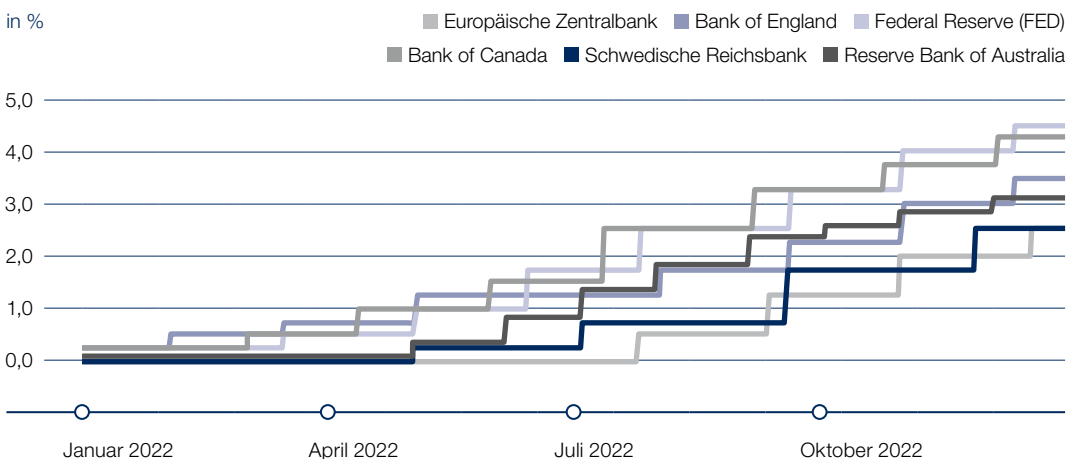
<sup>1)</sup> Gemessen an den 3-Monats-Zinsen Euribor, Libor oder vergleichbar in Währung

<sup>2)</sup> Gemessen an Swaps in jeweiliger Währung

pro Euro zum Ende des Jahres aufwerten. Gegenüber dem Australischen Dollar blieb der Euro nahezu unverändert und konnte von 1,56 auf 1,57 AUD pro Euro aufwerten.

Die Inflation ist im Jahr 2022 in vielen Volkswirtschaften stark angestiegen und übertraf die von den jeweiligen Zentralbanken für ihr Währungsgebiet formulierten Zielinflationen deutlich. Neben den deutlich gestiegenen Kerninflationen hatten auch gestiegene Energie- und Rohstoffkosten sowie angespannte Nahrungsmittelpreise als Folge des Kriegs in der Ukraine einen Anteil daran. Während die von den Folgen der Covid-19-Pandemie gestörten Lieferketten noch in der ersten Jahreshälfte zum Preisanstieg beitrugen, setzte im zweiten Halbjahr ein zunehmender Abbau von Lieferengpässen ein. In den USA führte u.a. dies zu einem Rückgang des Preisniveaustiegs ab Juli. Bei der Erholung der von der Covid-19-Krise besonders betroffenen Bereiche wie des Gastgewerbes traf eine hohe Nachfrage auf ein begrenztes Angebot sowie auf Belastungen durch einen Arbeitskräftemangel. Insbesondere in den USA und Großbritannien führte der angespannte Arbeitsmarkt zu verstärkten Lohnsteigerungen und wirkte so ebenfalls auf die Inflationsentwicklung ein. In der Eurozone betrug die Inflation zum Jahresende 9,2 % im Vergleich zum Vorjahresmonat, in den USA 6,5 % und in Großbritannien 10,5 %.

### Leitzinsentwicklung im Jahr 2022<sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Bei den Leitzinsen der FED wurde der obere Wert des Korridors dargestellt.

Die anhaltende Covid-19-Pandemie und der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine führten zu einer Kehrtwende der internationalen Geldpolitik und erhöhten die Unsicherheiten am Kapitalmarkt. In der Folge erreichten die Emissionsaktivitäten von Covered Bonds ein neues Rekordhoch, was die Rolle von Covered Bonds als krisenfestem Produkt unterstreicht. Die Covered Bond-Renditen verzeichneten nach den ersten geldpolitischen Anpassungen in den ersten drei Quartalen einen starken Anstieg und verblieben auch im vierten Quartal auf hohem Niveau.

### Regulatorisches Umfeld

Das Umfeld für Kreditinstitute ist weiterhin durch eine hohe Dynamik der regulatorischen Anforderungen und Änderungen in der Bankenaufsicht geprägt. Hierzu zählt insbesondere die Umsetzung der durch den Baseler Ausschuss (BCBS) beschlossenen Finalisierung von Basel III in EU-Recht (sog. Basel IV). Die EU-Kommission hat hierzu am 27. Oktober 2021 einen Vorschlag unterbreitet, der nun im Rahmen des Trilog-Verfahrens zu finalisieren ist. Der vorgeschlagene Erstanwendungszeitpunkt der neuen Regelungen ist der 1. Januar 2025 und damit zwei Jahre später als ursprünglich vom BCBS vorgesehen.



Im September 2022 gab es einen ersten Entwurf zur siebten MaRisk-Novelle, deren Schwerpunkte die Umsetzung der EBA-Leitlinien für die Kreditvergabe und Überwachung, neue Anforderungen an das Immobilieneigengeschäft sowie das Risikomanagement von Nachhaltigkeitsrisiken bilden. Es wird davon ausgegangen, dass die siebte MaRisk-Novelle zum Jahresende 2023 anzuwenden ist.

Zudem gibt es verschiedene neue Anforderungen sowohl von nationalen wie europäischen Regulatoren u.a. im Zusammenhang mit IT-/Informationssicherheitsrisiken oder bei der Prävention von Geldwäsche/Terrorismusfinanzierung und Steuerhinterziehung. Darüber hinaus sehen Politik und Bankenaufsicht die Notwendigkeit, den Nachhaltigkeitsgedanken stärker in der Gesellschaft und darüber hinaus als regulatorische Anforderung in der Wirtschaft zu verankern. In der EU wurde hierzu eine einheitliche Taxonomie eingeführt, die die Grundlage für die Klassifikation von Wirtschaftstätigkeiten im Hinblick auf Nachhaltigkeitsziele bildet. Die Taxonomie bildet dabei die Grundlage für eine Vielzahl von Veröffentlichungspflichten für Unternehmen der Finanzbranche und für Nicht-Finanzunternehmen. Erste Veröffentlichungspflichten für ESG-Sachverhalte (ESG steht für „Environmental, Social, Governance“) waren in kleinerem Umfang erstmalig ab dem 31. Dezember 2021 anzuwenden und der Umfang steigt mit der Zeit. Darüber hinaus hat die EZB erstmalig in 2022 einen Klimastresstest durchgeführt. Zusätzlich gilt zum Stichtag 31. Dezember 2022 erstmalig die im Rahmen der CRR II für große kapitalmarktorientierte Institute eingeführte Verpflichtung zur Aufnahme von qualitativen und quantitativen Informationen zu ESG-Risiken im Offenlegungsbericht.

Durch den Supervisory Review and Evaluation Process (SREP) stellt die EZB ein einheitliches Vorgehen bei der aufsichtlichen Bewertung von Banken in der Säule 2 sicher. Im Rahmen des SREP erfolgen eine Geschäftsmodellanalyse und eine Beurteilung der Governance sowie der Kapital- und Liquiditätsrisiken. Die Ergebnisse der einzelnen Bereiche werden in einem Score-Wert zusammengefasst. Daraus leitet die EZB aufsichtliche Maßnahmen zum Vorhalten zusätzlichen Eigenkapitals und/oder zusätzlicher Liquiditätspuffer ab.

## Branchen- und Geschäftsentwicklung

### Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen

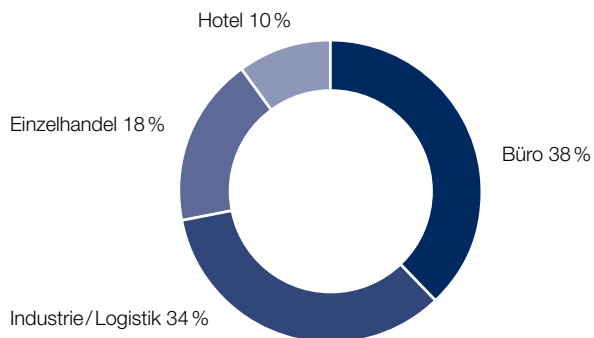
Die konjunkturelle und geldpolitische Entwicklung spiegelte sich auch auf den gewerblichen Immobilienmärkten wider. Das steigende Zinsniveau hat die Finanzierungskosten für Gewerbeimmobilien zum Teil deutlich erhöht und die Transaktionsaktivität gegenüber dem Vorjahr gebremst. Auch die Verunsicherung der Marktteilnehmer aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Eintrübung und Risiken belastete die Transaktionsmärkte. Die Preisvorstellung zwischen Verkäufern und Käufern divergierten und zunehmend weniger Objekte wurden transferiert. Das globale Transaktionsvolumen reduzierte sich unter diesen Bedingungen gegenüber dem Vorjahr. In Nordamerika lag das Volumen bis einschließlich dem dritten Quartal über dem Vorjahresniveau, bevor es durch ein schwaches viertes Quartal am Jahresende um rund 12 % niedriger lag als im Gesamtjahr 2022. In den übrigen Regionen war die Dynamik bereits ab dem dritten Quartal gedrückt. So reduzierte sich das Transaktionsvolumen in Europa und im asiatisch-pazifischen Raum um rund 17 % bzw. rund 29 % gegenüber dem Vorjahr.

Fast jede Objektart verzeichnete in allen Regionen einen Verlust an Transaktionsvolumen gegenüber dem Vorjahr. Eine Ausnahme davon bildeten Einzelhandelsimmobilien in Nordamerika, die an Volumen zulegen konnten. Der Rückgang bei Büroimmobilien betraf alle Regionen in etwa gleicher Höhe und bei Logistikimmobilien war zum ersten Mal seit 2016 weltweit ein jährlicher Rückgang des Volumens festzustellen.

Das Interesse der Finanzierungsgeber konzentrierte sich auf die Immobilienarten Wohnen, Logistik, Lebensmittelgeschäfte sowie Büroimmobilien in bevorzugten Lagen. Zunehmende Nachfragen erfuhr Objekte, die Nachhaltigkeitskriterien wie z.B. eine energieeffiziente Bewirtschaftung erfüllen. Im ersten Halbjahr wurden die Gewerbeimmobilien weiterhin von einer Erholung von der Covid-19-Pandemie unterstützt. Im zweiten Halbjahr machten sich jedoch zunehmend wirtschaftliche und geldpolitische Unsicherheiten bemerkbar. U.a. kam es zu Verzögerungen bei Bauphasen durch Preissteigerungen und Lieferengpässe für Energie und Baustoffe. Die mit der Inflationsentwicklung in Verbindung stehende Erhöhung der Zinsen hat die Finanzierungskosten für neu finanzierte Gewerbeimmobilien in vielen Märkten seit Jahresbeginn 2022 erhöht. Ebenso war, je nach Markt und Objektart, eine Erhöhung der Transaktionsrendite zu beobachten. Währenddessen sanken die Beleihungsausläufe auf den Finanzierungsmärkten moderat oder blieben stabil. Das hohe Investoreninteresse an der Logistikbranche sorgte dafür, dass sich die Margen für Büro- und Logistikimmobilien nicht nur weiter anglichen, sondern in manchen Märkten Logistik kompetitiver bepreist wurde.

### Anteil am betrachteten weltweiten Transaktionsvolumen 2022

in %



In einem von Unsicherheiten geprägten Umfeld hat die Aareal Bank ein Neugeschäft<sup>1)</sup> von 8,9 Mrd. € (Vorjahr: 8,5 Mrd. €) getätigt, was oberhalb des kommunizierten Zielkorridors von 7 bis 8 Mrd. € lag. Dies ist im Wesentlichen auf ein höher als erwartetes Volumen an Prolongationen zurückzuführen. Der Anteil der Erstkreditvergabe bezifferte sich auf 67 % (Vorjahr: 63 %) bzw. 6,0 Mrd. € (Vorjahr: 5,4 Mrd. €). Die Prolongationen betragen 2,9 Mrd. € (Vorjahr: 3,1 Mrd. €). Im Gesamtjahr wurden „grüne“ Finanzierungen in Höhe von rund 1,0 Mrd. € abgeschlossen. Das Volumen „grüner Finanzierungen“ hat sich damit insgesamt um rund 1,8 Mrd. € auf 2,2 Mrd. € erhöht, da auch einige Bestandskunden die notwendige Verpflichtungserklärung und Zertifikate erstmalig abgegeben haben. „Grüne“ Finanzierungen („Green Loans“) erfüllen die hohen Anforderungen an die Energieeffizienz des sog. „Aareal Green Finance Frameworks“ und der Kunde verpflichtet sich, diese Anforderungen während der Kreditlaufzeit einzuhalten. Kriterien für die Einstufung als grünes Gebäude sind die EU-Taxonomiekriterien, ein überdurchschnittliches Nachhaltigkeits-Rating von anerkannten Agenturen oder die Einhaltung konservativer Energieeffizienzkriterien. Insgesamt ist das Immobilienfinanzierungsportfolio der Aareal Bank Gruppe damit zum Jahresende 2022 auf 30,9 Mrd. € angewachsen.

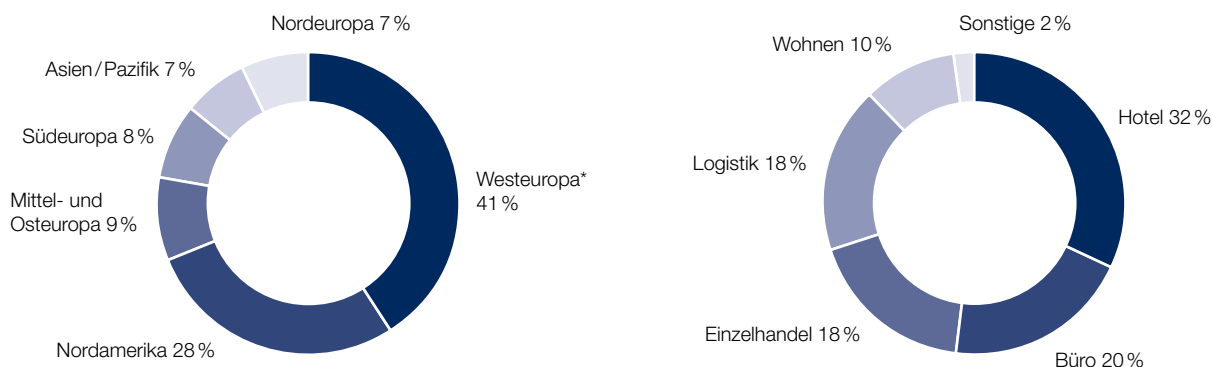
Der größte Anteil des Neugeschäfts wurde mit 65 % in Europa getätigt (Vorjahr: 66 %), gefolgt von Nordamerika mit 28 % (Vorjahr: 28 %) und dem asiatisch-pazifischen Raum mit 7 % (Vorjahr 6 %).<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> Neugeschäft ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

<sup>2)</sup> Die Zuordnung des Neugeschäfts zu den einzelnen Regionen erfolgt nach der Belegenheit der als Sicherheit dienenden Immobilie. Falls eine Forderung nicht durch eine Immobilie besichert wird, erfolgt die Zuordnung über das Sitzland des Kreditnehmers.

## Neugeschäft<sup>1)</sup> 2022

nach Regionen | nach Objektarten (in %)



\* Inkl. Deutschland

<sup>1)</sup> Neugeschäft ohne Privatkunden- sowie Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

Auf die Objektarten bezogen entfiel der größte Neugeschäftsanteil mit 32 % (Vorjahr: 26 %) auf Hotelimmobilien. Danach folgten Büroimmobilien mit 20 % (Vorjahr: 30 %) vor Einzelhandelsimmobilien mit 18 % (Vorjahr: 22 %) und Logistikimmobilien mit 18 % (Vorjahr: 19 %). Wohnimmobilien kamen auf einen Anteil von 10 % (Vorjahr: 3 %) und sonstige Immobilien auf 2 % (Vorjahr: 0 %). Bei den „sonstigen Immobilien“ handelte es sich ausschließlich um die von Investoren stark nachgefragten Life-Science-Objekte mit Bürofläche.

## Europa

Das Transaktionsvolumen ging in Europa um rund 17 % zurück. Eine rückläufige Aktivität war dabei in den meisten europäischen Ländern zu beobachten und besonders stark ausgeprägt in Schweden, Deutschland und Großbritannien. In Frankreich blieb das Volumen hingegen konstant, während in Italien und Spanien sogar eine Zunahme gegenüber dem Vorjahr verzeichnet werden konnte. Vom Rückgang waren europaweit alle Objektarten betroffen, wobei Einzelhandelsimmobilien die geringsten Volumenverluste verzeichneten. Bei Hotelimmobilien hat das Transaktionsvolumen trotz eines erheblichen Anstiegs des internationalen und nationalen Reiseverkehrs noch nicht wieder das Niveau vor der Covid-19-Pandemie erreicht. Die Investorenpositionen veränderten sich im Vergleich zum Vorjahr geringfügig. Auf der Käuferseite standen im Jahr 2022 mehrheitlich grenzüberschreitende und institutionelle Investoren, während private Investoren und REIT-Strukturen eher auf der Verkäuferseite zu finden waren.

Bei Büroimmobilien konnte die durchschnittliche Miete im Spitzensegment, aber auch die durchschnittlichen Mieten des Gesamtmarkts im Jahresverlauf 2022 leicht zulegen. In einzelnen Teilmärkten, z.B. den zentralen Lagen in Amsterdam, Mailand und Paris, wurden jedoch auch höhere Mietsteigerungen beobachtet, während sie in Frankfurt und Helsinki nahezu stabil blieben. Bei Einzelhandelsimmobilien war die Mietentwicklung in den weitaus meisten Märkten stabil. Abweichend davon konnten Mieten bei Einzelhandelsobjekten in London und Mailand auf den Haupteinkaufsstraßen zulegen, während sie bei Shopping-Centern in Barcelona und Madrid rückläufig waren. Die Mieten von Logistikimmobilien profitierten von einer anhaltend hohen Nachfrage und historisch niedrigen Leerstandsraten im gesamten Segment und konnten die positive Entwicklung der letzten Jahre fortsetzen.

Während sich die Spitzenrenditen für Büroimmobilien im ersten Halbjahr nur geringfügig veränderten, stiegen sie im zweiten Halbjahr im Zuge des allgemeinen Zins- und Finanzierungskostenanstiegs im europäischen Durchschnitt an. Dieses Bild war auch in fast allen europäischen Metropolen zu beobachten. Die stärksten Anstiege verzeichneten dabei deutsche und niederländische Märkte. In Sekundärlagen war im Allgemeinen eine stärkere Erhöhung zu verzeichnen. Bei Logistikimmobilien hat sich der langjährige Trend fallender Renditen seit dem zweiten Quartal umgekehrt. Besonders stark war dieser Trend auf den britischen, französischen und niederländischen Märkten zu beobachten. Bei Einzelhandelsimmobilien stiegen sowohl die Spitzenrenditen von Shoppingcentern als auch

---

von Highstreet-Immobilien im europäischen Durchschnitt an, was sich im Wesentlichen auch in Sekundärlagen zeigte. Wie auch bei Büro- und Logistikimmobilien traten die Renditesteigerungen vermehrt erst in der zweiten Jahreshälfte zutage.

Im Jahr 2022 war die laufende Erholung des weltweiten Reiseverkehrs von der Covid-19-Pandemie deutlich im Gastgewerbe- und Hotelsektor spürbar. Dabei hat sich der Inlandsreiseverkehr bisher am stärksten erholt. Demgegenüber erholte sich der Langstreckentourismus langsamer, was mutmaßlich auf eine größere Vertrautheit mit näheren Reisezielen und einem damit verbundenen höheren Sicherheitsempfinden der Reisenden zurückzuführen war. Unter diesen Rahmenbedingungen sind die Auslastung und der Umsatz pro verfügbarem Zimmer europäischer Hotels im Jahresvergleich im Durchschnitt gestiegen, auch wenn das Vorkrisenniveau nicht bis zum Jahresende in allen Märkten erreicht wurde.

In Europa erzielte die Bank im Berichtsjahr ein Neugeschäft in Höhe von 5,8 Mrd. € (Vorjahr: 5,6 Mrd. €). Der größte Teil entfiel dabei, wie auch schon in den Vorjahren, mit rund 3,7 Mrd. € (Vorjahr: 3,9 Mrd. €) auf Westeuropa. Danach folgten Mittel- und Osteuropa, wo das Neugeschäft überwiegend in Polen generiert wurde, mit 0,8 Mrd. € (Vorjahr: 1,0 Mrd. €), Südeuropa mit 0,7 Mrd. € (Vorjahr: 0,5 Mrd. €) und Nordeuropa mit 0,6 Mrd. € (Vorjahr: 0,2 Mrd. €).

### Nordamerika

In Nordamerika reduzierte sich das Transaktionsvolumen im Jahr 2022 um rund 12 % gegenüber dem Vorjahr. Trotz des Rückgangs lag das Volumen noch über dem langfristigen Durchschnitt und ist nicht so stark gesunken wie in anderen Regionen. Die Anzahl der Transaktionen lag bis auf das letzte Quartal über dem Niveau des langfristigen Durchschnitts, nachdem die Aktivität während der Hochphase der Covid-19-Pandemie reduziert war. Grenzüberschreitende und institutionelle Investoren standen dabei mehrheitlich auf der Käuferseite. REIT-Strukturen und private Investoren waren überwiegend auf der Verkäuferseite zu finden.

Im Jahr 2022 blieben Angebotsmieten für Büroimmobilien in US-Metropolen im Durchschnitt für Spitzen- und auch für Sekundärobjekte stabil. Dieses Bild zeigte sich auch in relevanten Einzelmärkten wie New York oder Chicago. San Francisco wies gegenüber dem Vorjahr ein geringfügig sinkendes Mietniveau auf. Demgegenüber konnten die durchschnittlichen Mieten von Shoppingmalls in den USA im landesweiten Durchschnitt ansteigen. Dies war am ausgeprägtesten in Atlanta, Chicago und Dallas festzustellen, während das Mietniveau in New York stabil blieb und in San Francisco fiel. Die Mieten von Logistikimmobilien stiegen im landesweiten Durchschnitt mit rund 12 % erneut deutlich an. Eine Steigerung zeigte sich dabei in allen wichtigen Einzelmärkten.

Die Renditen für Büroimmobilien im Spitzen- und Sekundärbereich zeigten im Jahr 2022 keine wesentlichen Veränderungen im Niveau und sind in den wesentlichen Metropolen im Durchschnitt leicht gesunken, was auf die grundsätzlich im Markt vorhandene Liquidität und Finanzierungsbereitschaft zurückzuführen war. Bei Einzelhandelsimmobilien ist die Rendite im landesweiten Durchschnitt leicht gefallen, jedoch gab es hier zwischen den Metropolen Unterschiede. Während die Rendite beispielsweise in Dallas fiel, ist sie in den Märkten Chicago und New York stabil geblieben. In San Francisco hingegen war ein leichter Anstieg im Renditeniveau gegenüber dem Vorjahr zu beobachten. Weiter fallende Renditen waren bei Logistikimmobilien im landesweiten Durchschnitt festzustellen.

In Nordamerika war der Jahresverlauf für Hotels von einer Steigerung der Auslastung und der Erträge gekennzeichnet. In der Kategorie Luxury & Upper Upscale, aber auch im Gesamtmarkt haben sich in den USA im Durchschnitt die Belegungsquote und der Umsatz pro verfügbarem Zimmer zwischen Januar und Dezember deutlich erhöht, was nicht nur auf den starken einheimischen Tourismus, sondern zunehmend auch auf ausländische Besucher zurückzuführen war. Eine vollständige Erholung des internationalen Tourismus kann sich noch einige Jahre hinziehen. In Kanada konnte im Jahr 2022 sogar eine noch positivere Entwicklung der wesentlichen Hotelkennzahlen beobachtet werden.

In Nordamerika wurde im Jahr 2022 ein Neugeschäft von 2,5 Mrd. € (Vorjahr: 2,4 Mrd. €) generiert, welches zum größten Teil auf die USA entfiel.

### Asiatisch-pazifischer Raum

Im asiatisch-pazifischen Raum lag das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien 2022 rund 29 % niedriger als im Vorjahr. Dabei fiel das Volumen auch in Australien und in China stark (-24 % bzw. -40 %). Der Rückgang der Dynamik, der im zweiten



---

Quartal begann, hat sich im zweiten Halbjahr beschleunigt, wobei alle wichtigen Märkte und Sektoren betroffen waren. Grenzüberschreitende und institutionelle Investoren standen mehrheitlich auf der Käuferseite, während REIT-Strukturen und private Investoren mehrheitlich auf der Verkäuferseite zu finden waren.

Die Entwicklung der Spitzenmieten von Logistikimmobilien zeigte sich im Jahr 2022 in den australischen Metropolen Sydney, Perth und Melbourne weiter ansteigend gegenüber dem Vorjahr. Die Mieten für Einzelhandelsobjekte entwickelten sich je nach chinesischer Metropole unterschiedlich. In Schanghai und Peking stagnierten sie und fielen in Tianjin moderat.

Während sich die Renditen von Logistikimmobilien in Australien noch im ersten Halbjahr stabil gegenüber dem Vorjahr gezeigt haben, war ab dem zweiten Halbjahr ein Anstieg der Renditen zu beobachten. Zum Jahresende belief sich die Zunahme in den wichtigsten australischen Märkten dabei auf 40 bis 60 Basispunkte gegenüber dem Vorjahr. Demgegenüber legten die Renditen chinesischer Einzelhandelsimmobilien nur leicht zu.

Hotels im asiatisch-pazifischen Raum zeigten im Jahr 2022 erneut eine zum Teil bemerkenswerte Erholung, die auf Lockerungen von Kontakt- und Reisebeschränkungen in vielen Ländern zurückzuführen war. Die Entwicklung in der Region war jedoch zweigeteilt. Während sich der Inlandtourismus auf das Niveau vor der Pandemie erholte, blieb der internationale Tourismus weiterhin zurück. Für einige Märkte galten weiterhin Reisebeschränkungen und im Falle Chinas führte dies zu einem Rückgang von Auslastung und Erträgen gegenüber dem Vorjahr. Insgesamt jedoch konnten in der gesamten Region durch einen starken Anstieg der Belegungsquoten die Umsätze pro verfügbarem Zimmer gegenüber dem Vorjahr erhöht werden. Unter anderem verzeichneten die Malediven einen deutlichen Anstieg der Besucher. Insgesamt besuchten im Jahr 2022 1,7 Mio. Touristen die Inselnation, gegenüber rund 1,3 Mio. Touristen im Vorjahr. Somit lagen die Besucherzahlen wieder auf dem Niveau des Vorkrisenjahres 2019.

Im asiatisch-pazifischen Raum hat die Bank im Berichtsjahr 2022 ein Neugeschäft in Höhe von 0,6 Mrd. € (Vorjahr: 0,5 Mrd. €) abgeschlossen, was zum größten Teil auf Australien entfiel.

### Segment Banking & Digital Solutions

Die Wohnungs- und die gewerbliche Immobilienwirtschaft erweisen sich als stabile Marktsegmente, obwohl das Berichtsjahr neben der Covid-19-Pandemie durch den Ukraine-Krieg und damit einhergehend durch deutlich steigende Energiekosten und eine hohe Inflation geprägt war. Diese Entwicklungen wirken sich zusammen mit steigenden Zinsen auf Bauvorhaben direkt aus, da sie Neubaumaßnahmen und energetische Sanierungen verteuern. Zudem sind die Kosten für konventionelles Bauen deutlich gestiegen.

Steigende Bau- und Kaufpreise haben das Potenzial, den Nachfragedruck auf Mietbestände, der durch einen signifikanten Zuzug ukrainischer Flüchtlinge zusätzlich angetrieben wird, noch zu erhöhen. Zudem bleibt der Wohnungsneubau hinter den erforderlichen Zahlen und den Erwartungen der Politik (400.000 neue Wohnungen pro Jahr) zurück: 2021 wurde zwar noch der Neubau von rund 380.000 Wohnungen genehmigt, die Zahl der neugebauten Wohnungen sank allerdings erstmals im Vergleich zum Vorjahr um 4,2 % auf gut 290.000. Auch im Jahr 2022 dürfte die Anzahl an Wohnungsfertigstellungen 320.000 nicht überschreiten.

Neubaumieten sind 2022 in den kreisfreien Städten um 1,9 % und in den Landkreisen um 1,2 % gestiegen. Im Jahresvergleich (gegenüber Q4/2021) betrug der deutschlandweite Anstieg 6,3 %. Im Bestand stiegen die Angebotsmieten im ersten Halbjahr 2022 ebenfalls um durchschnittlich 1,7 %.

Obwohl sich die Kunden der Wohnungs- und Energiewirtschaft bei verminderter Kaufkraft mit deutlich steigenden Nebenkosten konfrontiert sehen, sind Mietausfälle in größerem Rahmen bisher nicht zu beobachten gewesen.

Im Berichtsjahr haben wir unsere immobilienwirtschaftlichen Angebote in funktionalen Erweiterungen der Bestandsprodukte gemeinsam mit unserer Tochtergesellschaft Aareal First Financial Solutions ausgebaut. Mit dem Erwerb der Collect Artificial Intelligence GmbH (CollectAI), einem Payment-Solution-Provider für KI-gestütztes intelligentes Rechnungs- und Mahnwesen, bauen wir zudem das Leistungsspektrum im Geschäftssegment Banking & Digital Solutions um Angebote in der Endkundenkommunikation sowie um KI-gestützte Lösungen für interaktive Rechnungen und intelligentes Mahnwesen aus.

Die positive Entwicklung am Zinsmarkt ermöglicht es uns, den Kunden wieder Fest- und Kündigungsgelder anzubieten.

---

Derzeit nutzen deutschlandweit über 4.000 Firmenkunden unsere prozessoptimierenden Produkte und Bankdienstleistungen. Das durchschnittliche Einlagenvolumen des Segments lag im Geschäftsjahr 2022 bei 13,4 Mrd. € (Vorjahr: 12,0 Mrd. €) und damit über den ursprünglichen Erwartungen. Der Provisionsüberschuss von 31 Mio. € konnte wie geplant gesteigert werden (Vorjahr: 28 Mio. €). Zu einer Steigerung des Betriebsergebnisses im Segment BDS trug bereits die von der Europäischen Zentralbank initiierte Zinswende bei. Das Vertrauen unserer Kunden, das sich in einem hohen Einlagenniveau zeigt, kommt uns in diesem Zusammenhang zugute.

## Segment Aareon

Die Aareon ist ein Technologieunternehmen für die europäische Immobilienwirtschaft und ihre Partner. Das Unternehmen digitalisiert das Immobilienmanagement mit nutzerorientierten Softwarelösungen. Diese vereinfachen und automatisieren Prozesse, unterstützen nachhaltiges und energieeffizientes Handeln und vernetzen die Prozessbeteiligten. Die Aareon verfolgt eine internationale Wachstumsstrategie mit dem Ziel, die Aareon zu einem „Rule of 40“-SaaS-Unternehmen zu transformieren, bei dem sich EBITDA-Marge und Umsatzwachstum in 2025 auf mehr als 40 % addieren.

Seit dem 1. April 2022 ist Hartmut Thomsen neuer Vorstandsvorsitzender der Aareon AG. Als weitere neue Mitglieder des Vorstands wurden zum 1. Juli 2022 Dr. Ernesto Marinelli in der neu geschaffenen Vorstandsfunktion als Chief People Officer (CPO) und – in Nachfolge von Sabine Fischer – Rumyana Trencheva als Chief Revenue Officer (CRO) bestellt. Die neuen Vorstandsmitglieder haben im Verlauf des Jahres 2022 wichtige strategische Initiativen gestartet, die auf Aareons Wachstumsstrategie und die Steigerung der Profitabilität einzahlen und dabei die Generierung von Mehrwerten für die Kundschaft im Blick haben. Im Zuge des anorganischen Wachstums hat sich die Aareon im Juni 2022 mit dem schwedischen Anbieter von SaaS-Immobilienverwaltungen und -Energiemonitoring Momentum Software Group verstärkt.

Der Umsatz der Aareon konnte im Geschäftsjahr 2022 um 15 % auf 308 Mio. € gesteigert werden (Vorjahr: 269 Mio. €) und lag damit in einem zunehmend herausfordernden Umfeld im Rahmen der Prognose von 305 bis 325 Mio. €. Hierzu trug sowohl die Umsatzsteigerung der digitalen Lösungen als auch der ERP-Software bei. Das Adjusted EBITDA<sup>1)</sup> beläuft sich auf 75 Mio. € (Vorjahr: 67 Mio. €) und entspricht somit der Prognose von 73 bis 78 Mio. €.

Die Aareon ist auf gutem Weg, ein „Rule of 40“-SaaS-Unternehmen zu werden. 2022 betrug die Summe aus Umsatzwachstum und Adjusted EBITDA-Marge insgesamt 39 % (Vorjahr: 29 %) und liegt damit schon fast auf Zielniveau. Der Transformationsprozess zu SaaS- und Subskriptionslösungen setzte sich mit einem Wachstum von 25 % planmäßig fort. Die Kundschaft profitiert bei SaaS von einer vereinfachten Nutzung der Software aus der Cloud. Der Anteil der wiederkehrenden Erlöse am Gesamtumsatz hat sich damit auf 74 % erhöht (Vorjahr: 71 %).

Der Umsatz mit den ERP-Systemen lag deutlich über Vorjahresniveau. Im Zuge der Transformation der Aareon zu einem SaaS-Unternehmen wurde in der DACH-Region unter anderem die SaaS-Kampagne für die neue Produktgeneration Wodis Yuneo fortgesetzt. Zugleich wurden weiter prozessorientierte Produktpakete angeboten, die sich am Bedarf der Kundschaft orientieren und die Angebotsstruktur für die Kunden und Kundinnen vereinfachen. Entsprechend stiegen die Umsätze mit Wodis Yuneo/Wodis Sigma, RELion, dem ERP-System für den gewerblichen Immobilienbereich und den SAP®-Lösungen inklusive Blue Eagle gegenüber dem Vorjahr stark an. Einen deutlichen Umsatzbeitrag leistete immotion®, das ERP-System der im vergangenen Jahr zugekauften Gesellschaft GAP-Group.

Im internationalen ERP-Geschäft trugen insbesondere die Systeme Tobias (Niederlande), Arthur (Großbritannien) und die niederländische WEG-Verwaltungssoftware Twinq zum Erfolg bei. Einen Umsatzbeitrag hat auch das SaaS-Immobilienverwaltungssystem Momentum geleistet. Der Umsatz mit Xpand, der bisherigen ERP-Lösung im skandinavischen Markt, mit dem französischen ERP-System PremHabitat, mit REMS, dem ERP-System für die gewerbliche Immobilienwirtschaft in den Niederlanden, sowie dem britischen ERP-System QL mit der neuen Produktgeneration QL Yuneo lag jeweils leicht unter dem Vorjahr, während der Umsatz mit dem französischen ERO-System Portalimmo leicht über Vorjahresniveau lag.

---

<sup>1)</sup> „Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization“ vor neuen Produkten, Wertschöpfungsprogramm (VCP), Ventures, M&A-Aktivitäten und Einmaleffekten

Das Versicherungsgeschäft von BauSecura in der DACH-Region entwickelte sich positiv. Die Umsätze mit den Aareon Cloud Services in der DACH-Region und in den Niederlanden lagen in etwa auf Vorjahresniveau.

Bei den digitalen Lösungen wurden insbesondere BRM (Building Relationship Management)-Lösungen stärker nachgefragt als im vergangenen Jahr; in der DACH-Region vor allem AiBATROS®/epiqr®, das den Anforderungen an ein nachhaltiges Bestandmanagement Rechnung trägt. International hat insbesondere die BRM-Lösung des 2021 übernommenen britischen Unternehmens Tactile Ltd. („Fixflo“) stark zum Umsatz beigetragen. Auch Facilitor für das Facilitymanagement und Trace & Treasury für das Finanzmanagement und die Verwaltung von Anlagegütern in den Niederlanden verzeichneten Umsatzsteigerungen. Die Energiemonitoring-Lösung der Momentum Software Group hat ebenfalls zur Umsatzsteigerung beigetragen.

Die Nachfrage nach Lösungen aus dem Bereich CRM (Customer Relationship Management) lag in nahezu allen Märkten über dem Vorjahresniveau. Dabei hat vor allem die Lösung des 2021 akquirierten Unternehmens wohnungshelden in der DACH-Region für einen positiven Umsatzbeitrag gesorgt. Erfreulich stark haben sich ebenfalls die SRM (Supplier Relationship Management)-Lösungen entwickelt. Hier haben in der DACH-Region Mareon, das Service-Portal für die Handwerkeranbindung, und insbesondere Wechselmanagement zum Umsatz beigetragen. Seit 2021 wird Wechselmanagement erfolgreich in Kombination mit CRM-Portal und -App als EED (Energieeffizienzrichtlinie)-konforme Lösung für die Informationspflichten der Immobilienwirtschaft gegenüber ihren Mietenden eingesetzt. Insgesamt zugelegt haben auch die Umsätze mit den WRM (Workforce Relationship Management)-Lösungen. Einen wesentlichen Beitrag haben hier die mobilen Lösungen geleistet. Deutlich über Vorjahr lag in der Produktgruppe Digital Office auch der Umsatz mit Archiv kompakt für die digitale Archivierung.

## Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### Ertragslage

#### Konzern

##### Konzernergebnis der Aareal Bank Gruppe

Mio. €	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Zinsüberschuss	702	597
Risikovorsorge	192	133
Provisionsüberschuss	277	245
Abgangsergebnis	1	23
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	26	-30
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	-2	-5
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-2	-2
Verwaltungsaufwand	571	528
Sonstiges betriebliches Ergebnis	0	-12
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>239</b>	<b>155</b>
Ertragsteuern	86	87
<b>Konzernergebnis</b>	<b>153</b>	<b>68</b>
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis	0	1
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis	153	67

Das Konzernbetriebsergebnis des Geschäftsjahres 2022 belief sich auf 239 Mio. € und lag damit aufgrund der starken operativen Entwicklung am oberen Ende der Zielspanne und deutlich über dem Vorjahr (155 Mio. €).

---

Der Zinsüberschuss lag mit 702 Mio. € im Wesentlichen aufgrund des im Vorjahresvergleich höheren Kreditportfolios und guter Margen erwartungsgemäß und aufgrund erster positiver Effekte höherer Marktzinsen auf das Einlagengeschäft und einem verbesserten Fundingmix deutlich über dem Vorjahreswert (597 Mio. €).

Die Risikovorsorge betrug 192 Mio. € (Vorjahr: 133 Mio. €). Darin enthalten ist eine Risikovorsorgezuführung von 134 Mio. € für unser im Abbau befindliches Russland-Exposure, die gemäß IFRS 9 auf Basis von wahrscheinlichkeitsgewichteten Szenarien ermittelt wurde. Dem Szenario eines Forderungsverkaufs wurde dabei die höchste, dem des vollständigen Ausfalls die zweithöchste Wahrscheinlichkeit beigemessen. Als drittes Szenario wurde eine Prolongation und Ablösung angenommen. Die Coverage für das dort ausstehende Exposure (213 Mio. €) beträgt damit über 60 %. Das Engagement konnte aufgrund der in Russland verhängten Sanktionen nicht bedient werden (Transferrisiko), wenngleich der Kreditnehmer zahlungsfähig und -willig ist. Die weiteren möglichen Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine und die wirtschaftlichen Folgen der wechselseitigen Sanktionen sind derzeit nur sehr schwer abschätzbar.

Darüber hinaus wurde zum Halbjahr ein neues, den neuen EBA Guidelines für Ratingverfahren entsprechendes LGD-Modell für unser CRE-Portfolio produktiv genommen, das auch als Basis für die modellbasierte bilanzielle Risikovorsorge in Stage 1 und 2 dient. Der Modelleffekt durch die Umstellung betrug rund 10 Mio. €. Zusätzlich hat die Aareal Bank einen sogenannten Management-Overlay von rund 11 Mio. € für alle Immobilienfinanzierungen in Stage 1 und 2 gebildet, um die historisch ungewöhnlichen makroökonomischen Unsicherheiten in den Wirtschaftsprognosen bedingt durch die Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine zu berücksichtigen. Im Übrigen gab es nur wenige Kreditausfälle, ein Zeichen für die gute Portfolioqualität und deutliche Erholungstendenzen nach Beendigung der Covid-19-Pandemie.

Auch der Provisionsüberschuss konnte erwartungsgemäß durch das Umsatzwachstum der Aareon und im Segment Banking & Digital Solutions auf 277 Mio. € (Vorjahr: 245 Mio. €) gesteigert werden.

Das Abgangsergebnis betrug 1 Mio. € (Vorjahr: 23 Mio. €). Nach dem Beschluss des EZB-Rats am 27. Oktober 2022, die Konditionen der bestehenden dritten Reihe gezielter längerfristiger Refinanzierungsgeschäfte (TLTRO 3) anzupassen, hat die Aareal Bank 4,3 Mrd. € der 5,3 Mrd. € TLTROs bereits im November 2022 zurückgezahlt. Durch die einseitige Änderung von Vertragsbedingungen wurde aus den in diesem Zusammenhang abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäften ein Bewertungsverlust von 24 Mio. € realisiert, der die marktbedingten Effekte aus vorzeitigen Kreditrückzahlungen kompensiert hat.

Das Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl und aus Sicherungszusammenhängen in Höhe von insgesamt 24 Mio. € (Vorjahr: -35 Mio. €) resultierte im Wesentlichen aus positiven Bewertungseffekten aus den marktseitigen Entwicklungen in Derivaten zur Währungs- und Zinssicherung infolge der hohen Marktdynamik und ausgehend von negativen Ausgangswerten zum Jahresanfang 2022. Um die Volatilität der GuV durch diese Positionen künftig zu reduzieren, waren im ersten Halbjahr zusätzliche Sicherungsgeschäfte abgeschlossen worden.

Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich auf 571 Mio. € (Vorjahr: 528 Mio. €). Dies ist zum einen auf die Geschäftsausweitung insbesondere der Aareon zurückzuführen und zum anderen wurden Transaktionskosten aus dem erfolgreichen Abschluss des freiwilligen öffentlichen Angebots der Atlantic BidCo berücksichtigt. Ohne die Transaktionskosten sind die Kosten der Bank auf stabilem Niveau. Damit konnte die Bank die Strategie des Wachstums zu geringen Grenzkosten erfolgreich umsetzen. Die Cost Income Ratio im Bankgeschäft (branchenüblich ohne Bankenabgabe und Beiträge zur Einlagensicherung) konnte auf 40 % verbessert werden und belegt damit die hohe Kosteneffizienz, auch im europäischen Vergleich.

Das sonstige betriebliche Ergebnis betrug 0 Mio. € (Vorjahr: -12 Mio. €). Im Vorjahr war es durch steuerliche Nachzahlungszinsen von 11 Mio. € belastet worden.

Insgesamt ergab sich für das Geschäftsjahr 2022 ein Konzernbetriebsergebnis in Höhe von 239 Mio. € (Vorjahr: 155 Mio. €). Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern von 86 Mio. € (Vorjahr: 87 Mio. €) und des den nicht beherrschenden Anteilen zurechenbaren Ergebnisses (0 Mio. €) betrug das auf die Eigentümer der Aareal Bank AG entfallende Konzernergebnis 153 Mio. € (Vorjahr: 67 Mio. €). Die Position Ertragsteuern war im Vorjahr durch die Berücksichtigung neuer Erkenntnisse zur steuerlichen Behandlung eines früheren Fondsinvestments, das im Jahr 2012 veräußert worden war, belastet worden. Unter der Annahme einer zeitanteiligen



Abgrenzung der Nettoverzinsung der ATI-Anleihe ergibt sich ein den Stammaktionären zugeordnetes Konzernergebnis von 138 Mio. € (Vorjahr: 53 Mio. €). Das Ergebnis je Stammaktie (EpS) lag mit 2,32 € (Vorjahr: 0,89 €) und der RoE nach Steuern mit 5,0 % (Vorjahr: 2,1 %) innerhalb der Prognose.

## Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen

### Segmentergebnis

	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Mio. €		
Zinsüberschuss	627	560
Risikovorsorge	192	133
Provisionsüberschuss	6	8
Abgangsergebnis	1	23
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	26	-30
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	-2	-5
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0	0
Verwaltungsaufwand	260	256
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-6	-13
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>200</b>	<b>154</b>
Ertragsteuern	70	82
<b>Segmentergebnis</b>	<b>130</b>	<b>72</b>

Der Zinsüberschuss im Segment lag mit 627 Mio. € im Wesentlichen aufgrund des im Vorjahresvergleich höheren Kreditportfolios und guter Margen erwartungsgemäß und eines verbesserten Fundingmixes deutlich über dem Vorjahreswert (560 Mio. €).

Die Risikovorsorge betrug 192 Mio. € (Vorjahr: 133 Mio. €). Darin enthalten ist eine Risikovorsorgezuführung von 134 Mio. € für unser im Abbau befindliches Russland-Exposure, die gemäß IFRS 9 auf Basis von wahrscheinlichkeitsgewichteten Szenarien ermittelt wurde. Dem Szenario eines Forderungsverkaufs wurde dabei die höchste, dem des vollständigen Ausfalls die zweithöchste Wahrscheinlichkeit beigemessen. Als drittes Szenario wurde eine Prolongation und Ablösung angenommen. Die Coverage für das dort ausstehende Exposure (213 Mio. €) beträgt damit über 60 %. Das Engagement konnte aufgrund der in Russland verhängten Sanktionen nicht bedient werden (Transferrisiko), wengleich der Kreditnehmer zahlungsfähig und -willig ist. Die weiteren möglichen Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine und die wirtschaftlichen Folgen der wechselseitigen Sanktionen sind derzeit nur sehr schwer abschätzbar.

Darüber hinaus wurde zum Halbjahr ein neues, den neuen EBA Guidelines für Ratingverfahren entsprechendes LGD-Modell für unser CRE-Portfolio produktiv genommen, das auch als Basis für die modellbasierte bilanzielle Risikovorsorge in Stage 1 und 2 dient. Der Modelleffekt durch die Umstellung betrug rund 10 Mio. €. Zusätzlich hat die Aareal Bank einen sogenannten Management-Overlay von rund 11 Mio. € für alle Immobilienfinanzierungen in Stage 1 und 2 gebildet, um die historisch ungewöhnlichen makroökonomischen Unsicherheiten in den Wirtschaftsprognosen bedingt durch die Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine zu berücksichtigen. Im Übrigen gab es nur wenige Kreditausfälle, ein Zeichen für die gute Portfolioqualität und deutliche Erholungstendenzen nach Beendigung der Covid-19-Pandemie.

Das Abgangsergebnis betrug 1 Mio. € (Vorjahr: 23 Mio. €). Nach dem Beschluss des EZB-Rats am 27. Oktober 2022, die Konditionen der bestehenden dritten Reihe gezielter längerfristiger Refinanzierungsgeschäfte (TLTRO 3) anzupassen, hat die Aareal Bank 4,3 Mrd. € der 5,3 Mrd. € TLTROs bereits im November 2022 zurückgezahlt. Durch die einseitige Änderung von Vertragsbedingungen wurde aus den in diesem Zusammenhang abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäften ein Bewertungsverlust von 24 Mio. € realisiert, der die marktbedingten Effekte aus vorzeitigen Kreditrückzahlungen kompensiert hat.

Das Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl und aus Sicherungszusammenhängen in Höhe von insgesamt 24 Mio. € (Vorjahr: -35 Mio. €) resultierte im Wesentlichen aus positiven Bewertungseffekten aus den marktseitigen Entwicklungen in Derivaten zur Währungs- und Zinssicherung infolge der hohen Marktdynamik und ausgehend von negativen Ausgangswerten zum Jahresanfang 2022. Um die Volatilität der GuV durch diese Positionen künftig zu reduzieren, waren im ersten Halbjahr zusätzliche Sicherungsgeschäfte abgeschlossen worden.

Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich auf 260 Mio. € (Vorjahr: 256 Mio. €). Dies ist ausschließlich auf die Transaktionskosten aus dem erfolgreichen Abschluss des freiwilligen öffentlichen Angebots der Atlantic BidCo zurückzuführen.

Das sonstige betriebliche Ergebnis betrug -6 Mio. € (Vorjahr: -13 Mio. €) und resultierte im Wesentlichen aus Abwertungen von Immobilien im Eigenbestand. Im Vorjahr war es durch steuerliche Nachzahlungszinsen von 11 Mio. € belastet worden.

Insgesamt ergab sich für das Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen ein Betriebsergebnis in Höhe von 200 Mio. € (Vorjahr: 154 Mio. €). Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern von 70 Mio. € (Vorjahr: 82 Mio. €) lag das Segmentergebnis bei 130 Mio. € (Vorjahr: 72 Mio. €). Die Position Ertragsteuern war im Vorjahr durch die Berücksichtigung neuer Erkenntnisse zur steuerlichen Behandlung eines früheren Fondsinvestments, das im Jahr 2012 veräußert worden war, belastet worden.

## Segment Banking & Digital Solutions

### Segmentergebnis

Mio. €	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Zinsüberschuss	92	43
Risikovorsorge	0	0
Provisionsüberschuss	31	28
Verwaltungsaufwand	79	73
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-1	-1
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>42</b>	<b>-4</b>
Ertragsteuern	14	-1
<b>Segmentergebnis</b>	<b>28</b>	<b>-3</b>

Der Zinsüberschuss im Segment Banking & Digital Solutions lag mit 92 Mio. € aufgrund erster positiver Effekte höherer Marktzinsen auf das Einlagengeschäft deutlich über dem Vorjahreswert (43 Mio. €).

Der Provisionsüberschuss von 31 Mio. € konnte wie geplant gesteigert werden (Vorjahr: 28 Mio. €).

Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich u. a. durch die Übernahme der CollectAI, die zu einer künftigen Geschäftsausweitung führen wird, auf 79 Mio. € (Vorjahr: 73 Mio. €).

Zusammenfassend ergab sich ein Betriebsergebnis im Segment von 42 Mio. € (Vorjahr: -4 Mio. €). Nach Berücksichtigung von Ertragsteuern belief sich das Segmentergebnis auf 28 Mio. € (Vorjahr: -3 Mio. €).

## Segment Aareon

### Segmentergebnis

Mio. €	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Zinsüberschuss	-17	-6
Risikovorsorge	0	0
Provisionsüberschuss	252	221
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	0	-
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-1	-1
Verwaltungsaufwand	244	211
Sonstiges betriebliches Ergebnis	7	2
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-3</b>	<b>5</b>
Ertragsteuern	2	6
<b>Segmentergebnis</b>	<b>-5</b>	<b>-1</b>

Der Zinsüberschuss im Segment Aareon betrug aufgrund der teilweise kreditfinanzierten M&A-Aktivitäten -17 Mio. € (Vorjahr: -6 Mio. €).

Der Provisionsüberschuss konnte trotz Transformation zu einem SaaS-Unternehmen auf 252 Mio. € gesteigert werden (Vorjahr: 221 Mio. €). Dazu trugen auch die im Vorjahr getätigten M&A-Transaktionen bei.

Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich wie erwartet aufgrund der Geschäftsausweitung und Einmaleffekten auf 244 Mio. € (Vorjahr: 211 Mio. €).

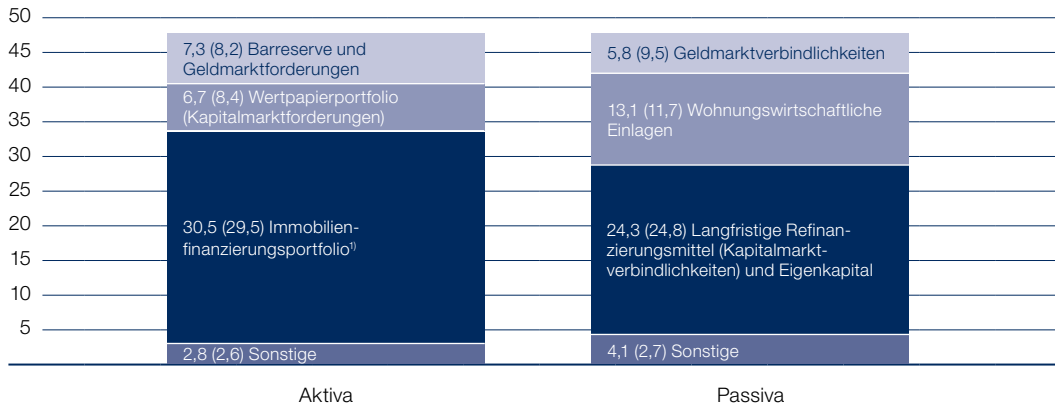
Zusammenfassend ergab sich ein Betriebsergebnis im Segment von -3 Mio. € (Vorjahr: 5 Mio. €). Nach Berücksichtigung von Ertragsteuern belief sich das Segmentergebnis auf -5 Mio. € (Vorjahr: -1 Mio. €).

### Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Aareal Bank Gruppe ging trotz Rückzahlung von 4,3 Mrd. € gezielter längerfristiger Refinanzierungsgeschäfte (TLTROs) der Deutschen Bundesbank zum 31. Dezember 2022 nur leicht auf 47,3 Mrd. € (31. Dezember 2021: 48,7 Mrd. €) zurück. Das gestiegene Immobilienfinanzierungsportfolio wurde auch durch ein hohes wohnungswirtschaftliches Einlagenvolumen finanziert.

### Bilanzstruktur per 31. Dezember 2022 (31. Dezember 2021)

Mrd. €



<sup>1)</sup> Ohne Privatkundengeschäft von 0,2 Mrd. € (31. Dezember 2021: 0,3 Mrd. €) und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen Westdeutsche ImmobilienBank AG (ehemalige WestImmo) von 0,2 Mrd. € (31. Dezember 2021: 0,3 Mrd. €) sowie ohne Risikovorsorge

### Barreserve und Geldmarktforderungen

Die Position Barreserve und Geldmarktforderungen umfasst kurzfristig angelegte Liquiditätsüberschüsse. Sie bestand zum 31. Dezember 2022 im Wesentlichen aus Zentralbankguthaben und Geldmarktforderungen an Kreditinstitute und reduzierte sich nur leicht trotz Rückzahlung von 4,3 Mrd. € TLTROs.

### Immobilienfinanzierungsportfolio

Zum 31. Dezember 2022 lag das Volumen des Immobilienfinanzierungsportfolios<sup>1)</sup> der Aareal Bank Gruppe bei 30,5 Mrd. € (Vorjahr: 29,5 Mrd. €). Zusammen mit dem Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo betrug es 30,9 Mrd. € (Vorjahr: 30,0 Mrd. €). Damit wurde die ursprüngliche Zielfortfoliogröße von rund 31 Mrd. € knapp erreicht.

Zum Stichtag 31. Dezember 2022 setzte sich das Immobilienfinanzierungsportfolio der Aareal Bank Gruppe im Vergleich zum Jahresende 2021 wie in den folgenden Grafiken dargestellt zusammen.

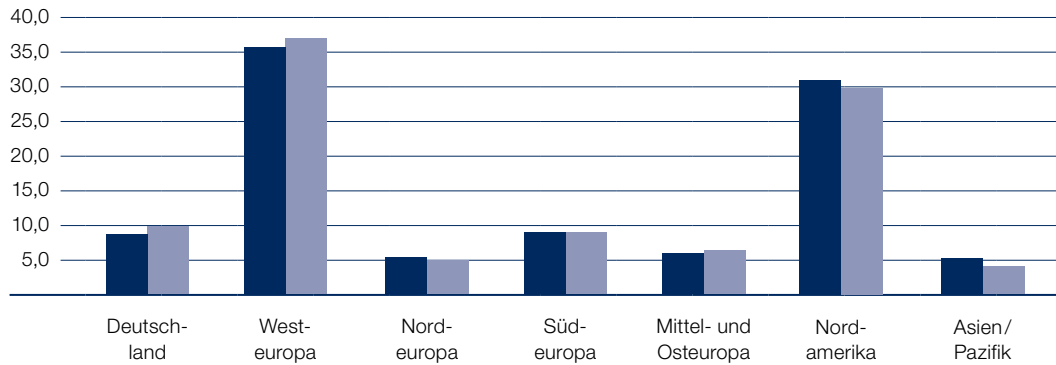
<sup>1)</sup> Ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo



### Immobilienfinanzierungsvolumen<sup>1)</sup> (Inanspruchnahme)

nach Regionen, in %

■ 31.12.2022 (100% = 30,5 Mrd. €) ■ 31.12.2021 (100% = 29,5 Mrd. €)

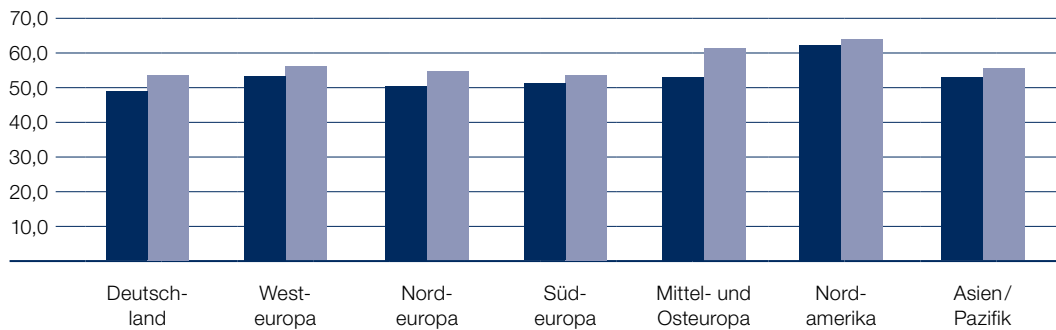


<sup>1)</sup> Ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

### Durchschnittlicher LtV der Immobilienfinanzierungen<sup>1)</sup>

nach Regionen, in %

■ 31.12.2022 ■ 31.12.2021

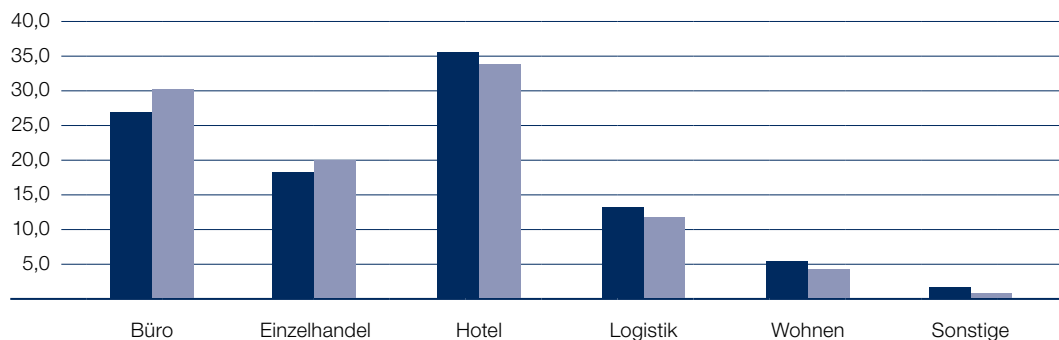


<sup>1)</sup> Ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

Anmerkung: Auslaufberechnung auf Basis der Inanspruchnahme und Verkehrswerte inklusive werthaltiger Zusatzsicherheiten ohne ausgefallene Immobilienfinanzierungen

### Immobilienfinanzierungsvolumen<sup>1)</sup> (Inanspruchnahme)

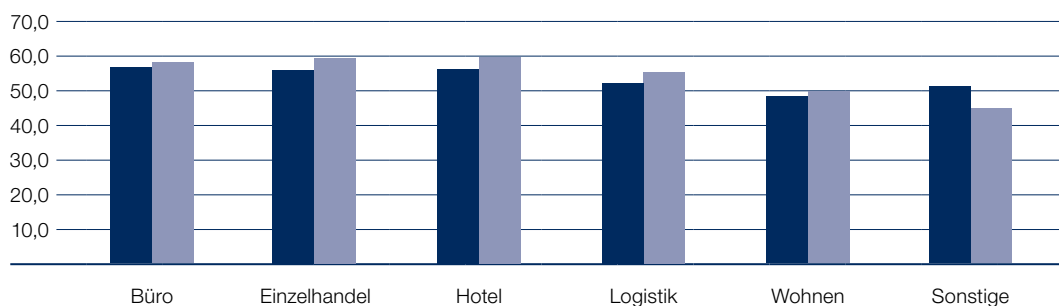
nach Objektarten, in %

■ 31.12.2022 (100 % = 30,5 Mrd. €)
■ 31.12.2021 (100 % = 29,5 Mrd. €)


<sup>1)</sup> Ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

### Durchschnittlicher LtV der Immobilienfinanzierungen<sup>1)</sup>

nach Objektarten, in %

■ 31.12.2022
■ 31.12.2021


<sup>1)</sup> Ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

Anmerkung: Auslauffberechnung auf Basis der Inanspruchnahme und Verkehrswerte inklusive werthaltiger Zusatzsicherheiten ohne ausgefallene Immobilienfinanzierungen

Die Verteilung im Portfolio nach Regionen und Kontinenten hat sich im Berichtszeitraum nicht signifikant geändert. Während der Portfolioanteil in Asien und Nordamerika jeweils um rund 1,2 Prozentpunkte angestiegen ist, ist er für Deutschland um rund 1,1 Prozentpunkte und für Westeuropa um rund 1,2 Prozentpunkte gesunken. Für alle anderen Regionen ist der Portfolioanteil relativ stabil geblieben.

Der Anteil von Hotelimmobilien stieg im Vergleich zum Jahresultimo um 1,7 Prozentpunkte, der von Logistikimmobilien um 1,5 Prozentpunkte an. Der Anteil von Büroimmobilien sank um 3,4 Prozentpunkte, der der Handelsimmobilien um 1,7 Prozentpunkte. Der Anteil an Wohnimmobilien sowie den sonstigen Finanzierungen am Gesamtportfolio blieb im Vergleich zum Jahresultimo 2021 nahezu gleich.

Insgesamt bleibt der hohe Grad an Diversifikation nach Regionen und Objektarten im Immobilienfinanzierungsportfolio auch im Berichtszeitraum bestehen.

### Treasury-Portfolio

Das Treasury-Portfolio der Aareal Bank hat gemessen an seiner Ratingverteilung eine sehr hohe Bonität und ist sehr liquide. Im Rahmen der Gesamtbanksteuerung erfüllt es zwei Hauptaufgaben. Zum einen wird der Großteil der Wertpapiere für das Liquiditätsportfolio gehalten, das den wesentlichen Teil der Liquiditätsreserve in der ökonomischen sowie normativen Sicht der Risikotragfähigkeitsrechnung repräsentiert. Zum anderen dient neben dem Liquiditätsportfolio ein Teil des Treasury-Portfolios als Collateral-Portfolio. Hierunter verstehen wir im Wesentlichen die Wertpapiere und Schuldscheindarlehen, die als Sicherheiten (Collateral) für die beiden Pfandbriefprogramme verwendet werden.

Bei der Portfoliosteuerung spielen eine gute Bonität und eine damit verbundene Wertstabilität sowie abhängig von der geplanten Verwendung eine hohe Liquidität eine entscheidende Rolle.

Das gesamte Treasury-Portfolio<sup>1)</sup> umfasste zum 31. Dezember 2022 ein Volumen von nominal 6,7 Mrd. € (31. Dezember 2021: 7,4 Mrd. €) und reduzierte sich durch Fälligkeiten und den Verkauf von Wertpapieren öffentlicher Schuldner.

Das Portfolio besteht aus den Asset-Klassen Öffentliche Schuldner (Public Sector), Covered-Bonds und Bankschuldverschreibungen (Financials). Hierbei macht die Asset-Klasse Public Sector mit einem aktuellen Anteil von rund 83 % den größten Teil des Portfolios aus. Der Anteil der Covered Bonds beträgt 16 % und die Bankschuldverschreibungen sind mit einem geringen Anteil von 2 % allokiert.

Die hohen Bonitätsanforderungen spiegeln sich auch in der Rating-Verteilung im Portfolio wider. So haben 99,8 % des Portfolios ein Investmentgrade-Rating<sup>2)</sup>. Allein 84,2 % der Positionen sind mit AAA bis AA- geratet (Vorjahr: 83,3 %).

Aktuell besteht das Portfolio nahezu ausschließlich (92 %) aus Euro-denominierten Positionen und die durchschnittliche Restlaufzeit des Portfolios betrug zum Stichtag 5,9 Jahre.

Aufgrund der hohen Anforderungen an die Liquidität der Positionen im Rahmen der Verwendung für das Liquiditätsportfolio können 88 % des Portfolios als Sicherheit bei der EZB hinterlegt werden und 81 % erfüllen die Kriterien zur Anrechnung in der Liquidity Coverage Ratio (LCR) als „High Quality Liquid Assets“.

### Treasury-Portfolio zum 31. Dezember 2022

in %

Gesamtvolumen (Nominal): 6,7 Mrd. €



<sup>1)</sup> Das bilanzielle Volumen des Wertpapierportfolios belief sich zum 31. Dezember 2022 auf 6,7 Mrd. € (zum 31. Dezember 2021: 8,4 Mrd. €).

<sup>2)</sup> Die Rating-Angabe bezieht sich auf Composite Ratings.

## Finanzlage

### Geldmarktverbindlichkeiten und Einlagen der Wohnungswirtschaft

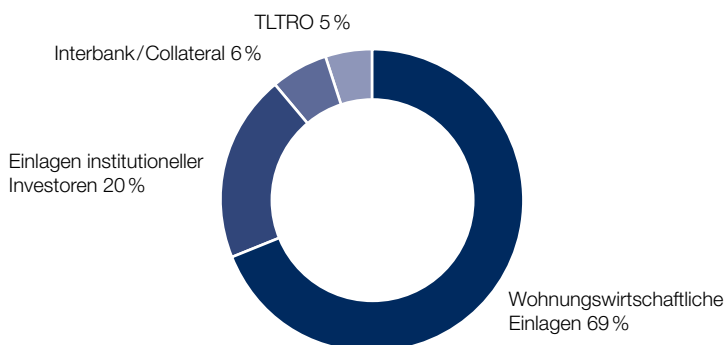
Die Aareal Bank refinanziert sich im kurzfristigen Laufzeitbereich grundsätzlich sowohl über Einlagen von Kunden der Wohnungswirtschaft als auch von institutionellen Investoren einschließlich Privatkundeneinlagen. Für das Einwerben von Privatkundeneinlagen hat sie im Berichtsjahr verschiedene Kooperationen beispielsweise mit Raisin und der Deutschen Bank im Treuhandmodell gestartet. Zur Steuerung von Liquiditäts- und Cash-Positionen werden darüber hinaus Interbank- und Repo-Geschäfte getätigt.

Der Aareal Bank stand zum 31. Dezember 2022 ein Einlagenvolumen aus dem Geschäft mit der Wohnungswirtschaft von 13,1 Mrd. € (31. Dezember 2021: 11,7 Mrd. €) zur Verfügung. Die Geldmarktverbindlichkeiten einschließlich gezielter längerfristiger Refinanzierungsgeschäfte (TLTROs) der Deutschen Bundesbank beliefen sich nach Rückzahlung von 4,3 Mrd. € der 5,3 Mrd. € TLTRO im November 2022 auf 5,8 Mrd. € (31. Dezember 2021: 9,5 Mrd. €).

### Refinanzierungsmix Geldmarkt zum 31. Dezember 2022

in %

Gesamtvolumen: 18,9 Mrd. €



### Langfristige Refinanzierungsmittel und Eigenkapital Refinanzierungsstruktur

Die Aareal Bank Gruppe ist weiterhin solide refinanziert, erkennbar an ihrem hohen Anteil an langfristigen Refinanzierungsmitteln. Darunter fallen Namens- und Inhaberpfandbriefe, Schuldscheindarlehen, Medium Term Notes, sonstige Schuldverschreibungen und Nachrangmittel. European Commercial Papers (ECPs) weisen wir hier aufgrund ihres rechtlichen Charakters als Schuldverschreibung aus, auch wenn sie in der Regel eine unterjährige Laufzeit haben. Nachrangmittel umfassen nachrangige Verbindlichkeiten und die Additional-Tier-I-Anleihe (ATI-Anleihe).

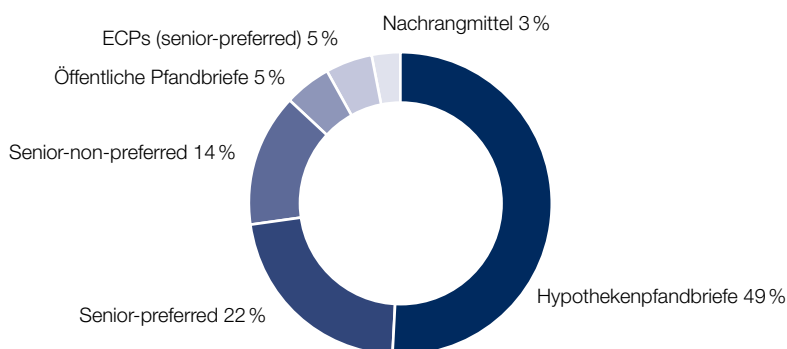
Das langfristige Refinanzierungsportfolio hatte zum 31. Dezember 2022 ein Volumen von nominal 23,0 Mrd. €. Die Buchwerte des langfristigen Refinanzierungsportfolios betragen 20,3 Mrd. €.



## Refinanzierungsmix Kapitalmarkt zum 31. Dezember 2022

in %

Gesamtvolumen (Nominal): 23,0 Mrd. €



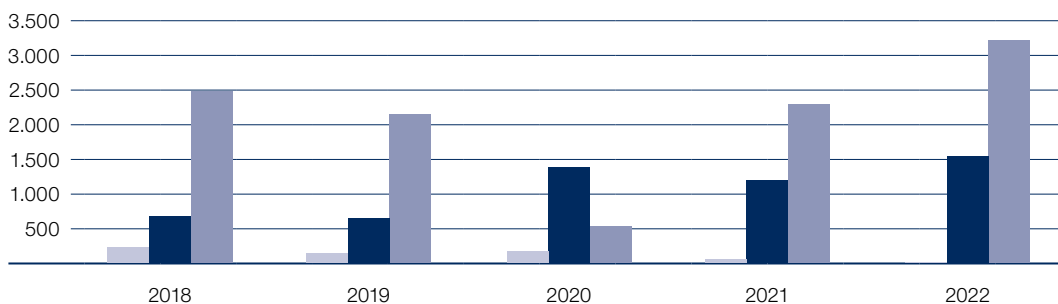
## Refinanzierungsaktivitäten

Im gesamten Geschäftsjahr 2022 konnte die Aareal Bank Gruppe 4,7 Mrd. € am Kapitalmarkt platzieren. Darunter waren sechs Benchmark-Transaktionen: zwei Pfandbrief-Emissionen über jeweils 750 Mio. €, eine Pfandbrief-Emission über 625 Mio. € und eine Pfandbrief-Emission über 500 Mio. €. Senior Unsecured Funding konnte insgesamt in Höhe von 1,5 Mrd. € aufgenommen werden. Darunter fielen zwei „grüne“ Senior Preferred-Emissionen<sup>1)</sup> über jeweils 500 Mio. €.

Für unsere Geschäftsaktivitäten in einer Reihe von Fremdwährungen haben wir unsere Fremdwährungsliquidität durch geeignete Maßnahmen längerfristig sichergestellt.

## Entwicklung der Emissionsaktivitäten 2018 bis 2022

Emissionsvolumen, Mio. €

■ Senior-non-preferred
 ■ Senior-preferred
 ■ Hypothekendarlehen


## Eigenkapital

Das bilanzielle Eigenkapital der Aareal Bank Gruppe betrug zum 31. Dezember 2022 3.258 Mio. € (31. Dezember 2021: 3.061 Mio. €). Davon entfielen 300 Mio. € auf die Additional-Tier-I-Anleihe (AT1-Anleihe). Es erhöhte sich durch die Einbehaltung der ursprünglich geplanten Dividende und das Konzernergebnis 2022. Darüber hinaus reduzierten sich die negativen Rücklagen

<sup>1)</sup> Die Anforderungen an „grüne“ Emissionen sind im sog. „Aareal Green Finance Framework“ geregelt.

aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen durch den starken Zinsanstieg deutlich. Wir verweisen auch auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung und unsere Ausführungen in der Anhangangabe (60) des Konzernabschlusses.

Die harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) – Basel IV (phase-in) lag im Berichtszeitraum mit 19,3 % wie erwartet deutlich über 16 %.

#### Aufsichtsrechtliche Kennziffern<sup>1)</sup>

	31.12.2022	31.12.2021
Mio. €		
<b>Basel IV (phase-in)</b>		
Hartes Kernkapital (CET1)	2.468	2.327
Kernkapital (T1)	2.768	2.627
Eigenmittel (TC)	3.065	3.021
in %		
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote)	19,3	18,2
Kernkapitalquote (T1-Quote)	21,7	20,5
Gesamtkapitalquote (TC-Quote)	24,0	23,6
<b>Basel III</b>		
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote)	19,3	22,2

<sup>1)</sup> Die Aareal Bank AG nutzt die Regelung des § 2a KWG i.V.m. Artikel 7 CRR, nach der aufsichtsrechtliche Kennziffern ausschließlich auf Konzernebene zu ermitteln sind. Insofern beziehen sich die nachfolgenden Angaben auf die Aareal Bank Gruppe.

31. Dezember 2021: exklusive ursprünglich geplanter Dividende von 1,60 € je Aktie im Jahr 2022 für das Geschäftsjahr 2021 einschließlich der in 2021 nicht ausgeschütteten 1,10 € je Aktie sowie inklusive zeitanteiliger Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe

31. Dezember 2022: inklusive ursprünglich geplanter Dividende von 1,60 € je Aktie im Jahr 2022 und zeitanteiliger Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe sowie exklusive handelsrechtlichem Jahresergebnis 2022. Im Einklang mit der Strategie ist für 2023 keine Dividendenzahlung geplant. Die Gewinnverwendung steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Hauptversammlung.

Die SREP-Empfehlungen zum NPL-Bestand und die NPL-Guidelines der EZB für die aufsichtsrechtliche Kapitaldeckung neuer NPLs sowie ein zusätzlich freiwilliger und vorsorglicher Kapitalabzug für regulatorische Unsicherheiten aus EZB-Prüfungen wurden berücksichtigt.

Angepasster Gesamtrisikobetrag i.S.d. Art. 92 Abs. 3 CRR (RWA) nach Maßgabe der zum 31. Dezember 2022 geltenden Rechtslage (CRR II) unter Anwendung der Teilregelung zur Eigenmitteluntergrenze (sogenannter Output-Floor) im Zusammenhang mit der Kreditvergabe für gewerbliche Immobilienkredite und Beteiligungspositionen basierend auf der Entwurfsfassung zur Umsetzung von Basel IV der Europäischen Kommission (KOM) vom 27. Oktober 2021 (CRR III). Der angepasste risikogewichtete Positionsbetrag für gewerbliche Immobilienkredite und Beteiligungspositionen ermittelt sich als Ergebnis eines „higher of“-Vergleichs mit der Gesamt-RWA-Berechnung nach der aktuell gültigen CRR II und des revised KSA gemäß CRR III mit Stand der Übergangsregelung für das Jahr 2025 (50 % Output-Floor).

Hierin begründet liegt die dargestellte Basel III-Quotenentwicklung im Geschäftsjahr 2022, per 31. Dezember 2021 wurde der genannte „higher of“-Vergleich an dieser Stelle nicht durchgeführt.

**Eigenmittel<sup>1)</sup>**

	31.12.2022	31.12.2021
Mio. €		
<b>Kernkapital (T1)</b>		
Gezeichnetes Kapital und Kapitalrücklage	900	900
Anrechenbare Gewinnrücklagen	1.985	1.804
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	-71	-127
Abzugsposten vom harten Kernkapital	-346	-250
<b>Summe Hartes Kernkapital (CET1)</b>	<b>2.468</b>	<b>2.327</b>
AT1-Anleihe	300	300
<b>Summe Zusätzliches Kernkapital (AT1)</b>	<b>300</b>	<b>300</b>
<b>Summe Kernkapital (T1)</b>	<b>2.768</b>	<b>2.627</b>
<b>Ergänzungskapital (T2)</b>		
Nachrangige Verbindlichkeiten	248	346
Sonstiges	49	48
<b>Summe Ergänzungskapital (T2)</b>	<b>297</b>	<b>394</b>
<b>Eigenmittel (TC)</b>	<b>3.065</b>	<b>3.021</b>

<sup>1)</sup> 31. Dezember 2021: exklusive ursprünglich geplanter Dividende von 1,60 € je Aktie im Jahr 2022 für das Geschäftsjahr 2021 einschließlich der in 2021 nicht ausgeschütteten 1,10 € je Aktie sowie inklusive zeitanteiliger Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe

31. Dezember 2022: inklusive ursprünglich geplanter Dividende von 1,60 € je Aktie im Jahr 2022 und zeitanteiliger Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe sowie exklusive handelsrechtlichem Jahresergebnis 2022. Im Einklang mit der Strategie für 2023 keine Dividendenzahlung geplant. Die Gewinnverwendung steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Hauptversammlung.

Die SREP-Empfehlungen zum NPL-Bestand und die NPL-Guidelines der EZB für die aufsichtsrechtliche Kapitaldeckung neuer NPLs sowie ein zusätzlich freiwilliger und vorsorglicher Kapitalabzug für regulatorische Unsicherheiten aus EZB-Prüfungen wurden berücksichtigt.

**Aufteilung Risikogewichtete Aktiva (RWA)<sup>1)</sup>**

	Risikogewichtete Positionsbeträge (RWA) 31.12.2022	Eigenmittel- anforderungen Gesamt 31.12.2022	Risikogewichtete Positionsbeträge (RWA) 31.12.2021	Eigenmittel- anforderungen Gesamt 31.12.2021
Mio. €				
Kreditrisiko (ohne Gegenparteiausfallrisiko)	10.063	805	11.305	904
Gegenparteiausfallrisiko	384	31	381	31
Marktrisiko <sup>2)</sup>	136	11	k.A.	k.A.
Operationelles Risiko	1.142	91	1.131	91
Zusätzliche RWA gemäß Art. 3 CRR	1.057	85	k.A.	k.A.
<b>Gesamt</b>	<b>12.782</b>	<b>1.023</b>	<b>12.817</b>	<b>1.026</b>

<sup>1)</sup> 31. Dezember 2022: Angepasster Gesamttrisikobetrag i.S.d. Art. 92 Abs. 3 CRR (RWA) nach Maßgabe der zum 31. Dezember 2022 geltenden Rechtslage (CRR II) unter Anwendung der Teilregelung zur Eigenmitteluntergrenze (sogenannter Output-Floor) im Zusammenhang mit der Kreditvergabe für gewerbliche Immobilienkredite und Beteiligungspositionen basierend auf der Entwurfsfassung zur Umsetzung von Basel IV der Europäischen Kommission (KOM) vom 27. Oktober 2021 (CRR III). Der angepasste risikogewichtete Positionsbetrag für gewerbliche Immobilienkredite und Beteiligungspositionen ermittelt sich als „higher of“-Vergleichs mit der Gesamt-RWA-Berechnung nach der aktuell gültigen CRR II und des revised KSA gemäß CRR III mit Stand der Übergangsregelung für das Jahr 2025 (50 % Output-Floor).

<sup>2)</sup> 31. Dezember 2021: Eine Ermittlung des Marktrisikos war nicht erforderlich, da gemäß Art. 351 CRR die Summe der gesamten Nettofremdwährungsposition 2 % der Eigenmittel nicht überstieg.

## Unsere Mitarbeiter

Im Berichtsjahr galten weiterhin zahlreiche Einschränkungen und Schutzmaßnahmen vor dem Hintergrund der anhaltenden Covid-19-Pandemie. Das seit Ende des ersten Lockdowns etablierte rollierende Verfahren zur Anwesenheitsplanung mit – je nach Infektionsgeschehen – variierenden Anwesenheitsquoten ermöglichte auch im Berichtsjahr zusammen mit einem strikten Hygienekonzept das teilweise Arbeiten vor Ort und in mobiler Arbeit. Die Vorgehensweise wurde für unsere Auslandsstandorte, soweit anwendbar und mit lokalen Regelungen vereinbar, analog umgesetzt. Nach einem weiteren Jahr mit dem SARS-Cov-19-Virus haben wir unsere Wege der Zusammenarbeit in einer Ausnahmesituation weiter verfestigt und sind mit diesen Weichenstellungen weiter souverän durch die Krise gekommen.

### Personaldaten per 31. Dezember 2022<sup>1)</sup>

	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
Anzahl der Mitarbeiter in der Aareal Bank Gruppe	3.316	3.170	4,6 %
Betriebszugehörigkeit	11,1 Jahre	10,9 Jahre	0,2 Jahre
Fluktuationsquote	10,0 %	5,8 %	72,4 %

<sup>1)</sup> Die Übersicht Mitarbeiterkennzahlen auf der Internetseite der Gesellschaft „Verantwortung“ unter [www.aareal-bank.com/verantwortung/fortschritte-berichten](http://www.aareal-bank.com/verantwortung/fortschritte-berichten) zeigt weitere Details, u.a. die Aufteilung nach Geschlecht, Alter und Regionen.

## Qualifizierung und Weiterbildung

Qualifizierte und motivierte Mitarbeiter tragen entscheidend zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit unseres Unternehmens bei und sind damit ein wichtiger Erfolgsfaktor auch gegenüber Wettbewerbern. Diesen Grundlagen folgend betreibt der Aareal Bank Konzern eine gezielte Personalentwicklung zur Qualifizierung der Mitarbeiter, die sich begleitend zur Strategie zielgerichtet weiterentwickelt. Der Konzern unterstützt seine Mitarbeiter in Veränderungsprozessen und ermöglicht ihnen, ihre Kompetenzen im Sinne eines lebenslangen Lernens weiter zu professionalisieren.

Mit dem bereits 2020 eingeführten Neuaufsatz der Aus- und Weiterbildung „Learning@Aareal“ fördert die Aareal Bank Mitarbeiter durch gezielte, an der Unternehmens- und Personalstrategie und dem Unique Selling Point der Aareal Bank ausgerichtete Angebote.

Learning@Aareal ist in den strategischen Entwicklungsansatz der Aareal Bank integriert, der auf der organisatorischen Ebene eine Skill-Matrix als Basis für die Talententwicklung setzt. Die Verlinkung von Skill-Matrix, Learning@Aareal, klaren Auswahlverfahren und Führungs- und Expertenlaufbahnen ermöglicht eine nachhaltige Entwicklung der Mitarbeiter und wird durch das für alle Führungskräfte und Mitarbeiter verbindliche Entwicklungsgespräch unterstützt. Im Dialog mit der Führungskraft werden individuelle Entwicklungsmaßnahmen vereinbart, die den Kompetenzausbau unterstützen und den Einsatz der eigenen Talente zukunftsorientiert in einem mittel- und langfristigen Horizont für die folgenden Jahre ermöglichen.

Das Entwicklungsgespräch fördert ausgehend von der jeweils aktuellen Aufgabe im Interesse des Unternehmens und des Mitarbeiters sowohl die „soft skills“ als auch die „hard skills“ (fachlich, methodisch, digital) und entwickelt diese weiter. Die Vernetzung von Wissen trägt hierbei zur permanenten Entwicklung der Organisation bei und gewährleistet die Sicherung des Spezialwissens für eine nachhaltige Nachfolgeplanung.

Mit diesem integrierten Ansatz in der Qualifizierung und Weiterbildung wird die Vereinbarkeit von Beruf und Familie weiterhin verbessert, was ein Kernanliegen der Aareal Bank ist. Folgerichtig ist das Lernangebot zu 50 % digital verfügbar und ermöglicht somit permanentes, zeit- und ortsunabhängiges Lernen.

Weiterhin unterstützt ein digitales Sprachlernportal den Ausbau der Sprach- und Kommunikationskompetenzen im Zuge der Internationalisierung. Dieses in 2021 erweiterte Lernportal ermöglicht es allen Mitarbeitern konzernweit, sich von überall, auch von zu Hause, und jederzeit sprachlich weiterzubilden.

---

Als weitere Maßnahme der Personalentwicklung wurde erneut das Cross-Mentoring-Programm durchgeführt. Aufgrund der erneut regen Nachfrage starteten auch 2022 zwei parallele Gruppen, um durch den gezielten Austausch von Mitarbeitern aus unterschiedlichen Unternehmen den Wissenstransfer zu fördern.

## Nachwuchsförderung

Die qualifizierte Nachwuchsförderung ist ein zentraler Punkt der Personalarbeit des Aareal Bank Konzerns. So macht es das in unseren Geschäftsfeldern nötige Spezialwissen erforderlich, kontinuierlich und gezielt in die Qualifikation von Nachwuchskräften zu investieren. Aus diesem Grund sind die Rekrutierung und die Ausbildung von Nachwuchskräften ein integrativer Bestandteil unserer nachhaltigen Nachfolgeplanung und unseres strukturierten Wissensmanagements. Im Berichtsjahr haben wir die Rekrutierung und die Ausbildung von Nachwuchskräften weiter forciert und konnten nahezu die Hälfte der zu besetzenden Stellen mit Nachwuchskräften besetzen.

Das Nachwuchsförderungsprogramm der Aareal Bank umfasst neben Trainee-Programmen die Dualen Studiengänge Wirtschaftsinformatik und BWL in Kooperation mit der DHBW Mannheim und der Hochschule Rhein Main sowie den berufsintegrierten Studiengang BWL in Kooperation mit der Hochschule Mainz. Darüber hinaus setzt die Aareal Bank auf die duale Berufsausbildung und bietet eine Ausbildung zum Fachinformatiker in Kooperation mit anderen Unternehmen in der Region an. Es besteht eine enge Zusammenarbeit mit Universitäten in der Region in Form von verschiedenen Initiativen, die kontinuierlich ausgebaut werden. Neben der erfolgreichen Weitergabe von Spezialwissen und dem Einholen neuer Perspektiven führten die dezidierten Maßnahmen der Nachwuchskräfteförderung in der Aareal Bank bereits zu einer Verringerung des Durchschnittsalters.

## Vergütungssystem

Neben einer festen Vergütung erhalten alle unbefristet angestellten Mitarbeiter eine erfolgsorientierte variable Vergütung. Ziel ist es, den Mitarbeitern im Konzern eine sowohl angemessene als auch attraktive Vergütung zu zahlen.

## Work-Life-Balance

Im Aareal Bank Konzern wird der Vereinbarkeit von Beruf und Familie ein hoher Stellenwert beigemessen. Dies wird mit einer Vielzahl gezielter Unterstützungsleistungen wie Kooperationen mit Kinderbetreuungseinrichtungen oder Dienstleistern zur Vermittlung privater Kinderbetreuungslösungen, Ferienprogrammen für Mitarbeiterkinder, Zurverfügungstellung eines Eltern-Kind-Arbeitszimmers, flexiblen Arbeitszeitmodellen, Teilzeitangeboten sowie der Möglichkeit zu mobilem Arbeiten für alle Mitarbeiter unterstrichen. Eine weitere Komponente zur Verbesserung der Work-Life-Balance der Mitarbeiter ist das Angebot an Leistungen zur besseren Vereinbarkeit von Beruf und Pflege. Dieses beinhaltet u.a. das bundesweite Angebot zur Beratung und Unterstützung im Krankheits- und Pflegefall von nahen Angehörigen sowie in der Bank die Möglichkeit zur Teilnahme an verschiedenen Kompetenztrainings zur besseren Vereinbarkeit von Beruf und Pflege.

## Gesundheit

Zur Überprüfung der Wirksamkeit und kontinuierlichen Verbesserung des Arbeitsschutzmanagements treten jeweils implementierte Arbeitsschutzausschüsse (ASA) vierteljährlich zusammen, denen neben unterschiedlichen Funktionsträgern der jeweilige Betriebsarzt und die Fachkräfte für Arbeitssicherheit angehören.

Um die Gesundheit der Mitarbeiter gezielt zu schützen und zu fördern, bietet der Aareal Bank Konzern ein umfassendes, sich stets an den aktuellen Bedürfnissen der Mitarbeiter ausrichtendes Angebot an gesundheitsfördernden Maßnahmen aus den Bereichen Information, Prophylaxe, Bewegung und Ergonomie, Ernährung sowie psychische Gesundheit und Entspannung. Trotz der pandemiebedingten Einschränkungen im Berichtsjahr konnten erfolgreiche Formate in der Bank fortgeführt werden. Hierzu zählten präventive in-



---

dividuelle Gesundheitsberatungen zu verschiedenen Themenstellungen, Betriebsarztsprechstunden mit Diagnoseangebot, Grippe-schutzimpfungen, Haut-Screenings, Darmkrebsvorsorge sowie Ergonomieberatung am Arbeitsplatz und Business-Yoga, das in digitaler Form fortgeführt werden konnte.

## Risikobericht

### Risikomanagement in der Aareal Bank Gruppe

Die Fähigkeit, Risiken richtig beurteilen und gezielt steuern zu können, stellt eine der zentralen Kernkompetenzen im Bankgeschäft dar. Die Beherrschung des Risikos unter allen relevanten Aspekten ist damit ein entscheidender Faktor für den nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg eines Kreditinstituts. Diese ökonomische Motivation für ein hoch entwickeltes Risikomanagement wird fortlaufend durch umfangreiche aufsichtsrechtliche Anforderungen an die Risikosteuerung verstärkt.

Die Aareal Bank überprüft regelmäßig die Angemessenheit und Wirksamkeit ihrer Corporate-Governance-Systeme inklusive der Risiko-Governance-Systeme. Im zweiten Quartal 2022 wurde das Risk Appetite Framework aktualisiert und die Pensionsrisiken als eigene Risikoart definiert, um die Transparenz zu erhöhen.

Das Risikomanagement der Aareal Bank berücksichtigt auch Nachhaltigkeitsrisiken, sog. ESG-Risiken aus den Bereichen Environmental, Social und Governance. Unter Nachhaltigkeitsrisiken versteht die Aareal Bank übergreifende Risiken bzw. Risikotreiber, die direkt oder indirekt durch die Umwelt, Soziales oder die Überwachungsprozesse beeinflusst werden. Alle wesentlichen Nachhaltigkeitsrisiken konnten als Ausprägung bestehenden finanziellen und nicht-finanziellen Risiken zugeordnet werden. Entsprechend erfolgt eine Steuerung implizit im Rahmen der jeweils zugeordneten Risikoarten. Die ESG-Risiken sind Teil des Regel-Risikoinventurprozesses. Als wesentliche kurzfristige Risikofaktoren wurden physische Klimarisiken und das transitorische Klimarisiko-Investorenverhalten bewertet, die auf Kredit-, Liquiditäts-, Immobilien- und Reputationsrisiko wirken. Als wesentliche mittel- bis langfristige Risikofaktoren kommen transitorische Klimarisiken der Technologie und Verstöße gegen die Regulatorik sowie Governance-Faktoren wie betrügerische Handlungen, Nachhaltigkeitsmanagement und Datenschutz sowie als übergreifender Faktor das Kundenverhalten hinzu. Die Steuerung und Überwachung von ESG-Risiken wird kontinuierlich weiterentwickelt. Dazu werden derzeit geeignete Risikoindikatoren und Limits für Klima- und Umweltrisiken erarbeitet.

### Anwendungs- und Verantwortungsbereiche für das Risikomanagement

Die Aareal Bank AG als Obergesellschaft des Konzerns hat umfangreiche Systeme und Regelungen zur Überwachung und Steuerung der Risiken auf Gruppenebene implementiert.

Die Überwachung der wesentlichen banküblichen Risiken erfolgt nach einheitlichen Methoden und Verfahren für alle Gesellschaften der Aareal Bank Gruppe. Die Risikoüberwachung in den Tochtergesellschaften erfolgt mit speziell auf das jeweilige Risiko zugeschnittenen Methoden. Ergänzend erfolgt die Risikoüberwachung für diese Gesellschaften auf Gruppenebene durch die zuständigen Kontrollorgane der jeweiligen Gesellschaft und das Controlling der Beteiligungsrisiken.

Die Gesamtverantwortung für die Risikosteuerung und -überwachung obliegt dem Vorstand und in seiner Überwachungsfunktion des Vorstands auch dem Aufsichtsrat der Aareal Bank AG. In der folgenden Übersicht sind die Zuständigkeiten auf Ebene der Organisationseinheiten dargestellt.

Risikoart	Risikosteuerung	Risikoüberwachung
<b>Gesamtverantwortung: Vorstand und Aufsichtsrat der Aareal Bank AG</b>		
Kreditausfallrisiken		
Immobilienfinanzierung	Loan Markets & Syndication Credit Risk Credit Portfolio Management Credit Transaction Management Workout	Risk Controlling    Second Line of Defence NPL
Treasury-Geschäft	Treasury	Risk Controlling
Länderrisiken	Treasury Credit Risk Credit Transaction Management	Risk Controlling
Zinsänderungsrisiken im Anlagebuch (IRRBB)	Treasury, Asset-Liability Committee	Risk Controlling Finance & Controlling
Marktrisiken	Treasury, Asset-Liability Committee	Risk Controlling
Operationelle Risiken	Prozessverantwortliche Bereiche	Non-Financial Risks
Beteiligungsrisiken	Group Strategy	Risk Controlling Finance & Controlling Kontrollorgane
Immobilienrisiken	Aareal Estate AG	Risk Controlling
Geschäfts- und strategische Risiken	Group Strategy	Risk Controlling
Liquiditätsrisiken	Treasury	Risk Controlling
<b>Prozessunabhängige Überwachung: Revision</b>		

Der Vorstand formuliert sowohl die Geschäfts- und Risikostrategien als auch die Rahmenbedingungen des sogenannten Risk Appetite Frameworks. Dabei wird über den Risikoappetit die maximale Risikopositionierung beschrieben, durch die eine dauerhafte Fortführung des Geschäftsbetriebs nicht gefährdet ist, auch wenn die Risiken schlagend werden. Für die einzelne Geschäftseinheit („First Line of Defence“) stellt das Risk Appetite Framework den Rahmen für den eigenständigen und verantwortungsvollen Umgang mit Risiken dar.

Die Risikoüberwachung („Second Line of Defence“) misst regelmäßig die Auslastung der Risiko-Limits und berichtet über die Risiken. Hierbei wird der Vorstand durch das Risk Executive Committee (RiskExCo) unterstützt. Das RiskExCo erarbeitet im Rahmen der delegierten Aufgaben Beschlussvorlagen und fördert die Risikokommunikation und die Risikokultur in der Bank. Das Risikomanagementsystem wird durch eine regulatorisch geforderte Sanierungsplanung ergänzt. Im Rahmen dieser werden für wesentliche Kennzahlen sowohl aus ökonomischer als auch aus normativer Perspektive Schwellenwerte festgelegt. Diese stellen sicher, dass nachhaltige negative Entwicklungen an den Märkten mit Auswirkungen auf unser Geschäftsmodell frühzeitig identifiziert und entsprechende Handlungsmaßnahmen eingeleitet werden, um eine dauerhafte Fortführung des Geschäftsbetriebs zu gewährleisten. Die Risikoüberwachung auf Portfolioebene erfolgt dabei für die finanziellen Risiken durch den Bereich Risk Controlling und für die nicht finanziellen Risiken durch den Bereich Non Financial Risk. Beide Bereiche haben eine direkte Berichtlinie an den Group Chief Risk Officer (GCRO).

Darüber hinaus prüft die Konzernrevision („Third Line of Defence“) in regelmäßigen Abständen die Aufbau- und Ablauforganisation und die Risikoprozesse einschließlich des Risk Appetite Frameworks und beurteilt deren Angemessenheit. Zudem sehen die internen Prozesse vor, dass die Compliance-Funktion bei Compliance-relevanten Sachverhalten einzubeziehen ist.

Zur effizienten Wahrnehmung seiner Kontrollfunktion hat der Aufsichtsrat u.a. einen Risikoausschuss eingerichtet, der sich insbesondere mit den Risikostrategien sowie mit der Steuerung und Überwachung aller wesentlichen Risikoarten befasst.

---

## Strategien

Den Rahmen für das Risikomanagement bildet die vom Vorstand festgelegte und vom Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommene Geschäftsstrategie für die Aareal Bank Gruppe. In Konsistenz zur Geschäftsstrategie und auf Basis des definierten Risikoappetits wird das Risk Appetite Framework definiert, welches auch die zentralen Elemente der gelebten Risikokultur beschreibt. Darauf aufbauend werden unter strenger Berücksichtigung der Risikotragfähigkeit sowohl kapital- als auch liquiditätsseitig detaillierte Strategien für das Risikomanagement der wesentlichen Risikoarten formuliert. In ihrer Gesamtheit bilden diese die Konzernrisikostategie. Diese Strategien sind darauf ausgerichtet, einen professionellen und bewussten Umgang mit Risiken sicherzustellen. So umfassen die Strategien u.a. allgemeine Festlegungen für ein gleichgerichtetes Risikoverständnis in allen Teilen der Gruppe. Darüber hinaus geben sie einen übergreifenden und verbindlichen Handlungsrahmen für alle Bereiche vor. Zur Umsetzung der Strategien bzw. zur Gewährleistung der Risikotragfähigkeit wurden in der Bank geeignete Risikosteuerungs- und -controllingprozesse eingerichtet.

Die Geschäftsstrategie, das Risk Appetite Framework und die Risikostrategien unterliegen einem laufenden Überprüfungs- und Aktualisierungsprozess. Neben der regelmäßigen Überprüfung und ggf. Anpassung der Geschäftsstrategie und als Folge dessen auch der Konzernrisikostategie findet eine mindestens jährliche unabhängige Validierung der Risikotragfähigkeit und der wesentlichen Risikomodelle statt. Hierbei wird insbesondere die Angemessenheit der Risikomessmethoden, der Prozesse und der Risikolimits untersucht. Die Strategien wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr vom Vorstand verabschiedet und vom Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen.

Für den Fall von Limit-Überschreitungen hat die Bank Eskalations- und Entscheidungsprozesse definiert. Das Risk Controlling erstellt zeitnahe und unabhängige Risikoberichte für das Management.

Die Aareal Bank Gruppe verfügt über ein dezentrales Internes Kontrollsystem (IKS), d.h., die jeweiligen Kontrollmaßnahmen sind in der schriftlich fixierten Ordnung der einzelnen Prozesse der jeweiligen Fachbereiche, Tochtergesellschaften etc. beschrieben. Die internen Kontrollen können den Arbeitsabläufen vor-, gleich- oder nachgeschaltet sein. Dies umfasst sowohl die automatischen Kontroll- und Überwachungsfunktionen als auch entsprechende manuelle Vorgänge. Das IKS umfasst damit die Gesamtheit aller Kontrollmaßnahmen und dient zur Sicherstellung von vorgegebenen qualitativen und quantitativen Standards (Erfüllung von gesetzlichen/regulatorischen Vorgaben, Einhaltung von Limits etc.).

Eine Überprüfung der Angemessenheit und Wirksamkeit der Kontrollen findet seitens der jeweiligen Fachbereiche bzw. Tochtergesellschaften anlassbezogen bzw. mindestens einmal jährlich statt (bei der Aareal Bank halbjährlich). Die Ergebnisse werden mit den entsprechenden Einheiten der Second/Third Line of Defence (Risk Controlling, Compliance und Revision) abgestimmt, durch eine zentrale IKS-Koordinationsstelle plausibilisiert und sowohl an den Vorstand als auch an den Aufsichtsrat berichtet. Im Falle von Auffälligkeiten bzw. Verstößen sind in Abhängigkeit von der Schwere des Vergehens der Vorstand und ggf. der Aufsichtsrat umgehend in Kenntnis zu setzen, sodass geeignete Maßnahmen beziehungsweise Prüfungshandlungen frühzeitig eingeleitet werden können.

## Risikotragfähigkeit und Limitierung

Die Risikotragfähigkeit im Rahmen des bankinternen Prozesses zur Sicherstellung der angemessenen Kapitalausstattung (ICAAP) stellt eine entscheidende Determinante für die Ausgestaltung des Risikomanagements dar. Zur Sicherstellung der jederzeitigen Risikotragfähigkeit verfolgt die Aareal Bank Gruppe einen dualen Steuerungsansatz, der zwei komplementäre Perspektiven, namentlich die normative und die ökonomische Perspektive, umfasst.

Im Rahmen der normativen Perspektive soll über einen mehrjährigen Zeitraum sichergestellt werden, dass die Aareal Bank Gruppe in der Lage ist, ihre regulatorischen Anforderungen zu erfüllen. In dieser Perspektive wird somit allen wesentlichen Risiken Rechnung getragen, die sich auf relevante aufsichtsrechtliche Kennzahlen im mehrjährigen Planungszeitraum auswirken können.

Die normative Perspektive des ICAAP ist in den Planungsprozess der Aareal Bank Gruppe eingebettet, welcher insbesondere auch die Kapitalplanung beinhaltet. Die Konzernplanung umfasst sowohl Basisszenarien als auch adverse Szenarien und erstreckt sich auf jeweils drei Planjahre. Die Ergebnisse der Konzernplanung werden in Form einer Plan-Gewinn- und Verlustrechnung für die Aareal Bank Gruppe dargestellt. Zusätzlich erfolgt eine Planung der Bilanzstruktur und der wesentlichen aufsichtsrechtlichen Kennziffern sowie weiterer interner Steuerungsgrößen.

---

Im Rahmen des Planungsprozesses des Aareal Bank Konzerns erfolgten auch die laufende Überwachung der Steuerungsgrößen und die Überprüfung der Einhaltung der Limits der normativen Perspektive. Dies erfolgt sowohl im eigentlichen Planungsprozess als auch innerhalb der unterjährigen Anpassungen der Konzernplanung. Bei den überwachten und limitierten Steuerungsgrößen der normativen Perspektive handelt es sich um verschiedene aufsichtsrechtliche Quoten.

Die ökonomische Perspektive des ICAAP dient der Sicherung der wirtschaftlichen Substanz der Aareal Bank Gruppe und damit insbesondere dem Schutz der Gläubiger vor ökonomischen Verlusten. Die Verfahren und Methoden sind Teil des aufsichtlichen Überprüfungsprozesses (SREP) und werden verwendet, um mögliche ökonomische Verluste zu identifizieren, zu quantifizieren und mit internem Kapital zu unterlegen.

Das interne Kapital dient im Rahmen der ökonomischen Perspektive als risikotragende Komponente. Innerhalb der Aareal Bank Gruppe wird das aktuelle regulatorische harte Kernkapital (CET1) als Ausgangsgröße für die Bestimmung der ökonomischen Risikodeckungsmasse verwendet. Von der Ergänzung des internen Kapitals um das zusätzliche Kernkapital (AT1) wird seit April 2022 abgesehen. Ergänzungskapital sowie Planergebnisse, welche im Risikobetrachtungszeitraum anfallen, werden nicht berücksichtigt.

Der wertorientierte Ansatz der ökonomischen Perspektive verlangt darüber hinaus, dass am regulatorischen Kernkapital geeignete Anpassungen vorgenommen werden, damit die Risikodeckungsmasse mit der wirtschaftlichen Betrachtung im Einklang steht. Dies können Anpassungen im Hinblick auf eine vorsichtige Bewertung, stille Lasten oder einen Managementpuffer sein. Der Managementpuffer enthält seit 2022 auch Anpassungen für mögliche Klimarisiken, welche im Rahmen unserer konzernweiten ESG-Strategie festgelegt wurden.

Als Risikobetrachtungshorizont bzw. als Haltedauer für die Risikomodelle im Rahmen der ökonomischen Perspektive nimmt der Aareal Bank Konzern durchgängig 250 Handelstage an. Soweit die Risikomessung auf der Basis von quantitativen Risikomodelle erfolgt, liegt den verwendeten Risikoparametern ein einheitlicher Beobachtungszeitraum von mindestens 250 Handelstagen bzw. mindestens einem Jahr zugrunde. Die Überprüfung der Angemessenheit der Modellannahmen erfolgt im Rahmen der unabhängigen Validierung der entsprechenden Risikomodelle und -parameter.

In Bezug auf die Berücksichtigung von Korrelationseffekten zwischen den wesentlichen Risikoarten im Rahmen der ökonomischen Perspektive des ICAAP hat sich die Aareal Bank Gruppe vorsichtig für eine additive Verknüpfung entschieden, d.h., es werden keine risikomindernden Korrelationen angesetzt. Soweit die Risikomessung im Rahmen der Risikotragfähigkeitsberechnung auf Basis quantitativer Risikomodelle erfolgt, haben wir dieser Berechnung ein Konfidenzniveau in Höhe von 99,9 % zugrunde gelegt.

Die risikoartenspezifischen Limits werden so festgelegt, dass die ökonomische Risikodeckungsmasse abzüglich eines Risikopuffers nicht überschritten wird. Der Puffer soll nicht explizit limitierte Risiken abdecken und zur Absorption von sonstigen Schwankungen des internen Kapitals im Zeitablauf dienen. Die Festlegung der einzelnen Limits erfolgt auf Basis der bestehenden Risikopositionen sowie der historischen Ausprägungen der Risikopotenziale, soweit diese im Einklang mit der Geschäfts- und Risikostrategie stehen. Die konkrete Limit-Höhe wurde so festgelegt, dass das Limit für Inanspruchnahmen aus der geplanten Geschäftsentwicklung sowie für übliche Marktschwankungen ausreichend bemessen ist.

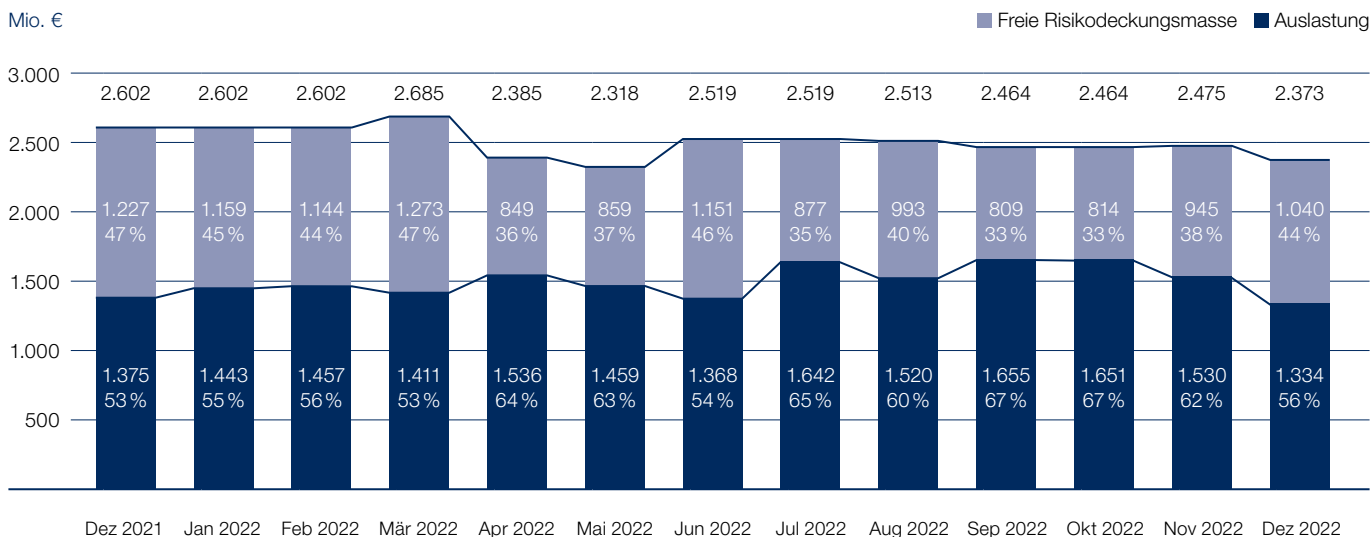
Die Auslastung der Einzellimits für die wesentlichen Risikoarten und die Gesamtauslastung der Limits werden monatlich detailliert berichtet und im täglichen Reporting überwacht. Es waren keine Limit-Überschreitungen auf Gesamtrisikoebene im Berichtszeitraum festzustellen. Der am Markt beobachtete Volatilitätsanstieg im Zusammenhang mit dem Ukraine-Krieg führte zu Gelb-Schwellenüberschreitungen (Frühwarnung) in einzelnen Risikokategorien. Diese konnten zeitnah durch risikomitigierende Maßnahmen behoben werden.

**Risikotragfähigkeit Aareal Bank Gruppe (ökonomische Perspektive des ICAAP)**

	31.12.2022	31.12.2021
Mio. €		
Hartes Kernkapital nach Basel III <sup>1)</sup>	2.468	2.622
Ökonomische Anpassungen	-95	-20
<b>Risikodeckungsmasse</b>	<b>2.373</b>	<b>2.602</b>
<b>Auslastung der Risikodeckungsmasse</b>		
Kreditausfallrisiken	467	574
Zinsänderungsrisiken im Anlagebuch (IRRBB)	86	136
Pensionsrisiken <sup>2)</sup>	72	n.a.
Marktrisiken	406	373
Operationelle Risiken	91	93
Beteiligungsrisiken	75	62
Immobilienrisiken	71	79
Geschäfts- und strategische Risiken	66	58
<b>Summe Auslastung</b>	<b>1.334</b>	<b>1.375</b>
<b>Auslastung in % der Risikodeckungsmasse</b>	<b>56%</b>	<b>53%</b>

<sup>1)</sup> In 2021 wurde noch das T1 verwendet.

<sup>2)</sup> In 2021 waren Pensionsrisiken Teil der Zinsänderungsrisiken im Anlagebuch.

**Entwicklung der Auslastung der Risikodeckungsmasse im Jahresverlauf 2022**

Für den Bereich der Überwachung der Zahlungsfähigkeit der Bank (Liquiditätsrisiko im engeren Sinne) ist das Risikodeckungspotenzial kein geeignetes Maß zur Beurteilung der Risikotragfähigkeit. Im Rahmen des bankinternen Prozesses zur Sicherstellung einer angemessenen Liquiditätsausstattung (ILAAP) haben wir zur Steuerung und Überwachung dieser Risikoart spezielle Steuerungsinstrumente entwickelt, die im Abschnitt „Liquiditätsrisiken“ näher beschrieben werden.



---

## Stresstesting

Ein Kernelement unseres Risikomanagementsystems ist die Durchführung und Analyse von Szenariobetrachtungen in allen Perspektiven innerhalb des ICAAP und des ILAAP. Hierbei führen wir für alle wesentlichen Risiken sowohl historische als auch hypothetische Stresstests durch. Um auch das Zusammenspiel einzelner Risikoarten beurteilen zu können, haben wir risikoartenübergreifende Stressszenarien (sog. globale Stresstests) definiert. Im Rahmen eines historischen Szenarios werden z.B. die Auswirkungen der ab 2007 eingetretenen Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise auf die einzelnen Risikoarten und das Gesamtrisiko untersucht. Im hypothetischen Szenario werden potenzielle aktuelle Entwicklungen, u.a. abgeleitet aus politischen Entwicklungen, kombiniert mit deutlichen makroökonomischen Verschlechterungen. Durch die implementierte Stresstestmethodik werden die Auswirkungen etwaiger Risikokonzentrationen mitberücksichtigt. Die Stressszenarien werden sowohl in der ökonomischen als auch der normativen Perspektive betrachtet und die entsprechenden Wechselwirkungen, d.h. ökonomische Risiken, die sich normativ im Betrachtungshorizont materialisieren können, werden entsprechend in der normativen Perspektive einbezogen, sollten sie hierin nicht ausreichend abgedeckt sein. In 2022 wurden ESG-Risiken in die Stresstestmethodik integriert. Die ESG-bezogenen Stresstestrechnungen umfassen ein Szenario zum Klimawandel, die ergänzt werden mit einem Szenario zum gesellschaftlichen Wandel.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden quartalsweise über die Ergebnisse der Stressanalysen informiert.

## Kreditgeschäft

### Funktionstrennung und Votierung

Die Aufbauorganisation und die Geschäftsprozesse der Aareal Bank Gruppe berücksichtigen die aufsichtsrechtlichen Anforderungen an die Aufbau- und Ablauforganisation im Kreditgeschäft.

Der maßgebliche Grundsatz für die Ausgestaltung der Prozesse im Kreditgeschäft ist die klare aufbauorganisatorische Trennung der Markt- und Marktfolgebereiche bis einschließlich zur Ebene der Geschäftsleitung. Darüber hinaus gibt es den von der Kreditentscheidung unabhängigen Bereich Risk Controlling, der die Funktion hat, alle wesentlichen Risiken zu überwachen und ein zielgerichtetes Risikoreporting auf Portfolioebene sicherzustellen.

Die Kreditentscheidungen im als risikorelevant eingestuften Kreditgeschäft bedürfen zweier zustimmender Voten der Bereiche Markt und Marktfolge. Die entsprechenden Kompetenzen für Kreditentscheidungen innerhalb der Bereiche sind in der Kompetenzordnung der Bank eindeutig geregelt. Für den Fall, dass keine einvernehmliche Entscheidung der Kompetenzträger getroffen wird, ist der Kredit abzulehnen oder der nächsthöheren Kompetenzstufe zur Entscheidung vorzulegen.

Bei der Einrichtung von Kontrahenten-, Emittenten- und Länderlimits wird das Marktfolgevotum durch das RiskExCo verantwortet. Dieses hat die betreffenden Kompetenzen an die Leiter der marktunabhängigen Organisationseinheiten Risk Controlling, Credit Transaction Management und Credit Portfolio Management delegiert.

Die klare Trennung der Markt- und Marktfolgeprozesse haben wir in allen relevanten Bereichen konsequent umgesetzt und dokumentiert.

### Anforderungen an die Prozesse

Der Kreditprozess gliedert sich in die Phasen Kreditgewährung und Kreditweiterbearbeitung, für die jeweils Kontrollprozesse existieren. Für Kredite mit erhöhten Risiken existieren ergänzende Prozesse zur Intensivbetreuung, Problemkreditbearbeitung und gegebenenfalls Risikovorsorge. Entsprechende Bearbeitungsgrundsätze sind im standardisierten Regelwerk der Bank festgelegt. Regelmäßig werden die für das Adressenausfallrisiko eines Kreditengagements bedeutsamen Aspekte herausgearbeitet und beurteilt. Branchen- und gegebenenfalls Länderrisiken werden mitberücksichtigt. Kritische Punkte eines Engagements werden hervorgehoben und gegebenenfalls unter der Annahme verschiedener Szenarien dargestellt.

Im Rahmen der Kreditentscheidung, aber auch bei der turnusmäßigen oder anlassbezogenen Beurteilung eines bereits bestehenden Engagements werden die Risiken mithilfe von geeigneten Risikoklassifizierungsverfahren bewertet. Eine Überprüfung der Klassifizierung erfolgt mindestens jährlich, abhängig vom Risiko kommen gegebenenfalls auch deutlich kürzere Überprüfungszeiträume zum Tragen. Die Konditionengestaltung wird ebenfalls durch die Risikoeinschätzung beeinflusst.

---

Für den Fall, dass Limits überschritten werden bzw. sich einzelne Risikoparameter negativ entwickeln, sind in den Organisationsrichtlinien entsprechende Verfahren zur Eskalation und zur weiteren Vorgehensweise festgelegt. Dies betrifft z.B. Maßnahmen zur Sicherheitenverstärkung bis hin zur Überprüfung eines eventuellen Risikovorsorgebedarfs.

### Verfahren der Früherkennung von Risiken

Das frühzeitige Erkennen von Kreditrisiken mittels einzelner oder einer Kombination von (Frühwarn-)Indikatoren ist ein entscheidendes Element unseres Risikomanagements.

Die eingesetzten Verfahren zur Früherkennung von Risiken dienen insbesondere der rechtzeitigen Identifizierung von Kreditnehmern bzw. der Engagements, bei denen sich erhöhte Risiken abzeichnen beginnen. Dazu überprüfen wir die einzelnen Kreditengagements und die hieran Beteiligten (z.B. Kreditnehmer, Bürgen) grundsätzlich regelmäßig während der gesamten Kreditlaufzeit anhand quantitativer und qualitativer Faktoren. Dies erfolgt u.a. mittels der Instrumentarien Regelmonitoring und internes Rating. Dabei hängt die Intensität der laufenden Beurteilung vom Risikogehalt und der Größe des Engagements ab. Durch die konzernweiten Risikosteuerungsprozesse ist sichergestellt, dass mindestens jährlich eine Beurteilung des Adressenausfallrisikos erfolgt.

Die Identifizierung der Risikopositionen sowie die Beobachtung und Bewertung der Risiken erfolgen dabei mittels intensiver IT-Unterstützung. Insgesamt versetzen uns die vorhandenen Instrumente und Verfahren in die Lage, bei Bedarf bereits in einem frühen Stadium Maßnahmen zur Risikosteuerung einzuleiten.

Eine wesentliche Rolle spielt in diesem Zusammenhang das proaktive Management der Kundenbindung. Hierunter verstehen wir das frühzeitige Zugehen auf einen Kunden mit dem Ziel, gemeinsame Lösungen für eventuell aufgetretene Probleme zu erarbeiten. In solchen Fällen schalten wir gegebenenfalls Spezialisten aus den unabhängig aufgestellten Funktionen der Sanierung und Abwicklung ein.

### Risikoklassifizierungsverfahren

In der Aareal Bank werden auf die jeweilige Forderungsklasse zugeschnittene Risikoklassifizierungsverfahren für die erstmalige bzw. die turnusmäßige oder anlassbezogene Beurteilung der Adressenausfallrisiken genutzt. Die Verantwortung für die Entwicklung, Qualität und Überwachung der Anwendung der Risikoklassifizierungsverfahren sowie die jährliche Validierung liegen in zwei getrennten voneinander unabhängigen Bereichen außerhalb des Markts.

Die auf Basis der internen Risikoklassifizierungsverfahren ermittelten Ratings bilden einen integralen Bestandteil der Genehmigungs-, Überwachungs- und Steuerungsprozesse der Bank.

### Immobilienfinanzierungsgeschäft

Für das großvolumige gewerbliche Immobilienfinanzierungsgeschäft setzt die Bank ein zweistufiges Risikoklassifizierungsverfahren ein, das auf die speziellen Anforderungen dieses Geschäfts zugeschnitten ist.

Zunächst wird mithilfe eines Rating-Verfahrens die Ausfallwahrscheinlichkeit (Probability of Default, PD) des Kunden ermittelt. Das dabei verwendete Verfahren besteht aus zwei Hauptkomponenten, einem Objekt- und einem Corporate-Rating.

Der Einfluss der einzelnen Bestandteile auf das Rating-Ergebnis leitet sich dabei aus den jeweiligen Strukturmerkmalen ab. Anhand spezifischer Kennzahlen, qualitativer Aspekte und Expertenwissen wird eine Einschätzung über die derzeitige und künftige Ausfallwahrscheinlichkeit eines Kunden getroffen.

In einem zweiten Schritt schließt sich die Berechnung des Verlusts bei Ausfall (Loss Given Default, LGD) an. Der LGD beziffert die Höhe des ökonomischen Verlusts bei Ausfall des Kreditnehmers. Dieser ergibt sich vereinfacht als nicht durch die Sicherheitenerlöse gedeckter Teil der Forderung.

Bei der Bewertung der Sicherheiten werden, je nach Sicherheitenart und spezifischen Verwertungsaspekten, Abschläge vorgenommen bzw. Erlösquoten in Anrechnung gebracht. Bei inländischen Immobilien nutzt die Bank Erlösquoten aus einem bankübergreifenden Daten-Pooling, während bei ausländischen Immobilien die Erlösquoten aufgrund der geringen Anzahl an Verwertungsverfahren statistisch abgeleitet werden.

---

Die PD- und LGD-Verfahren werden dabei für bilanzielle Zwecke auch für die Bestimmung modellbasierter Risikovorsorge verwendet. Hinsichtlich der im Rahmen der LGD des Einzelfalls zu berücksichtigenden Szenariobetrachtungen haben wir über den üblichen Prozess auf einen aktualisierten Szenariomix abgestellt. Dieser wahrscheinlichkeitsgewichtete Szenariomix reflektiert die Unsicherheiten der weiteren Entwicklung und ergänzt unser Basisszenario um abweichende Entwicklungen über einen Betrachtungszeitraum von drei Jahren.

Mithilfe der PD, des LGD und des EAD wird der erwartete Verlust (Expected Loss, EL) bei Ausfall einer Finanzierung ermittelt. Der Expected Loss findet als finanzierungsbezogene Risikogröße Eingang in die Instrumentarien zur Steuerung des Immobilienfinanzierungsgeschäfts.

### **Finanzinstitute**

Mithilfe des internen Rating-Verfahrens für Finanzinstitute werden in der Aareal Bank Gruppe Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Wertpapierfirmen, Förderbanken und Versicherungen einer Risikoklassifizierung unterzogen. Dabei werden qualitative und quantitative Aspekte berücksichtigt. Dies schließt eine Betrachtung des Konzernhintergrunds unserer Kunden mit ein. Über die Bewertung der relevanten Kennzahlen und unter Einbeziehung von Expertenwissen erfolgt die Zuordnung der Finanzinstitute zu einer Rating-Klasse.

### **Staaten und Kommunen**

Durch die Aareal Bank Gruppe werden zudem interne Rating-Verfahren für Staaten und die Gruppe der Regionalregierungen, Gebietskörperschaften und sonstige öffentliche Stellen verwendet. Die Zuweisung eines Kunden zu einer Rating-Klasse erfolgt dabei anhand eindeutig definierter Risikofaktoren (z.B. der fiskalischen Flexibilität oder der Verschuldung). Weiterhin fließt auch das Expertenwissen unserer Rating-Analysten in die Rating-Erstellung ein.

Generell gilt, dass es sich bei den von der Bank eingesetzten Risikoklassifizierungsverfahren um dynamische Verfahren handelt, die laufend an sich ändernde Risikostrukturen und Marktbedingungen angepasst werden.

## **Handelsgeschäft**

### **Funktionstrennung**

Beim Abschluss sowie bei der Abwicklung und Überwachung von Handelsgeschäften haben wir eine konsequente Funktionstrennung zwischen Markt- und Marktfolgebereichen entlang der gesamten Prozesskette umgesetzt.

Die Prozesskette besteht auf der Marktseite aus dem Bereich Treasury. Die Aufgaben der Marktfolge werden von den unabhängigen Bereichen Credit Transaction Management und Risk Controlling wahrgenommen. Darüber hinaus sind die Bereiche Finance & Controlling und Revision mit prozessunabhängigen Aufgaben befasst.

Die Rollen und Verantwortlichkeiten entlang der Prozesskette haben wir in Form von Organisationsrichtlinien verbindlich festgelegt. Für Anpassungen sind klar definierte Prozesse eingerichtet.

Im Einzelnen sind die Zuständigkeiten wie folgt zugeordnet:

Für die Risikosteuerung und den Abschluss von Handelsgeschäften im Sinne der MaRisk ist der Bereich Treasury zuständig. Treasury betreibt das Aktiv-Passiv-Management und steuert die Marktpreis- und Liquiditätsrisiken der Bank. Darüber hinaus haben wir ein Asset-Liability Committee (ALCO) eingerichtet, das Strategien für die Aktiv-Passiv-Steuerung der Bank entwickelt und Vorschläge zur Umsetzung dieser Strategien erarbeitet. Das ALCO tagt zweiwöchentlich und ist mit dem CFO und CRO sowie weiteren vom Vorstand benannten Mitgliedern besetzt.

Die Kontrolle und die Bestätigung der Handelsgeschäfte gegenüber dem Kontrahenten sowie die Geschäftsabwicklung obliegen dem Bereich Credit Transaction Management. Dieser prüft darüber hinaus die Marktgerechtigkeit der abgeschlossenen Geschäfte. Die juristische Beurteilung von Individualverträgen und von neuen Standard-/Rahmenverträgen erfolgt durch die Rechtsabteilung.

---

Für die Beurteilung des Adressenausfallrisikos werden sämtliche Kontrahenten/Emittenten im Handelsgeschäft turnusmäßig oder anlassbezogen einem Rating unterzogen. Das Rating bildet einen wichtigen Indikator für die Festsetzung des kontrahenten-/emittenten-bezogenen Limits.

Der Bereich Risk Controlling ist für die Identifizierung, Quantifizierung und Überwachung der Marktpreis-, Liquiditäts- und Adressenausfallrisiken aus Handelsgeschäften zuständig. Darüber hinaus stellt das Risk Controlling eine zeitnahe und unabhängige Risikoberichterstattung an das Management sicher.

### Anforderungen an die Prozesse

Die Prozesse sind darauf ausgerichtet, ein lückenloses Risikomanagement vom Geschäftsabschluss bis zur Risikoüberwachung der Bestände sicherzustellen. Die Überwachungs- und Reportingfunktion erstreckt sich auf die Anwendung adäquater Risikomesssysteme, die Ableitung von Limitsystemen sowie darauf, das Gesamtrisiko aus Handelsgeschäften der Aareal Bank Gruppe in seinem Umfang und seinen Strukturen transparent zu machen.

Veränderungsprozesse im Sinne des AT 8 MaRisk werden über konzernweite Rahmenrichtlinien konsistent gesteuert. Prozesse und Systeme sind zudem darauf ausgerichtet, neue Produkte schnell und angemessen in die Risikoüberwachung miteinzubeziehen, um den Markt Bereichen ein flexibles Agieren am Markt zu ermöglichen.

Für die Intensivbetreuung und Problembearbeitung von Kontrahenten und Emittenten existiert ein eigener Prozess. Dieser standardisierte Prozess besteht aus den Elementen der Identifikation und Risikoanalyse der Frühwarnindikatoren sowie der Festlegung der weiteren Behandlung. Kommt es zum Ausfall eines Kontrahenten/Emittenten, wird unter Einbindung des RiskExCo mit den betreffenden Fachbereichen der Bank das weitere Vorgehen festgelegt.

Für den Fall von Limit-Überschreitungen haben wir Eskalations- und Entscheidungsprozesse definiert.

## Kreditausfallrisiken

### Definition

Unter Kreditausfallrisiko verstehen wir die Gefahr eines Verlusts, der dadurch entsteht, dass sich die Bonität eines Geschäftspartners verschlechtert (Migration Risk), er seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt, eine Sicherheit an Wert verliert oder ein Risiko bei der Verwertung einer gestellten Sicherheit entsteht. Adressenausfallrisiken können sowohl bei Kreditgeschäften als auch bei Handelsgeschäften entstehen. Adressenausfallrisiken aus Handelsgeschäften treten in der Form des Kontrahentenrisikos und des Emittentenrisikos auf. Zu den Adressenausfallrisiken rechnen wir ebenfalls das Länderrisiko.

### Kreditrisikostategie

Aufbauend auf der Geschäftsstrategie werden die wesentlichen Aspekte der Kreditrisikosteuerung und -politik durch die Kreditrisikostategie der Aareal Bank festgelegt. Die Kreditrisikostategie dient als strategische Leitlinie zum Umgang mit der entsprechenden Risikokategorie innerhalb des Aareal Bank Konzerns. Darüber hinaus gibt sie den übergreifenden und verbindlichen Handlungsrahmen für alle Bereiche vor.

Die Kreditrisikostategie wird mindestens einmal jährlich im Hinblick auf die Risikotragfähigkeit und Kongruenz zum Geschäftsumfeld überprüft und gegebenenfalls angepasst. Dabei beziehen wir auch ESG-Kriterien mit ein, um die nachhaltige Werthaltigkeit der Objekte zu beurteilen. Der dazugehörige Prozess wird von der Geschäftsleitung angestoßen und durch den Bereich Risk Controlling unterstützt. Dieser unterbreitet der Geschäftsleitung einen mit allen Bereichen abgestimmten Vorschlag. Die verabschiedete Kreditrisikostategie wird anschließend im Aufsichtsrat erörtert.

Grundsätzlich ist die Kreditrisikostategie mittelfristig angelegt. Bei wesentlichen Änderungen der Kreditrisiko- oder Geschäftspolitik des Konzerns oder des Geschäftsumfelds wird sie an die veränderten Bedingungen angepasst.

### Risikomessung und -überwachung

Sowohl die Aufbauorganisation als auch die Geschäftsprozesse der Aareal Bank berücksichtigen die aufsichtsrechtlichen Anforderungen an die Aufbau- und Ablauforganisation im Kredit- und Handelsgeschäft.

Der maßgebliche Grundsatz für die Ausgestaltung der Prozesse im Kredit- und Handelsgeschäft ist die klare aufbauorganisatorische Trennung der Markt- und Marktfolgebereiche bis einschließlich der Ebene der Geschäftsleitung. Durch den unabhängigen Bereich Risk Controlling werden auf Portfolioebene alle wesentlichen Risiken identifiziert, quantifiziert, überwacht und ein zielgerichtetes Risikoreporting sichergestellt.

In der Aareal Bank werden auf das jeweilige Geschäft angepasste unterschiedliche Risikoklassifizierungsverfahren für die erstmalige bzw. die turnusmäßige oder anlassbezogene Beurteilung der Adressenausfallrisiken genutzt. Zukunftsgerichtete und makroökonomische Informationen werden in den Risikoklassifizierungsverfahren und bei der Sicherheitenbewertung berücksichtigt. Die Verfahren und die Parameter werden einem regelmäßigen Überprüfungs- und Anpassungsprozess unterzogen. Die Verantwortung für die Entwicklung, die Qualität und die Überwachung der Anwendung der Verfahren liegt außerhalb der Marktbereiche.

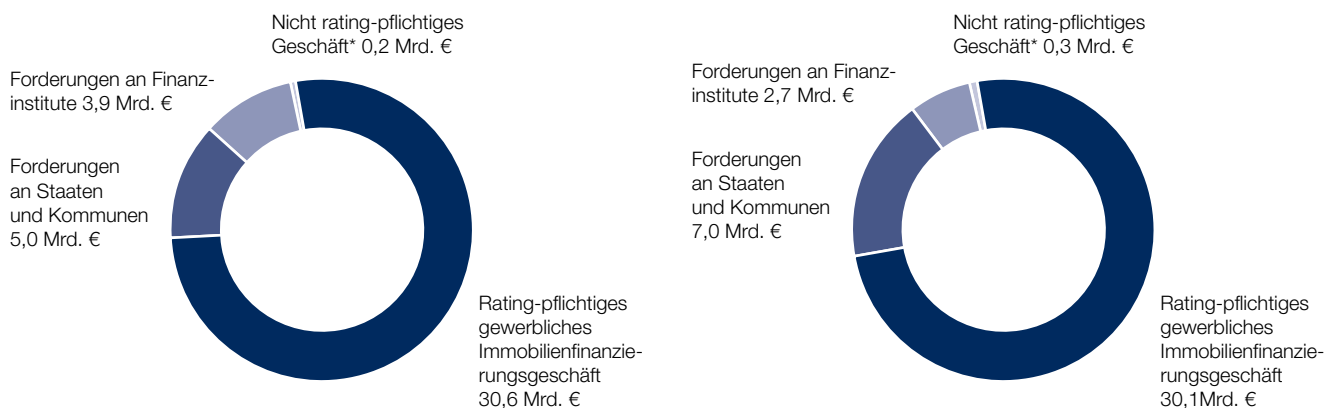
Vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie und der möglichen Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine liegt im Moment ein besonderes Augenmerk auf den volkswirtschaftlichen Prognosen. Bei der fortlaufenden Überprüfung orientieren wir uns auch an den Projektionen der EZB ergänzend zu unseren üblichen Datenprovidern. Gleichwohl sind die Schätzunsicherheiten aktuell deutlich höher als üblich, da es keine vergleichbaren Ereignisse in der näheren Vergangenheit gab und insoweit Daten und Erfahrungswerte fehlen.

Zur Messung, Steuerung und Überwachung der Konzentrations- und Diversifikationseffekte auf Portfolioebene nutzen wir zwei verschiedene Kreditrisikomodelle. Diese werden zur operativen Steuerung um Limits auf Einzel- und Subportfolioebene ergänzt. Auf Basis dieser Instrumente werden die Entscheidungsträger der Bank regelmäßig über die Entwicklung und den Risikogehalt des Immobilienfinanzierungsgeschäfts und des Geschäfts mit Finanzinstituten informiert. Durch die Nutzung entsprechender Modelle können insbesondere auch Rating-Änderungen und Korrelationseffekte in die Beurteilung der Risikokonzentrationen einbezogen werden.

### Bilanzielles und außerbilanzielles Geschäft (Bruttobuchwerte)

nach Rating-Verfahren, Mrd. €

31.12.2022 | 31.12.2021



\* Inklusive Privatkundengeschäft der ehemaligen WestImmo



Im Rahmen der prozessorientierten Einzelkreditüberwachung werden verschiedene Instrumente der laufenden Engagementbeobachtung eingesetzt. Hierbei handelt es sich neben den bereits beschriebenen Instrumenten z.B. um die Rating-Kontrolle, die Rückstandskontrollen sowie um die regelmäßige Einzelanalyse der größten Engagements. Die Intensität der Kreditbetreuung richtet sich nach dem Kreditrisiko.

Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie waren im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht vollständig vorüber, jedoch hat sich das betreffende Portfolio insbesondere im Hotelsektor wie erwartet deutlich erholt und weist im Mittel nunmehr wieder zur Vor-Covid-Zeit vergleichbare Werte aus. Vor diesem Hintergrund existieren zum Stichtag auch keine speziellen Regelungen oder Prozesse mehr für das von Covid besonders betroffene Portfolio (wie Einzelhandel, Hotel und Studentenwohnheime).

In den folgenden Tabellen werden die Bruttobuchwerte von bilanziellem und außerbilanziellem Kredit-, Geld- und Kapitalmarktgeschäft nach Rating-Klassen und Risikovorsorgestufen (Stages) in Übereinstimmung mit dem Kreditrisikomanagement auf Gruppenebene dargestellt. Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie haben sich im Berichtszeitraum deutlich reduziert, die anhaltende Zinsanstiegsdynamik an den internationalen Märkten hat jedoch eine Belastung der Kapitaldienstansforderungen zur Folge und führt im historischen Vergleich zu einem weiterhin vergleichsweise hohen Stage-2-Bestand. Die Darstellung erfolgt gemäß internen Ausfallrisiko-Rating-Klassen der Aareal Bank Gruppe. Die Ausfalldefinition richtet sich nach der für die Steuerung relevanten Ausfalldefinition gemäß Art. 178 CRR.

#### Bilanzielles rating-pflichtiges gewerbliches Immobilienfinanzierungsgeschäft

	31.12.2022					31.12.2021				
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl <sup>1)</sup>	Gesamt	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl <sup>1)</sup>	Gesamt
Mio. €										
Klasse 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Klasse 2	158	-	-	-	<b>158</b>	116	-	-	-	<b>116</b>
Klasse 3	258	-	-	-	<b>258</b>	203	3	-	-	<b>206</b>
Klasse 4	775	24	-	-	<b>799</b>	694	-	-	-	<b>694</b>
Klasse 5	4.367	19	-	18	<b>4.404</b>	3.602	105	-	160	<b>3.867</b>
Klasse 6	4.296	52	-	112	<b>4.460</b>	4.800	185	-	138	<b>5.123</b>
Klasse 7	4.534	772	-	37	<b>5.343</b>	4.337	331	-	67	<b>4.735</b>
Klasse 8	2.610	1.352	-	52	<b>4.014</b>	3.034	1.158	-	82	<b>4.274</b>
Klasse 9	3.649	2.623	-	33	<b>6.305</b>	1.004	2.545	-	48	<b>3.597</b>
Klasse 10	962	1.519	-	42	<b>2.523</b>	908	3.366	-	39	<b>4.313</b>
Klasse 11	157	116	-	-	<b>273</b>	38	731	-	-	<b>769</b>
Klasse 12	-	97	-	-	<b>97</b>	-	77	-	-	<b>77</b>
Klasse 13-15	-	-	-	-	-	-	74	-	-	<b>74</b>
Ausgefallen	-	-	983	133	<b>1.116</b>	-	-	1.503	64	<b>1.567</b>
<b>Gesamt</b>	<b>21.766</b>	<b>6.574</b>	<b>983</b>	<b>427</b>	<b>29.750</b>	<b>18.736</b>	<b>8.575</b>	<b>1.503</b>	<b>598</b>	<b>29.412</b>

<sup>1)</sup> fvpl = fair value through profit and loss (Bewertung zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS)

**Außerbilanzielles rating-pflichtiges gewerbliches Immobilienfinanzierungsgeschäft**

	31.12.2022					31.12.2021				
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl <sup>1)</sup>	Gesamt	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl <sup>1)</sup>	Gesamt
Mio. €										
Klasse 1-3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Klasse 4	5	-	-	-	5	8	-	-	-	8
Klasse 5	52	-	-	-	52	157	-	-	-	157
Klasse 6	72	-	-	0	72	70	-	-	-	70
Klasse 7	62	19	-	-	81	102	-	-	-	102
Klasse 8	211	33	-	-	244	15	9	-	-	24
Klasse 9	84	18	-	-	102	113	47	-	-	160
Klasse 10	211	20	-	-	231	65	66	-	-	131
Klasse 11	19	-	-	-	19	23	8	-	-	31
Klasse 12-15	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1
Ausgefallen	-	-	2	-	2	-	-	6	-	6
<b>Gesamt</b>	<b>716</b>	<b>90</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>808</b>	<b>553</b>	<b>131</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>690</b>

<sup>1)</sup> fvpl = fair value through profit and loss (Bewertung zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS); Kreditzusagen für zur Syndizierung vorgesehene Darlehensteile

**Bilanzielle Forderungen an Finanzinstitute**

	31.12.2022					31.12.2021				
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl <sup>1)</sup>	Gesamt	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl <sup>1)</sup>	Gesamt
Mio. €										
Klasse 1	322	-	-	-	322	619	-	-	-	619
Klasse 2	157	-	-	-	157	160	-	-	-	160
Klasse 3	476	-	-	-	476	373	-	-	-	373
Klasse 4	1.102	-	-	-	1.102	212	-	-	-	212
Klasse 5	302	-	-	-	302	21	-	-	-	21
Klasse 6	7	-	-	-	7	93	-	-	-	93
Klasse 7	655	-	-	-	655	708	-	-	-	708
Klasse 8	422	-	-	-	422	424	3	-	-	427
Klasse 9	396	-	-	-	396	30	-	-	-	30
Klasse 10	18	-	-	-	18	27	-	-	-	27
Klasse 11-18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausgefallen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>3.857</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.857</b>	<b>2.667</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.670</b>

<sup>1)</sup> fvpl = fair value through profit and loss (Bewertung zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS)

**Bilanzielle Forderungen an Staaten und Kommunen**

	31.12.2022					31.12.2021				
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl <sup>1)</sup>	Gesamt	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl <sup>1)</sup>	Gesamt
Mio. €										
Klasse 1	1.687	-	-	-	<b>1.687</b>	3.400	-	-	-	<b>3.400</b>
Klasse 2	1.802	-	-	-	<b>1.802</b>	1.777	-	-	-	<b>1.777</b>
Klasse 3	495	-	-	-	<b>495</b>	656	-	-	-	<b>656</b>
Klasse 4	30	-	-	-	<b>30</b>	69	-	-	-	<b>69</b>
Klasse 5	21	-	-	-	<b>21</b>	64	-	-	-	<b>64</b>
Klasse 6	273	-	-	-	<b>273</b>	1	-	-	-	<b>1</b>
Klasse 7	120	-	-	-	<b>120</b>	187	-	-	-	<b>187</b>
Klasse 8	526	-	-	-	<b>526</b>	0	-	-	-	<b>0</b>
Klasse 9	-	-	-	-	-	620	186	-	-	<b>806</b>
Klasse 10-20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausgefallen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>4.954</b>	-	-	-	<b>4.954</b>	<b>6.774</b>	<b>186</b>	-	-	<b>6.960</b>

<sup>1)</sup> fvpl = fair value through profit and loss (Bewertung zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS)

Die monatliche Berichterstattung enthält die wesentlichen Aspekte der Kreditrisiken und wird mindestens vierteljährlich entsprechend den regulatorischen Anforderungen um Detailinformationen zur Entwicklung des Kreditportfolios, z.B. nach Ländern, Objekt- und Produktarten, Risikoklassen und Sicherheitenkategorien, ergänzt. Dies erfolgt unter besonderer Berücksichtigung von Risikokonzentrationen.

Handelsgeschäfte werden nur mit Kontrahenten abgeschlossen, für die entsprechende Linien eingerichtet wurden. Alle Geschäfte werden unverzüglich auf die kreditnehmerbezogenen Linien angerechnet. Die Einhaltung der Limits wird real-time durch den Bereich Risk Controlling überwacht. Die Positionsverantwortlichen werden über die Limits und deren Ausnutzung regelmäßig und zeitnah informiert.

Grundsätzlich verfolgt die Aareal Bank im Rahmen der Kreditportfoliosteuerung eine „Buy & Manage“-Strategie mit dem primären Ziel, gewährte Kredite überwiegend bis zum Laufzeitende auf der Bilanz zu halten, wobei Exit-Maßnahmen gezielt zur aktiven Portfolio- und Risikosteuerung zum Einsatz kommen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die eingesetzten Instrumente und Verfahren uns auch im Berichtszeitraum in die Lage versetzt haben, bei Bedarf möglichst zeitnah geeignete Maßnahmen zur Risikosteuerung bzw. -minderung einzuleiten.

**Kreditrisikominderung**

Zur Reduzierung der Ausfallrisiken werden durch die Bank unterschiedliche Arten von Sicherheiten hereingenommen. Hierbei wird zwischen Sachsicherheiten wie Rechten an unbeweglichen Sachen (Immobilien) und beweglichen Sachen (Mobilien), Rechten an Forderungen (z.B. Mieten) und Verpflichtungserklärungen Dritter (z.B. Bürgschaften) unterschieden.

Die Aareal Bank als international tätiger Immobilienfinanzierer legt den Schwerpunkt bei der Besicherung von Kreditforderungen auf die Immobilie. Dabei erfolgen die Kreditgewährung und die Bestellung des Sicherungsrechts i.d.R. nach dem Recht der Belegenheit der Immobilie.

Die Festsetzung bzw. Ermittlung des Beleihungs- bzw. Verkehrswerts der Immobilie erfolgt im Rahmen der jeweiligen Kreditentscheidungskompetenz und ist als integraler Bestandteil der Kreditentscheidung zu sehen. Die Höhe des von der Bank festzusetzenden Markt- bzw. Beleihungswerts richtet sich im Regelfall nach der Wertermittlung eines Gutachters und wird intern plausibilisiert. Sollte eine abweichende Einschätzung vorgenommen werden, so muss dies schriftlich erläutert werden. Der von der Bank festgesetzte Beleihungswert darf jedoch nicht über dem vom unabhängigen internen oder externen Gutachter ermittelten Wert liegen.

---

Im Zuge der Kreditrisikominderung wird auch die Verpfändung von nicht börsennotierten Geschäftsanteilen einer Objekt-/Immobilien-gesellschaft als Sicherheit akzeptiert. Zur Bewertung entsprechender Sicherheiten hat die Bank detaillierte Regelungen erlassen.

Als weitere Standardsicherheit werden durch die Bank Gewährleistungen (Bürgschaften/Garantien) und finanzielle Sicherheiten (Wertpapiere, Auszahlungsansprüche etc.) akzeptiert. Der Sicherheitenwert einer hereingenommenen Bürgschaft/Garantie bestimmt sich nach der Bonität des Bürgen/Garanten. Die Bank differenziert an dieser Stelle zwischen „Kreditinstituten/der öffentlichen Hand“ und „Sonstigen Bürgen“. Bei finanziellen Sicherheiten wird in Abhängigkeit der Sicherheitenart ein Sicherheitenwert bestimmt. Generell werden bei der Bewertung von Gewährleistungen und finanziellen Sicherheiten Sicherheitsabschläge in Anrechnung gebracht.

Die turnusmäßige Überprüfung der Werthaltigkeit von Sicherheiten wird in den definierten Kreditprozessen geregelt. Bei wesentlichen Änderungen des Sicherheitenwerts erfolgt die Anpassung der Risikoklassifizierung. Eine außerordentliche Überprüfung der Sicherheiten erfolgt, wenn der Bank Informationen bekannt werden, die den Sicherheitenwert negativ beeinflussen. Darüber hinaus stellt die Bank sicher, dass Valutierungen erst nach Einhaltung der vereinbarten Auszahlungsvoraussetzungen erfolgen. Die Sicherheiten werden mit allen wesentlichen Angaben im zentralen Kreditssystem der Bank erfasst.

### Kreditrisikominderung von Handelsgeschäften

Zur Reduzierung des Adressenausfallrisikos im Handelsgeschäft der Aareal Bank enthalten die von der Bank verwendeten Rahmenverträge für Finanztermingeschäfte<sup>1)</sup> und Rahmenverträge für Wertpapierpensionsgeschäfte (Repos) verschiedene Kreditrisikominderungstechniken in Form von gegenseitigen Aufrechnungsrahmenvereinbarungen („Netting-Vereinbarungen“).

Die von der Bank verwendeten Rahmenverträge für Finanztermingeschäfte enthalten Aufrechnungsrahmenvereinbarungen auf Einzelgeschäftsebene (sog. „Zahlungs-Netting“) sowie für den Fall der Kündigung sämtlicher Einzelgeschäfte unter einem Rahmenvertrag (sog. „Close-out Netting“).

Grundsätzlich unterliegen alle Rahmenverträge dem Prinzip des einheitlichen Vertrags. Dies bedeutet, dass im Fall der Kündigung eine Saldierung der einzelnen Forderungen erfolgt und nur diese einheitliche Forderung gegenüber dem ausfallenden Vertragspartner geltend gemacht werden kann und darf. Diese Forderung muss insolvenzfest, also wirksam und durchsetzbar sein. Das wiederum heißt, dass die betroffenen Rechtsordnungen das Prinzip des einheitlichen Vertrags anerkennen müssen, das die saldierte Forderung vor dem ansonsten drohenden Zugriff des Insolvenzverwalters schützt.

Insbesondere das Close-out Netting ist mit (internationalen) Rechtsrisiken behaftet. Die Bank prüft diese Rechtsrisiken unter Verwendung von Rechtsgutachten zur Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit der gegenseitigen Aufrechnungsrahmenvereinbarungen im Falle der Insolvenz eines Vertragspartners. Die Gutachten werden in Bezug auf unterschiedliche Kriterien wie Produktart, Rechtsordnung am Sitz und am Ort einer Niederlassung eines Vertragspartners sowie individuelle Vertragsergänzungen unter Verwendung einer für diese Zwecke entwickelten Datenbank ausgewertet. So entscheidet die Bank für jedes Einzelgeschäft, ob es „nettingfähig“ ist. Die Bank bedient sich berücksichtigungsfähiger zweiseitiger Aufrechnungsrahmenvereinbarungen im Sinne der CRR bei allen Geschäften mit Finanzinstituten, wobei in den meisten Fällen zusätzliche Besicherungsvereinbarungen bestehen, die das jeweilige Kreditrisiko weiter mindern.

Die Bank tätigt Wertpapierpensionsgeschäfte sowohl bilateral als auch über die Eurex Clearing AG als zentrale Gegenpartei. Bei den Wertpapierpensionsgeschäften wird in Abhängigkeit vom Kontrahenten „Zahlungs-“ bzw. „Lieferungs-Netting“ vorgenommen. Grundsätzlich beinhalten auch die Rahmenverträge für Wertpapierpensionsgeschäfte Regelungen zum Close-out Netting. Die Bank nutzt im Repobereich die seitens des Aufsichtsrechts vorgesehene Möglichkeit der verminderten Eigenkapitalunterlegung bisher nicht.

Darüber hinaus erfolgt eine Reduzierung des Adressenausfallrisikos durch die Abwicklung von derivativen Geschäften über zentrale Gegenparteien. Als solche fungieren für die Aareal Bank die Eurex Clearing AG und die LCH.Clearnet Limited.

---

<sup>1)</sup> Der Begriff des deutschen Rahmenvertrags für Finanztermingeschäfte (DRV) umfasst im Folgenden auch den von der International Swaps and Derivatives Association Inc. (ISDA) herausgegebenen Rahmenvertrag (ISDA Master Agreement). Beide Verträge sind Standardverträge, die von den Spitzenverbänden (u.a. vom BdB) zur Verwendung empfohlen werden.

Zur Bewertung der Bonität der Kontrahenten verwendet die Bank ein internes Rating-Verfahren. Die tägliche Bewertung der Handelsgeschäfte der Bank einschließlich der hereingenommenen bzw. herausgegebenen Sicherheiten erfolgt auf der Basis von validierten Bewertungsverfahren im Bereich Credit Transaction Management.

Derivative Geschäfte werden in der Regel barbesichert. Bei Repo-Geschäften werden in der Regel Wertpapiersicherheiten täglich gestellt.

Einzelne Sicherheitenvereinbarungen enthalten Regelungen zu erhöhten Sicherheitenleistungen bei relevanten Herabstufungen einer Vertragspartei.

### Länderrisiken

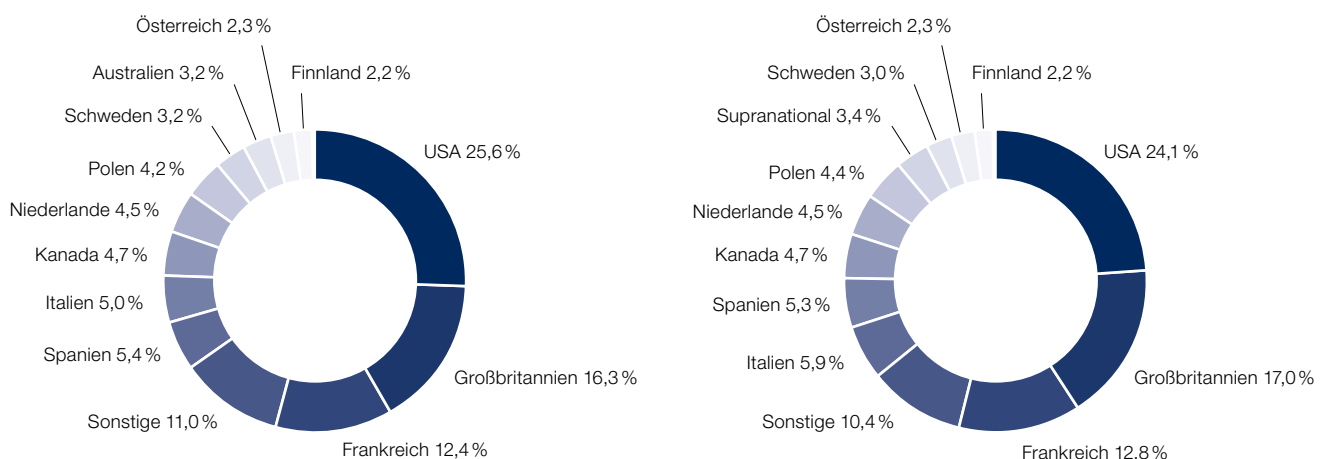
Unser ganzheitlicher Ansatz im Risikomanagement umfasst u.a. auch die Messung und Überwachung von Länderrisiken. Dabei definieren wir das Länderrisiko als das Ausfallrisiko eines Staats oder staatlicher Organe sowie als die Gefahr, dass ein zahlungswilliger und -fähiger Kontrahent infolge staatlicher Maßnahmen seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen kann, da er in der Möglichkeit beschränkt wird, Zahlungen an den Gläubiger zu leisten (Transferrisiko). Die Steuerung der Länderrisiken erfolgt durch einen bereichsübergreifenden Prozess. Die Höhe des jeweiligen Länderlimits wird auf Basis einer Länderrisikoeinschätzung durch die Geschäftsleitung der Bank festgelegt. Die fortlaufende Überwachung der Länderlimits und deren Auslastung sowie das periodische Reporting obliegen dem Bereich Risk Controlling.

In der folgenden Grafik sind aus Länderrisikosicht die Länder-Exposure (Forderungen und außerbilanzielle Verpflichtungen) im internationalen Geschäft zum Jahresende dargestellt. Die Zuordnung der Länder-Exposure erfolgt für das Immobilienkreditgeschäft nach der Belegenheit der als Sicherheit dienenden Immobilie. Falls eine Forderung nicht durch eine Immobilie besichert wird, erfolgt die Zuordnung über das Sitzland des Kreditnehmers. Sowohl das Immobilienkreditgeschäft als auch die Aktivitäten der Treasury schlagen sich hier nieder.

### Anteil Länder-Exposure im internationalen Geschäft

in %

31.12.2022 | 31.12.2021





---

## Zinsänderungsrisiken im Anlagebuch

### Definition

Unter Zinsänderungsrisiken im Anlagebuch (Interest Rate Risk in the Banking Book = IRRBB) werden die Risiken zinsensitiver Instrumente des Anlagebuchs verstanden, die mit Veränderungen der Zinskurven einhergehen.

Im Detail beinhaltet dies in der Aareal Bank:

- die Risiken aus der Fristentransformation bei Veränderung der Zinskurve, das sogenannte Gap Risk aufgesplittet nach:
  - Risiken aus sich mit Zinsen verändernden Cashflows bezogen auf die allgemeine Zinskurve (Zinsanpassungsrisiko bzw. Repricing Risk),
  - Risiken aus der Bewertung zukünftiger Cashflows bzgl. der allgemeinen Zinskurve (Zinsstrukturkurvenrisiko bzw. Yield Curve Risk),
- Risiken aus sich mit Zinsen verändernden Cashflows bezogen auf die Spreads zur allgemeinen Zinskurve (Basis Risk),
- Risiken resultierend aus expliziten und impliziten Optionen (Option Risk),
- Risiken aus den Wertschwankungen des Fondsvermögens (Fonds Risk) und
- Risiken aus der Änderung des Aareal Bank-spezifischen Refinanzierungsspreads (Funding Risk).

### Risikomessung und -überwachung

Die für Treasury und die Risikoüberwachung zuständigen Vorstandsmitglieder werden täglich durch Risk Controlling über die Risikoposition und die barwertigen Auswirkungen aus dem Eingehen von Zinsänderungsrisiken im Anlagebuch unterrichtet (Economic-Value-of-Equity-Sicht). Dies wird monatlich ergänzt um einen Ausweis möglicher Planabweichungen der Erträge beim Eintreten adverser Zinsszenarien (Earning-Sicht). Die für die Messung potenzieller Planabweichungen zugrunde gelegten Zinsszenarien umfassen schockartige Zinserhöhung und -senkung sowie zeitabhängige Erhöhungen und Senkungen der dem geplanten Zinsertrag zugrunde gelegten Zinsprognose.

Das barwertige VaR-Konzept hat sich als die wesentliche Methode zur Messung der ökonomischen Zinsänderungsrisiken im Anlagebuch etabliert. Der VaR quantifiziert das Risiko als Verlust, der innerhalb eines bestimmten Zeitraums mit einer vorgegebenen Wahrscheinlichkeit nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der VaR-Kennzahl erfolgt konzernweit einheitlich mittels des Varianz-Kovarianz-Ansatzes (Delta-Normal-Methode). Unter Berücksichtigung der Korrelation zwischen den einzelnen Risikoarten wird der VaR-Wert täglich für den Konzern bestimmt. Hierbei werden die im VaR-Modell verwendeten statistischen Parameter auf Basis eines Inhouse-Datenpools über einen Zeitraum von 250 Tagen ermittelt. Mit einer Sicherheitswahrscheinlichkeit von 99,9 % wird das Verlustpotenzial nach der ökonomischen Perspektive bestimmt.

Die VaR-Berechnung basiert naturgemäß auf Annahmen über die zukünftige Entwicklung der Geschäfte und der damit verbundenen Cashflows. Zu den zentralen Annahmen zählt die Berücksichtigung von Sichteinlagen und Kündigungsgeldern, die wir in Höhe des historisch beobachteten Bodensatzes für einen Zeitraum von bis zu 10 Jahren, im Durchschnitt 2,24 Jahre, in die Berechnung einbeziehen. Kreditgeschäfte werden mit ihrer Zinsbindungsfrist (Festzinsgeschäfte) bzw. mit dem Zeitraum der erwarteten Laufzeit (variable Geschäfte) berücksichtigt. Das Eigenkapital des Aareal Bank Konzerns fließt nicht als separate Passivposition risikomindernd in die VaR-Berechnung ein. Dies führt tendenziell zu einem erhöhten VaR-Ausweis und unterstreicht damit unser Ziel, einen konservativen Ansatz unserer Risikomessung zu verfolgen.

Ergänzend hierzu und in Einklang mit den EBA-Leitlinien zur Steuerung des Zinsänderungsrisikos bei Geschäften des Anlagebuchs (EBA/GL/2018/02) wird die Veränderung des Nettozinsertrags in den relevanten Zinsschockszenarien ermittelt. Der Nettozinsertrag stellt die Differenz aus den Zinserträgen und Zinsaufwänden aller zinstragenden Aktiva und Passiva des Bankbuchs einschließlich Derivate und außerbilanzieller Positionen nach IFRS dar. Im Unterschied zur barwertigen Sicht enthält der Nettozinsertrag nicht nur die Ergebnisbeiträge des modellierten Bestandsgeschäfts zum Planungs- bzw. Forecaststichtag, sondern zusätzlich die Erträge und Aufwände aus geplantem Neugeschäft und Prolongationen. Die Veränderungen basieren im Wesentlichen auf der unterschiedlichen Entwicklung der Forward-Zinsen vor und nach Zinsschock und den jeweils hieraus resultierenden, modellierten Auswirkungen auf das Kundenverhalten.

### Zinssensitivität

Ein weiteres Instrument zur Quantifizierung des Zinsänderungsrisikos stellt die Berechnung der sogenannten Zinssensitivität „Delta“ dar. Zur Bestimmung dieser Kennzahl werden aus allen bilanziellen Aktiv- und Passivpositionen sowie aus Derivaten Barwerte ermittelt. Die Zinssätze der dafür zugrunde gelegten Zinskurven werden dann in jedem einzelnen Laufzeitband um jeweils einen Basispunkt erhöht (Key-Rate-Verfahren). Das Delta ist der als Barwert ausgedrückte Verlust oder Gewinn, der durch die Veränderung der Zinskurve entsteht.

### Barwertige Auswirkung gemäß Zinsschock

In den folgenden Tabellen werden die Barwertveränderungen gemäß BaFin-Rundschreiben 06/2019 unter Anwendung der EBA-Leitlinien zur Steuerung des Zinsänderungsrisikos bei Geschäften des Anlagebuchs (EBA/GL/2018/02) dargestellt.

Dabei werden im Standardtest die Barwertveränderungen des Anlagebuchs bei einer Parallelverschiebung der Zinsstrukturkurve maximal um 200 Basispunkte je Währung dargestellt. Das Verhältnis des Gesamtergebnisses zu den regulatorischen Eigenmitteln der Aareal Bank Gruppe liegt, wie auch in den Vorjahren, deutlich unter der vorgesehenen Grenze von 20 %.

	31.12.2022		31.12.2021	
	bei -200 BP	bei +200 BP	bei -200 BP	bei +200 BP
Mio. €				
EUR	-40	23	-23	101
GBP	15	-25	8	-16
USD	18	-14	84	-43
Sonstige	6	-6	10	-9
<b>Gesamt</b>	<b>-1</b>	<b>-22</b>	<b>79</b>	<b>33</b>
<b>Verhältnis zu regulatorischen Eigenmitteln nach Basel III (%)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,7</b>	<b>2,6</b>	<b>1,1</b>

Darüber hinaus werden für sechs Frühwarnindikatoren, unter Anwendung der vorgegebenen Szenarien, die Barwertänderungen ermittelt und im Verhältnis zum Kernkapital aufgeführt. Das Verhältnis des Gesamtergebnisses zu dem Kernkapital nach Basel III der Aareal Bank Gruppe liegt deutlich unter der vorgesehenen Grenze von 15 %.

	31.12.2022	31.12.2021
Mio. €		
Parallele Zinserhöhung	-28	29
Zinskoeffizient bei paralleler Zinserhöhung (%)	1,0	1,1
Parallele Zinssenkung	4	80
Zinskoeffizient bei paralleler Zinssenkung (%)	0,1	3,1
Versteilung der Zinskurve	7	64
Zinskoeffizient bei Versteilung der Zinskurve (%)	0,3	2,4
Verflachung der Zinskurve	-24	-26
Zinskoeffizient bei Verflachung der Zinskurve (%)	0,9	1,0
Kurzfristschock – aufwärts	-29	-22
Zinskoeffizient bei Kurzfristschock aufwärts (%)	1,0	0,8
Kurzfristschock – abwärts	22	81
Zinskoeffizient bei Kurzfristschock abwärts (%)	0,8	3,1
<b>Kernkapital nach Basel III</b>	<b>2.768</b>	<b>2.622</b>

Der Nettozinsertrag ist eine GuV-basierte Messgröße. Für die Messung des Ertragsrisikos werden die Veränderungen des Nettozinsertrags der nächsten zwölf Monate aufgrund einer Parallelverschiebung der Zinsstrukturkurve um 200 Basispunkte ermittelt. Insbesondere das dabei unterstellte Verhalten von Kunden- und Wettbewerbsumfeld in einem solchen Szenario unterliegt modellbasierten Idealisierungen.

## Pensionsrisiken

Pensionsrisiken entstehen aus der Bewertung der eingegangenen Pensionsverpflichtungen sowie der mit den Pensionsplänen verbundenen Planvermögen. Das Risiko wird durch eine entsprechende Ausrichtung des Planvermögens, im Wesentlichen ein treuhänderisch gehaltener Spezialfonds, mitigiert.

Das VaR wird im Delta-Normal-Ansatz als einfachstes stochastisches Modell berechnet. Es benötigt Sensitivitäten auf Risikofaktoren als Repräsentation der Position und eine Kovarianzmatrix dieser Risikofaktoren (Volatilität und Korrelation) als Beschreibung der Marktdynamik.

Die Steuerung der Pensionsrisiken erfolgt direkt durch das Asset-Liability Committee (ALCO). Hierzu hat das ALCO auch die Funktion des Anlageausschusses des Planvermögens übernommen. Die Pensionsverpflichtungen und Planvermögen werden regelmäßig einer Risikoüberprüfung und -bewertung unterzogen.

## Marktrisiken

### Definition

Unter Marktrisiken (Market Risk) verstehen wir allgemein die Gefahr, aufgrund der Veränderung von Marktparametern Verluste zu erleiden. Unter Market Risk werden diejenigen Marktrisiken zusammengefasst, die nicht dem IRRBB zugewiesen werden. Insbesondere schließt es damit auch jede Art von Spreadrisiken zinssensitiver Instrumente des Anlagebuchs mit ein, welche weder dem Zinsänderungsrisiko im Anlagebuch noch dem Adressenausfallrisiko angehören. Im Detail beinhaltet dies in der Aareal Bank:

- Risiken basierend auf den Veränderungen von Spot-Wechselkursen (Spot FX Risk),
- Risiken basierend auf den Veränderungen von Forward-Wechselkursen (Forward FX Risk),

- 
- Risiken aus dem regulatorischen Handelsbuch (Financial Risk in the Trading Book = FRTB Risk).

Die Aareal Bank ist im Berichtszeitraum keinen Handelsbuchtätigkeiten i.S.d. CRR nachgegangen, sodass Risiken aus dem Handelsbuch keine Rolle spielten.

Der Bereich der Rohwaren hat für unser Geschäft keine Relevanz. Währungsrisiken werden mithilfe von Derivaten ausgesteuert.

Zusätzliche Bestandteile des Marktrisikos sind:

- Bewertungsrisiken aufgrund von Veränderungen der Credit Spreads (Credit Spread Risk),
- spezifische Preisänderungsrisiken des Bond-Portfolios, welche im Wesentlichen Sovereign-Bonds sind (Sovereign Risk),
- Risiken einer Anpassung der Kreditbewertung von OTC-Derivaten (CVA Risk).

Um eine Abgrenzung der Spread-Risiken (Credit Spread Risk und Sovereign Risk) hinsichtlich des Kreditrisikos zu gewährleisten, wird eine Korrektur auf das ausgewiesene Marktrisiko angewandt.

### Risikomessung und -überwachung

Die für Treasury und die Risikoüberwachung zuständigen Vorstandsmitglieder werden täglich durch Risk Controlling über die Risikoposition und die Auswirkungen aus dem Eingehen von sonstigen Marktrisiken unterrichtet.

Das VaR-Konzept hat sich als die wesentliche Methode zur Messung der ökonomischen Marktrisiken etabliert. Der VaR quantifiziert das Risiko als Verlust, der innerhalb eines bestimmten Zeitraums mit einer vorgegebenen Wahrscheinlichkeit nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der aggregierten VaR-Kennzahl für Marktrisiken erfolgt mittels des Varianz-Kovarianz-Ansatzes (Delta-Normal-Methode). Unter Berücksichtigung der Korrelation zwischen den einzelnen Risikoarten wird der VaR-Wert täglich für den Konzern bestimmt. Hierbei werden die im VaR-Modell verwendeten statistischen Parameter auf Basis eines Inhouse-Datenpools über einen Zeitraum von mindestens 250 Tagen<sup>1)</sup> ermittelt. Mit einem Konfidenzniveau von 99,9 % wird das Verlustpotenzial bestimmt.

### Backtesting

Die Prognosegüte der statistischen Modelle wird durch ein monatliches Backtesting überprüft. Bei diesem als Binomial-Test bezeichneten Verfahren werden Gewinne und Verluste aufgrund von Marktpreisschwankungen auf täglicher Basis mit der zuvor für diesen Tag prognostizierten Verlustobergrenze (VaR) verglichen (Clean-Backtesting). Entsprechend dem gewählten Konfidenzniveau von 99,9 % wird eine geringe Anzahl von negativen Überschreitungen erwartet.

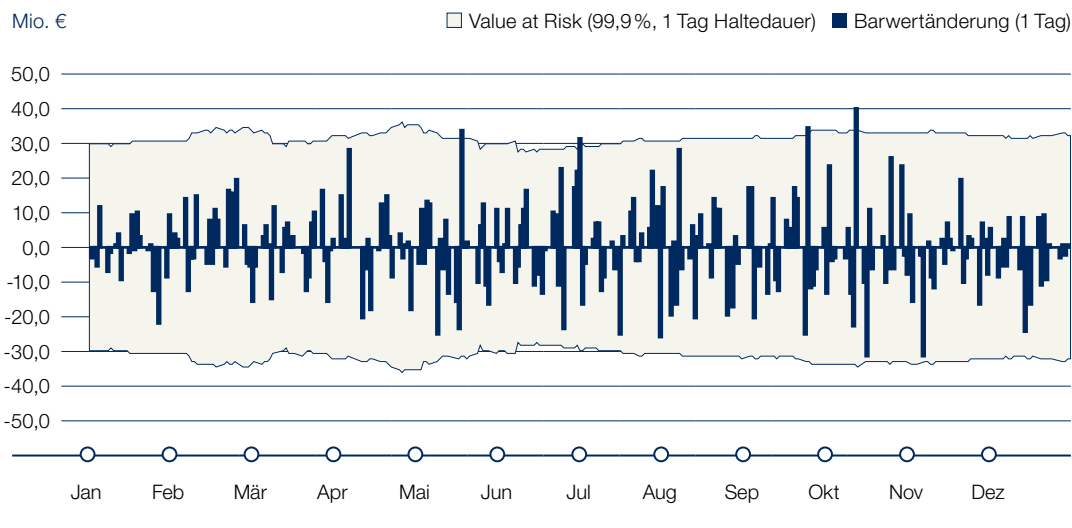
Das nachfolgend dargestellte Backtesting umfasst alle sich täglich ändernden Risikopositionen der Kategorie Marktrisiken.

Innerhalb der letzten 250 Handelstage wurden keine negativen Überschreitungen auf Konzernebene beobachtet. Die hohe Prognosegüte des von uns verwendeten VaR-Modells wird damit bestätigt.

---

<sup>1)</sup> Für die Credit Spread-Risiken als Subrisikoart wird auf einen historischen Zweijahreszeitraum zurückgegriffen.

## Barwertentwicklung und 1-Tages-VaR im Jahresverlauf 2022



## Operationelle Risiken

### Definition

Innerhalb der Aareal Bank werden Operationelle Risiken als die Gefahr von Verlusten definiert, die durch die Unangemessenheit oder das Versagen von internen Verfahren, Menschen und Systemen oder durch externe Ereignisse ausgelöst werden. In dieser Definition sind Rechtsrisiken eingeschlossen. Im Operationellen Risiko werden auch ESG-Risikofaktoren berücksichtigt und Modell- und Reputationsrisiken, sofern sie ursächlich aus Operationellen Risiken hervorgehen.

### Risikostrategie

Die Risikostrategie dient primär der strategischen Orientierung zum professionellen sowie bewussten Umgang mit Operationellen Risiken. Sie berücksichtigt die organisatorischen Rahmenbedingungen sowie die Grundlagen des damit verbundenen Berichtswesens in Ergänzung und Konkretisierung zu den bereits vorhandenen, zentralen Regelungen des Risk Appetite Frameworks.

Für ein holistisches Risikomanagement der operationellen Risiken hat die Aareal Bank eine Governance-Struktur implementiert, welche das Three Lines of Defence-Konzept operationalisiert. Da der Steuerungsansatz grundsätzlich dezentral in den einzelnen Bereichen und Tochtergesellschaften organisiert ist, liegt ein großes Augenmerk auf einer starken ersten Verteidigungslinie (First Line), die auf Einzelfallebene für die Risiken verantwortlich zeichnet. Das zentrale OpRisk Controlling, als Teil des Bereichs Non Financial Risks, überwacht als unabhängige 2nd Line of Defence die Tätigkeiten der First Line. Dabei wird die allgemeine zweite Verteidigungslinie durch spezialisierte Überwachungsfunktionen (sog. spezialisierte 2nd Lines) ergänzt.

Prozessrisiken werden durch das interne Kontrollsystem (IKS) adressiert. Der Schwerpunkt der Ausgestaltung des IKS der Aareal Bank Gruppe liegt auf der Mitigation wesentlicher prozessinhärenter Risiken durch angemessene und wirksame Schlüsselkontrollen, die für die Aareal Bank in einem dezidierten Inventar gesammelt werden.

Die Verantwortung zur Überwachung von Compliance-Risiken und Risiken in Verbindung mit Financial Crime liegt im Bereich Non Financial Risks. Das Compliance-Management-System verfolgt gruppenweit das Ziel, Haftungsrisiken in Form von potenziellen Bußgeldern und Geldstrafen für die Bank bzw. Konzerntöchter und ihre Organmitglieder zu vermindern. Darüber hinaus soll die positive



Reputation der Aareal Bank Gruppe als integre Unternehmensgruppe gegenüber externen Stakeholdern wie Geschäftspartnern, Kontrahenten und Investoren erhalten bleiben und weiter gestärkt werden. Zum professionellen sowie bewussten Umgang mit Risiken zu Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung, Sanktionsverstößen und Fraud dient die Anti-Financial-Crime-Strategie. Diese beinhaltet zu beachtende, qualitative Standards (z.B. Auflistung nicht bedienter Geschäftsbereiche und nicht bedienter Branchen) sowie quantitative Key Risk-Indikatoren (z.B. Schwellenwerte für Hochrisikokunden und politisch exponierte Personen) zur Überwachung des Risikos.

Zur Minderung von Rechtsrisiken werden in der Rechtsabteilung sowie den dezentralen Rechtseinheiten der Aareal Bank außergerichtliche und gerichtliche Rechtsstreitigkeiten der Bank überwacht, Rechtsfragen mit grundsätzlicher Bedeutung bearbeitet wie auch Tagesgeschäft rechtlich begleitet. In der Rechtsabteilung laufen sämtliche Informationen zu gerichtlichen und außergerichtlichen Rechtsstreitigkeiten der Aareal Bank Gruppe zusammen. Die dezentralen operativen Rechtseinheiten der Bank sowie die Rechtsabteilungen der Tochtergesellschaften melden vierteljährlich und bei Bestehen besonderer Risiken anlassbezogen identifizierte Rechtsrisiken an die Rechtsabteilung der Aareal Bank. Bei Bedarf findet seitens der Rechtsabteilung der Aareal Bank eine Erörterung und Abstimmung konkreter Maßnahmen mit der meldenden Einheit statt. Die Rechtsabteilung berichtet (mindestens) vierteljährlich sowie in Einzelfällen anlassbezogen an den Vorstand. Steuerrisiken der Bank inklusive damit verbundener Rechtsrisiken werden separat durch die Steuerabteilung der Aareal Bank überwacht und gesteuert. Das Tax-Compliance-Management-System reduziert das Risiko hinsichtlich steuerrechtlicher Compliance und Betrugsfälle aktiv, beispielsweise durch Vorgabe standardisierter Arbeitsanweisungen und Kontrollen, sowohl innerhalb der Steuerabteilung als auch in Schnittstellen zu anderen Bereichen.

Die Überwachung von Risiken zur Operational Resilience wird im Bereich Information Security & Data Protection gebündelt. Zur Minderung des Informationssicherheitsrisikos definiert der Bereich bankweite Vorgaben und initiiert verschiedene Maßnahmen, um das in der Rahmenrichtlinie Informationssicherheit angestrebte Sicherheitsniveau zu erreichen. Hierzu gehören u.a. die Sensibilisierung von internen und externen Mitarbeitern durch entsprechende Schulungen und der Austausch von Informationen zu Cyber-Bedrohungen im Rahmen der Kommunikationskanäle zu EZB, BaFin und BSI. Zur Minderung des Outsourcing-Risikos beurteilen die verantwortlichen auslagernden Organisationseinheiten in regelmäßigen Abständen die Leistung des Auslagerungsunternehmens anhand definierter Kriterien. Die Ergebnisse und Steuerungsmaßnahmen werden konsolidiert und an das Management der Bank kommuniziert. Zur Minderung des Geschäftsfortführungsrisikos über das Business Continuity Management wird die Notfallorganisation definiert. Für die als zeitkritisch identifizierten Geschäftsprozesse der Bank werden Not- und Krisenfallpläne entwickelt und getestet; im Not- und Krisenfall wird dann die Geschäftsführung entlang der Planungen durchgeführt.

### Risikomessung und -überwachung

Ziel des von der Aareal Bank verfolgten Ansatzes ist es, durch eine proaktive Herangehensweise frühzeitig eine risikomindernde bzw. schadensbegrenzende Wirkung zu erreichen.

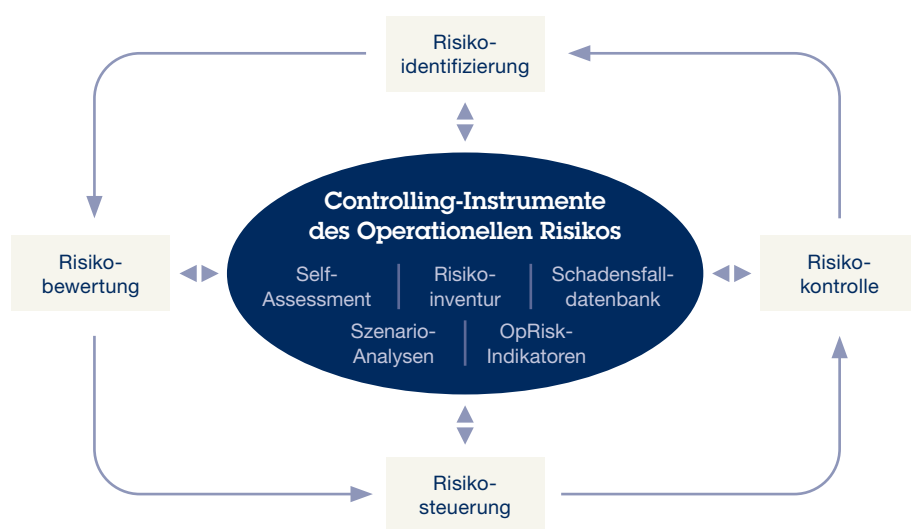
Die folgenden Controlling-Instrumente für das Operationelle Risiko werden in der Bank derzeit eingesetzt:

- Self-Assessments, durch deren Auswertung dem Management Hinweise für eventuelle Risikopotenziale innerhalb der Organisationshierarchie vermittelt werden können;
- Risikoinventuren und nachfolgende Risk Assessments, die eine periodische systematische Erfassung aller relevanten Risiken und deren sowohl qualitative als auch quantitative Bewertung beinhalten;
- Schadensfalldatenbank, in die entsprechende Risikoereignisse gemeldet und bis zu ihrer offiziellen Beilegung überwacht werden können;
- OpRisk-Indikatoren für alle Risikoausprägungen, welche anhand einer definierten Ampellogik aktuelle Gefährdungspotenziale aufzeigen;
- Durchführung von Stresstests auf Basis von hypothetischen und historischen Szenarien sowie Sensitivitätsanalysen der Risikoinventuren als Indikator für potenzielle bestandsgefährdende Entwicklungen.

Die Daten werden dezentral erfasst und alle wesentlichen Operationellen Risiken des Konzerns zentral zusammengeführt.

Aus den dargestellten Controlling-Instrumenten erfolgt das regelmäßige Reporting der Risikosituation an das Management der Bank. Zusammen ergeben diese Instrumente des Managements Operationeller Risiken einen geschlossenen Regelkreis, der aus den Elementen Risikoidentifizierung, -bewertung, -steuerung und Risikokontrolle besteht. Die Verantwortung für die operative Umsetzung der Maßnahmen zur Risikominderung liegt bei den Risikoverantwortlichen der Bank. Die Ermittlung der Auslastung der freien Eigenmittel für Operationelle Risiken im Rahmen der Risikotragfähigkeit erfolgt auf Basis des aufsichtsrechtlichen Standardansatzes der Säule I.

## Management Operationeller Risiken



Für das Geschäftsjahr 2022 haben sich keine wesentlichen Risikokonzentrationen gezeigt. Risikoereignisse werden fortlaufend in einer Datenbank erfasst. Die Auswirkungen dieser Risikoereignisse im Berichtsjahr betragen weniger als 5 % des für Operationelle Risiken anzurechnenden regulatorischen Kapitals. Auch die weiteren Instrumente des Operationellen Risikomanagements, d.h. insbesondere die Indikatorenüberwachung, Szenarioanalyse und das Self-Assessment, deuten nicht auf ein höheres Risikopotenzial hin.

## Beteiligungsrisiken

### Definition

Unter Beteiligungsrisiko versteht die Aareal Bank die Gefahr von unerwarteten Verlusten, die sich aus dem Verfall des Buchwerts der Beteiligung oder dem Ausfall von Kreditvergaben an Beteiligungen ergeben können. In das Beteiligungsrisiko miteingeschlossen werden zusätzlich Risiken aus Haftungsverhältnissen gegenüber den relevanten Konzerngesellschaften.

### Risikomessung und -überwachung

Das Beteiligungsrisikomodell wurde grundlegend überarbeitet und in 2022 ein neues Modell implementiert. Im neuen Modell werden die nicht aufsichtsrechtlich konsolidierten Beteiligungen in zwei Gruppen unterteilt. Dabei werden für die materiellen Beteiligungen die risikoäquivalenten Exposures mithilfe der aufsichtsrechtlichen IRB-Formel bestimmt. Für die nicht materiellen Beteiligungen erfolgt dies mittels entsprechender Eigenkapitalunterlegung gemäß einfacher Risikogewichtsmethode der CRR für Beteiligungen. Für die aufsichtsrechtlich konsolidierten Beteiligungen erfolgt die Risikomessung gemäß Durchschauprinzip auf die entsprechenden Aktiva der Beteiligung.

---

Die bestehenden Verfahren zur Risikomessung und -überwachung werden durch regelmäßige Stresstests auf das Beteiligungsportfolio ergänzt.

Die Risikomessung und -überwachung der Beteiligungsrisiken wird durch Strategy Development bzw. Finance & Controlling und Risk Controlling durchgeführt.

Die Berichterstattung über das Beteiligungsrisiko an den Vorstand der Bank erfolgt quartalsweise durch das Risk Controlling.

## Immobilienrisiken

### Definition

Unter Immobilienrisiko fassen wir die Gefahr von unerwarteten Verlusten, die sich aus der Wertveränderung von Immobilien im Eigenbestand oder im Bestand von vollkonsolidierten Tochterunternehmen ergeben.

Aufgrund des speziellen Charakters von Immobilienrisiken (z.B. Vermarktungsrisiken) hat die Bank speziell hierauf zugeschnittene Methoden und Verfahren entwickelt. Sämtliche relevanten Immobilienbestände werden regelmäßig einer Risikoüberprüfung und -bewertung unterzogen

### Risikomessung und -überwachung

Zur Risikomessung und -überwachung werden die Immobilienrenditen für verschiedene Regionen und Objekttypen über die verfügbaren Zeiträume analysiert. Für verschiedene Regionen und Objekttypen wird daraus die mögliche Renditeerhöhung auf Einjahres-sicht mit einer Sicherheitswahrscheinlichkeit von 99,9 % ermittelt. Der Risikobeitrag der jeweiligen Immobilie ergibt sich aus der Differenz des aktuellen Marktwerts und des um die Renditeerhöhung angepassten Objektwerts.

## Geschäfts- und strategische Risiken

### Definition

Geschäfts- und strategische Risiken sind Risiken, die die Erreichung von Unternehmenszielen möglicherweise gefährden und welche beispielsweise aus einer Veränderung des Wettbewerbsumfelds entstehen oder durch eine nachteilige strategische Positionierung im makroökonomischen Umfeld resultieren können. Wir unterscheiden hier Allokations- und Investitionsrisiken. Als Allokationsrisiko wird eine Abweichung des operationalen Ergebnisses durch niedrigere als erwartete Einnahmen durch das allokierte Kapital verstanden, welche nicht durch eine Reduktion der Kosten bzw. des Verwaltungsaufwands kompensiert werden kann. Das Investitionsrisiko ist das Risiko, dass eine Abweichung des operationalen Ergebnisses durch Ergebnisse aus Tätigkeiten oder Investitionen in alternative Geschäftsfelder in gleicher oder ähnlicher Höhe nicht kompensiert werden kann.

### Risikomessung und -überwachung

Das Allokationsrisiko wird bereits über unterschiedliche Planungsszenarien abgedeckt und in den Risikodeckungsmassen berücksichtigt.

Die Messung des Investitionsrisikos findet segmentübergreifend statt. Bei der Quantifizierung des Investitionsrisikos wird davon ausgegangen, dass für den Aufbau einer bisher nicht vorhandenen Investitionsmöglichkeit zusätzliche Vorabinvestitionen notwendig sind, die als Risikopotenzial angesetzt werden.

---

## Liquiditätsrisiken

### Definition

Liquiditätsrisiko bezeichnet im engeren Sinne das Risiko, Zahlungsverpflichtungen nicht vollständig oder zeitgerecht erfüllen zu können. Das Liquiditätsrisikomanagement des Aareal Bank Konzerns soll sicherstellen, dass zukünftigen Zahlungsverpflichtungen jederzeit ausreichende liquide Mittel gegenüberstehen. Dabei ist das Risikomanagement so ausgestaltet, dass nicht nur das Liquiditätsrisiko im engeren Sinne (Zahlungsunfähigkeitsrisiko) einbezogen wird, sondern auch das Marktliquiditäts- und Refinanzierungsrisiko einschließlich des Kostenaspekts, der als Teil des IRRBB gemessen und dort entsprechend limitiert wird. Alle Elemente sind in einen übergreifenden ILAAP integriert, in welchem sowohl die normativen als auch die ökonomischen Liquiditätsrisiken abgebildet sind. Im Rahmen der Konzernplanung erfolgt neben der Betrachtung der ICAAP-Risikokennzahlen auch die Betrachtung der ILAAP-Risikokennzahlen auf einem Drei-Jahres-Horizont.

### Risikomessung und -überwachung

Der Bereich Treasury ist für das Liquiditätsrisikomanagement verantwortlich. Die laufende Überwachung erfolgt durch den Bereich Risk Controlling, der täglich einen Liquiditätsreport für Treasury erstellt und monatlich im Zuge eines Risikoberichts an den Gesamtvorstand berichtet. Hierfür werden von uns die nachfolgend beschriebenen Instrumente eingesetzt.

### Cashflow Forecast

Zur Bereitstellung von Liquiditätsrisikoinformationen haben wir ein Cashflow-bezogenes Reporting-Instrument (Cashflow Forecast) entwickelt. Dieses verfolgt Cashflows aller bilanzieller Positionen sowie solcher von Derivaten auf täglicher Basis über eine Zeitspanne von zehn Jahren. Hiermit kann die kurzfristige Liquiditätsposition, getrennt nach Währung und Produkt, bewertet werden. Die strategische Liquidität wird auf der Basis dieses zehnjährigen Cashflow-Profiles beurteilt. Das Cashflow-Profil von Produkten ohne festgelegte vertragliche Laufzeit modellieren wir zur Erfassung ihres erwarteten Verhaltens mithilfe statistischer Methoden.

### Liquiditätsablaufbilanz

Die Angemessenheit der Liquiditätsausstattung in der ökonomischen Perspektive wird auf der Basis der Liquiditätsablaufbilanz (Liquiditätsrisikomodell) beurteilt. Hierbei stellt die Liquiditätsablaufbilanz alle unter konservativen Annahmen zu erwartenden kumulierten Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse über einen Zeitraum von drei Monaten dem Liquiditätsvorrat gegenüber. Diesen Liquiditätsvorrat bilden alle innerhalb kürzester Frist liquidierbaren Aktiva. Die absolute Differenz der beiden Größen stellt den Liquiditätsüberschuss nach Befriedigung aller in der Liquiditätsablaufbilanz angenommenen Ansprüche durch den Liquiditätsvorrat dar. Im gesamten Berichtszeitraum ergaben sich keine Liquiditätsengpässe.

### Stresstests

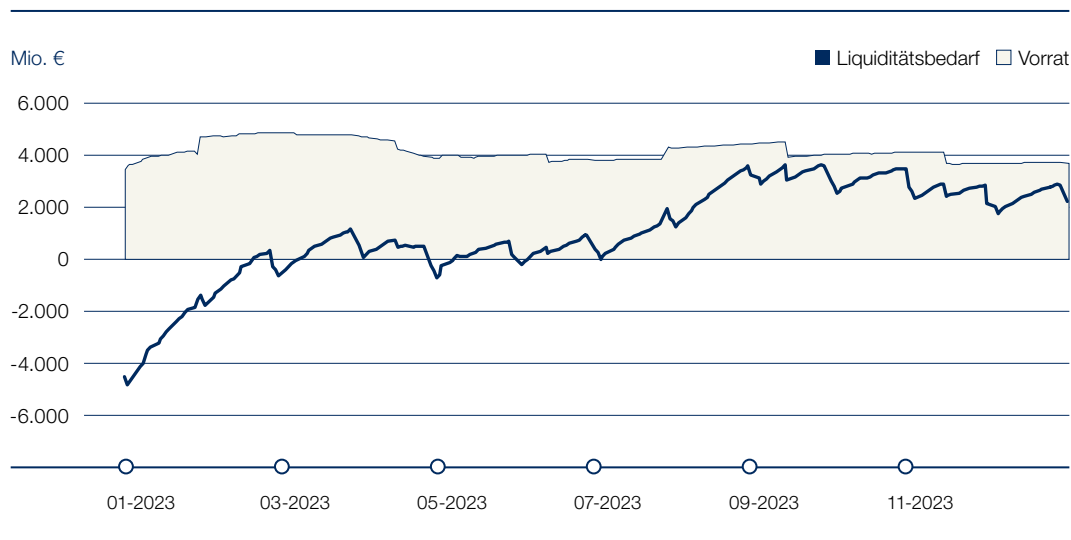
Außerdem verwenden wir Stresstests und Szenarioanalysen zur Untersuchung des Einflusses von plötzlich auftretenden Stressereignissen auf unsere Liquiditätsposition. Die verschiedenen standardisierten Szenarien, welche historische, idiosynkratische, marktweite und kombinierte Szenarien beinhalten, werden auf der Basis der Liquiditätsablaufbilanz ausgewertet.

Als bedeutsamstes Szenario aus unserer Sicht erweist sich das Szenario „Abzug der wohnungswirtschaftlichen Einlagen“. Auch bei diesem Stressszenario reicht der Liquiditätsvorrat aus, den unter Stressbedingungen erwarteten Liquiditätsbedarf zu decken.

### Time to Illiquidity

Zur Sicherstellung einer angemessenen Liquiditätsausstattung über den von der Liquiditätsablaufbilanz (LAB) betrachteten Zeitraum von drei Monaten hinaus verwenden wir als Messinstrument die Time to Illiquidity. Hierfür wurde ein Liquiditätsablauf entwickelt, der den entstehenden Liquiditätsbedarf dem Liquiditätsvorrat über einen Zeitraum von einem Jahr gegenüberstellt. Die Time to Illiquidity (TtI) bezeichnet die verbleibende Zeit in Tagen, für die auch unter ungünstigen Umständen eine ausreichende Zahlungsfähigkeit der Aareal Bank Gruppe als gewährleistet erachtet werden kann. Das heißt, für diesen Zeitraum übersteigt der Liquiditätsbedarf inklusive Sicherheitsaufschlägen für adverse zukünftige Ereignisse nicht den Liquiditätsvorrat. Die Grundlage der Berechnung bilden die vertraglichen Cashflows und die Methodik der kurzfristigen Risikobetrachtung (LAB) sowie die Portfolioentwicklung des aktuellen Plan-Szenarios.

Die nachfolgende Grafik stellt die geplante Entwicklung des Liquiditätsvorrats sowie den kumulierten Liquiditätsbedarf unter Berücksichtigung der geplanten Portfolioentwicklung und inklusive der Sicherheitsaufschläge für adverse zukünftige Ereignisse bis Ende 2023 dar. Aus der Darstellung ist ersichtlich, dass der Liquiditätsbedarf den Liquiditätsvorrat auch unter ungünstigen Bedingungen zu keinem Zeitpunkt übersteigt.



Im Übrigen verweisen wir auf die Ausführungen zur Liquiditätsausstattung im Kapitel „Finanzlage“.

### Refinanzierungsprofil

Die Diversifikation des Refinanzierungsprofils nach Anlegerkategorien und Produkten ist ein weiterer wesentlicher Bestandteil unseres Liquiditätsrisikomanagements. Die Kernrefinanzierungsquellen wie Kundeneinlagen und Gelder institutioneller Kunden bilden neben gedeckten und ungedeckten Emissionen die Grundlage unseres Verbindlichkeitenprofils. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Darstellungen zum Refinanzierungsmix Geld- und Kapitalmarkt in der Finanzlage.

### Konzentrationslimits

Neben der reinen Messung von Risikozahlen überwachen wir zusätzlich die Konzentrationen der liquiden Assets sowie des Fundings. Für beide Größen bestimmen wir den prozentualen Anteil der zehn größten Kontrahenten bzw. Positionen im Verhältnis zu dem Gesamtbestand.

Die Kennzahlen unterliegen jeweils einem Limit, um die Abhängigkeit von einzelnen Positionen bzw. Counterparts zu begrenzen.

### LCR-Forecast

Um sicherzustellen, dass wir die regulatorische Liquiditätskennziffer Liquidity Coverage Ratio auch perspektivisch einhalten, haben wir als Messinstrument den LCR-Forecast entwickelt. Hierbei handelt es sich um eine Vorschau auf die Liquidity Coverage Ratio über einen Zeitraum von bis zu drei Jahren. In dieser wird das Verhältnis des Bestands an hochliquiden Vermögenswerten zu den kumulierten Nettozahlungsmittelabflüssen für verschiedene Monatsultimos gebildet und so eventuell bestehende Liquiditätslücken bzw. Liquiditätsreserven identifiziert.

### NSFR-Forecast

Der NSFR-Forecast ist ein weiterer wichtiger Bestandteil unseres Liquiditätsmanagements. Hierbei handelt es sich um eine Vorschau auf die Net Stable Funding Ratio über einen Zeitraum von bis zu drei Jahren. Mit diesem Messinstrument können wir die regulatorische Liquiditätskennziffer Net Stable Funding Ratio für zukünftige Zeitpunkte prognostizieren und so eventuell bestehende Liquiditätslücken bzw. Liquiditätsreserven hinsichtlich der NSFR bereits frühzeitig identifizieren.

### Long Term LAB

Die Long Term LAB ist eine Vorschau auf die ökonomische Perspektive und ermöglicht einen Ausblick auf die Liquiditätsablaufbilanz (Liquiditätsrisikomodel) über einen Zeitraum von bis zu drei Jahren. In dieser werden für verschiedene Szenarien zu verschiedenen zukünftigen Zeitpunkten der erwartete Bedarf und Vorrat gegenübergestellt und so für das jeweilige Szenario eventuell bestehende zukünftige Liquiditätslücken bzw. Liquiditätsreserven hinsichtlich der Liquiditätsablaufbilanz identifiziert.

## Rechnungslegungsbezogenes IKS und RMS

### Aufgaben des rechnungslegungsbezogenen Internen Kontroll (IKS)- und Risikomanagementsystems (RMS)

Das Interne Kontroll- und Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess umfasst Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherung der Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der internen und externen Rechnungslegung im Einklang mit den geltenden Rechtsregeln. Zu den Aufgaben des rechnungslegungsbezogenen Internen Kontrollsystems zählen in erster Linie die Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftstätigkeit, die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen internen und externen Rechnungslegung sowie die Sicherstellung der Einhaltung der diesbezüglich für das Unternehmen maßgeblichen gesetzlichen und rechtlichen Vorschriften.

Ziel des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess ist es, Risiken, die der Regelkonformität des Abschlusses entgegenstehen könnten, zu identifizieren, zu bewerten und zu begrenzen. Wie jedes interne Kontrollsystem kann das rechnungslegungsbezogene IKS und RMS, unabhängig davon, wie sorgfältig es ausgestaltet ist und betrieben wird, nur eine angemessene, jedoch keine absolute Sicherheit bezüglich des Erreichens dieses Ziels geben.

### Organisation des rechnungslegungsbezogenen IKS und RMS

Das Interne Kontrollsystem der Aareal Bank berücksichtigt die in den Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) aufgestellten Grundsätze zur institutsspezifischen Ausgestaltung des IKS. Die Ausgestaltung dieses Internen Kontrollsystems umfasst organisatorische und technische Maßnahmen zur Steuerung und Überwachung der Unternehmensaktivitäten, in die alle Gesellschaften des Aareal Bank Konzerns einbezogen sind. Der Vorstand der Aareal Bank AG ist für die Konzeption, Einrichtung, Anwendung, Weiterentwicklung und Überprüfung eines angemessenen Internen Kontrollsystems insbesondere im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess verantwortlich. Der Vorstand entscheidet über den Umfang und die Ausgestaltung der spezifischen Anforderungen und hat die Verantwortlichkeit für die einzelnen Prozessschritte im Zusammenhang mit der Rechnungslegung in Form von Organisationsrichtlinien definiert und einzelnen Organisationseinheiten zugeordnet.

Die Aareal Bank erstellt ihren Jahresabschluss nach dem Handelsgesetzbuch (HGB) und ihren Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind. Der Bereich Finance & Controlling steuert die Prozesse zur Rechnungslegung, um die Konformität mit den gesetzlichen sowie weiteren internen und externen Vorschriften sicherzustellen. Die anzuwendenden bilanzfachlichen Vorgaben sind in Richtlinien und IT-Vorgaben dokumentiert.

Für den IFRS-Konzernabschluss erstellen die zum Aareal Bank Konzern gehörenden Gesellschaften zum jeweiligen Bilanzstichtag ein IFRS-Package. Dieses beinhaltet neben einem nach IFRS und unter Beachtung der IFRS-Konzernrichtlinie erstellten Abschluss auch Anhangangaben sowie Konsolidierungsinformationen (Intercompany Salden). Sämtliche Packages werden im Bereich Finance & Controlling in einer Konsolidierungs-Software erfasst und zum Konzernabschluss verdichtet.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand zu überwachen. Im Rahmen der Rechnungslegung stellt er den Jahresabschluss der Aareal Bank AG fest und billigt den Konzernabschluss sowie den Konzernlagebericht. Zur effizienten Wahrnehmung seiner Kontrollaufgaben hat der Aufsichtsrat u.a. einen Prüfungsausschuss eingerichtet. Dieser ist insbesondere zuständig für Fragen der Rechnungslegung und überwacht die Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Aareal Bank. Er analysiert und bewertet die ihm vorgelegten Abschlüsse, internen Risikoberichte und die Quartalsberichte der Internen Revision. Daneben obliegen dem Prüfungsausschuss die Bestimmung



---

von Prüfungsschwerpunkten sowie die Auswertung der Prüfungsergebnisse des Abschlussprüfers. Dem Prüfungsausschuss gehört gem. § 100 Abs. 5 AktG ein Experte auf dem Gebiet der Rechnungslegung oder Abschlussprüfung an.

Darüber hinaus hat die Interne Revision eine prozessunabhängige Überwachungsfunktion. Sie ist dem Vorstand unmittelbar unterstellt und erbringt Prüfungs- und Beratungsdienstleistungen, die darauf ausgerichtet sind, die Geschäftsprozesse der Aareal Bank hinsichtlich Ordnungsmäßigkeit, Sicherheit und Wirtschaftlichkeit zu optimieren. Sie unterstützt den Vorstand, indem sie die Wirksamkeit und Angemessenheit des prozessabhängigen Internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems im Allgemeinen bewertet. Gegebenenfalls aufgedeckte Schwächen in der Identifizierung, Bewertung und Reduzierung von Risiken werden berichtet und im Rahmen konkreter Maßnahmenpläne abgearbeitet.

Die Interne Revision ist als Konzernrevision im Rahmen des Risikomanagements der Gruppe auch für die Tochtergesellschaften der Aareal Bank tätig. Die Prüfung der Wirksamkeit und Angemessenheit des Risikomanagements umfasst die Risikomanagement- und Risk-Controlling-Systeme, das Berichtswesen, die Informationssysteme und den Rechnungslegungsprozess. Zur Wahrnehmung dieser Aufgaben hat die Interne Revision ein vollständiges und uneingeschränktes Informationsrecht über die Aktivitäten, Prozesse und die IT-Systeme der Aareal Bank AG und ihrer Tochterunternehmen. Die Interne Revision wird regelmäßig über wesentliche Änderungen im Internen Kontroll- und Risikomanagementsystem informiert.

Die Überprüfung der prozessintegrierten Kontrollen durch die Interne Revision baut insgesamt auf den internen Regelwerken, Arbeitsanweisungen und Richtlinien der Aareal Bank Gruppe auf. Die Prüfungstätigkeit der Internen Revision erstreckt sich risikoorientiert auf alle Betriebs- und Geschäftsabläufe des Konzerns.

Der Vorstand beurteilt regelmäßig die Angemessenheit und Wirksamkeit des IKS und RMS. Diese Beurteilung basiert primär auf dem Ergebnis des halbjährlichen IKS-Berichts sowie der monatlichen Risikoberichterstattung. Damit erhält der Vorstand einen Überblick über die wesentlichen Elemente des IKS und RMS der Aareal Bank Gruppe. Im Rahmen der Berichterstattung erhält der Vorstand so eine Zusammenfassung über die Aktivitäten zur Überprüfung der Angemessenheit und Wirksamkeit des IKS und RMS sowie Auffälligkeiten, die im Rahmen dieser Aktivitäten identifiziert wurden. Die im IKS-Bericht und der Risikoberichterstattung enthaltenen Informationen werden auch dem Aufsichtsrat der Aareal Bank AG als Berichterstattung über die Wirksamkeit des IKS und RMS vorgelegt. Die Beurteilung des IKS basiert auf den Einschätzungen der dezentralen IKS-Verantwortlichen, die insb. interne und externe Prüfergebnisse einbeziehen. Basierend darauf liegt dem Vorstand kein Hinweis vor, dass das IKS oder RMS zum 31. Dezember 2022 in ihrer jeweiligen Gesamtheit nicht angemessen oder nicht wirksam sind.

Unabhängig davon gilt, dass die Wirksamkeit eines jeden Risikomanagement- und Kontrollsystems einer inhärenten Beschränkung unterliegt. Kein System – auch wenn es als angemessen und wirksam beurteilt wurde – kann daher eine 100%ige Risikoprävention garantieren oder Prozessverstöße unter allen Umständen ausschließen. In Ergänzung zum IKS und RMS und vor allem für diejenigen Prozesse und Abläufe, die aufgrund von einer hohen Dynamik und Vielzahl an neuen Regelungen noch nicht denselben Reifegrad wie etablierte Prozesse aufweisen, hat die Aareal Bank einen Code of Conduct für ihre Mitarbeiter etabliert, sodass ethisch einwandfreies Handeln als Leitschnur für neue bzw. unregelte Sachverhalte die Mindestschwelle des unternehmerischen Handelns darstellt, wodurch Verstöße gegen interne und externe Regelungen weitestgehend minimiert werden.

## **Komponenten des rechnungslegungsbezogenen IKS und RMS**

In der Aareal Bank tragen verschiedene aufbau- und ablauforganisatorische Maßnahmen zur Überwachung im Rahmen des Internen Kontrollsystems bei.

Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit eines Überwachungssystems ist eine schriftlich fixierte Ordnung, die die Aufgabenverteilung zwischen den einzelnen Unternehmensbereichen und den Rahmen der jeweiligen Aktivitäten regelt. Die Aufbauorganisation des Bereichs Finance & Controlling ist in den Organisationsrichtlinien der Bank geregelt. Das Rechnungswesen der Aareal Bank ist nach dem Prinzip der funktionalen Trennung organisiert. Die Funktionstrennung separiert die vollziehenden von den verwaltenden Tätigkeiten und dient der Sicherstellung ausreichender Kontrollen.

---

Für Aktivitäten und Prozesse existieren verschiedene Richtlinien, die in der schriftlich fixierten Ordnung der Aareal Bank geregelt und für alle betroffenen Mitarbeiter einsehbar sind. Es existieren Vorgaben zur Datenerfassung und -kontrolle sowie zur Archivierung, die generell von allen buchenden Bereichen der Aareal Bank zu beachten sind. Ergebnisse werden, soweit notwendig, bereichs- oder gesellschaftsübergreifend abgestimmt. Einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsverfahren werden durch konzernweit gültige Richtlinien gewährleistet. Die Vorgaben dieser Konzernrichtlinien konkretisieren gesetzliche Bestimmungen und werden laufend an aktuelle Standards angepasst. Die angewandten Bewertungsverfahren sowie die zugrunde liegenden Parameter werden regelmäßig kontrolliert und soweit erforderlich angepasst.

Darüber hinaus fasst das Risikohandbuch der Bank die wesentlichen Elemente des Risikomanagementsystems der Aareal Bank Gruppe zusammen. Insbesondere werden darin die organisatorischen Abläufe sowie die Methoden und Instrumente des Risikomanagements erläutert. Insofern verweisen wir auch auf unsere Ausführungen im Risikobericht.

Zu einer verlässlichen Finanzberichterstattung tragen ebenfalls klare Kompetenzregelungen bei, die eine Zuordnung von fachlichen Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten ermöglichen. Alle Entscheidungen werden ausschließlich im Rahmen hierzu vergebener Kompetenzen getroffen. In den Rechnungslegungsprozess sind unter Risikoaspekten definierte interne Kontrollen eingebettet. Ein Grundsatz zur Sicherstellung einer korrekten Rechnungslegung ist die Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips bei allen wesentlichen Vorgängen. Sofern kein systemseitig implementiertes Freigabesystem/Vier-Augen-Prinzip für die wesentlichen Vorgänge im Rechnungswesen besteht, ist dieses in den manuellen Prozessabläufen integriert und dokumentiert.

Die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung wird sowohl durch präventive als auch durch aufdeckende Kontrollen sowie eine Überprüfung der verarbeiteten Daten sichergestellt. Der Erstellungsprozess ist durch zahlreiche Analyseschritte und Plausibilitätsprüfungen gekennzeichnet. Diese beinhalten neben der Auswertung von Einzelsachverhalten auch Perioden- und Planungsvergleiche. Sowohl bei manuellen als auch bei automatisierten Buchungen sind Kontrollprozesse implementiert.

Zur Erhöhung der Kontrollqualität sind alle relevanten Bereiche in den Abstimmungsprozess eingebunden. Ein Beispiel für die bereichsübergreifende Abstimmung ist der Prozess zur Erstellung der Geschäfts- und Zwischenberichte. Alle beteiligten Bereiche müssen die von ihnen verantworteten Berichtsteile qualitätssichern und vor der Aufstellung durch den Vorstand bestätigen, wodurch eine weitere Kontrollstufe für die offenzuliegenden Daten erreicht wird.

Das Interne Kontroll- und Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess basiert ablauforganisatorisch auf einer weitgehenden Standardisierung von Prozessen und Software. Im Aareal Bank Konzern kommt neben Standard-Software auch Individual-Software zum Einsatz. Die Konsolidierungs-Software unterstützt technisch die Abstimmung der konzerninternen Beziehungen in einem klar geregelten Prozess. Die Daten der einbezogenen Einheiten werden in einem einheitlichen standardisierten Kontenplan gemeldet. Die rechnungslegungsbezogene IT-Systemlandschaft des Konzerns ist so gestaltet, dass die wesentlichen technischen bzw. prozessualen Programmschritte der eingesetzten Anwendungen neben der manuellen Kontrolle eine programminterne technische Plausibilitätsprüfung durchlaufen. Die Kontrollen in Bezug auf die Verarbeitung durch IT-Systeme werden ebenfalls prozessintegriert und prozessunabhängig durchgeführt. Prozessintegrierte Kontrollen umfassen beispielsweise die Durchsicht von Fehler- und Ausnahmereporten oder die regelmäßige Analyse der internen Dienstleistungsqualität. Prozessunabhängig erfolgen IT-Prüfungen durch die Interne Revision.

Daten und EDV-Systeme sind vor unbefugten Zugriffen geschützt. Es existiert ein differenziertes Zugriffsberechtigungskonzept für die Systeme des Finanz- und Rechnungswesens, das vor Manipulation schützt. Die Zugriffsberechtigungen werden nach internen Kriterien an die verantwortlichen Mitarbeiter vergeben, regelmäßig überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Die Aareal Bank überprüft ihr Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess laufend. Als Ergebnis der Überprüfungen werden die notwendigen Anpassungen im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess vorgenommen. Anpassungsbedarf kann sich z.B. im Hinblick auf Veränderungen der Konzernstruktur, des Geschäftsmodells oder durch neue gesetzliche Anforderungen ergeben.

Die Aareal Bank hat gesetzliche Vorgaben einzuhalten. Ändern sich diese z.B. in Form von neuen Gesetzen oder geänderten Bilanzierungsstandards, werden die notwendigen Anpassungen der Prozesse oder der IT-Systeme gegebenenfalls in eigenen Projekten

---

bereichsübergreifend und mit klarer Funktionszuordnung umgesetzt und das Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess an die geänderten Regelungen angepasst. Aktuelle Entwicklungen bei den für die Aareal Bank maßgeblichen gesetzlichen und rechtlichen Vorschriften werden laufend beobachtet und an die betroffenen Fachbereiche kommuniziert. Daneben initiiert dieser die ggf. erforderlichen Anpassungen an Systeme und Prozesse und berichtet die Ergebnisse an den Vorstand.

## Prognose- und Chancenbericht

### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Konjunktur, die Finanz- und die Gewerbeimmobilienmärkte sind einer Reihe von Risiken ausgesetzt, wobei sich einige Abwärtsrisiken im Jahresverlauf 2022 verstärkten oder neu gebildet haben, während sich andere Risiken abschwächten. Dies ist insbesondere auf den Einmarsch Russlands in die Ukraine zurückzuführen, der zu enormen humanitären und wirtschaftlichen Problemen geführt hat. Darüber hinaus existieren weitere Risiken, die negativ zum Tragen kommen könnten. Hierzu zählen die Folgen einer sich erneut intensivierenden Covid-19-Pandemie, wenngleich sich diese abgeschwächt hat, sowie eine anhaltend hohe Inflation. Eine zu starke oder auch zu schwache geldpolitische Straffung durch die Zentralbanken, gestiegene staatliche und private Verschuldungen, Lieferkettenstörungen, Zweifel am Zusammenhalt des europäischen Projekts, geopolitische Risiken sowie die Folgen des Umbaus der Wirtschaft hin zu mehr Klimaneutralität stellen weitere bedeutende Risiken dar.

Die unmittelbaren Folgen des Kriegs in der Ukraine und gegenseitiger Sanktionen zwischen dem Westen und Russland haben bereits starke negative Auswirkungen auf viele Volkswirtschaften, die sich bei einer Fortsetzung des Konflikts wahrscheinlich noch verstärken würden. Zu den unmittelbaren wirtschaftlichen Folgen dieses Kriegs gehören gestörte Lieferketten und höhere Rohstoffpreise, die in Verbindung mit der gestiegenen Unsicherheit und einer zunehmenden Risikoscheu der Marktteilnehmer eine Bedrohung für das Wirtschaftswachstum darstellen. Die durch den Krieg noch verstärkten hohen Inflationsraten senken die Realeinkommen, was zusammen mit gestiegenen Produktionskosten und Kursverlusten an den Finanzmärkten eine Belastung für die gesamtwirtschaftliche Nachfrage darstellt.

Eine sich erneut intensivierende Covid-19-Pandemie aufgrund hoher Neuinfektionszahlen und Virusmutationen oder ausbleibenden Impfstoff Erfolgs könnte die globale Wirtschaftsaktivität bremsen oder stoppen. Neueinführungen von Infektionsschutzmaßnahmen können insbesondere auf die Nachfrage und den Dienstleistungssektor negative Folgen haben. Die Risiken aus der Covid-19-Pandemie haben sich aber deutlich abgeschwächt.

Während die Energie- und Rohstoffpreise in der ersten Jahreshälfte 2022 die Haupttreiber des Inflationsanstiegs waren, hat der Preisdruck zunehmend an Breite gewonnen und die Inflation in vielen Volkswirtschaften auf den höchsten Stand seit mehreren Jahrzehnten getrieben. Sofern die Nachfrage auch zukünftig auf eine Angebotsknappheit trifft, könnte es bei einigen Waren und Dienstleistungen zu weiteren Preissteigerungen kommen, was zu hohen Inflationszahlen und möglicherweise anhaltend höheren Inflationserwartungen beiträgt.

Eine weitere Unsicherheit stellt eine potenziell übermäßige Straffung der Geldpolitik durch die Zentralbanken dar, die mit einer weiteren deutlichen Anhebung der Leitzinsen und einer schneller als erwarteten Verringerung der Bilanzen einhergeht. Die daraus resultierenden Folgen können für die Finanz- und Immobilienmärkte gravierend sein. So könnten die Renditen an den Anleihemärkten, wie bereits im Jahr 2022 zu beobachten, deutlich ansteigen, während die Aktien- und Immobilienmärkte eine negative Korrektur erfahren und es zu Vermögensverlusten kommt. Letztlich würde die Realwirtschaft von einer sinkenden Gesamtnachfrage und einem Vertrauensverlust bei Verbrauchern und Unternehmen betroffen sein. Sofern die Finanzierungsbedingungen mittelfristig restriktiv bleiben, könnte sich in einzelnen Volkswirtschaften nach einer Rezession eine Phase der Stagnation anschließen. Jedoch stellt ebenso eine zu schwache Reaktion angesichts der ausgeprägten Inflationsraten ein hohes makroökonomisches Risiko dar.

Ein weiteres Risiko ist die steigende Staatsverschuldung als Folge der massiven fiskalischen Unterstützung, aber auch als Folge der Verlangsamung des Wirtschaftswachstums. Mit dem Auslaufen der Nettokäufe von Anleiheankaufprogrammen und der zunehmenden geldpolitischen Straffung der Zentralbanken könnten insbesondere die Risikoaufschläge für hoch verschuldete Staaten weiter steigen. Die Verschuldung der nicht-finanziellen Unternehmen ist in vielen fortgeschrittenen Volkswirtschaften vor allem durch die Ausgabe

---

von Anleihen gestiegen. Eine erneute Verschärfung der pandemischen Lage, eine reduzierte gesamtwirtschaftliche Aktivität oder andere Risiken können für die Ratings dieser Anleihen einen Abwertungsgrund darstellen.

Die globalen Wertschöpfungs- und Lieferketten sind weiterhin mit Störungen konfrontiert, wenngleich sie sich im zweiten Halbjahr 2022 reduziert haben. Sollten die bestehenden Lieferengpässe aufrechterhalten bleiben oder sich erneut verschärfen, stellt dies einen erheblichen Risikofaktor dar, durch den das Wirtschaftswachstum insgesamt, aber insbesondere die Produktion im verarbeitenden Gewerbe gebremst wird.

Die politische Abkehr vom europäischen Zusammenhalt stellt längerfristig eine erhebliche Gefahr für die EU, aber auch für Europa dar. In diesem Zusammenhang sind insbesondere national ausgerichtete Regierungen in Mittel- und Osteuropa zu nennen. Dabei haben die Covid-19-Pandemie, die Verlangsamung des Wirtschaftswachstums und Rezessionssorgen das Risiko eines Anstiegs des Populismus in mehreren Ländern erhöht. Der Reformstau und strukturelle Wirtschaftsprobleme in einigen Ländern der Eurozone stellen weitere Unsicherheiten, Risiko- und Belastungsfaktoren dar. Zwar zielt das EU-Investitionspaket insbesondere auf die Unterstützung dieser Länder, dennoch besteht die Gefahr, dass die Maßnahmen nicht vollständig ausreichen, um strukturelle Probleme zu beheben.

Das Risiko einer Störung des freien Handels ist nach wie vor vorhanden und könnte sich in Zukunft wieder verstärken. Darüber hinaus können weitere geopolitische Risiken wie Cyber-Attacken, Terrorismus, Sabotage kritischer Infrastruktur und politische sowie militärische Konflikte die Märkte und ihre Teilnehmer stark beeinflussen. Auch die Auswirkungen eines möglichen Decouplings (z.B. zwischen China und den westlichen Volkswirtschaften) könnten sich negativ auf globale Wachstumsaussichten auswirken.

Die Bestrebungen vieler Staaten und Unternehmen zur Begrenzung der globalen Erwärmung erfordert eine tiefgreifende Umgestaltung der gesamten Wirtschaft. Dabei sind die makroökonomischen Auswirkungen dieser Umstellung ungewiss und hängen in ihrer Wirkung von einer Vielzahl an Faktoren ab. Ebenso ist dieser Wandel mit Kosten verbunden, durch die voraussichtlich sowohl Unternehmen als auch Endverbraucher belastet werden. Die Dekarbonisierung der Wirtschaft umfasst dabei nicht nur die Energieversorgung, sondern erfordert auch erhebliche Veränderungen in der Industrie, dem Verkehr, dem Bauwesen und der Landwirtschaft. Gleichzeitig stellt die Transformation der Wirtschaft aber auch Chancen nicht nur für den Klimaschutz, sondern auch für Branchen und Immobilien dar, wenn sie sich dem erfolgreich stellen. Neben den Transitionskosten, die bei der Dekarbonisierung der globalen Wirtschaft anfallen, werden mittelfristig auch die direkt durch den Klimawandel verursachten Kosten ansteigen. Extremwetterereignisse, Temperaturschwankungen und häufigere Extremhitzeereignisse verursachen physische Schäden, die sich mit der Zeit intensivieren werden. Das Ausmaß der Zunahme dieser physischen Schäden hängt davon ab, wie gut es der globalen Gemeinschaft gelingt, den Ausstoß von Treibhausgasen zu reduzieren.

Diese Faktoren, im Zusammenhang mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, sind auch für die Finanz- und Kapitalmärkte sowie Immobilienmärkte von Bedeutung, da sie dort erneut zu Verwerfungen führen könnten, falls sie in einem bedeutenden Maße zum Tragen kämen.

## Konjunktur

Eine Vielzahl an Belastungsfaktoren unterstützt die Annahme, dass das globale Wirtschaftswachstum 2023 geringer sein wird als im Jahr 2022. Die Entwicklung der wirtschaftlichen Dynamik wird davon abhängen, inwiefern Störungen der weltweiten Lieferketten weiter abnehmen und dadurch eine angebotsseitige Entlastung für die Industrie und den Preisniveauanstieg einsetzt. Es ist davon auszugehen, dass viele fortgeschrittene Volkswirtschaften in eine Rezession fallen werden, gefolgt von einer im historischen Vergleich schwachen Erholung ab Mitte 2023. Besonders zum Jahresbeginn werden die weiterhin hohen Inflationsraten die Realeinkommen privater Haushalte schmälern und die Kosten von Unternehmen in die Höhe treiben, was sich dämpfend auf Ausgaben und Produktion auswirkt. Gestiegene Zinsen dürften die gesamtwirtschaftliche Nachfrage ebenfalls belasten. Auch sollte sich die Nachfrage nach Dienstleistungen, nachdem sie in 2022 und dem Abbau der Kontaktbeschränkungen kräftig zulegen konnten, abschwächen. Im Zuge der wirtschaftlichen Abkühlung werden auch die Arbeitslosenquoten wieder steigen, jedoch weiterhin auf niedrigem Niveau verbleiben.

---

Das reale Bruttoinlandsprodukt der Eurozone dürfte im Gesamtjahr 2023 zurückgehen, wenn auch nur in einem geringen Maße. Hohe Inflationsraten und die Energiekrise sind die Hauptursachen für eine milde Rezession über den Winter und ein negatives Wirtschaftswachstum im ersten Quartal. Insbesondere Volkswirtschaften mit einem großen Industriesektor wie z.B. Deutschland sollten schwächer wachsen als die gesamte Eurozone. Die Fiskalpolitik wird expansiv bleiben, wobei sich aber die Maßnahmen in Umfang und Art von Land zu Land stark unterscheiden.

Für Großbritannien wird ein deutlich negatives reales Wirtschaftswachstum für das Gesamtjahr 2023 erwartet. Belastend wirkt, dass die Realeinkommen der Haushalte weiter sinken und der private Konsum abnimmt. Ferner bremsen gestiegene Finanzierungskosten und eine Straffung der Fiskalpolitik die gesamtwirtschaftliche Nachfrage.

Für die USA erwarten wir für das Gesamtjahr 2023 ein reduziertes Wirtschaftswachstum, was jedoch anders als in der Eurozone und in Großbritannien noch schwach positiv ausfallen dürfte. Die Kombination aus hoher Inflation, geldpolitischer Straffung, der Abkühlung der globalen Konjunktur, der Zunahme der Arbeitslosigkeit und sinkenden Unternehmensgewinnen wird Investitionen und den privaten Konsum belasten. Der private Konsum – als Stütze der Konjunktur in der Vergangenheit – wird durch wegfallende Einkommenshilfen und den Abbau des Extra-Sparens beeinträchtigt.

Chinas wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2023 wird von einer schwachen Auslandsnachfrage und verhaltenen Immobilieninvestition geprägt sein. Jedoch werden gezielte wirtschaftspolitische Lockerungen und Infrastrukturausgaben zusammen mit einer Rekalibrierung der Covid-Maßnahmen dazu beitragen, ein positives Wirtschaftswachstum zu erreichen. In Australien wird analog zu China ebenso mit einem real positiven Wachstum im Gesamtjahr 2023 gerechnet. Jedoch sollte der private Konsum gegenüber dem Vorjahr nachlassen, da Haushaltsbudgets durch die starke Inflation bei grundlegenden Konsumgütern stark strapaziert werden. Eine positive Dynamik wird weiter bei Exporten und Importen erwartet, gestützt durch die Erholung des Dienstleistungssektors.

### **Finanz- und Kapitalmärkte, Geldpolitik und Inflation**

Die zuvor genannten Risiken und Unsicherheiten sind ebenso für die Finanz- und Kapitalmärkte von Bedeutung und können zu weiteren Verwerfungen führen. Die gestiegene Inflation, geldpolitische Straffungen und höhere Unsicherheiten haben sich im Jahr 2022 in höheren Refinanzierungskosten niedergeschlagen. Dieser Zustand sollte in Abhängigkeit der makroökonomischen und politischen Rahmenbedingungen kurzfristig bestehen bleiben. Wesentliche Zentralbanken bekräftigten zuletzt deutlich ihre Absicht, die Preisstabilität und nicht mehr die Stimulierung der Wirtschaft und des Arbeitsmarkts in das Zentrum ihrer Politik zu stellen.

Wir gehen davon aus, dass im Jahr 2023 die für die Aareal Bank relevanten Refinanzierungsmärkte offenbleiben und sich stabiler zeigen werden.

Mit Blick auf die hohen Inflationsraten und trotz gestiegener Rezessionsrisiken ist mit einer weiteren Straffung der Geldpolitik in den nächsten Monaten zu rechnen. Zwar dürfte der Inflationsdruck zurückgehen, jedoch werden die wesentlichen Zentralbanken kurzfristig an dem Kurs der geldpolitischen Straffung festhalten. Bis zur Jahresmitte 2023 sollten die Leitzinsen in den meisten fortgeschrittenen Volkswirtschaften auf ein restriktives Niveau gestiegen sein, während die Inflationsraten beginnen, sich in Richtung ihrer Zielwerte abzuschwächen. Der Druck, die Zinssätze weiter zu erhöhen, sollte demnach nachlassen. Als ein weiteres Instrument der Geldpolitik werden die von den Zentralbanken gehaltenen Wertpapierbestände im Jahr 2023 graduell reduziert, was jedoch für sich genommen nur begrenzte Auswirkungen auf die Renditen betroffener Staatsanleihen haben sollte.

Es ist davon auszugehen, dass die Inflation in den meisten Volkswirtschaften im Jahr 2023 stark zurückgehen wird, da sich sinkende Rohstoffpreise, die nachlassende Konjunktur und eine Entspannung in den Lieferketten auf den Preisdruck niederschlagen.

### **Regulatorisches Umfeld**

Während die Covid-19-Pandemie zwar vorübergehende Auswirkungen auf das regulatorische Umfeld hatte, da als unmittelbare Reaktion auf den Ausbruch der Pandemie diverse regulatorische Initiativen verschoben und temporäre Erleichterungen für Institute beschlossen wurden, ist dennoch zu erwarten, dass sich die Tendenz strengerer regulatorischer Rahmenbedingungen auch in den kommenden Jahren weiter fortsetzen wird. So führt die durch die Group of Governors and Heads of Supervision (GHOS) des Baseler

---

Ausschusses beschlossene Finalisierung von Basel III zu umfangreichen Änderungen an den Ansätzen zur Ermittlung der risikogewichteten Eigenkapitalunterlegung (sog. Basel IV). Die EU-Kommission hat hierzu im Oktober 2021 einen Vorschlag unterbreitet, der nun im Rahmen des Trilog-Verfahrens zu finalisieren ist, womit gemäß dem Zeitplan der EU im Laufe des Jahres 2023 zu rechnen sein soll. Der nach derzeitigem Verhandlungsstand vorgeschlagene Erstanwendungszeitpunkt der neuen Regelungen ist der 1. Januar 2025 und damit zwei Jahre später als ursprünglich vom BCBS vorgesehen.

Zur Modernisierung des EU-Systems für die Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung hat die EU ein Maßnahmenpaket verabschiedet. Neben einer neuen EU-Verordnung und der Überarbeitung der aktuellen EU-Richtlinien sieht es die Gründung einer neuen europäischen Behörde zur Bekämpfung der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung ab dem 1. Januar 2023 vor, die bis 2025 aufgebaut werden soll.

Darüber hinaus wird das regulatorische Umfeld in den nächsten Jahren zunehmend durch weiter steigende Anforderungen in Bezug auf nachhaltiges Wirtschaften und das Management von ESG-Risiken geprägt sein. Eine wesentliche Grundlage hierfür bilden die Einführung und der weitere Ausbau der EU-Taxonomie zur Klassifizierung von Wirtschaftstätigkeiten. Erste Veröffentlichungspflichten für ESG-Sachverhalte waren in kleinerem Umfang erstmalig ab dem 31. Dezember 2021 anzuwenden und der Umfang steigt mit der Zeit. Darüber hinaus hat die EZB erstmalig in 2022 einen Klimastresstest durchgeführt. Zusätzlich gilt zum Stichtag 31. Dezember 2022 erstmalig die im Rahmen der CRR II für große kapitalmarktorientierte Institute eingeführte Verpflichtung zur Aufnahme von qualitativen und quantitativen Informationen zu ESG-Risiken im Offenlegungsbericht.

Auch im Rahmen des Risikomanagements und des SREP wird das Management von ESG-Risiken in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen. Darüber hinaus prüfen die Aufsichtsbehörden auch eine Berücksichtigung von ESG-Faktoren bei der Ermittlung der aufsichtlichen Kapitalanforderungen.

Zusätzlich haben einige Länder bereits eine (Wieder-)Einführung des antizyklischen Kapitalpuffers angekündigt, der aufgrund der Covid-19-Pandemie in nahezu allen Ländern ausgesetzt worden war. So sieht z.B. das von der BaFin im Januar 2022 beschlossene „makroprudenzielle Maßnahmenpaket“ eine Re-Aktivierung des antizyklischen Kapitalpuffers für in Deutschland belegene Risikopositionen sowie die erstmalige Aktivierung eines sektoralen Systemrisikopuffers für mit Wohnimmobilien besicherte Kredite im Jahr 2023 vor. Dies wird für die Bank zu steigenden Kapitalpufferanforderungen führen.

## Branchen- und Geschäftsentwicklung

### Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen

Die geschilderten gesamtwirtschaftlichen Risiken und Belastungen haben auch für die Entwicklung der Immobilien eine große Relevanz.

Gewerbeimmobilien werden im Jahr 2023 regional und objektartspezifisch unterschiedlich gefragt sein. Trotz der zurzeit reduzierten konjunkturellen Dynamik und auch angesichts prognostizierter Rezessionen in vielen Volkswirtschaften sehen wir die Rahmenbedingungen für die Immobilienmärkte grundsätzlich weiter positiv. Auf der einen Seite ist davon auszugehen, dass das gestiegene Zinsniveau die Investitionsentscheidungen von Käufern und Verkäufern beeinflussen und die Transaktionsvolumen reduzieren wird. Jedoch sollte der weltweit hohe und noch nicht investierte Kapitalbestand von Investoren sowie ein zunehmend attraktiveres Renditeniveau einem übermäßigen Abwärtsdruck bei der Nachfrage entgegenstehen. Für die Finanzierungsmärkte geht die Bank davon aus, dass der Wettbewerb bestehen bleibt, insbesondere in Regionen und bei Objektarten, die schon in den letzten Jahren stark nachgefragt wurden. Höhere Finanzierungskosten dürften einem Anstieg der Beleihungsausläufe entgegenstehen, sodass wir für das Neugeschäft von stabilen bis leicht sinkenden Kennziffern ausgehen. Dennoch könnten Aufhellungen im Marktumfeld zu einem unmittelbaren Margendruck oder zu einer Erhöhung von Beleihungsausläufen führen.

Insbesondere vor dem Hintergrund der geldpolitischen Straffungen bestehen für gewerbliche Immobilien Unsicherheiten. So führt der mit steigenden Zinssätzen verbundene Anstieg der Kapitalkosten zu einer geringeren Bewertung von Gewerbeimmobilien, falls die höheren Kapitalkosten nicht durch Mieterhöhungen ausgeglichen werden. Dies stellt in besonderem Maße für Investoren mit einer



---

variablen Zinszahlung oder mit einer bevorstehenden Refinanzierung ein Risiko dar und verstärkt sich mit steigenden Beleihungsausläufen. Darüber hinaus könnten weitere deutliche Zinserhöhungen, beispielsweise aufgrund einer übermäßigen geldpolitischen Straffung der Zentralbanken oder mittelfristig sehr hoher Inflationsraten, Druck auf die Mieten und Cashflows von Gewerbeimmobilien durch einen Rückgang der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage ausüben.

Darüber hinaus sind für die Gewerbeimmobilienmärkte auch weitere Unsicherheiten und Risiken im gesamtwirtschaftlichen Umfeld von Relevanz. Es wird erwartet, dass verschiedene Faktoren einen Einfluss auf die Wertentwicklung von Gewerbeimmobilien im Jahr 2023 haben werden. So könnten sich verstärkte politische Unsicherheiten, Konjunkturabschwünge oder eine Zurückhaltung der Investoren negativ auf die Immobilienwerte auswirken. Trotz einer zunehmenden Tendenz, Covid-19 als endemische und nicht mehr pandemische Krankheit aufzufassen, stellen zukünftige Neuinfektions- und Hospitalisierungszahlen weiterhin ein Risiko für gewerbliche Immobilien dar. Unsicherheiten resultieren insbesondere aus möglichen neuen Infektionsschutzmaßnahmen, die länder- und objektartenspezifisch unterschiedliche Auswirkungen haben dürften, wenngleich nicht auf dem Niveau vergangener Maßnahmen. Erneute Verschärfungen der Kontaktlimitierung, Reisebeschränkungen oder temporäre Geschäftsschließungen könnten den Cashflow im Jahr 2023 negativ beeinflussen, insbesondere bei den Objektarten Hotel und Einzelhandel. Jedoch wird dieses Risiko deutlich geringer eingeschätzt als in den Vorjahren. Wenn der Trend zur verstärkten Nutzung der Heimarbeit anhält oder sogar noch zunimmt, könnten Unternehmen beschließen, weniger Büroflächen anzumieten. Der Übergang zu einer solchen Arbeitsform könnte sich evtl. negativ auf die Mietpreise und Flächennachfrage von Büroimmobilien auswirken. Es ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen je nach Markt, Land und Objektqualität unterschiedlich ausfallen würden. Dem entgegen steht jedoch, dass im Zuge sich ändernder Formen der Zusammenarbeit vermehrt Co-Working-Spaces und gemeinsame Arbeitsflächen benötigt werden, womit der vor der Pandemie bestehende Trend der sinkenden Bürofläche pro Beschäftigten gestoppt und ggf. umgekehrt wird.

Bei Gewerbeimmobilien erwarten wir für das laufende Jahr, dass die gestiegenen Finanzierungskosten einer Wertsteigerung entgegenstehen dürften und im Schnitt moderat sinkende Marktwerte verzeichnet werden.<sup>1)</sup> Einfluss auf die Marktwertentwicklung wird jedoch neben der Objektqualität und -lage auch zunehmend die Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien (ESG) ausüben.

Bei Einzelhandelsimmobilien erwarten wir, dass sich der strukturelle Wandel eines geänderten Einkaufsverhaltens standort- und segmentabhängig dämpfend auf den Ausblick der werttreibenden Mietumsätze auswirkt. So dürften ein negatives Wachstum der Realeinkommen und eine Abschwächung des Konsums zu einem nur moderaten Mietwachstum führen, bevor sich die makroökonomischen Bedingungen wieder verbessern. Allerdings sollten historisch niedrige Arbeitslosenquoten und umfangreiche Ersparnisse der privaten Haushalte die negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel abmildern, sodass wir von durchschnittlich stabilen Marktwerten im Jahr 2023 ausgehen. Zu beachten ist hierbei, dass der Einzelhandel in den Vorjahren bereits Wertabschläge auf den Märkten verzeichnete. Für Hotelimmobilien unterstellen wir, ebenso standort- und segmentabhängig, in den nächsten Jahren eine durch zunehmende Reisetätigkeit getriebene positive Entwicklung von Auslastung und Erträgen. Jedoch sollte sich auch hier im Durchschnitt die Erhöhung der Renditen zunächst leicht negativ auf Marktwerte auswirken, bevor sich eine Erholung in späteren Prognosejahren anschließt.

Eine positive Einschätzung haben wir bei Studentenwohnheimen, wo sich die Nachfrage durch internationale Studentinnen und Studenten infolge der Wiederaufnahme des Präsenzunterrichts bereits deutlich erholt. Außerdem wird der Objektart vor allem in wirtschaftlich unsicheren Zeiten eine gewisse Resilienz zugesprochen, sodass wir hier auch von einem weiterhin hohen Investoreninteresse ausgehen.

Für Büroimmobilien gehen wir für das Jahr 2023 von durchschnittlich etwas stärker sinkenden Marktwerten aus, da Bürorenditen steigen und sich das Mietwachstum in der Erwartung verlangsamt bzw. stabil verhält. Dies ist auf mögliche Veränderungen im Flächenbedarf und den zunehmenden Einfluss von Nachhaltigkeitsanforderungen zurückzuführen. Wir erwarten, dass Objekte, die nicht den Umwelt- und Nachhaltigkeitszielen von Unternehmen und staatlichen Klimazielen entsprechen, eine schwächere Entwicklung zeigen werden.

---

<sup>1)</sup> Hierbei ist zu beachten, dass Gewerbeimmobilien eine stark heterogene Anlageklasse darstellen, die sich nach Markt, Lage, Ausstattung, Modernisierungsgrad usw. deutlich unterscheiden kann. Die hier getroffenen Aussagen sind als Durchschnitt zu verstehen, hiervon können einzelne Märkte, Teilmärkte und Einzelimmobilien sehr wohl abweichen.

Logistikimmobilien sind weiterhin positiv zu bewerten, da strukturelle Nachfragetreiber bestehen bleiben, was in naher Zukunft zu steigenden Mieteinnahmen führen sollte. Die Gesamtnachfrage wird weiterhin durch eine Verlagerung von einer „Just-in-time“-Produktion hin zu einer „Just-in-case“-Produktion unterstützt werden. Unternehmen versuchen damit, Schwierigkeiten in den Lieferketten zu begegnen und Verzögerungen zu vermeiden, was zu einer größeren Nachfrage nach Lagerflächen führt. Jedoch dürften ansteigende Renditen im Durchschnitt zu leicht sinkenden Marktwerten im Jahr 2023 im Logistiksektor führen.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Schätzunsicherheiten – hinsichtlich der Volkswirtschaft, der Märkte und der Auswirkungen auf die Aareal Bank – aktuell weiterhin erhöht sind. Aus diesem Grund simulieren wir neben unserem „Baseline“-Szenario auch weitere makroökonomische Szenarien für die Risikovorstellung.

In unserem Baseline-Szenario gehen wir gemäß der aktuellen Konzernplanung von folgenden makroökonomischen Parametern aus:

	2022	2023	2024	2025
in %				
<b>„Baseline“-Szenario</b>				
Bruttoinlandsprodukt (Veränderung ggü. Vorjahr %)				
Eurozone	3,2	-0,1	2,0	2,1
USA	2,0	0,1	0,9	2,1
Großbritannien	4,4	-0,9	1,5	2,7
Arbeitslosigkeit (%)				
Eurozone	6,7	7,2	7,1	7,0
USA	3,7	4,2	4,6	4,0
Großbritannien	3,7	4,4	4,4	4,0
Langfristiger Zins (10-jährige Staatsanleihen) (%)				
Eurozone	2,8	2,5	2,3	2,3
USA	3,7	3,1	2,8	2,8
Großbritannien	3,3	3,2	2,9	2,3
Portfoliogew. Immobilienpreisentwicklung (Basis 2022 = 100 %)	100%	97%	97%	97%

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen streben wir für das Geschäftsjahr 2023 ein Neugeschäft in der Höhe von 9 bis 10 Mrd. € an, damit das Immobilienfinanzierungsportfolio der Aareal Bank Gruppe Ende 2023, vorbehaltlich von Währungskurschwankungen, bei rund 32 bis 33 Mrd. € liegt. Die Portfolio- und Risikosteuerung erfolgt u.a. über Syndizierungen.

Vorausgesetzt wird dabei, dass die beschriebenen Risiken und Unsicherheiten im gesamtwirtschaftlichen Umfeld nicht bedeutend bzw. in einer beherrschbaren Weise zum Tragen kommen. Anderenfalls könnte sich dies beim Geschäftsverlauf, z.B. im Neugeschäft, bemerkbar machen.

### Segment Banking & Digital Solutions

Die Wohnungs- und gewerbliche Immobilienwirtschaft in Deutschland sollte sich trotz der Covid-19-Pandemie und des Kriegs in der Ukraine auch in 2023 solide entwickeln. Der aktuelle Nachfragedruck wird den Wohnungsmarkt auf absehbare Zeit als Vermietermarkt manifestieren: Auch wenn die Fertigstellungszahlen neuer Wohneinheiten und die Genehmigungszahlen von Bauanträgen auf einem hohen Niveau sind, werden die Fertigstellungsziele, die die Bundesregierung bei 400.000 Einheiten pro Jahr ansetzt, regelmäßig nicht erreicht. Somit liegt der Baurückstand inzwischen bei über 800.000 Wohneinheiten und wird sich durch die Kostensteigerungen im Bau, fehlende Baukapazitäten und Preissteigerungen für Baugrundstücke in naher Zukunft nicht reduzieren. Zusätzliche Kostensteigerungen ergeben sich aus dem Ziel der Klimaneutralität, die nur durch Neubauten und Sanierungen von Bestandsimmobilien gelingen kann.

---

Für den weiteren Verlauf des Jahres 2023 sehen wir gute Chancen, trotz eines bereits hohen Marktanteils in der institutionellen Wohnungswirtschaft, basierend auf der Anzahl der Wohnungseinheiten, Neukunden zu akquirieren und die Geschäftsbeziehungen zu unseren Bestandskunden zu intensivieren. Dies soll insbesondere durch den Ausbau des „Ökosystems Wohnungswirtschaft“, die branchenübergreifende Weiterentwicklung von Schnittstellenprodukten und die Expansion in angrenzende Ökosysteme wie die Unternehmen aus der Energie- und Entsorgungswirtschaft gelingen.

Wir gehen davon aus, dass die Unternehmen dieser Branchen aufgrund der gesamtwirtschaftlich bedingten Kostensteigerungen ein erhöhtes Interesse an prozessoptimierenden Ansätzen haben werden, um die Kosten zu reduzieren. Mit unseren Lösungen im automatisierten Zahlungsverkehr und mit weiterführenden digitalen Prozessen können wir unsere Kunden hierbei unterstützen.

Von besonderem Interesse sind nach unserer Einschätzung Leistungsangebote, die alternative, digitale Zahlungsverkehrsverfahren an bestehende Systeme anbinden und so dabei unterstützen, Prozessbrüche auch über Branchengrenzen hinweg zu überwinden. Mit dem KI-gestützten intelligenten Rechnungs- und Mahnwesen unserer in 2022 erworbenen Tochter CollectAI planen wir, unsere Kunden dabei zu unterstützen, ein digitales Forderungsmanagement für Kunden der Wohnungs- und der Energiewirtschaft aufzubauen.

Weiteres Wachstum wird aus dem integrierten Mietsicherheitsprodukt Aareal Aval und aus Aareal Meter erwartet, einer Lösung, die mittels mobiler Zählerablesung und anschließender Datenerfassung ohne Medienbruch eine arbeitsaufwendige analoge Prozesslücke digital schließt.

Vor diesem Hintergrund streben wir ein erneutes Wachstum des Provisionsüberschusses gegenüber dem Vorjahr an (2022: 31 Mio. €) und erwarten ein durchschnittliches wohnungswirtschaftliches Einlagenvolumen von weiterhin rund 13 Mrd. €, mit einem resultierenden signifikanten Zinsergebnis.

### Segment Aareon

Die Aareon wird im Geschäftsjahr 2023 ihre Wachstumsstrategie fortsetzen, mit dem erklärten Ziel ein „Rule of 40“-SaaS-Unternehmen zu werden. Die Kennzahl wird als Summe aus dem Umsatzwachstum und der Adjusted EBITDA-Marge ermittelt und soll mehr als 40 % betragen, um eine Balance zwischen Wachstum und Profitabilität herzustellen.

Der Konzernumsatz der Aareon für das Geschäftsjahr 2023 soll auf 325 Mio. € bis 345 Mio. € (2022: 308 Mio. €) ansteigen. Wesentlicher Umsatztreiber ist das wiederkehrende Geschäft mit SaaS-, Subskriptions- und Wartungsverträgen, das seit 2021 verstärkt angeboten wird. Gerade bei der Nutzung von Software als Service profitiert die Kundschaft von den Mehrwerten einer Cloud-Lösung. Daneben trägt der kontinuierliche Ausbau des Neukundengeschäfts sowie weiteres Cross-Selling digitaler Produkte an Bestandskunden, damit diese ihr digitales Ökosystem ausbauen können, zum Umsatzwachstum bei. Das Lizenzgeschäft wird sich in der Folge in 2023 weiter verringern, da der Trend zu SaaS geht. Ergänzt wird die organische Entwicklung um anorganisches Wachstum durch Mergers & Acquisitions entsprechend der Unternehmensstrategie. Auf der anderen Seite wurde im Zuge der Fokussierung auf das Kerngeschäft die auf Consulting für die Versorgungswirtschaft spezialisierte Tochtergesellschaft phi-Consulting GmbH entsprechend der Vertragsunterzeichnung im Dezember im ersten Quartal 2023 veräußert, auch hierdurch werden die Professional-Service-Umsätze im Vergleich zu 2022 nur noch gering steigen. Die Kosten sollen 2023 aufgrund strategischer Maßnahmen zur Kostenoptimierung nur leicht ansteigen. Das Adjusted EBITDA<sup>1)</sup> soll mit 90 Mio. € bis 100 Mio. € deutlich über dem Vorjahr (2022: 75 Mio. €) liegen. Die „Adjustments“ werden bei rund 40 Mio. € über Vorjahresniveau liegen (2022: 23 Mio. €) und beinhalten neben M&A-bezogenen Kosten auch ein Investitionsbudget für Effizienzsteigerungsmaßnahmen von rund 35 Mio. €.

Wesentliche Umsatztreiber im ERP-Geschäft sind die Produkte Wodis Yuneo in DACH, Tobias 365 in den Niederlanden, Arthur Online in UK sowie Momentum in Schweden. Der Roll-out der neuen Produktgenerationen Wodis Yuneo und Tobias 365 wird sich fortsetzen. Zum Wachstum bei Arthur Online werden zusätzliche Neukundengewinne sowie eine Ausweitung des Angebots beitragen. Die im Juni 2022 erworbene schwedische Momentum wird 2023 für die gesamten zwölf Monate in den Abschluss 2023 ein-

---

<sup>1)</sup> „Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization“ vor neuen Produkten, Wertschöpfungsprogramm (VCP), Ventures, M&A-Aktivitäten und Einmaleffekten

bezogen. Auch bei den Digitalen Lösungen wird sich der Trend zu SaaS-Lösungen fortsetzen und das Lizenzgeschäft folglich zurückgehen. Die Umsätze mit Produkten aus dem Bereich CRM (Customer-Relationship-Management) werden aufgrund der Nachfragen nach den Lösungen der akquirierten Unternehmen Cubic Eyes B.V., OSRE B.V. und Wohnungshelden GmbH sowie einer weiteren Durchdringung in der Kundenbasis steigen. Deutliche Steigerungen werden ebenfalls bei SRM (Supplier-Relationship-Management)-Produkten mit Bestandskunden erwartet. Die Umsätze der übrigen digitalen Lösungen werden sich auf Vorjahresniveau bewegen.

### Strategische Ausrichtung

Die Geschäftsstrategie der Aareal Bank Gruppe ist auf einen nachhaltigen Geschäftserfolg ausgerichtet. Daher sind Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekte zentrale Bestandteile der Geschäftsstrategie. Diese Aspekte wurden in 2022 mit ESG-Zielgrößen unterlegt. Die mittelfristige strategische Weiterentwicklung erfolgt unter dem Leitmotiv „Aareal Next Level“. Dabei wird die grundsätzliche strategische Ausrichtung fortgeführt – mit internationalen gewerblichen Immobilienfinanzierungen auf der einen Seite sowie Beratungsangeboten und digitalen Lösungen für die institutionelle Wohnungswirtschaft in Europa und angrenzende Industrien auf der anderen Seite.

Auf Basis der Strategie „Aareal Next Level“ werden die einzelnen geschäftlichen Aktivitäten dabei gezielt weiterentwickelt, um ihr jeweiliges eigenständiges Profil zu stärken, das Wachstum der Gruppe insgesamt zu beschleunigen und Wert für die Aktionäre und übrigen Stakeholder zu schaffen. Konkret will die Bank sich ergebende Chancen für profitables Wachstum zu niedrigen Grenzkosten weiter nutzen.

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen steht weiterhin die kontrollierte, risikobewusste Ausweitung des Portfoliovolumens im angestrebten Maß unter Berücksichtigung von ESG-Kriterien und Ausnutzung des flexiblen Ansatzes in Bezug auf Länder, Objektarten und Finanzierungsstrukturen im Fokus. Zur aktiven Portfoliosteuerung werden weiterhin u.a. Syndizierungen genutzt. Zudem sollen Non Performing Loans (NPLs) aktiv abgebaut und die NPL-Quote nachhaltig gesenkt werden.

Im Segment Banking & Digital Solutions will die Aareal Bank insbesondere eine Ausweitung des eigenkapitalschonenden Geschäfts und damit eine Steigerung des Provisionsüberschusses erreichen, vor allem durch eine Ausweitung des Produktangebots rund um die USPs im Bereich Zahlungsverkehr und digitale Lösungen sowie durch weitere strategische Partnerschaften. Das durchschnittliche wohnungswirtschaftliche Einlagenvolumen soll auf hohem Niveau gehalten werden.

Die Position der Aareon als Anbieter von ERP-Software und digitalen Lösungen für die europäische Immobilienwirtschaft und ihre Partner soll weiter ausgebaut werden, mit dem klaren Ziel, die Aareon zu einem „Rule of 40“-Unternehmen zu entwickeln. Gemeinsam mit dem Partner Advent International soll das Wachstumstempo der Aareon beibehalten und die Profitabilität weiter gesteigert werden. Hierzu tragen neben Initiativen für das organische Wachstum im Rahmen des Wertschöpfungsprogramms (Value Creation Program) auch Initiativen zur weiteren Effizienzsteigerung des bestehenden Produktportfolios und einer Verbesserung des Kosten-Ertrags-Mixes der Aareon Gruppe bei. Das anorganische Wachstum wird durch eine institutionalisierte M&A-Pipeline und eine Kreditlinie der Aareal Bank unterstützt.

Neben den Wachstumsinitiativen für die drei Segmente nutzt die Aareal Bank Gruppe weitere Hebel zur nachhaltigen Steigerung der Profitabilität. Dazu zählen die Optimierung des Funding-Mix und der Kapitalstruktur. Hinzu kommt ein Bündel weiterer Maßnahmen zur Effizienzsteigerung in Organisation, Prozessen und Infrastruktur.

Die Atlantic BidCo GmbH, eine Bietergesellschaft, an der jeweils von Advent International Corporation und Centerbridge Partners verwaltete und beratene Fonds sowie CPP Investment Board Europe S.à.r.l., eine hundertprozentige Tochtergesellschaft des Canada Pension Plan Investment Board, und andere Co-Investoren mittelbar beteiligt sind, (die „Bieterin“) hat am 30. Mai 2022 bekannt gegeben, dass sie sich nach Ablauf der Annahmefrist 74,62 % der Aktien der Aareal Bank gesichert hat und die im Rahmen des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots festgelegte Mindestannahmeschwelle von 60 % überschritten wurde. Die Atlantic BidCo GmbH hat weiterhin am 16. Juni 2022 bekannt gegeben, dass sie sich nach Ablauf der gesetzlich vorgesehenen weiteren Annahmefrist insgesamt 83,8 % der Aktien der Aareal Bank gesichert hat. Der Vollzug des Übernahmeangebots wird vorbehaltlich der regulatorischen Genehmigungen im Frühjahr 2023 erwartet.

---

Basis für die künftige Zusammenarbeit zwischen der Aareal Bank und der Atlantic BidCo GmbH ist die im Zusammenhang mit der Transaktion geschlossene Investorenvereinbarung. Darin sagt die Bieterin zu, die strategischen Ambitionen der Aareal Bank Gruppe zur Stärkung ihrer Position als führender internationaler Anbieter von Immobilienfinanzierungen sowie von Software, digitalen Lösungen und Zahlungsdiensten auf der Grundlage ihrer Strategie „Aareal Next Level“ zu unterstützen und das Wachstum in allen Segmenten des Konzerns zu forcieren. Ermöglicht würde dies durch umfangreiche Erfahrungen der Bieterin in den Sektoren Financial Services, Software und Zahlungsverkehr sowie durch die verstärkte Thesaurierung von Gewinnen in den kommenden Jahren. Dadurch würden auf Basis des von der Bieterin unterstützten Business-Plans zusätzliche Mittel in erheblichem Umfang für attraktive Wachstumsmöglichkeiten in allen drei Segmenten generiert.

## Konzernziele

Unter Berücksichtigung von zusätzlichen Investitionen in den forcierten Abbau von Non Performing Loans (NPLs) von rund 60 Mio. € sowie in die Aareon von rund 35 Mio. € erwartet die Aareal Bank Gruppe ein Konzernbetriebsergebnis für das Geschäftsjahr 2023 in der Spanne zwischen 240 bis 280 Mio. € (2022: 239 Mio. €). Das Ergebnis je Aktie (EpS) dürfte auf dieser Basis zwischen 2,40 bis 2,80 € liegen (2022: 2,32 €), der RoE nach Steuern zwischen 5 und 6,5 % (2022: 5,0 %). Das operative Ergebnis ohne Berücksichtigung dieser Einmalaufwendungen von knapp 100 Millionen € dürfte damit bereits das ursprünglich für 2024 avisierte Zielniveau von bis zu 350 Mio. € erreichen. Das Umfeld bleibt allerdings herausfordernd. Die Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine und die damit verbundenen geopolitischen und makroökonomischen Unsicherheiten lassen sich weiterhin nur schwer abschätzen.

Gegenüber dem Vorjahr erwartet die Aareal Bank Gruppe einen weiteren deutlichen Anstieg der Erträge. Der Zinsüberschuss sollte aufgrund des angestrebten Wachstums des Kreditportfolios, eines verbesserten Fundingmix sowie positiver Effekte höherer Marktzinsen auf das Einlagengeschäft weiterhin anziehen und in einer Spanne von 730 bis 770 Mio. € liegen (2022: 702 Mio. €). Auch der Provisionsüberschuss dürfte insbesondere aufgrund des Wachstums der Aareon steigen und eine Spanne von 315 bis 335 Mio. € erreichen (2022: 277 Mio. €).

Die Risikovorsorge wird inklusive der zusätzlich eingeplanten Risikovorsorge von rund 60 Mio. € für einen forcierten NPL-Abbau in einer Spanne von 170 bis 210 Mio. € (2022: 192 Mio. €) erwartet. Dies beinhaltet auch kreditrisikoinduzierte Bewertungsanpassungen von ausgefallenen Immobiliendarlehen, die im Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl ausgewiesen werden. Die Auswirkungen des Kriegs gegen die Ukraine sind sowohl in Bezug auf unser begrenztes Exposure in Russland als auch auf die wirtschaftlichen Folgen der verhängten Sanktionen und der eskalierten geopolitischen Spannungen derzeit nur sehr schwer abschätzbar.

Der Verwaltungsaufwand sollte aufgrund des Wachstums und des Investitionsbudgets für Effizienzsteigerungsmaßnahmen der Aareon von rund 35 Mio. € über dem Niveau des Vorjahres in einer Spanne von 590 bis 630 Mio. € liegen (2022: 571 Mio. €).

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen streben wir bei entsprechenden Marktbedingungen und vorbehaltlich Währungskursschwankungen eine Portfoliogröße von rund 32 bis 33 Mrd. € zum Jahresende an. Daraus abgeleitet plant die Aareal Bank ein Neugeschäftsvolumen von 9 bis 10 Mrd. €.

Für das Segment Banking & Digital Solutions geht die Aareal Bank von einem Wachstum des Provisionsüberschusses und einem durchschnittlichen wohnungswirtschaftlichen Einlagenvolumen von rund 13 Mrd. € aus.

Für die Aareon wird für das laufende Jahr eine Steigerung des Umsatzes auf 325 bis 345 Mio. € (2022: 308 Mio. €) erwartet. Der Adjusted EBITDA<sup>1)</sup> dürfte sich mit 90 bis 100 Mio. € deutlich erhöhen (2022: 75 Mio. €).

Bezüglich der Kapitalausstattung erwartet die Aareal Bank trotz des geplanten Portfoliowachstums und vorbehaltlich weiterer regulatorischer Änderungen weiterhin eine solide harte Kernkapitalquote (CET1-Quote –Basel IV (phase-in)) deutlich über dem normierten Kapitalbedarf von 15 %.

---

<sup>1)</sup> „Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization“ vor neuen Produkten, Wertschöpfungsprogramm (VCP), Ventures, M&A-Aktivitäten und Einmaleffekten

---

## Übernahmerechtliche Angaben gem. § 315a Abs. 1 HGB

### Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals und mit Aktien verbundene Rechte und Pflichten

Die Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals der Aareal Bank AG ist in Anhangangabe „Eigenkapital“ dargestellt. Jede Aktie hat ein Stimmrecht. Keinem Aktionär und keiner Aktionärsgruppe stehen Sonderrechte, die Kontrollbefugnisse gegenüber der Gesellschaft verleihen, zu. Eigene Aktien, die nicht stimmberechtigt wären, hat die Gesellschaft gegenwärtig nicht im Bestand.

### Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

Für die Ausübung und Übertragung des Stimmrechts gelten ausschließlich die gesetzlichen Beschränkungen. Die Stimmrechte sind nicht auf eine bestimmte Anzahl von Aktien oder eine bestimmte Stimmenzahl begrenzt. Sämtliche Aktionäre, die sich rechtzeitig zur Hauptversammlung angemeldet und ihre Berechtigung zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung ihres Stimmrechts nachgewiesen haben, sind zur Ausübung des Stimmrechts aus allen von ihnen gehaltenen und angemeldeten Aktien berechtigt. In den Fällen des § 136 AktG ist das Stimmrecht aus den betroffenen Aktien von Gesetzes wegen ausgeschlossen. Soweit eigene Aktien vorhanden sind, können hieraus gemäß § 71b AktG keine Rechte ausgeübt werden. Sonstige Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, sind uns nicht bekannt.

### Beteiligungen am Kapital, die mehr als 10 % der Stimmrechte überschreiten

Die Angaben zu den Beteiligungen am Kapital, die mehr als 10 % der Stimmrechte überschreiten, finden sich in Anhangangabe „Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG“.

### Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Kein Aktionär ist durch die Satzung der Aareal Bank AG ermächtigt, Mitglieder in den Aufsichtsrat zu entsenden. Auch ansonsten verfügt kein Aktionär über Sonderrechte, die ihm Kontrollbefugnisse verleihen.

### Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben

Es besteht keine Beteiligung von Arbeitnehmern am Kapital der Aareal Bank AG, aus der die Arbeitnehmer ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben können.

### Gesetzliche Vorschriften und Bestimmungen der Satzung über die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und die Änderung der Satzung

Die Ernennung und die Abberufung der Mitglieder des Vorstands der Aareal Bank AG bestimmen sich nach §§ 84, 85 AktG in Verbindung mit § 7 der Satzung. Gemäß § 7 der Satzung besteht der Vorstand aus mindestens zwei Mitgliedern. Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder und bestimmt ihre Zahl. Er kann stellvertretende Mitglieder bestellen und ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden ernennen. Die Bestellung der Vorstandsmitglieder erfolgt für höchstens fünf Jahre, eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils auf fünf Jahre, ist zulässig.

Die Satzung kann durch Beschluss der Hauptversammlung geändert werden (§ 179 AktG). Die Hauptversammlung beschließt, soweit gesetzlich zulässig, über eine Satzungsänderung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen sowie des vertretenen Grundkapi-



---

tals. Die Änderung wird mit Eintragung in das Handelsregister wirksam (§ 181 Abs. 3 AktG). Darüber hinaus ist der Aufsichtsrat ermächtigt, bei Kapitalmaßnahmen die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der jeweiligen Maßnahme anzupassen (§ 5 Abs. 7 der Satzung).

## **Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen**

### **Genehmigtes Kapital**

Angaben zum genehmigten Kapital befinden sich im Anhang unter „Eigenkapital“.

### **Bedingtes Kapital**

Angaben zum bedingten Kapital befinden sich im Anhang unter „Eigenkapital“.

### **Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien**

Angaben zur Ermächtigung zum Erwerb und zur Veräußerung eigener Aktien befinden sich im Anhang unter „Eigenkapital“.

## **Wesentliche Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen**

Wesentliche Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen, wurden nicht getroffen. Bei öffentlichen Angeboten zum Erwerb von Aktien der Gesellschaft gelten ausschließlich Gesetz und Satzung einschließlich der Bestimmungen des deutschen Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes.

## **Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern für den Fall eines Übernahmeangebots**

Zu den Entschädigungsvereinbarungen, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern getroffen wurden, vergleiche die Angaben im Vergütungsbericht.

## **Zusammengefasster gesonderter nichtfinanzieller Bericht**

Der zusammengefasste gesonderte nichtfinanzielle Bericht nach § 289b Abs. 3 und § 315b Abs. 3 HGB ist auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.aareal-bank.com/verantwortung/fortschritte-berichten](http://www.aareal-bank.com/verantwortung/fortschritte-berichten) veröffentlicht.

## **Erklärung zur Unternehmensführung**

Da die Aareal Bank AG die einzige börsennotierte Gesellschaft und Muttergesellschaft des Konzerns ist, gibt es nur eine Erklärung zur Unternehmensführung.

Die vollständige Erklärung zur Unternehmensführung gemäß §§ 289f und 315d HGB ist auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.aareal-bank.com/ueber-uns/corporate-governance/](http://www.aareal-bank.com/ueber-uns/corporate-governance/) sowie im Abschnitt „Transparenz“ des Konzerngeschäftsberichts öffentlich zugänglich. Sie enthält einen Verweis auf den Vergütungsbericht, der ebenfalls auf der Internetseite veröffentlicht wird.

# Konzernabschluss

# Inhaltsverzeichnis II

## 96 Gesamtergebnisrechnung

## 98 Bilanz

## 99 Eigenkapitalveränderungsrechnung

## 100 Kapitalflussrechnung

## 101 Anhang

### 101 Grundlagen der Konzernrechnungslegung

### 101 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

101	(1) Rechnungslegungsgrundsätze
102	(2) Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
104	(3) Konsolidierung
106	(4) Währungsumrechnung
107	(5) Umsatzrealisierung
109	(6) Leasing-Verhältnisse
110	(7) Kapitalflussrechnung
110	(8) Ermittlung des Fair Value
111	(9) Ansatz und Bewertung von Finanzinstrumenten
116	(10) Barreserve
116	(11) Forderungen aus Krediten
116	(12) Geld- und Kapitalmarktforderungen
116	(13) Eigenkapitalinstrumente
116	(14) Forderungen sonstiges Geschäft
116	(15) Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten/Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten
116	(16) Positive Marktwerte sonstige Derivate/ Negative Marktwerte sonstige Derivate
117	(17) Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

117	(18) Immaterielle Vermögenswerte
118	(19) Sachanlagen
118	(20) Ertragsteueransprüche/Ertragsteuerverpflichtungen
118	(21) Aktive latente Steuern/Passive latente Steuern
119	(22) Sonstige Aktive
119	(23) Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten
119	(24) Wohnungswirtschaftliche Einlagen
119	(25) Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft
119	(26) Nachrangige Verbindlichkeiten
119	(27) Rückstellungen
121	(28) Sonstige Passive
121	(29) Eigenkapital
121	(30) Finanzgarantien

### 122 Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

122	(31) Zinsüberschuss
123	(32) Risikovorsorge
127	(33) Provisionsüberschuss
127	(34) Abgangsergebnis
128	(35) Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl
128	(36) Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen
128	(37) Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen
128	(38) Verwaltungsaufwand
129	(39) Sonstiges betriebliches Ergebnis
129	(40) Ertragsteuern
130	(41) Ergebnis je Aktie

**131 Erläuterungen zur Bilanz**

- 131 (42) Finanzielle Vermögenswerte ac
- 131 (43) Risikovorsorgebestand ac
- 132 (44) Finanzielle Vermögenswerte fvoci
- 133 (45) Finanzielle Vermögenswerte fvpl
- 133 (46) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte
- 133 (47) Anteile an at equity bewerteten Unternehmen
- 133 (48) Immaterielle Vermögenswerte
- 136 (49) Sachanlagen
- 136 (50) Ertragsteueransprüche
- 137 (51) Aktive latente Steuern
- 137 (52) Sonstige Aktiva
- 138 (53) Finanzielle Verbindlichkeiten ac
- 138 (54) Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl
- 138 (55) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Verbindlichkeiten
- 139 (56) Rückstellungen
- 147 (57) Ertragsteuerverpflichtungen
- 148 (58) Passive latente Steuern
- 148 (59) Sonstige Passiva
- 149 (60) Eigenkapital

**152 Erläuterungen zu Finanzinstrumenten**

- 153 (61) Nettoergebnisse der Finanzinstrumente nach Kategorien
- 153 (62) Fair Value-Hierarchie gemäß IFRS 13
- 156 (63) Vergleich von Buchwerten und Fair Values der Finanzinstrumente
- 156 (64) Finanzinstrumente, die noch nicht auf einen alternativen Benchmark-Satz umgestellt wurden
- 158 (65) Angaben zum Kreditrisiko
- 161 (66) Überleitung der Bruttobuchwerte der finanziellen Vermögenswerte
- 163 (67) Modifikationseffekte
- 164 (68) Saldierung von Finanzinstrumenten
- 165 (69) Als Sicherheit übertragene und erhaltene Vermögenswerte
- 166 (70) Übertragung von finanziellen Vermögenswerten ohne Ausbuchung
- 166 (71) Derivative Finanzinstrumente
- 169 (72) Angaben zu Sicherungsbeziehungen
- 172 (73) Restlaufzeiten von finanziellen Verbindlichkeiten

**173 Segmentberichterstattung**

- 173 (74) Geschäftssegmente der Aareal Bank
- 175 (75) Segmentergebnisse
- 176 (76) Erträge nach geografischen Märkten

**176 Sonstige Erläuterungen**

- 176 (77) Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in Fremdwährung
- 177 (78) Nachrangige Vermögenswerte
- 177 (79) Leasing-Verhältnisse
- 178 (80) Eventualverbindlichkeiten und Kreditzusagen
- 179 (81) Eigenmittel und Kapitalmanagement
- 179 (82) Angaben zur Vergütung
- 181 (83) Angaben zu Geschäften mit nahe stehenden Personen und Unternehmen gemäß IAS 24
- 182 (84) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag (Nachtragsbericht)
- 182 (85) Haftungsverhältnisse
- 182 (86) Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG
- 183 (87) Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG
- 183 (88) Beschäftigte
- 183 (89) Art und Umfang der Beziehungen mit nicht konsolidierten strukturierten Einheiten
- 185 (90) Angaben zu wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen
- 185 (91) Country-by-Country-Reporting
- 188 (92) Liste des Anteilsbesitzes
- 191 (93) Organe der Aareal Bank AG

# Konzernabschluss

## Gesamtergebnisrechnung

### Gewinn- und Verlustrechnung

Mio. €	Anhang	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Zinserträge aus Finanzinstrumenten ac und fvoci		1.168	769
Zinserträge aus Finanzinstrumenten fvpl		30	20
Marktinduzierte Modifikationserträge		2	1
Zinsaufwendungen für Finanzinstrumente ac und fvoci		196	64
Zinsaufwendungen für Finanzinstrumente fvpl		283	126
Marktinduzierte Modifikationaufwendungen		19	3
<b>Zinsüberschuss</b>	31	<b>702</b>	<b>597</b>
Risikovorsorge ohne bonitätsbedingtes Modifikationsergebnis		189	131
Bonitätsbedingtes Modifikationsergebnis		3	2
<b>Risikovorsorge</b>	32	<b>192</b>	<b>133</b>
Provisionserträge		337	297
Provisionsaufwendungen		60	52
<b>Provisionsüberschuss</b>	33	<b>277</b>	<b>245</b>
Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten ac		13	20
Abgangsergebnis aus finanziellen Verbindlichkeiten ac		-21	3
Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten fvoci		9	0
<b>Abgangsergebnis</b>	34	<b>1</b>	<b>23</b>
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	35	26	-30
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	36	-2	-5
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	37	-2	-2
Verwaltungsaufwand	38	571	528
Sonstiges betriebliches Ergebnis	39	0	-12
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>239</b>	<b>155</b>
Ertragsteuern	40	86	87
<b>Konzernergebnis</b>		<b>153</b>	<b>68</b>
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis		0	1
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis		153	67
<b>Ergebnis je Aktie (EpS)</b>			
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis <sup>1)</sup>		153	67
davon Stammaktionären zugeordnet		138	53
davon AT1-Investoren zugeordnet		15	14
Ergebnis je Stammaktie (€)	41	2,32	0,89
Ergebnis je AT1-Anteil (€)	41	0,15	0,14

<sup>1)</sup> Die Ergebniszuordnung erfolgt unter der Annahme einer zeitanteiligen Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe.

## Gesamtergebnisrechnung

### Überleitung vom Konzernergebnis zum Gesamtergebnis

Mio. €	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
<b>Konzernergebnis</b>	<b>153</b>	<b>68</b>
In künftigen Perioden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliederbar		
<b>Veränderung der Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen</b>	<b>61</b>	<b>34</b>
Neubewertung (Remeasurements) von leistungsorientierten Plänen	89	49
Steuern auf Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	-28	-15
<b>Veränderung der Rücklage aus der Bewertung von Eigenkapitalinstrumenten fvoci</b>	<b>-1</b>	<b>1</b>
Gewinne und Verluste aus Eigenkapitalinstrumenten fvoci	-1	1
Umgliederungen in die Gewinnrücklagen aus Eigenkapitalinstrumenten fvoci	-	-
Steuern auf Gewinne und Verluste aus Eigenkapitalinstrumenten fvoci	0	0
In künftigen Perioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliederbar		
<b>Veränderung der Rücklage aus der Bewertung von Fremdkapitalinstrumenten fvoci</b>	<b>-12</b>	<b>4</b>
Gewinne und Verluste aus Fremdkapitalinstrumenten fvoci	-8	6
Umgliederungen in die Gewinn- und Verlustrechnung aus Fremdkapitalinstrumenten fvoci	-9	0
Steuern auf Gewinne und Verluste aus Fremdkapitalinstrumenten fvoci	5	-2
<b>Veränderung der Rücklage aus Währungsbasis-Spreads</b>	<b>15</b>	<b>3</b>
Gewinne und Verluste aus Währungsbasis-Spreads	22	4
Umgliederungen in die Gewinn- und Verlustrechnung aus Währungsbasis-Spreads	-	-
Steuern auf Gewinne und Verluste aus Währungsbasis-Spreads	-7	-1
<b>Veränderung der Rücklage aus Währungsumrechnung</b>	<b>-10</b>	<b>14</b>
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung des Abschlusses eines ausländischen Geschäftsbetriebs	-7	7
Umgliederungen in die Gewinn- und Verlustrechnung aus der Umrechnung eines ausländischen Abschlusses	-5	-
Steuern auf Gewinne und Verluste aus der Umrechnung eines ausländischen Abschlusses	2	7
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>53</b>	<b>56</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>206</b>	<b>124</b>
Nicht beherrschenden Anteilen zugerechnetes Gesamtergebnis	-2	3
Eigentümern der Aareal Bank AG zugerechnetes Gesamtergebnis	208	121



## Bilanz

Mio. €	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
<b>Aktiva</b>			
<b>Finanzielle Vermögenswerte ac</b>	42	40.490	42.345
Barreserve ac	10	5.424	6.942
Forderungen aus Krediten ac	11	29.948	29.434
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	12	5.017	5.884
Forderungen sonstiges Geschäft ac	14	101	85
Risikovorsorgebestand ac	43	-490	-492
<b>Finanzielle Vermögenswerte fvoci</b>	44	3.552	3.753
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	12	3.550	3.749
Eigenkapitalinstrumente fvoci	13	2	4
<b>Finanzielle Vermögenswerte fvpl</b>	45	2.258	1.734
Forderungen aus Krediten fvpl	11	427	598
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl	12	5	4
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	15	1.104	900
Positive Marktwerte sonstige Derivate fvpl	16	722	232
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	46	7	-
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	17, 47	14	19
Immaterielle Vermögenswerte	18, 48	566	394
Sachanlagen	19, 49	235	278
Ertragsteueransprüche	20, 50	46	66
Aktive latente Steuern	21, 51	179	168
Sonstige Aktiva	22, 52	474	463
<b>Gesamt</b>		<b>47.331</b>	<b>48.728</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten ac</b>	53	40.022	43.017
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	23	26.425	30.597
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	24	13.115	11.717
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	25	96	94
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	26	386	609
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl</b>	54	3.514	1.882
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	15	2.183	971
Negative Marktwerte sonstige Derivate fvpl	16	1.331	911
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Verpflichtungen	55	1	-
Rückstellungen	27, 56	292	558
Ertragsteuerverpflichtungen	57	76	17
Passive latente Steuern	21, 58	57	56
Sonstige Passiva	28, 59	111	137
<b>Eigenkapital</b>	29, 60	<b>3.258</b>	<b>3.061</b>
Gezeichnetes Kapital		180	180
Kapitalrücklage		721	721
Gewinnrücklage		2.076	1.937
AT1-Anleihe		300	300
Andere Rücklagen		-88	-143
Nicht beherrschende Anteile		69	66
<b>Gesamt</b>		<b>47.331</b>	<b>48.728</b>

## Eigenkapitalveränderungsrechnung

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	AT1-Anleihe	Andere Rücklagen					Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
					Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	Rücklage aus Bewertung Eigenkapitalinstrumente fvoci	Rücklage aus Bewertung Fremdkapitalinstrumente fvoci	Rücklage aus Wertänderungen des Währungsbasis-Spreads	Rücklage aus Währungsumrechnung			
Mio. €												
<b>Eigenkapital zum 01.01.2022</b>	<b>180</b>	<b>721</b>	<b>1.937</b>	<b>300</b>	<b>-133</b>	<b>-3</b>	<b>16</b>	<b>-23</b>	<b>0</b>	<b>2.995</b>	<b>66</b>	<b>3.061</b>
Gesamtergebnis der Periode	-	-	153	-	60	-1	-12	15	-7	<b>208</b>	-2	<b>206</b>
Konzernergebnis	-	-	153	-	-	-	-	-	-	<b>153</b>	0	<b>153</b>
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-	60	-1	-12	15	-7	<b>55</b>	-2	<b>53</b>
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteile	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2	<b>-2</b>
Dividende	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AT1-Kupon	-	-	-14	-	-	-	-	-	-	<b>-14</b>	-	<b>-14</b>
Veränderung Eigentumsanteile an Tochterunternehmen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	<b>7</b>
Sonstige Veränderungen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Eigenkapital zum 31.12.2022</b>	<b>180</b>	<b>721</b>	<b>2.076</b>	<b>300</b>	<b>-73</b>	<b>-4</b>	<b>4</b>	<b>-8</b>	<b>-7</b>	<b>3.189</b>	<b>69</b>	<b>3.258</b>

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	AT1-Anleihe	Andere Rücklagen					Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
					Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	Rücklage aus Bewertung Eigenkapitalinstrumente fvoci	Rücklage aus Bewertung Fremdkapitalinstrumente fvoci	Rücklage aus Wertänderungen des Währungsbasis-Spreads	Rücklage aus Währungsumrechnung			
Mio. €												
<b>Eigenkapital zum 01.01.2021</b>	<b>180</b>	<b>721</b>	<b>1.902</b>	<b>300</b>	<b>-166</b>	<b>-4</b>	<b>12</b>	<b>-26</b>	<b>-13</b>	<b>2.906</b>	<b>61</b>	<b>2.967</b>
Gesamtergebnis der Periode	-	-	67	-	33	1	4	3	13	<b>121</b>	3	<b>124</b>
Konzernergebnis	-	-	67	-	-	-	-	-	-	<b>67</b>	1	<b>68</b>
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-	33	1	4	3	13	<b>54</b>	2	<b>56</b>
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteile	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2	<b>-2</b>
Dividende	-	-	-24	-	-	-	-	-	-	<b>-24</b>	-	<b>-24</b>
AT1-Kupon	-	-	-14	-	-	-	-	-	-	<b>-14</b>	-	<b>-14</b>
Veränderung Eigentumsanteile an Tochterunternehmen	-	-	7	-	-	-	-	-	-	<b>7</b>	3	<b>10</b>
Sonstige Veränderungen	-	-	-1	-	-	-	-	-	-	<b>-1</b>	1	<b>0</b>
<b>Eigenkapital zum 31.12.2021</b>	<b>180</b>	<b>721</b>	<b>1.937</b>	<b>300</b>	<b>-133</b>	<b>-3</b>	<b>16</b>	<b>-23</b>	<b>0</b>	<b>2.995</b>	<b>66</b>	<b>3.061</b>

## Kapitalflussrechnung

Mio. €	Cashflow 01.01.-31.12.2022	Cashflow 01.01.-31.12.2021
<b>Konzernergebnis</b>	<b>153</b>	<b>68</b>
Zuführungen (Auflösungen) von Risikovorsorge	193	135
Abschreibungen (Zuschreibungen) auf Anlagevermögen	59	48
Andere zahlungsunwirksame Veränderungen	132	146
Gewinne (Verluste) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1	-1
Sonstige Anpassungen	-743	-441
<b>Angepasstes Konzernergebnis</b>	<b>-205</b>	<b>-45</b>
Veränderungen aus finanziellen Vermögenswerten ac (ohne Barreserve)	416	-2.793
Veränderungen aus finanziellen Vermögenswerten fvoci	-212	-187
Veränderungen aus finanziellen Vermögenswerten fvpl	-950	1.258
Veränderungen aus sonstigen Aktiva	-24	8
Veränderungen aus finanziellen Verbindlichkeiten ac (ohne Nachrangkapital)	-1.814	4.055
Veränderungen aus finanziellen Verbindlichkeiten fvpl	1.083	-29
Veränderungen aus Rückstellungen	-249	-60
Veränderungen aus sonstigen Passiva	-43	-22
Gezahlte (erhaltene) Ertragsteuern	-132	-93
Erhaltene Zinsen	1.279	740
Gezahlte Zinsen	-409	-206
<b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>-1.260</b>	<b>2.626</b>
Einzahlungen aus Veräußerungen von Eigenkapitalinstrumenten und at equity bewerteten Unternehmen	4	4
Auszahlungen aus dem Erwerb von Eigenkapitalinstrumenten und at equity bewerteten Unternehmen	-	-10
Einzahlungen aus Veräußerungen von Sachanlagen und Immateriellen Vermögenswerten	1	5
Auszahlungen aus dem Erwerb von Sachanlagen und Immateriellen Vermögenswerten	-34	-39
Effekte aus Veränderungen des Konsolidierungskreises	-5	0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-34</b>	<b>-40</b>
Auszahlungen von Dividenden und AT1-Kupon	-14	-38
Veränderungen aus Nachrangige Verbindlichkeiten	-215	-348
Veränderungen aus sonstiger Finanzierungstätigkeit	5	-2
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-224</b>	<b>-388</b>
<b>Zahlungsmittelbestand zum 01.01.</b>	<b>6.942</b>	<b>4.744</b>
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	-1.260	2.626
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-34	-40
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-224	-388
<b>Zahlungsmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>5.424</b>	<b>6.942</b>

---

## Anhang

### Grundlagen der Konzernrechnungslegung

Die Aareal Bank AG ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in der Paulinenstrasse 15, 65189 Wiesbaden, Deutschland. Die Aareal Bank AG ist Muttergesellschaft eines international agierenden Immobilienfinanzierungs- und Dienstleistungskonzerns und ist beim Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden, Deutschland unter der Nummer HRB 13 184 registriert.

Die Aareal Bank AG hat als börsennotierte Aktiengesellschaft für das am 31. Dezember 2022 endende Geschäftsjahr ihren Konzernabschluss nach den am Abschlussstichtag in der Europäischen Union (EU) geltenden International Financial Reporting Standards (IFRS) in Verbindung mit den handelsrechtlichen Vorschriften des § 315e HGB aufgestellt. Die Berichtswährung ist Euro (€). Der Konzernabschluss wurde zudem nach dem einheitlichen elektronischen Berichtsformat (European Single Electronic Format) nach Maßgabe der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der jeweils geltenden Fassung (d.h. im XHTML-Format) erstellt und mit Auszeichnungen (sog. Tags) mit Inline XBRL-Technologie versehen.

Der Konzernabschluss ist am 6. März 2023 durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben worden und wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Aufgrund von Rundungen können sich im vorliegenden Bericht bei Summenbildungen und bei der Berechnung von Prozentangaben geringfügige Abweichungen ergeben.

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### (1) Rechnungslegungsgrundsätze

Die Bilanzierung und Bewertung im Aareal Bank Konzern erfolgt nach konzerneinheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Der Konzernabschluss basiert auf der Annahme der Unternehmensfortführung (Going Concern).

Um die Vergleichbarkeit der Abschlüsse im Zeitverlauf zu gewährleisten, erfolgen die Anwendung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie die Darstellung des Abschlusses stetig.

Bei der Angabe von Informationen wird der Grundsatz der Wesentlichkeit beachtet. Bei Zahlenangaben können sich aufgrund von Rundungen geringfügige Abweichungen ergeben.

Das grundsätzliche Verrechnungsverbot von Vermögenswerten und Schulden wird beachtet. Soweit die Kriterien gemäß IAS 12.74 erfüllt sind, wird eine Saldierung von aktiven latenten Steuern und passiven latenten Steuern vorgenommen. Bei Erfüllung der Voraussetzungen des IAS 32.42 werden finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten saldiert ausgewiesen.

Aufwendungen und Erträge werden zeitanteilig abgegrenzt und in der Periode erfolgswirksam erfasst, der sie wirtschaftlich zuzurechnen sind.

Zinserträge und -aufwendungen werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfasst. Bei wertgeminderten Forderungen werden sie lediglich auf Grundlage des Nettobuchwerts vereinnahmt. Zinsen aus Derivaten im Hedge Accounting und wirtschaftlichen Sicherungsbeziehungen werden im Zinsergebnis ausgewiesen. Die Zinsen aus Sicherungsderivaten weisen wir bei den Zinsen aus Finanzinstrumenten ac und fvoci aus, die Zinsen aus wirtschaftlichen Sicherungsbeziehungen bei den Zinsen aus Finanzinstrumenten fvpl. Negative Zinsen aus finanziellen Vermögenswerten und positive Zinsen aus finanziellen Verbindlichkeiten stellen wir im Anhang

beim Zinsüberschuss gesondert dar. Dabei handelt es sich um Geldanlagen, Geldmarkt- und Wertpapierpensionsgeschäfte. Der Zinsbonus aus längerfristigen Zinsgeschäften der EZB (TLTRO) wird erfasst, wenn eine angemessene Sicherheit über seine Gewährung besteht.

Dividenerträge werden zu dem Zeitpunkt vereinnahmt, wenn ein entsprechender Rechtsanspruch vorliegt.

Provisionserträge und -aufwendungen enthalten die Umsatzerlöse aus Lieferung von Gütern oder die Erbringung von Dienstleistungen im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit. Dies sind im Wesentlichen IT-Beratungsprojekte, Trainings, Lizenz- und Wartungsverträge sowie Hosting-/Outsourcing-Dienstleistungen.

Die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Konzernabschluss ist von den der Abschlusserstellung zugrunde liegenden Ansatz- und Bewertungsmethoden, Einschätzungen und Annahmen des Managements hinsichtlich unsicherer künftiger Ereignisse abhängig. Sind für die Bilanzierung und Bewertung Beurteilungen erforderlich, werden diese in Übereinstimmung mit den jeweiligen Rechnungslegungsstandards vorgenommen. Die Schätzungen und Annahmen basieren auf historischen Erfahrungen und anderen Faktoren wie Planungen und – nach heutigem Ermessen – wahrscheinlichen Erwartungen und Prognosen zukünftiger Ereignisse. Die Schätzungen und Beurteilungen selbst sowie die zugrunde liegenden Beurteilungsfaktoren und Schätzverfahren werden regelmäßig überprüft und mit den tatsächlich eingetretenen Ereignissen abgeglichen. Nach unserer Ansicht sind die verwendeten Parameter sachgerecht und vertretbar.

Die wesentlichsten Schätzunsicherheiten und Ermessensentscheidungen des Managements ergeben sich insbesondere bei der Ermittlung der Rückstellungen, der Risikovorsorge im Kreditgeschäft, bei der Bewertung von Geschäfts- oder Firmenwerten, Immobilien und Steueransprüchen und -verpflichtungen. In Bezug auf die im Rahmen der Bilanzierung und Bewertung vorgenommenen Schätzungen und getroffenen Annahmen wird auf die postenbezogenen Angaben in diesem Abschnitt verwiesen.

Ein Vermögenswert wird in der Bilanz angesetzt, wenn es wahrscheinlich ist, dass dem Unternehmen künftig ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird und der Vermögenswert verlässlich bewertet werden kann.

Eine Schuld wird passiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass sich aus der Erfüllung ein Abfluss von Ressourcen ergibt, die wirtschaftlichen Nutzen enthalten, und wenn der Erfüllungsbetrag verlässlich ermittelt werden kann.

## (2) Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

In der Berichtsperiode wurden die folgenden Bilanzierungsstandards (IAS/IFRS) erstmals angewendet:

- **IFRS 3 Reference to the Conceptual Framework**

Die Änderungen aktualisieren IFRS 3 dahingehend, dass sich der Standard nunmehr auf das Rahmenkonzept 2018 und nicht mehr auf das Rahmenkonzept 1989 bezieht. Daneben wurden zwei Ergänzungen aufgenommen. Ein Erwerber hat bei der Identifizierung von Schulden, die er bei einem Unternehmenszusammenschluss übernommen hat, auf Geschäftsvorfälle und ähnliche Ereignisse im Anwendungsbereich von IAS 37 oder IFRIC 21 ebendiese Vorschriften (anstelle des Rahmenkonzepts) anzuwenden. Außerdem erfolgte die Aufnahme der ausdrücklichen Aussage, dass bei einem Unternehmenszusammenschluss erworbene Eventualforderungen nicht anzusetzen sind.

- **IAS 37 Onerous Contracts—Costs of Fulfilling a Contract**

Mit den Änderungen wird festgelegt, dass die „Kosten der Vertragserfüllung“ sich aus den „Kosten, die sich direkt auf den Vertrag beziehen“, zusammensetzen. Dabei kann es sich entweder um zusätzliche Kosten für die Erfüllung dieses Vertrags handeln (z.B. direkte Arbeitskosten, Materialien) oder um eine Zuweisung anderer Kosten, die sich direkt auf die Erfüllung von Verträgen beziehen (z.B. die Zuweisung der Abschreibungen für einen Posten des Sachanlagevermögens, der bei der Erfüllung des Vertrags verwendet wird).

- **IAS 16 Property, Plant & Equipment: Proceeds before Intended Use**

Durch die Änderungen wird es unzulässig, von den Anschaffungskosten einer Sachanlage die Erträge abzuziehen, die aus der Veräußerung von Gütern entstehen, die produziert werden, während eine Sachanlage an den vom Management beabsichtigten Standort sowie in den beabsichtigten betriebsbereiten Zustand gebracht wird. Stattdessen erfasst ein Unternehmen die Erträge aus derartigen Veräußerungen und die Kosten für die Produktion dieser Güter im Betriebsergebnis. Kosten für Testläufe, mit denen überprüft wird, ob die Sachanlage ordnungsgemäß funktioniert, stellen weiterhin ein Beispiel für direkt zurechenbare Kosten dar.

- **Annual Improvements 2018–2020**

Verbesserungen an IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 und IAS 41

Die neuen bzw. geänderten Bilanzierungsstandards und Interpretationen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Aareal Bank Gruppe.

Bis zum 31. Dezember 2022 wurden die folgenden in zukünftigen Geschäftsjahren anzuwendenden Bilanzierungsstandards (IAS/IFRS) und Interpretationen (IFRICs) von dem International Accounting Standards Board (IASB) herausgegeben bzw. in EU-Recht übernommen (endorsement):

Neue International Financial Reporting Standards / Interpretationen	herausgegeben	endorsement	Datum des Inkrafttretens
IFRS 17 Insurance Contracts	Mai 2017/ Juni 2020/ Dezember 2021	November 2021/ September 2022	Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen

Überarbeitete International Financial Reporting Standards	herausgegeben	endorsement	Datum des Inkrafttretens
IAS 1 Disclosure of Accounting Policies	Februar 2021	März 2022	Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen
IAS 8 Definition of Accounting Estimates	Februar 2021	März 2022	Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen
IAS 12 Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction	Mai 2021	August 2022	Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen
IAS 1 Classifications of Liabilities as Current or Non-Current	Januar 2020		Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2024 beginnen
IFRS 16 Lease Liability in a Sale-and-Leaseback	September 2022		Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2024 beginnen

- **IFRS 17 Insurance Contracts**

Der Standard regelt die Bilanzierung von Versicherungsverträgen. IFRS 17 ersetzt den bisher gültigen Übergangstandard IFRS 4. In den Anwendungsbereich fallen Versicherungsverträge, Rückversicherungsverträge sowie Kapitalanlageverträge mit ermessensabhängiger Überschussbeteiligung. Nach IFRS 17 werden Versicherungsverträge grundsätzlich nach dem allgemeinen Modell bewertet. Darunter werden für eine Gruppe von Versicherungsverträgen bei erstmaligem Ansatz der Erfüllungswert und die vertragliche Servicemarge ermittelt. In Abhängigkeit davon, worauf sich Änderungen der zugrunde liegenden Parameter beziehen, werden im Rahmen der Folgebewertung entweder das versicherungstechnische Ergebnis oder die versicherungstechnischen Finanzerträge/-aufwendungen berührt bzw. es kann zunächst zu einer Anpassung der vertraglichen Servicemarge kommen, die erst in späteren Perioden die GuV berührt.



- **IAS 1 Disclosure of Accounting Policies**  
Die Änderungen an IAS 1 sollen die Ersteller bei der Entscheidung unterstützen, welche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sie im Abschluss angeben müssen. Einem Unternehmen wird jetzt vorgeschrieben, wesentliche Informationen in Bezug auf Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und nicht mehr seine bedeutenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden anzugeben.
- **IAS 1 Classifications of Liabilities as Current or Non-Current**  
Die Änderungen an IAS 1 sollen die Kriterien zur Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig klarstellen. Zukünftig sollen ausschließlich „Rechte“, die am Ende der Berichtsperiode bestehen, maßgeblich für die Klassifizierung einer Schuld sein. Darüber hinaus wurden ergänzende Leitlinien für die Auslegung des Kriteriums „Recht, die Erfüllung der Schuld um mindestens zwölf Monate zu verschieben“ sowie Erläuterungen zum Merkmal „Erfüllung“ aufgenommen.
- **IAS 8 Definition of Accounting Estimates**  
Die Änderungen an IAS 8 sollen dabei helfen, zwischen Rechnungslegungsmethoden und rechnungslegungsbezogenen Schätzungen zu unterscheiden. Dabei wird die Definition einer Änderung von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen durch eine Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen ersetzt. Nach der neuen Definition sind rechnungslegungsbezogene Schätzungen „monetäre Beträge im Abschluss, die mit Bewertungsunsicherheiten behaftet sind“. Unternehmen entwickeln rechnungslegungsbezogene Schätzungen, wenn die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erfordern, dass Posten im Abschluss auf eine Art und Weise bewertet werden, die eine Bewertungsunsicherheit beinhaltet. Die Änderung einer rechnungslegungsbezogenen Schätzung, die aus neuen Informationen oder neuen Entwicklungen resultiert, stellt keine Korrektur eines Fehlers dar.
- **IAS 12 Deferred tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction**  
Die Änderung an IAS 12 engt den Anwendungsbereich der Ausnahmeregelung (sog. initial recognition exemption), nach der im Zeitpunkt des Zugangs eines Vermögenswerts oder einer Schuld keine aktiven oder passiven latenten Steuern anzusetzen sind, ein. Entstehen bei einer Transaktion gleichzeitig abzugsfähige und zu versteuernde temporäre Differenzen in gleicher Höhe, fallen diese nicht mehr unter die Ausnahmeregelung, sodass aktive und passive latente Steuern zu bilden sind.
- **IFRS 16 Lease Liability in a Sale-and-Leaseback**  
Die Änderung beinhaltet Vorgaben für die Folgebewertung bei Leasing-Verhältnissen im Rahmen eines Sale-and-Leasebacks für Verkäufer-Leasingnehmer. Hierdurch soll vor allem die Folgebewertung von Leasing-Verbindlichkeiten vereinheitlicht werden, um so unangemessene Gewinnrealisierungen zu verhindern. Grundsätzlich führt die Änderung dazu, dass bei der Folgebewertung von Leasing-Verbindlichkeiten im Rahmen eines Sale-and-Leasebacks die zu Laufzeitbeginn erwarteten Zahlungen zu berücksichtigen sind. In jeder Periode wird die Leasing-Verbindlichkeit um die erwarteten Zahlungen reduziert und die Differenz zu den tatsächlichen Zahlungen erfolgswirksam erfasst.

Von der Möglichkeit einer vorzeitigen Anwendung dieser in zukünftigen Geschäftsjahren anzuwendenden Standards hat der Aareal Bank Konzern im Geschäftsjahr 2022 keinen Gebrauch gemacht.

Die Aareal Bank Gruppe prüft derzeit die Auswirkungen der Umsetzung der neuen und geänderten Bilanzierungsstandards auf den Konzernabschluss.

### (3) Konsolidierung

#### Konsolidierungsgrundsätze

In den Konzernabschluss der Aareal Bank Gruppe werden alle Tochterunternehmen einbezogen, die von der Aareal Bank AG direkt oder indirekt beherrscht werden. Die Aareal Bank beherrscht ein Beteiligungsunternehmen, wenn sie die Verfügungsgewalt über die maßgeblichen Tätigkeiten des Unternehmens innehat, sie aufgrund ihres Engagements bei dem Unternehmen variablen wirtschaftlichen Erfolgen ausgesetzt ist oder Rechte daran hat und die Möglichkeit besitzt, diese wirtschaftlichen Erfolge durch ihre Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen zu beeinflussen. Wird die Beherrschung über Stimmrechte ausgeübt, dann geht die Aareal Bank bei einer direkten oder indirekten Beteiligung an mehr als der Hälfte der Stimmrechte in der Regel von einem Mutter-Tochter-

---

Verhältnis aus. In den Fällen, in denen Stimmrechte nicht der maßgebliche Faktor zur Bestimmung der Beherrschung sind, wird anhand anderer Faktoren überprüft, ob die Aareal Bank Gruppe die Verfügungsgewalt über das Unternehmen besitzt. Dazu werden der Zweck und die Ausgestaltung des Beteiligungsunternehmens untersucht, welches die maßgeblichen Tätigkeiten des Unternehmens sind, wie die Entscheidungen über diese maßgeblichen Tätigkeiten getroffen werden und ob die Aareal Bank aufgrund ihrer Rechte gegenwärtig die Möglichkeit hat, diese maßgeblichen Tätigkeiten zu bestimmen. Weiterhin ist zu prüfen, ob die Aareal Bank Gruppe ihre Verfügungsgewalt als Prinzipal oder als Agent ausübt bzw. ob eine andere Partei als Agent für den Konzern agiert. Ergibt sich aus der Prüfung, dass die Aareal Bank die alleinige Verfügungsgewalt über ein Beteiligungsunternehmen innehat und weiterhin die Möglichkeit besitzt, durch die Ausübung dieser Verfügungsgewalt die Höhe ihrer eigenen wirtschaftlichen Erfolge zu beeinflussen, so wird das Beteiligungsunternehmen konsolidiert.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an in den Konzernabschluss einbezogen (Vollkonsolidierung), an dem der Konzern einen beherrschenden Einfluss erlangt. Sie werden zu dem Zeitpunkt endkonsolidiert, an dem keine Möglichkeit eines beherrschenden Einflusses mehr vorliegt.

Die aus der Vollkonsolidierung eventuell resultierenden nicht beherrschenden Anteile werden in der Konzernbilanz separat innerhalb des Eigenkapitals ausgewiesen. Dies gilt auch bei einer Teilveräußerung ohne Verlust der Beherrschung über das Tochterunternehmen (Verkauf eines Minderheitenanteils).

Die Erstkonsolidierung im Falle eines Unternehmenserwerbs erfolgt gemäß IFRS 3 nach der Erwerbsmethode. Hierbei werden Vermögenswerte und Schulden eines zu konsolidierenden Unternehmens unter vollständiger Aufdeckung der stillen Reserven und stillen Lasten angesetzt. Hierbei kann es auch zum Ansatz neuer – bisher nicht in der Bilanz des zu konsolidierenden Unternehmens ausgewiesener – Vermögenswerte und Schulden (einschließlich Eventualschulden) kommen. Der Überschuss der Anschaffungskosten des Erwerbs über den Anteil des Konzerns an dem zum Fair Value bewerteten Nettovermögen wird als (positiver) Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt. Ein sich aus diesem Vergleich ergebender negativer Unterschiedsbetrag (negativer Goodwill) wird ertragswirksam vereinnahmt.

Konzerninterne Transaktionen, Salden und Ergebnisse aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen werden eliminiert. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von Tochtergesellschaften wurden für die Zwecke der Konzernabschlusserstellung, sofern notwendig, geändert, um eine konzern einheitliche Bilanzierung zu gewährleisten.

Gemeinsame Vereinbarungen (Joint Arrangements) sind als vertragliche Vereinbarung definiert, in der zwei oder mehr Parteien eine wirtschaftliche Tätigkeit durchführen, die einer gemeinschaftlichen Führung unterliegt. Dabei liegt eine gemeinschaftliche Führung nur dann vor, wenn die Entscheidungen über die maßgeblichen Aktivitäten die einstimmige Zustimmung der beteiligten Partnerunternehmen verlangen. Grundsätzlich wird zwischen gemeinschaftlichen Tätigkeiten (Joint Operations) und Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures) unterschieden. Bei einer gemeinschaftlichen Tätigkeit besitzen die Parteien mit gemeinschaftlicher Führung Rechte an den Vermögenswerten und haben Verpflichtungen für die Schulden der Vereinbarung. Die Vermögenswerte und Verpflichtungen sowie Aufwendungen und Erlöse werden anteilig bilanziert. Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Partnerunternehmen mit gemeinschaftlicher Führung Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung besitzen. Anteile an Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bewertet.

Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht und auf die der Konzern maßgeblichen Einfluss ausüben kann, aber keinen beherrschenden Einfluss besitzt. Ein maßgeblicher Einfluss wird vermutet, wenn ein Investor zwischen 20 % und 50 % der Stimmrechte an einem Unternehmen hält. Die assoziierten Unternehmen werden ebenfalls nach der Equity-Methode bewertet.

Bei der Equity-Methode wird der Anteil des Konzerns an Gewinnen und Verlusten von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen vom Zeitpunkt des Anteilerwerbs an in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung erfasst. Der (Equity-)Beteiligungsbuchwert wird unter Berücksichtigung von zwischenzeitlichen Ausschüttungen um diesen fortgeschrieben. Weitere Informationen zu at equity bewerteten Beteiligungen werden in der Anhangangabe (47) bereitgestellt.

Die Bewertung nach der Equity-Methode von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen endet zu dem Zeitpunkt, an dem die Aareal Bank den maßgeblichen Einfluss auf das Unternehmen verliert bzw. wenn die gemeinschaftliche Beherrschung endet.

Zum Bilanzstichtag lagen für die Aareal Bank keine erheblichen Beschränkungen vor, Zugang zu Vermögenswerten des Konzerns zu haben oder diese zu nutzen und die Schulden des Konzerns zu begleichen.

### Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis zum 31. Dezember 2022 setzt sich aus 89 Gesellschaften zusammen (Vorjahr: 85). Neben der Aareal Bank AG gehören zum Konsolidierungskreis 79 (Vorjahr: 75) Tochterunternehmen, zwei Gemeinsame Vereinbarungen (Vorjahr: 2) sowie sieben Assoziierte Unternehmen (Vorjahr: 7).

Im Berichtszeitraum gingen im Wesentlichen drei Gesellschaften dem Konsolidierungskreis zu: Das Leistungsspektrum im Segment Banking & Digital Solutions wurde mit der Übernahme der Collect Artificial Intelligence GmbH (CollectAI), einem Payment-Solution-Provider der Otto Group, um Angebote in der Endkundenkommunikation sowie um KI-gestützte Lösungen für interaktive Rechnungen und intelligentes Mahnwesen ausgebaut. Der Kaufpreis betrug 8 Mio. €, aufgeteilt in 5 Mio. € in bar und 3 Mio. € als bedingter Kaufpreis über die nächsten 4 Jahre. Der beizulegende Zeitwert der Vermögenswerte betrug 6 Mio. € und teilt sich im Wesentlichen auf 3 Mio. € Software, 1 Mio. € Bankguthaben und 1 Mio. € Kundenbeziehungen auf. Aus der Übernahme resultiert ein Geschäfts- oder Firmenwert von 5 Mio. €. Dieser beinhaltet Markt- und Synergiepotenziale. Die Gesellschaft hat im ersten Quartal 2022 Umsatzerlöse von 0,4 Mio. € und ein ausgeglichenes Ergebnis erzielt. Seit Erwerb am 31. März 2022 bis zum Jahresende betragen die Umsatzerlöse 2,1 Mio. € und das Ergebnis -3 Mio. €.

Am 20. Juni 2022 hat die Aareon eine verbindliche Vereinbarung über den Erwerb von etwa 93 % der Aktien und Stimmrechte an der Momentum Software Group AB getroffen und darüber hinaus Aktien am Markt erworben, sodass sie zum Konsolidierungszeitpunkt am 30. Juni 2022 rund 96 % der Gesellschaft hielt. Der Kaufpreis betrug rund 163 Mio. € und wurde in bar erbracht. Der beizulegende Zeitwert der Vermögenswerte betrug 24 Mio. € und teilte sich im Wesentlichen auf 11 Mio. € Software, 7 Mio. € Kundenbeziehungen und 1 Mio. € Markenrechte auf. Die Gesellschaft hat im ersten Halbjahr 2022 Umsatzerlöse von 5 Mio. € und ein Ergebnis von 0 Mio. € erzielt. Seit Konsolidierung zum 30. Juni 2022 bis zum Jahresende betragen die Umsatzerlöse 5 Mio. € und das Ergebnis 1 Mio. €. Die zugehörigen Abschlusskosten betragen 4 Mio. €. Aus der Übernahme resultierte ein Geschäfts- oder Firmenwert von 141 Mio. €. Dieser beinhaltet Markt- und Synergiepotenziale. Die Aareon erwirbt damit eine SaaS-Lösung für Immobilienverwaltung und Energiemonitoring in den nordischen Ländern und stärkt damit ihre Marktpräsenz. Den Kunden kann zusammen mit dem digitalen Ökosystem der Aareon ein breiteres Produktportfolio angeboten werden.

Darüber hinaus hatte die Aareon ihren Anteil an dem niederländischen PropTech OSRE B. V. auf ca. 51 % erhöht. OSRE bietet eine SaaS-Lösung an, die den Immobilien-Transaktionsprozess in allen Segmenten des Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkts für Erstvermietungen automatisiert. Ziel dieser Partnerschaft ist es, die Präsenz der Aareon im niederländischen Markt weiter auszubauen.

Weitere wesentliche Veränderungen im Konsolidierungskreis gab es nicht.

Die Übersicht der Konzerngesellschaften ist in Anhangangabe (92) „Liste des Anteilsbesitzes“ dargestellt.

### (4) Währungsumrechnung

Die im Abschluss eines jeden Konzernunternehmens enthaltenen Posten werden auf Basis der Währung bewertet, die der Währung des primären wirtschaftlichen Umfelds, in dem das Unternehmen operiert, entspricht (funktionale Währung).

Der Konzernabschluss ist in Euro aufgestellt, der sowohl die funktionale Währung als auch die Konzernberichtswährung darstellt.

Die Umrechnung in die funktionale Währung bei den auf ausländische Währung lautenden monetären Vermögenswerten und Schulden, bei nicht abgewickelten Kassageschäften und bei nicht monetären Posten, die zum Fair Value bewertet werden, erfolgt zum

---

EZB-Referenzkurs am Bilanzstichtag. Bei nicht monetären Posten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, sind die jeweiligen historischen Kurse für die Umrechnung maßgeblich.

Die aus der Währungsumrechnung von monetären Vermögenswerten und Schulden resultierenden Ergebnisse werden erfolgswirksam berücksichtigt. Ergebnisse aus der Währungsumrechnung von nicht monetären Posten werden entsprechend der dem Posten zugrunde liegenden Bewertungskategorie entweder erfolgsneutral in der Rücklage für Währungsumrechnung oder erfolgswirksam im Ergebnis aus zum Fair Value bewerteten Geschäften erfasst.

Die nicht auf Euro lautenden Jahresabschlüsse von in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen werden zum EZB-Referenzkurs zum Bilanzstichtag (Bilanz) und (Monats-)Durchschnittskursen (GuV) umgerechnet. Ergebnisse aus der Umrechnung werden erfolgsneutral in der Rücklage für Währungsumrechnung erfasst.

## **(5) Umsatzrealisierung**

Die Aareal Bank Gruppe realisiert Umsätze in allen Segmenten. Die Erfassung von Umsatzerlösen bzw. sonstigen Erträgen erfolgt, wenn die Leistungsverpflichtung erbracht bzw. die Waren oder Erzeugnisse und Dienstleistungen auf den Kunden übertragen wurden, d.h., der Kunde die Verfügungsmacht erlangt hat.

Im Bankgeschäft erfolgt die Umsatzrealisierung insbesondere durch die Bereitstellung von Darlehen, die Verwaltung von syndizierten Krediten oder die Zurverfügungstellung von Zahlungsverkehrssystemen für die Immobilien- und Energiewirtschaft. Die Aareal Bank Gruppe vereinnahmt die Umsätze hierbei in der gleichen Periode, in der die Leistungen erbracht werden. Wenn Verträge verschiedene Leistungsverpflichtungen enthalten, wird jede davon gesondert gepreist. Es werden überwiegend fixe Gebühren vereinbart. Provisionen aus dem Kredit- und sonstigen Bankgeschäft fallen im Wesentlichen über einen bestimmten Zeitraum an. Der Kunde erlangt die Verfügungsgewalt über die Dienstleistung, während die Aareal Bank diese erbringt. Der vereinbarte Transaktionspreis wird dem Kunden rätierlich zum Ende einer vereinbarten Periode (üblicherweise monatlich oder quartalsweise) in Rechnung gestellt. Die Bank erfasst den in Rechnung gestellten Betrag als Erlös, wenn sie einen Anspruch auf Gegenleistung in einer Höhe hat, die direkt dem Wert der bereits erbrachten Leistung entspricht. In Rechnung gestellte Beträge sind in der vereinbarten Höhe sofort fällig. Da die Leistung im Zeitpunkt der Rechnungsstellung bereits erbracht ist, ist ein unbedingter Anspruch auf eine Gegenleistung entstanden und es wird eine Forderung gegenüber dem Kunden angesetzt.

Im Segment Aareon erzielt die Aareal Bank Gruppe ihre Umsätze im Wesentlichen aus Lizenz-, Wartungs-, Subskriptions-, SaaS- und Beratungsverträgen. Die Verträge werden einzeln, aber auch kombiniert angeboten. So wird zum Lizenzvertrag in der Regel auch ein Wartungsvertrag angeboten. Diese werden wirtschaftlich zusammen betrachtet. Die Verteilung des Transaktionspreises auf die Leistungsverpflichtung erfolgt nach am Markt beobachtbarem Preis.

Erlöse aus Lizenzverträgen betreffen insbesondere die Einräumung von Nutzungsrechten an Softwareprodukten, die von Kunden im Inhouse-Modell betrieben werden. Inhouse-Modell bedeutet, dass Kunden die Softwareprodukte der Aareon auf eigenen Servern nutzen und für deren Funktionstüchtigkeit verantwortlich sind. Die von der Aareon entwickelten Lösungen basieren dabei auf Datenbanken von Drittanbietern wie SAP®, Oracle® oder Microsoft®. In den überwiegenden Fällen handelt die Aareon bei dem Vertrieb von solchen Drittlizenzen auf eigene Rechnung und trägt das Implementierungsrisiko. Das Nutzungsrecht wird in den überwiegenden Fällen zeitlich unbegrenzt gewährt. Bei den Softwareprodukten handelt es sich um technische Lösungen, mit deren Hilfe die Kunden aus der Immobilienbranche ihre betrieblichen Abläufe organisieren und beispielsweise ihre Wohnungsbestände verwalten und steuern. Die Leistungsverpflichtung gegenüber den Kunden besteht in der Einräumung des Nutzungsrechts an den vorgenannten Softwareprodukten. Die Erlöse aus Lizenzverträgen gelten als realisiert, wenn ein beidseitig unterschriebener Vertrag ohne Rücktrittsrecht vorliegt, das Produkt vollständig ausgeliefert ist (z.B. über Lizenzschlüssel), die Lizenzgebühr feststeht und deren Zahlung wahrscheinlich ist. Der Kunde erhält damit die Verfügungsmacht über das ihm eingeräumte Nutzungsrecht. Die Zahlung erfolgt im Wesentlichen nach Abschluss des Lizenzvertrags oder nach erfolgreicher Implementierung der Software mit einem Zahlungsziel von bis zu 45 Tagen.

Wartungsverträge werden abgeschlossen, wenn der Kunde einen Lizenzvertrag nach dem oben dargestellten Inhouse-Modell abschließt (d.h., der Kunde betreibt die Software auf eigenen Servern und ist somit auch für deren Funktionstüchtigkeit verantwortlich).

---

Zu den Leistungen der Aareon gehören bei der Wartung die regelmäßige Bereitstellung von Updates sowie Support-Services zum laufenden Betrieb der Software.

Seit dem Geschäftsjahr 2021 bietet die Aareon auch Subskriptionsverträge (Mietsoftware) an. In der Region DACH verpflichtet sich die Aareon, in sehr kurzen Abständen neue wesentliche Funktionalitäten an den Kunden auszuliefern. Der Kunde andererseits ist gefordert, diese neuen Funktionalitäten und Versionsstände zeitnah einzuspielen, da die Aareon nur für diese ihren Wartungs- und Support-Service zur Verfügung stellt. Im Gegensatz zum Lizenzvertrag ist die Aareon auch hier jederzeit verpflichtet, die Funktionsfähigkeit der vermieteten Software sicherzustellen. Der Kunde ist zur unbeschadeten Herausgabe nach Beendigung des Mietvertrags verpflichtet.

Bei SaaS (Software-as-a-Service)-Verträgen wird das Softwareprodukt nicht Inhouse, also vom Kunden selbst, betrieben. Vielmehr erhält der Kunde einen Zugang zum Server der Aareon, über den die Funktionen der Software bereitgestellt werden. Die Leistung der Aareon beinhaltet die Bereitstellung des Zugangsrechts sowie analog zum Wartungsvertrag die Durchführung regelmäßiger Updates und die Erbringung von Support-Services.

Die Realisierung von Erlösen aus Wartungs- und Subskriptionsverträgen mit dem Produkt Wodis Yuneo sowie SaaS-Leistungen erfolgt zeitanteilig (pro rata temporis) über den vertraglichen Leistungserbringungszeitraum. Der Beginn des vertraglichen Leistungszeitraums ist hierbei der Zeitpunkt der Produktivsetzung. Die Kunden zahlen ihre Gebühren monatlich oder für einen bestimmten Zeitraum (maximal ein Jahr) im Voraus. Die Vorauszahlungen werden für den Teil der noch nicht erfüllten Leistungsverpflichtung unter den Vertragsverbindlichkeiten abgegrenzt und entsprechend den künftigen Leistungserbringungen ratierlich umsatzwirksam aufgelöst. Dem Kunden fließt der Nutzen aus der Leistung zu und er nutzt gleichzeitig die Leistung, während sie erbracht wird.

Unter Beratungsleistungen fallen unter anderem Anpassungswünsche von Kunden hinsichtlich ihrer Produkte, Schulungsleistungen, wie die Software(-module) anzuwenden sind, oder Implementierungsleistungen für Migrationsprojekte. Die Umsatzrealisierung erfolgt nach erbrachter Leistung. Dabei werden auch Vermögenswerte erstellt oder verbessert, über welche die Kunden Verfügungsmacht haben. Die Umsatzrealisierung sowie die Bildung des Vertragsvermögenswerts erfolgen in diesen Fällen nach dem Leistungsfortschritt, dem eine Input-orientierte Methode zugrunde liegt. Der Leistungsfortschritt der Projekte wird hierbei anhand des Vergleichs der bereits angefallenen Auftragskosten – im Wesentlichen durch eingesetztes Personal/externe Berater – mit den insgesamt erwarteten Auftragskosten des Projekts ermittelt. Kunden leisten Anzahlungen für die von der Aareon erbrachten Leistungen. Diese werden mit den zugehörigen Vertragsvermögenswerten saldiert oder als Vertragsverbindlichkeiten ausgewiesen, sofern die erhaltene Anzahlung den Vertragsvermögenswert überschreitet.

In vielen Fällen beinhalten die Verträge der Aareon eine einzige Leistungsverpflichtung, sodass eine Aufteilung des Transaktionspreises nicht notwendig ist. In den Fällen, in denen mehrere Verträge kombiniert werden oder mehrere Leistungsverpflichtungen in einem Vertrag abgebildet sind, entsprechen die separat fakturierten Beträge den relativen Einzelveräußerungspreisen. In den wenigen Fällen, in denen die Fatura nicht den relativen Einzelveräußerungspreisen entspricht, wird eine buchhalterische Aufteilung und bilanzielle Abgrenzung nach dem „Adjusted-market-assessment-Ansatz“ vorgenommen.

Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer wirtschaftlichen Verursachung ergebniswirksam. Zinserträge und -aufwendungen werden periodengerecht erfasst.

Neben dem länderspezifischen ERP-Geschäft in der Immobilienwirtschaft sowie der Energiewirtschaft bietet Aareon Digitale Lösungen an – zum Teil länderübergreifend – im Bereich CRM (Customer Relationship Management), WRM (Workforce Relationship Management), SRM (Supplier Relationship Management) und BRM (Building Relationship Management). Darüber hinaus hat Aareon weitere Produkte und Services in ihrem Angebotsportfolio, wie Versicherungsmanagement mit BauSecura und Aareon Cloud Services (Hosting). Die Produkte werden seit dem Geschäftsjahr 2021 auch in Produktpaketen, d.h. ein ERP-Produkt zusammen mit mehreren Digitalen Lösungen, vertrieben.

Für den weitaus bedeutendsten Teil der Kundenverträge werden in der Aareal Bank Gruppe Standardverträge abgeschlossen. Dabei fallen keine zu aktivierenden Vertragsanbahnungskosten an. Des Weiteren bestehen keine wesentlichen variablen Vergütungen für die verschiedenen Leistungen. Den Kunden werden keine wesentlichen Finanzierungskomponenten gewährt.

## (6) Leasing-Verhältnisse

Ein Leasing-Verhältnis ist ein Vertrag oder ein Teil eines Vertrags, der das Recht, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswerts zu kontrollieren, für einen vereinbarten Zeitraum gegen Entgelt überträgt.

Ein Leasing-Nehmer hat gemäß IFRS 16 eine Verbindlichkeit für die Leistung von Leasing-Zahlungen sowie einen Vermögenswert für das gewährte Recht, den zugrunde liegenden Vermögenswert während der Laufzeit des Leasing-Verhältnisses zu nutzen (Nutzungsrecht), zu erfassen. Die vom Standard vorgesehenen Erleichterungen hinsichtlich kurzfristiger Leasing-Verträge und wertmäßig unbedeutender Leasing-Objekte werden genutzt. Die Leasing-Verbindlichkeiten beinhalten den Barwert der über die Laufzeit des Leasing-Verhältnisses zu leistenden Leasing-Zahlungen. Als Leasing-Zahlungen berücksichtigt werden:

- feste Zahlungen abzüglich etwaiger zu erhaltender Leasing-Anreize,
- variable Leasing-Zahlungen, die an einen Index oder Zinssatz gekoppelt sind,
- erwartete Beträge aus Restwertgarantien,
- Ausübungspreis einer Kaufoption, wenn die Ausübung hinreichend sicher ist und
- Strafzahlungen für eine Kündigung des Leasing-Verhältnisses, wenn die Ausübung hinreichend sicher ist.

Zur Ermittlung des Barwerts werden die Leasing-Zahlungen mit dem Zinssatz abgezinst, der dem Leasing-Verhältnis implizit zugrunde liegt. Wenn dieser nicht bestimmbar ist, erfolgt eine Abzinsung mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz der Aareal Bank Gruppe im entsprechenden Laufzeitband und in der entsprechenden Währung. Die Laufzeit von Leasing-Verhältnissen wird anhand der unkündbaren Grundlaufzeit unter Einbeziehung von Verlängerungsoptionen und Kündigungsoptionen bestimmt, wenn diese hinreichend sicher ausgeübt werden.

Das Nutzungsrecht wird bei der erstmaligen Bewertung zu Anschaffungskosten bewertet, die folgende Beträge enthalten:

- den Betrag der Leasing-Verbindlichkeit,
- bei oder vor dem Bereitstellungsdatum an den Leasing-Geber geleistete Zahlungen, abzüglich jeglicher vom Leasing-Geber erhaltener Leasing-Anreize,
- anfängliche direkte Kosten und
- Rückbauverpflichtungen.

Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Die Nutzungsrechte werden linear über den Zeitraum der Vertragsverhältnisse abgeschrieben.

Die Aareal Bank Gruppe wendet die Regelungen des IFRS 16 nicht auf Leasing-Nehmerverhältnisse über immaterielle Vermögenswerte an. Wenn Verträge neben Leasing-Komponenten auch Nicht-Leasing-Komponenten enthalten, wird vom im Standard vorgesehenen Wahlrecht Gebrauch gemacht und es wird auf eine Trennung dieser Komponenten verzichtet.

Die Aareal Bank Gruppe tritt auch als Leasing-Geber auf. Hier ist zwischen Operating Leasing-Verhältnissen und Financing Leasing-Verhältnissen zu unterscheiden. Grundlage für diese Einstufung ist der Umfang, in dem die mit dem Eigentum an einem zugrunde liegenden Vermögenswert verbundenen Risiken und Chancen beim Leasing-Geber oder Leasing-Nehmer liegen. Verbleibt ein wesentlicher Teil der Chancen und Risiken beim Leasing-Geber, so wird das Leasing-Verhältnis als Operating Leasing klassifiziert. Liegt dieser wesentliche Anteil an Chancen und Risiken beim Leasing-Nehmer, so handelt es sich um ein Financing Leasing.



---

Die wesentlichen Mietverträge der Aareal Bank Gruppe als Leasing-Geber sind Operating Leasing-Verhältnisse und beziehen sich im Wesentlichen auf vermietete Immobilien. Diese werden im Bilanzposten Sonstige Aktiva ausgewiesen. Leasing-Verträge werden individuell abgeschlossen und beinhalten unterschiedliche Konditionen.

Bei einem Operating Leasing-Verhältnis wird das Leasing-Objekt weiterhin als Vermögenswert zu fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesen. Die vereinnahmten Leasing-Zahlungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung im sonstigen betrieblichen Ergebnis gezeigt.

Bei einem Financing Leasing-Verhältnis bucht die Aareal Bank Gruppe zum Bereitstellungsdatum den Buchwert des Leasing-Objekts aus und setzt eine Forderung in Höhe des Nettoinvestitionswerts aus dem Leasing-Verhältnis an. Veräußerungsgewinne oder -verluste aus diesem Vorgang werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Bei der Folgebewertung werden Zinserträge aus der Leasing-Forderung erfasst und die Nettoinvestition in das Leasing-Verhältnis wird um die erhaltenen Leasing-Zahlungen vermindert. Wertminderungen aus diesen Leasing-Forderungen werden in die Risikovorsorge gemäß IFRS 9 einbezogen.

## **(7) Kapitalflussrechnung**

Die Kapitalflussrechnung der Aareal Bank Gruppe zeigt die Zahlungsströme des Berichtszeitraums differenziert nach den Bereichen der operativen Geschäftstätigkeit, der Investitions- und der Finanzierungstätigkeit. Den Ausgangspunkt der Kapitalflussrechnung bildet der Zahlungsmittelbestand, der sich aus dem Kassenbestand und Guthaben bei Zentralnotenbanken (sog. „Zahlungsmittel“) sowie aus Schuldtiteln öffentlicher Stellen und Wechseln, die zur Refinanzierung bei Zentralnotenbanken zugelassen sind (sog. „Zahlungsmitteläquivalente“), zusammensetzt.

Die Definition des Begriffs „operative Geschäftstätigkeit“ folgt der Zusammensetzung des Betriebsergebnisses in der Gesamtergebnisrechnung. Die Cashflows aus Investitionstätigkeit umfassen Ein- und Auszahlungen aus Sachanlagen und Immateriellen Vermögenswerten sowie Eigenkapitalinstrumenten und Beteiligungen. In den Cashflows aus Finanzierungstätigkeit sind Zahlungsströme aus Transaktionen mit Eigenkapital- und Nachrangkapitalgebern enthalten.

## **(8) Ermittlung des Fair Value**

Die Ermittlung des Fair Value ist übergreifend für Finanzinstrumente und für nicht finanzielle Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten im IFRS 13 geregelt. Gemäß IFRS 13.9 ist der Fair Value der Preis, zu dem unter aktuellen Marktbedingungen am Bewertungsstichtag in einem geordneten Geschäftsvorfall ein Vermögenswert verkauft oder eine Schuld übertragen werden kann. Zur Ermittlung des Fair Value ist der Hauptmarkt für den Vermögenswert oder die Schuld zu betrachten oder, falls ein solcher nicht vorliegt, der für den Vermögenswert oder die Schuld vorteilhafteste Markt. Weiterhin ist zu berücksichtigen, ob die Aareal Bank am Bewertungsstichtag eine Transaktion für den betreffenden Vermögenswert oder die Schuld zu dem Preis in diesem Markt abschließen kann. Der Hauptmarkt ist der Markt mit dem größten Volumen und der höchsten Handelsaktivität, zu dem die Aareal Bank Zugang hat. Der vorteilhafteste Markt ist der Markt, an dem der Betrag für den Verkauf eines Vermögenswerts maximiert bzw. der Betrag für die Übertragung einer Verbindlichkeit minimiert würde.

Die Bewertung der Finanzinstrumente liegt in der Verantwortung des Risikocontrollings und findet im Rahmen des Risikomanagementprozesses statt. Auffälligkeiten und Veränderungen bei der Bewertung werden fortlaufend analysiert und plausibilisiert. Die Bewertungsverfahren werden regelmäßig bereichsunabhängig validiert.

### **Fair Value-Hierarchie**

Der Fair Value-Ermittlung liegt die Fair Value-Hierarchie gemäß IFRS 13.72ff. zugrunde, anhand der die einbezogenen Bewertungsparameter gemäß ihrer Marktnähe und Objektivität jeweils in unterschiedliche Hierarchiestufen eingeteilt werden. Der Fair Value von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wird der Stufe 1 der Fair Value-Hierarchie zugeordnet, wenn er anhand von qualifizierten

Preisen auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden, die unverändert übernommen werden, bestimmt wird. Fair Values, die mithilfe von Eingangsparametern bestimmt werden, die direkt oder indirekt auf beobachtbaren Marktdaten beruhen, aber keine qualifizierten Preise der Stufe 1 darstellen, sind der Stufe 2 der Hierarchie zugeordnet. Fair Values, die mithilfe von Bewertungstechniken bestimmt werden, bei denen ein oder mehrere wesentliche Eingangsparameter nicht auf beobachtbaren Marktdaten beruhen, sind der Hierarchiestufe 3 zugeordnet. Die Schätzunsicherheiten hinsichtlich der Fair Value-Bewertung nehmen in den einzelnen Stufen zu. Das Vorgehen ist in einer entsprechenden Arbeitsanweisung („Fair Value-Bewertung nach IFRS 13“) geregelt.

Zur Bestimmung von Umgruppierungen eines Finanzinstruments wird die Stufe zu Beginn der Berichtsperiode mit der Stufe am Ende der Berichtsperiode verglichen und die Veränderungen angegeben.

### Bewertungsmethoden

Die in den Forderungen aus Krediten enthaltenen Immobilien- und Kommunaldarlehen werden für Zwecke der Fair Value-Ermittlung unter Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Die Abzinsung der zukünftigen Cashflows eines Geschäfts erfolgt mit geschäftsspezifischen risikoadjustierten Zinssätzen. Diese werden ausgehend von einem quasi-risikolosen laufzeitabhängigen Marktzinssatz je Währung unter Berücksichtigung von Aufschlägen für kontrahentenspezifische Risiken sowie Kosten eines Kredits unter der Annahme ermittelt, dass bei Geschäftsabschluss ein marktgerechtes Geschäft vorliegt. Bei festverzinslichen Darlehen werden die vertraglich vereinbarten Zahlungsströme als zukünftige Cashflows angesetzt. Die zukünftigen Cashflows für variabel verzinsliche Darlehen werden mit Verwendung der zukünftigen Forward-Zinssätze unter Berücksichtigung des jeweiligen Kundenkonditions-Spreads erzeugt. Bei ausgefallenen Darlehen werden die zukünftigen Cashflows um die erwarteten Verluste reduziert. Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen, für die kein aktueller Marktpreis in einem aktiven Markt verfügbar ist, werden über eine Analyse der zukünftigen Zahlungen nach einem Ertragswertverfahren bewertet, dessen Input-Parameter soweit möglich auf beobachtbaren Marktdaten beruhen. Dazu gehört die Discounted-Cashflow-Methode, mit deren Hilfe der Barwert der vertraglichen Cashflows bis zum erwarteten Laufzeitende ermittelt wird. Die Barwertermittlung basiert auf der für den jeweils relevanten Markt gültigen Benchmark-Kurve unter Berücksichtigung von Bonitäts- und Liquiditätsaufschlägen. Bei optionalen Geschäftsbestandteilen werden das jeweilige marktübliche Black / Scholes-Modell oder numerische Verfahren angewendet.

Bei nicht notierten Finanzinvestitionen in Eigenkapitalinstrumente können auch die Anschaffungskosten die beste Schätzung des beizulegenden Zeitwerts sein. Ihre Werthaltigkeit wird regelmäßig überprüft.

Der Fair Value von OTC-Derivaten wird auf Basis von branchenüblichen Standardbewertungsmodellen wie der Barwertmethode oder Optionspreismodellen bestimmt. Dabei werden Eingangsparameter aktiver Märkte wie Zinssätze, Zinskurven und Credit Spreads verwendet. Da die Derivate Gegenstand von hochwirksamen Sicherheitenvereinbarungen sind (Credit Support Annex zum ISDA Master Agreement und Besicherungsanhang zum Deutschen Rahmenvertrag für Finanztermingeschäfte), die jeweils einem Besicherungsrahmenvertrag unterliegen, kann auf Bewertungsanpassungen für ein potenzielles Kreditrisiko des Kontrahenten bzw. das eigene Kontrahentenausfallrisiko (CVA und DVA) aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet werden. Gleichwohl werden bei ausgefallenen Immobilienkrediten Forderungen aus damit im Zusammenhang stehenden Derivaten bei der Risikovorsorgeermittlung berücksichtigt. Die Bank verwendet für die Bewertung von barbesicherten Derivaten die Overnight-Interest-Rate-Swap-Kurve (OIS-Kurve).

Im Berichtszeitraum wurden die Bewertungskurven verfeinert. Der Bewertungseffekt dieser prospektiven Schätzungsänderung war im mittleren einstelligen Millionenbereich.

Für die Barreserve, sonstige Forderungen aus Krediten sowie kurzfristige Geldmarktforderungen und -verbindlichkeiten stellen die fortgeführten Anschaffungskosten eine angemessene Schätzung des Fair Value dar.

## (9) Ansatz und Bewertung von Finanzinstrumenten

Ein Finanzinstrument ist gemäß IAS 32 eine vertragliche Vereinbarung, die gleichzeitig bei dem einen Vertragspartner zur Entstehung eines finanziellen Vermögenswerts und bei dem anderen Vertragspartner zur Entstehung einer finanziellen Verpflichtung oder eines Eigenkapitalinstruments führt.

---

## Ansatz

Sämtliche Finanzinstrumente einschließlich derivativer Finanzinstrumente sind in der Bilanz dann anzusetzen, wenn das bilanzierende Unternehmen Vertragspartei der den betreffenden Finanzinstrumenten zugrunde liegenden vertraglichen Regelungen geworden ist. Bei üblichen Käufen und Verkäufen von finanziellen Vermögenswerten fallen Handels- und Erfüllungstag auseinander. Für diese üblichen Käufe und Verkäufe besteht ein Wahlrecht der Bilanzierung zum Handelstag (Trade Date) oder zum Erfüllungstag (Settlement Date). Im Aareal Bank Konzern werden Finanzinstrumente fvpl zum Handelstag, alle anderen Finanzinstrumente zum Erfüllungstag angesetzt.

Finanzinstrumente sind auszubuchen, wenn vertragliche Rechte an den Zahlungsströmen aus dem finanziellen Vermögenswert erlöschen oder auslaufen oder ein Unternehmen den finanziellen Vermögenswert mit seinen wesentlichen Risiken und Chancen überträgt. Zu einer Ausbuchung und einem Neuzugang eines Finanzinstruments kann es auch durch Modifikation der vertraglichen Bedingungen kommen.

Werden Chancen und Risiken nur teilweise übertragen und ein Teil der Verfügungsmacht zurückbehalten, so wird der finanzielle Vermögenswert nur bis zur Höhe seines anhaltenden Engagements ausgebucht. Der Wert des fortdauernden Engagements entspricht dabei dem Umfang, in dem das Unternehmen weiterhin Wertänderungen des finanziellen Vermögenswerts ausgesetzt ist. Eine finanzielle Verbindlichkeit wird bei deren Tilgung, d.h., wenn die im Vertrag genannten Verpflichtungen beglichen wurden, ausgebucht.

## Modifikation

Als Modifikation wird grundsätzlich jede vorgenommene Änderung einer bestehenden Kreditvertragsbedingung / Vertragsanpassung während der Kredit- / Vertragslaufzeit definiert. Dies ist unabhängig von den Gründen für die Modifikation (bonitätsbedingt oder marktbedingt). Vertragsanpassungen können entweder zu einer Ausbuchung des „alten“ und Einbuchung eines „neuen“ Vermögenswerts führen, wenn diese so umfassend sind, dass es sich faktisch um einen neuen Vermögenswert handelt (im Folgenden „substantielle Modifikation“), oder auch nur zur Neuberechnung des Buchwerts und Erfassung eines Modifikationsergebnisses, wenn diese eine Anpassung des bestehenden Vermögenswerts verkörpern (im Folgenden „nicht-substantielle Modifikation“).

Die von Modifikationen betroffenen Vertragsanpassungen können ihre Ursache grundsätzlich in der Bonität und Zahlungsfähigkeit des Kreditnehmers (bonitätsbedingte Modifikationen) oder der Einräumung günstigerer Konditionen in einem bestehenden Vertrag oder der Anpassung der Rahmenbedingungen von Finanzierungen aufgrund eines geänderten Finanzierungsbedarfs des Kunden (marktbedingte Modifikationen) haben.

Sowohl bei der substantiellen als auch bei der nicht-substantiellen Modifikation kommt es zu Ergebniseffekten.

Bei nicht-substantiellen Modifikationen bestimmt sich die Höhe des Modifikationsergebnisses als Differenz der Bruttobuchwerte vor und nach Modifikation und wird bei marktinduzierten Modifikationen im Zinsergebnis, bei bonitätsbedingten Modifikationen in der Risikovorsorge ausgewiesen. Die Veränderung beim Forderungsbuchwert wird im Anschluss über die Restlaufzeit der Forderung ins Zinsergebnis amortisiert.

Bei einer substantiellen Modifikation ist der alte Vermögenswert auszubuchen und ein neuer einzubuchen. Die Differenz der Bruttobuchwerte vor und nach Modifikation wird bei marktinduzierten Modifikationen nach Inanspruchnahme des bestehenden Risikovorsorgebestands als Abgangsergebnis ausgewiesen. Grundlage für die Beurteilung sind zunächst qualitative Kriterien wie z.B. Schuldnerwechsel oder Laufzeitverlängerungen von Darlehen, die keine eingeschränkte Bonität aufweisen. Falls diese nicht zutreffen, wird geprüft, ob der Barwert der mit dem ursprünglichen Effektivzins abgezinsten, neu vereinbarten Zahlungsströme um mindestens 10 % von dem Barwert abweicht, der sich bei Abzinsung der ursprünglichen Zahlungsströme mit dem ursprünglichen Effektivzins ergibt. Falls dies der Fall ist, liegt ebenfalls eine substantielle Modifikation vor. Der Ab- und Neuzugang des Darlehens führt zur Festlegung einer neuen Signifikanzschwelle für eine spätere Migration in Stage 2. Bei bonitätsbedingten Modifikationen wird vor Abgang eine Risikovorsorge derart gebildet, dass diese den gesamten Differenzbetrag zwischen dem alten Buchwert und dem Zugangs-Fair Value umfasst.

---

## Bewertung

Finanzinstrumente sind bei Zugang mit dem Fair Value bei Folgebewertung ac oder fvoci (siehe Kapitel Klassifizierung) zuzüglich Transaktionskosten zu bewerten.

Um die Folgebewertung finanzieller Vermögenswerte festzulegen, muss zunächst eine Klassifizierung des Finanzinstruments erfolgen. Je nach Klassifizierung erfolgt eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert. Finanzinvestitionen in Eigenkapitalinstrumente werden zum Fair Value über die GuV bewertet, es sei denn, beim erstmaligen Ansatz wird pro Einzelinstrument unwiderruflich die Wahl getroffen, bei der Folgebewertung die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Im Aareal Bank Konzern wird dieses Wahlrecht in der Regel aufgrund des Beteiligungscharakters der Eigenkapitalinstrumente ausgeübt.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Daneben können finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten unter bestimmten Voraussetzungen zur erfolgswirksamen Bewertung zum Fair Value designiert werden. Dieses Wahlrecht wird im Aareal Bank Konzern nicht genutzt.

## Klassifizierung

Die Klassifizierung, d.h. die Festlegung der Bewertungskategorie eines finanziellen Vermögenswerts, ist anhand von zwei Kriterien zu beurteilen. Das objektive Kriterium betrifft die vertragliche Ausgestaltung, d.h., ob die Zahlungen ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen auf das ausstehende Kapital darstellen (SPPI = solely payments of principal and interest). Es wurden entsprechende Kriterien festgelegt, die bei Zugang geprüft werden. Dies können z.B. Finanzierungen mit primärem Investitionsrisiko oder vertraglich vereinbarte Zahlungen sein, die vom wirtschaftlichen Erfolg des Kreditnehmers abhängen. Das subjektive Kriterium zur Klassifizierung betrifft das Geschäftsmodell (Business Model), also das Ziel, das ein Unternehmen für eine Gruppe von Vermögenswerten verfolgt.

Eine **Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten (ac = amortised cost)** ist vorzunehmen, wenn das Finanzinstrument zum einen gehalten wird, um die vertraglich vereinbarten Cashflows zu vereinnahmen (Business Model „Halten“) und zum anderen zusätzlich die vertraglich vereinbarten Cashflows ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen darstellen und damit SPPI-konform sind. Diese Klassifizierung findet für einen großen Teil des Kredit- und Wertpapiergeschäfts Anwendung.

Eine **Folgebewertung zum Fair Value mit Erfassung der Wertschwankung im Eigenkapital mit Recycling (fvoci = fair value through other comprehensive income)** ist vorzunehmen, wenn Finanzinstrumente SPPI-konform sind und entweder gehalten werden, um die vertraglich vereinbarten Cashflows zu vereinnahmen, oder auch veräußert werden können (Business Model „Halten & Verkaufen“).

Eine **Folgebewertung zum Fair Value mit Erfassung der Wertschwankung in der GuV (fvpl = fair value through profit or loss)** ist zwingend vorzunehmen, sofern das Finanzinstrument nicht SPPI-konform ist oder nicht einem der beiden o.g. Business Models zugeordnet wurde. Letzteres ist z.B. bei kurzfristiger Wiederveräußerungsabsicht aufgrund von Syndizierungsauflagen der Fall.

## Risikovorsorge

Die Risikovorsorgebildung basiert auf dem internen Staging- und Expected-Credit-Loss (ECL oder EL)-Modell der Aareal Bank. Dazu werden Finanzinstrumente ac und fvoci sowie Kreditzusagen und Finanzgarantien beim Zugang und in der Folgebilanzierung verschiedenen Stufen (Stages) zugeordnet und ihre Risikovorsorge entsprechend in Höhe des Zwölf-Monats-ECL bzw. in Höhe der erwarteten Verluste bezogen auf die gesamte Restlaufzeit des Instruments (Lifetime-ECL oder LEL) gebildet.

**Stage I:** Dieser Stufe werden alle Finanzinstrumente ohne Impairment-Trigger beim Erstzugang zugeordnet. Ein Ab- und Zugang bei substanzieller Modifikation ändert die Zuordnung nicht. Erhöht sich das Kreditrisiko des betreffenden Finanzinstruments nicht signifikant, so ist das Finanzinstrument auch in der Folgebilanzierung in Stage I zu belassen. Die Bildung der Risikovorsorge erfolgt in Höhe der erwarteten Verluste der folgenden zwölf Monate und die Berechnung des Zinsertrags auf Basis des Bruttobuchwerts unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Die Risikovorsorge ist barwertig zu bilden.

**Stage 2:** Dieser Stufe werden alle Finanzinstrumente zugeordnet, deren Kreditrisiko sich seit dem Erstzugang signifikant erhöht hat. Ein Ab- und Zugang bei substanzieller Modifikation ändert die Zuordnung nicht. Die Bildung der Risikovorsorge erfolgt in Höhe der erwarteten Verluste bezogen auf die gesamte Restlaufzeit des Instruments und die Berechnung des Zinsertrags auf Basis des Bruttobuchwerts unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Die Risikovorsorge ist barwertig zu bilden. Die signifikante Erhöhung des Kreditrisikos für die Zuordnung zu Stage 2 wird auf Basis des sog. Expected downgrade-bankinternen Staging-Modells und unter Berücksichtigung von quantitativen und qualitativen Kriterien wie dem Bonitäts-Rating des Kunden, der Betreuungsintensität (Intensivbetreuung), dem Vorliegen von Forbearance-Maßnahmen und/oder Zahlungsverzügen ermittelt. Bei Wegfall der signifikanten Erhöhung des Kreditrisikos erfolgt ein Rücktransfer des Finanzinstruments in Stage 1. Hinsichtlich der in der Aareal Bank AG etablierten Kreditrisikomethoden und -systeme verweisen wir auf unsere Ausführungen im Risikobericht als Teil des Konzernlageberichts.

**Stage 3:** Dieser Stufe werden alle Finanzinstrumente zugeordnet, bei denen objektive Hinweise auf eine Wertberichtigung (Impairment-Trigger oder credit impaired) vorliegen. Die Bildung der Risikovorsorge erfolgt in Höhe des Lifetime-ECL und die Zinsvereinbarung auf Basis des Nettobuchwerts (d.h. Bruttobuchwert abzüglich Risikovorsorge) unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Der Lifetime-ECL in der Stage 3 ist als Differenz zwischen dem Bruttobuchwert und dem Barwert der zukünftig zu erwartenden Zahlungsströme (diskontiert mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz) zu ermitteln. Bei Wegfall der Impairment-Trigger erfolgt ein Rücktransfer des Finanzinstruments in Stage 1 oder 2.

**POCI (purchased or originated credit impaired):** Hier werden alle Finanzinstrumente ausgewiesen, die bei Zugang einen Impairment-Trigger erfüllt hatten. Die Bildung der Risikovorsorge erfolgt in Höhe des Lifetime-ECL.

Für die Ermittlung des Expected Credit-Loss wendet die Aareal Bank grundsätzlich ein modellbasiertes Verfahren an, bei dem je nach Stufe ein- oder mehrjährige Parameter genutzt werden. Die Berechnung des EL in Stage 1 und des LEL in Stage 2 erfolgt auf Basis der Ein-Jahres- bzw. der Lifetime-Ausfallwahrscheinlichkeit (Probability of Default, PD), der prognostizierten Verlustschwere zum Zeitpunkt des Ausfalls (Loss Given Default, LGD), der erwarteten Höhe der Forderung zum Zeitpunkt des Ausfalls (Exposure at Default, EAD), eines Diskontfaktors (DF) und der erwarteten vertraglichen Laufzeit. In den LGD fließen über eine szenariogewichtete Marktprognose aktuelle und erwartete wirtschaftliche länderspezifische Rahmenbedingungen wie BIP, langfristige Zinsen und Arbeitslosenquote ein. Dieser wahrscheinlichkeitsgewichtete Szenariomix reflektiert die Unsicherheiten der weiteren Entwicklung der Covid-19-Pandemie und der möglichen Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine und ergänzt unser Basisszenario um abweichende Entwicklungen über einen Betrachtungszeitraum von drei Jahren. Darüber hinaus fließt die Konjunkturerwartung implizit in die Einschätzung der zukünftigen Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Kreditnehmer bzw. der erwarteten Objekt-Cashflows und damit in die Ausfallwahrscheinlichkeit (PD) mit ein. Zum 30. Juni 2022 wurde ein neues, den neuen EBA Guidelines für Ratingverfahren entsprechendes LGD-Modell für unser CRE-Portfolio produktiv genommen, welches auch als Basis für die modellbasierte bilanzielle Risikovorsorge in Stage 1 und 2 dient. Der Modelleffekt durch die Umstellung betrug rund 10 Mio. €.

Eine Intensivbetreuung führt zur Risikovorsorgebildung in Höhe des erwarteten Kreditverlusts für die gesamte Restlaufzeit des Finanzinstruments (Stage 2). Gleiches gilt für Finanzierungen, für die eine Forbearance-Maßnahme gewährt wird.

In Stage 1 wird maximal ein Zwölf-Monatszeitraum betrachtet, während in den Stages 2 und 3 die erwartete vertragliche Laufzeit des Finanzinstruments (bzw. in Stage 3 die erwartete Rückführungsdauer des Finanzinstruments) berücksichtigt werden muss.

Der EL in Stage 3 wird in der Regel auf Basis von individuell geschätzten Cashflows (ECF-Verfahren) in drei wahrscheinlichkeitsgewichteten Szenarien ermittelt. Die Höhe der Risikovorsorge wird als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem Barwert der erwarteten zukünftigen Cashflows, abgezinst mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz bei erstmaligem Ansatz bzw. bei variabel verzinslichen Finanzinstrumenten nach der letzten Zinsanpassung, unter Berücksichtigung der Cashflows aus der Verwertung der gestellten Sicherheiten, ermittelt. Die Sicherheiten bestehen weitgehend in Form von Grundschulden / Hypotheken. Die Bewertung der Grundschulden / Hypotheken erfolgt zum Fair Value des jeweiligen Szenarios und basiert im Regelfall auf dem Ertragswertverfahren oder der Discounted-Cashflow-Methode. Impairment-Trigger sind deutliche Anzeichen für eine Bonitätsverschlechterung des Schuldners, auftretende Rückstände, externe Gutachten sowie weitere Hinweise darauf, dass nicht alle Zins- und Tilgungsverpflichtungen vertragsmäßig geleistet werden können.

---

Der Risikovorsorgebestand für Fremdkapitalinstrumente ac wird im Bilanzposten Risikovorsorgebestand ac, für Fremdkapitalinstrumente fvoci in der Rücklage aus der Bewertung von Fremdkapitalinstrumenten fvoci und für Kreditzusagen und Finanzgarantien in den Rückstellungen ausgewiesen. Fremdkapitalinstrumente, die unter POCI ausgewiesen werden, werden netto, d.h. ohne Risikovorsorgebestand, bilanziert. Bei Veränderungen der Risikovorsorge erfolgt eine Zu- oder Abschreibung des Buchwerts über die sonstige Risikovorsorge.

Bei Uneinbringlichkeit der Forderungen wird der entsprechende Risikovorsorgebestand in Anspruch genommen und die Forderungen werden ausgebucht. Direktabschreibungen werden nicht vorgenommen.

Die Risikovorsorge für Forderungen sonstiges Geschäft wird nach einem vereinfachten Verfahren in Höhe des Lifetime-Expected Credit-Loss ermittelt.

### Sicherungsbeziehungen

Die im Risikobericht des Konzernlageberichts dargestellte Risikomanagementstrategie ist die Grundlage für die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen. Im Aareal Bank Konzern werden Risiken aus Wertänderungen bei nicht ergebniswirksam zum Fair Value bewerteten Geschäften abgesichert. Dabei wird versucht, die genannten Risiken aus den Grundgeschäften durch den Abschluss eines Sicherungsderivats zu kompensieren, dessen Wertänderungen sich gegenläufig zu denen des Grundgeschäfts entwickeln. Durchschnittspreise oder -kurse der Sicherungsgeschäfte sind für die Steuerung nicht relevant. Für Geschäfte, die ergebniswirksam zum Fair Value bewertet werden, ist keine Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen erforderlich. Die Ergebnisse wirtschaftlicher Sicherungsbeziehungen kompensieren sich im Ergebnis aus zum Fair Value bewerteten Geschäften.

Hedge Accounting nach IFRS 9 unterscheidet verschiedene Formen von Sicherungsbeziehungen.

Fair Value-Hedges dienen der Absicherung von Grundgeschäften gegen Fair Value-Änderungen aus Zins- oder Zins- und Währungsänderungen, die entsprechend als abgesichertes Risiko festgelegt werden. Im Aareal Bank Konzern werden typischerweise Immobiliendarlehen, Wertpapiere und Schuldscheindarlehen mittels Zins- und Zins- / Währungs-Swaps abgesichert. Die zur Absicherung bestimmten Derivate werden zum Fair Value erfolgswirksam bilanziert. Ebenso werden die gegenläufigen Fair Value-Änderungen, die aus dem gesicherten Risiko beim Grundgeschäft resultieren, bilanziell erfolgswirksam erfasst. Der Teil der Zeitwertänderungen beim Grundgeschäft, der nicht dem abgesicherten Risiko zuzurechnen ist, wird entsprechend der Kategorisierung des Grundgeschäfts behandelt. Ist die Sicherungsbeziehung in vollem Umfang effektiv, kompensieren sich die Bewertungsergebnisse. Aus der Absicherung resultierende Buchwertanpassungen des Grundgeschäfts werden nach Beendigung der Sicherungsbeziehung bis zum Laufzeitende des Geschäfts erfolgswirksam aufgelöst.

Absicherungen von Nettoinvestitionen in einen ausländischen Geschäftsbetrieb werden zur Absicherung des Fremdwährungsrisikos, das aus der Umrechnung des Nettovermögens ausländischer Konzernunternehmen entsteht, eingesetzt. Die effektiven Bewertungsergebnisse aus den Sicherungsderivaten werden direkt im Eigenkapital in der Rücklage für Währungsumrechnung bilanziert. Der ineffektive Teil der Wertänderung des Sicherungsderivats ist in der GuV zu erfassen. Der Gewinn oder Verlust aus dem Sicherungsderivat, der dem effektiven Teil der Sicherungsbeziehung zuzurechnen ist und direkt im Eigenkapital erfasst wurde, ist im Zeitpunkt der Veräußerung des ausländischen Geschäftsbetriebs erfolgswirksam zu erfassen. Die Umrechnungsdifferenzen, die aus der Umrechnung des Abschlusses eines Geschäftsbetriebs mit abweichender funktionaler Währung in die Konzernwährung resultieren, sind ebenfalls direkt im Eigenkapital in der Rücklage für Währungsumrechnung zu bilanzieren und werden bei einer Veräußerung des ausländischen Geschäftsbetriebs vom Eigenkapital in die GuV umgliedert.

Die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehungen wird durch eine Sensitivitätsanalyse im Hinblick auf die gesicherten Risiken prospektiv überprüft. Dazu werden die Basis Point Values, d.h. die Sensitivitäten der IFRS-Buchwerte der Grund- und Sicherungsgeschäfte, einander gegenübergestellt. Gründe für eine Unwirksamkeit können unter anderem Unterschiede in der Laufzeit der Geschäfte oder Zahlungstermine sowie unterschiedliche Marktkonventionen für Grund- und Sicherungsgeschäfte sein, die sich in den relevanten Bewertungsparametern niederschlagen (z.B. OIS-Diskontierung) und alle Risiko- und Hedgearten betreffen. Fremdwährungsbasis-spreads werden als Kosten der Absicherung bilanziert. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts dieser Komponente werden erfolgsneutral im OCI erfasst. Soweit sich im Rahmen der Risikosteuerung Änderungen bei den Sicherungsbeziehungen ergeben, wird die Sicherungsquote bestehender Sicherungs- und oder Grundgeschäfte angepasst.



---

Wir verweisen auch auf unsere Ausführungen in den Anhangangaben (36) und (72).

### **(10) Barreserve**

In dem Posten Barreserve werden Kassenbestand und Guthaben bei Zentralnotenbanken ausgewiesen. Die Barreserve ist ausschließlich der Bewertungskategorie ac zugeordnet.

### **(11) Forderungen aus Krediten**

In dem Posten Forderungen aus Krediten werden Immobilien- und Kommunaldarlehen sowie sonstige Forderungen aus Krediten inklusive abgegrenzter Zinsen ausgewiesen. Die Forderungen aus Krediten können allen Bewertungskategorien zugeordnet werden. Derzeit werden sie der Bewertungskategorie ac und fvpl zugeordnet. Der nicht ausgezahlte Teil von Kreditzusagen wird in den Eventualverbindlichkeiten ausgewiesen.

### **(12) Geld- und Kapitalmarktforderungen**

In dem Posten Geld- und Kapitalmarktforderungen werden Geldmarktforderungen, Schuldscheindarlehen und Schuldverschreibungen inklusive abgegrenzter Zinsen ausgewiesen. Die Geld- und Kapitalmarktforderungen können grundsätzlich allen Bewertungskategorien zugeordnet werden.

### **(13) Eigenkapitalinstrumente**

Der Posten enthält nicht konsolidierte Eigenkapitalinstrumente. Sie werden der Bewertungskategorie fvoci zugeordnet.

### **(14) Forderungen sonstiges Geschäft**

In dem Posten Forderungen sonstiges Geschäft werden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Forderungen ausgewiesen. Die Forderungen sonstiges Geschäft werden ausschließlich der Bewertungskategorie ac zugeordnet.

### **(15) Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten / Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten**

In den Posten Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten / Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten werden Derivate mit positiven / negativen Marktwerten aus Fair Value-Hedges, Cashflow-Hedges und Hedges einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb inkl. abgegrenzter Zinsen ausgewiesen. Die Derivate werden ausschließlich der Bewertungskategorie fvpl zugeordnet. Die Grundlage für die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen wird im Kapitel „Ansatz und Bewertung von Finanzinstrumenten“ in diesem Abschnitt beschrieben. Effekte aus der Bewertung dieser Derivate werden gemeinsam mit den Effekten aus der Bewertung der Grundgeschäfte im Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen ausgewiesen.

### **(16) Positive Marktwerte sonstige Derivate / Negative Marktwerte sonstige Derivate**

In den positiven bzw. negativen Marktwerten sonstige Derivate weist der Aareal Bank Konzern die derivativen Finanzinstrumente aus, die nicht in bilanziellen Sicherungsbeziehungen stehen. Sie dienen überwiegend der wirtschaftlichen Absicherung von Marktpreisrisiken. Die Derivate werden ausschließlich der Bewertungskategorie fvpl zugeordnet. Ergebnisse aus der Bewertung und der Kündigung der Derivate werden im Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl ausgewiesen. Die im Zusammenhang mit diesen Derivaten erhaltenen bzw. gezahlten Zinsen werden grundsätzlich ebenfalls im Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl ausgewiesen. Bei Derivaten, die zu

---

Sicherungszwecken abgeschlossen wurden, bei denen jedoch kein Hedge Accounting möglich ist, erfolgt der Ausweis der erhaltenen bzw. gezahlten Zinsen im Zinsergebnis. Effekte aus der Bewertung dieser Derivate werden gemeinsam mit den Effekten aus der Bewertung der Geschäfte im Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl ausgewiesen.

### **(17) Anteile an at equity bewerteten Unternehmen**

In dem Posten Anteile an at equity bewerteten Unternehmen werden Anteile an Unternehmen, auf die der Aareal Bank Konzern einen maßgeblichen Einfluss ausüben kann (assoziierte Unternehmen), sowie Anteile an Gemeinschaftsunternehmen ausgewiesen.

Die in dem Posten ausgewiesenen Anteile an assoziierten Unternehmen werden im Zeitpunkt der Entstehung des maßgeblichen Einflusses zu Anschaffungskosten bewertet und in der Folge insbesondere um die anteiligen Ergebnisse eines Geschäftsjahres erfolgswirksam fortgeschrieben.

Der Equity-Bewertung der wesentlichen assoziierten Unternehmen wurden die letzten verfügbaren, aufgestellten Jahresabschlüsse zugrunde gelegt.

### **(18) Immaterielle Vermögenswerte**

In dem Posten Immaterielle Vermögenswerte werden selbsterstellte Software, Geschäfts- oder Firmenwerte (Goodwill) sowie andere immaterielle Vermögenswerte wie z.B. erworbene Software und Lizenzen ausgewiesen.

Immaterielle Vermögenswerte werden mit Ausnahme der Geschäfts- oder Firmenwerte zu Anschaffungs-/Herstellungskosten abzüglich planmäßiger und gegebenenfalls außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet.

Im Zusammenhang mit der Herstellung von Software entstandene Forschungskosten werden unmittelbar als Aufwand erfasst. Entwicklungsaufwendungen werden ab dem Zeitpunkt aktiviert, ab dem die technische Realisierbarkeit der Fertigstellung der Software erreicht und eine Reihe weiterer Bedingungen erfüllt ist. Die planmäßige Abschreibung erfolgt linear auf Basis einer geschätzten wirtschaftlichen Nutzungsdauer von in der Regel fünf Jahren. Für erworbene Software wird ebenfalls von einer begrenzten Nutzungsdauer ausgegangen. Die Abschreibungen werden im Verwaltungsaufwand erfasst.

Der Geschäfts- oder Firmenwert stellt den Überschuss der Anschaffungskosten über den Fair Value der erworbenen Anteile an den Nettovermögenswerten eines erworbenen Unternehmens zum Erwerbszeitpunkt dar (positiver Unterschiedsbetrag). Der Geschäfts- oder Firmenwert wird mit seinen ursprünglichen Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungen bilanziert. Ein eventuell beim Unternehmenserwerb entstehender negativer Unterschiedsbetrag (negativer Goodwill) wird sofort ertragswirksam vereinnahmt.

Sind bei dem mindestens jährlich durchzuführenden Impairment-Test Anzeichen für eine Wertminderung eines immateriellen Vermögenswerts im Sinne des IAS 36 erkennbar und liegt der erzielbare Betrag unter dem Buchwert dieses Vermögenswerts, so wird eine erfolgswirksame außerplanmäßige Abschreibung auf den geschätzten erzielbaren Betrag vorgenommen.

Ist es nicht möglich, den erzielbaren Betrag für einen einzelnen Vermögenswert zu schätzen, so ist der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit zu bestimmen, zu der der Vermögenswert gehört. Eine zahlungsmittelgenerierende Einheit ist die kleinste identifizierbare Gruppe von Vermögenswerten, die Mittelzuflüsse erzeugen, die weitestgehend unabhängig von den Mittelzuflüssen anderer Vermögenswerte oder anderer Gruppen von Vermögenswerten sind. Im Aareal Bank Konzern erfolgt die Definition einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit entweder auf Basis eines einzelnen Tochterunternehmens oder auf Produktebene. Der erzielbare Betrag eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit ist der höhere der beiden Beträge aus Fair Value abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert. Der Nutzungswert wiederum ist der Barwert der künftigen Cashflows, der voraussichtlich aus einem Vermögenswert oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit abgeleitet werden kann. Die künftigen Cashflows werden anhand mittelfristiger Planungen bestimmt. Zur Ermittlung des Barwerts der künftigen Cashflows werden risikoadäquate Abzinsungsfaktoren verwendet. Somit unterliegen auch die Bilanzierung der immateriellen Vermögenswerte und der Wertminderungstest Schätzunsicherheiten.

## (19) Sachanlagen

In dem Posten Sachanlagen werden selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie deren Nutzungsrechte ausgewiesen. Die Sachanlagen beinhalten auch ein selbst betriebenes Hotel. Sachanlagen werden zu ihren um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen verminderten historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten bewertet. Abschreibungen werden im Verwaltungsaufwand, die des selbst betriebenen Hotels im Sonstigen betrieblichen Ergebnis ausgewiesen.

Die unter den Sachanlagen ausgewiesenen selbstgenutzten Gebäude werden über einen Zeitraum zwischen 25 und 50 Jahren linear abgeschrieben. Selbstgenutzte Grundstücke werden nicht abgeschrieben. Im Hinblick auf die Bilanzierung der nicht selbstgenutzten Grundstücke und Gebäude verweisen wir auf die Ausführungen im Abschnitt „Sonstige Aktiva“. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird nach der linearen Methode unter Verwendung der folgenden Zeiträume abgeschrieben:

	Abschreibungszeitraum
<b>Übrige Sachanlagen</b>	
EDV-Anlagen	3-7 Jahre
sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	5-13 Jahre

Mietereinbauten werden nach den für Gebäude geltenden Grundsätzen abgeschrieben.

Hinsichtlich der Bilanzierung von Wertminderung im Sinne des IAS 36 verweisen wir auf die Ausführungen zu „Immaterielle Vermögenswerte“ in diesem Abschnitt.

Gewinne und Verluste aus der Veräußerung von Sachanlagen werden erfolgswirksam im Sonstigen betrieblichen Ergebnis erfasst.

Anschaffungen von Sachanlagen im Wert von bis zu 250,00 € netto (geringwertige Wirtschaftsgüter) werden sofort als Aufwand erfasst.

Alle Sachanlagen, deren Anschaffung oder Herstellung im laufenden Geschäftsjahr über 250,00 € netto liegen und den Betrag von 1.000,00 € nicht überschreiten, können in einen Jahressammelposten zusammengefasst werden. Dieser Sammelposten wird über fünf Jahre linear abgeschrieben.

## (20) Ertragsteueransprüche / Ertragsteuerverpflichtungen

Die Bewertung unsicherer Steuerpositionen erfolgt in Höhe der bestmöglichen Schätzung des Erfüllungsbetrags (wahrscheinlichster Wert). Abweichend erfolgt die Bewertung nach dem Erwartungswert, sofern dies einer genaueren Schätzung dient.

## (21) Aktive latente Steuern / Passive latente Steuern

Aktive latente Steuern werden angesetzt, wenn sie als werthaltig angesehen werden. Die Beurteilung der Werthaltigkeit erfolgt mittels einer steuerlichen Planungsrechnung (interne Bewertung) auf Basis der mittelfristigen Konzernplanung. Demnach werden aktive latente Steuern nur bilanziert, insoweit es nach unserer Einschätzung in Zukunft wahrscheinlich ist, dass zu versteuernde Ergebnisse erzielt werden, gegen die die temporären Differenzen verwendet und steuerliche Verlustvorträge verrechnet werden können. Hierbei wurden die der latenten Steuerposition zugrunde liegenden Sachverhalte einer Laufzeitanalyse unterzogen. Die Berechnung der latenten Steuern erfolgt auf Basis der landesspezifischen und unternehmensindividuellen Steuersätze, die bei der Realisierung der temporären Differenzen und Verrechnung der Verlustvorträge voraussichtlich gültig sein werden.

Aktive und passive latente Steuern werden gemäß IAS 12.74 saldiert, wenn ein einklagbares Recht zur Aufrechnung von tatsächlichen Steuererstattungsansprüchen gegen tatsächliche Steuerverpflichtungen besteht und wenn es sich bei den aktiven und passiven

---

latenten Steuern um Ertragsteuern handelt, die von derselben Steuerbehörde gegenüber derselben steuerpflichtigen Einheit oder Steuergruppe erhoben werden.

Hinsichtlich der Fristigkeit der latenten Steuerpositionen liegt grundsätzlich Langfristigkeit vor. Als langfristig definieren wir die Restlaufzeit beziehungsweise den Zeitpunkt der voraussichtlichen Realisierung, wenn zwischen dem Abschlussstichtag und dem Fälligkeitstermin mehr als ein Jahr liegt.

## **(22) Sonstige Aktiva**

In dem Posten Sonstige Aktiva werden u.a. Immobilien und Vertragsvermögenswerte ausgewiesen. Die unter den Sonstigen Aktiva ausgewiesenen Immobilien sind zur kurzfristigen Veräußerung vorgesehen. Sie werden gemäß IAS 2 mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet und unterliegen damit Schätzunsicherheiten.

## **(23) Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten**

In dem Posten Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten sind Geldmarktverbindlichkeiten, Hypotheken- und Öffentliche Pfandbriefe, Schuldscheindarlehen und sonstige Schuldverschreibungen inklusive abgegrenzter Zinsen ausgewiesen. Die Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten sind der Bewertungskategorie ac zugeordnet.

## **(24) Wohnungswirtschaftliche Einlagen**

In dem Posten Wohnungswirtschaftliche Einlagen sind täglich fällige und Termineinlagen inklusive abgegrenzter Zinsen ausgewiesen. Die Wohnungswirtschaftlichen Einlagen sind der Bewertungskategorie ac zugeordnet.

## **(25) Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft**

In dem Posten Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft werden Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft werden ausschließlich der Bewertungskategorie ac zugeordnet.

## **(26) Nachrangige Verbindlichkeiten**

Für die nachrangigen Mittelaufnahmen besteht in keinem Fall eine vorzeitige Rückzahlungsverpflichtung. Im Falle der Liquidation oder der Insolvenz gehen die Forderungen und Zinsansprüche aus diesen Verbindlichkeiten den Forderungen aller Gläubiger, die nicht ebenfalls nachrangig sind, nach. Die nachrangigen Verbindlichkeiten sind der Bewertungskategorie ac zugeordnet.

## **(27) Rückstellungen**

In dem Posten Rückstellungen sind Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen, Rückstellungen für Personal- und Sachkosten, Rückstellungen für außerbilanzielle Risiken im Kreditgeschäft, Rückstellungen für Rechts- und Steuerrisiken sowie übrige Rückstellungen ausgewiesen. Rückstellungen werden gebildet, wenn zum Bilanzstichtag eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber Dritten aus einem Ereignis der Vergangenheit besteht, der Abfluss von Ressourcen zur Erfüllung dieser Verpflichtung wahrscheinlich ist und die Höhe der Verpflichtung zuverlässig geschätzt werden kann. Die Bewertung der Rückstellungen erfolgt in Höhe der bestmöglichen Schätzung des Erfüllungsbetrags (wahrscheinlichster Wert). Im Rahmen von Unternehmenserwerben wurden nach IFRS 3 auch Eventualverbindlichkeiten mit ihrem Fair Value (Erwartungswert) angesetzt. Diese werden erst beim Entfallen des Grunds aufgelöst.

---

Die Bewertung unterliegt zahlreichen Unwägbarkeiten und erfordert oftmals Einschätzungen in erheblichem Umfang durch das Management hinsichtlich verschiedener Einflussfaktoren, die sich im weiteren Verlauf als nicht zutreffend erweisen können. Die endgültige Höhe der Verbindlichkeiten kann von der im Rahmen der Bilanzierung zuvor vorgenommenen Bewertung erheblich abweichen. Das Ergebnis einzelner rechtlicher Verfahren kann z.B. nicht mit Gewissheit vorhergesagt werden.

Wird nicht mit einer kurzfristigen Inanspruchnahme innerhalb von zwölf Monaten aus der Verpflichtung gerechnet, so wird die Rückstellung barwertig angesetzt.

### Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Im Aareal Bank Konzern existieren verschiedene Pensionspläne gemäß IAS 19. IAS 19 unterscheidet bei der Bilanzierung von Pensionsverpflichtungen zwischen beitragsorientierten und leistungsorientierten Pensionsplänen.

Ein beitragsorientierter Plan ist ein Pensionsplan, bei dem der Arbeitgeber fixe Beiträge an eine eigenständige Gesellschaft bzw. einen Fonds entrichtet. Der Arbeitgeber hat keine rechtliche oder faktische Verpflichtung, zusätzliche Beiträge zu leisten, wenn die Gesellschaft bzw. der Fonds nicht genügend Vermögenswerte hält, um die Pensionsansprüche aller Mitarbeiter aus dem laufenden und vorherigen Geschäftsjahren zu begleichen. Zu den beitragsorientierten Plänen werden auch die Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt. Die Beiträge für einen beitragsorientierten Plan sind im Personalaufwand zu erfassen.

Leistungsorientierte Versorgungszusagen sind sämtliche Pensionsverpflichtungen, die nicht die Merkmale einer beitragsorientierten Versorgungszusage erfüllen. Die Höhe der Verpflichtung hängt üblicherweise von einem oder mehreren Faktoren wie Alter, Dienstzeit und Gehalt ab.

Die Verpflichtung des Konzerns aus leistungsorientierten Plänen wird in der Konzernbilanz in Form von Rückstellungen ausgewiesen. Diese resultieren aus Betriebsvereinbarungen mit Angestellten, einzelvertraglichen Regelungen mit leitenden Angestellten sowie aus mit Mitgliedern der Geschäftsführung abgeschlossenen Einzelverträgen. Der Berechnung der Rückstellungen werden erwartete wirtschaftliche und demografische Entwicklungen sowie Gehaltstrends zugrunde gelegt. Die Ermittlung der Rückstellungshöhe im Konzern erfolgt mittels versicherungsmathematischer Gutachten. Den durch externe Aktuarer erstellten Gutachten liegen für die Aareal Bank spezifische und konzernweitlich angewandte Parameter zugrunde.

Die Rückstellungshöhe für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen aus leistungsorientierten Plänen wird nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) gemäß IAS 19 auf Basis versicherungsmathematischer Gutachten ermittelt, wobei die unterschiedlichen Pensionspläne gesondert bewertet werden. Vom Barwert der Pensionsverpflichtung wird der Zeitwert des Planvermögens, ggf. unter Berücksichtigung der Regelungen zur Wertobergrenze eines Überhangs des Planvermögens über die Verpflichtung (sog. Asset Ceiling), abgezogen. Hieraus ergibt sich die Nettoverpflichtung (Rückstellung) bzw. der Vermögenswert aus den leistungsorientierten Plänen. Der Nettozinsaufwand des Geschäftsjahres wird ermittelt, indem der zu Beginn des Geschäftsjahres ermittelte Abzinsungsfaktor auf die zu diesem Zeitpunkt ermittelte Nettoverpflichtung und die erwartete Entwicklung angewandt wird. Der herangezogene Rechnungszins orientiert sich am Kapitalmarktzins von hochrangigen Industrieanleihen mit vergleichbarer Laufzeit zum Bilanzstichtag. Die Ermittlung erfolgt nach dem Willis Towers Watson „GlobalRate:Link“-Verfahren. Als Datengrundlage dienen die von Bloomberg erfassten Unternehmensanleihen, die zumindest ein „AA“-Rating aufweisen und zudem auf die gleiche Währung lauten wie die zugrunde liegende Pensionsverpflichtung. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste (Neubewertungen), die sich bezüglich des Verpflichtungsumfanges aus der Erwartungsänderung hinsichtlich der Lebenserwartung, Rententrends, Gehaltsentwicklungen und Rechnungszins gegenüber der Einschätzung zum Periodenbeginn bzw. gegenüber dem tatsächlichen Verlauf während der Periode ergeben, werden erfolgsneutral direkt im Sonstigen Ergebnis in dem Posten Veränderung der Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen erfasst. Eine erfolgswirksame Erfassung der im Sonstigen Ergebnis ausgewiesenen versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste (Neubewertungen) in nachfolgenden Perioden (sog. Recycling) ist nicht gestattet. Ebenfalls erfolgsneutral im Sonstigen Ergebnis auszuweisen sind Differenzen zwischen dem am Periodenanfang auf Basis des dann gültigen Rechnungszinses ermittelten Ertrags aus Planvermögen und dem am Ende der Periode tatsächlich erzielten Ertrag aus Planvermögen (Neubewertung). Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste sowie die Differenz zwischen dem erwarteten und tatsächlichen Ergebnis aus dem Planvermögen sind Bestandteil der Anderen Rücklagen. Sie werden in der Eigenkapitalveränderungsrechnung separat ausgewiesen. Somit beruht auch die Bilanzierung von Pensionsverpflichtungen auf Schätzungen, die mit Unsicherheit behaftet sind.

---

## Anteilsbasierte Vergütung

Im Aareal Bank Konzern bestehen anteilsbasierte Vergütungspläne mit Barausgleich im Sinne des IFRS 2. Zur detaillierten Beschreibung und dem Umfang der Vergütungspläne sowie zum angewandten Bewertungsmodell und den Auswirkungen der anteilsbasierten Vergütung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns verweisen wir auf unsere Ausführungen in der Anhangangabe (82).

Verpflichtungen, die aus den anteilsbasierten Vergütungsplänen resultieren, werden durch Rückstellungen bilanziell erfasst. Die Rückstellungsbildung erfolgt über den Verwaltungsaufwand. Die Höhe der Rückstellungen entspricht dem beizulegenden Zeitwert der jeweiligen Verpflichtung am Bilanzstichtag.

## (28) Sonstige Passiva

In dem Posten Sonstige Passiva werden u.a. Vertragsverbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten und Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern ausgewiesen.

## (29) Eigenkapital

In dem Posten Eigenkapital werden das Gezeichnete Kapital, die Kapitalrücklage, die Gewinnrücklage und die Anderen Rücklagen ausgewiesen. Zu den Anderen Rücklagen zählen die Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen, die Rücklagen aus der Bewertung von Eigen- und Fremdkapitalinstrumente fvoci, die Rücklage aus Wertänderungen des Währungsbasis-Spreads und die Rücklage aus Währungsumrechnung. Darüber hinaus werden in dem Posten Eigenkapital nicht beherrschende Anteile und die sog. Additional-Tier I-Anleihe (AT1-Anleihe) ausgewiesen. Die AT1-Anleihe wird als Eigenkapital klassifiziert, da weder eine Verpflichtung zur Rückzahlung der Anleihe noch eine Verpflichtung zur laufenden Bedienung (Zahlung einer Dividende) besteht. Die der Emission der AT1-Anleihe direkt zurechenbaren Transaktionskosten sowie gezahlte Dividenden werden unter Berücksichtigung von Steuern erfolgsneutral unmittelbar vom Eigenkapital abgezogen.

## (30) Finanzgarantien

Eine Finanzgarantie ist ein Vertrag, bei dem der Garantiegeber zur Leistung bestimmter Zahlungen verpflichtet ist, den Garantiennehmer für einen Verlust zu entschädigen, der entsteht, weil ein bestimmter Schuldner seinen Zahlungsverpflichtungen nicht fristgemäß nachkommt. Beim Garantiegeber sind Finanzgarantien zum Zeitpunkt des Zugangs bilanziell in Höhe des beizulegenden Zeitwerts der Garantieverpflichtung als Verbindlichkeit zu erfassen. Im Rahmen der Folgebewertung ist die Verpflichtung mit dem höheren Wert aus dem wertgeminderten Betrag oder dem ursprünglichen Betrag abzüglich der kumulativen Amortisierung zu bewerten. Für den Ausweis von Finanzgarantien im Aareal Bank Konzern wird der barwertige Anspruch aus den zukünftigen Prämienzahlungen des Garantiennehmers mit der Garantieverpflichtung saldiert (Nettomethode).



## Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

### (31) Zinsüberschuss

Mio. €	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten ac und fvoci	1.108	684
Forderungen aus Krediten	1.086	684
Geld- und Kapitalmarktforderungen	22	0
Zinserträge aus finanziellen Verbindlichkeiten ac	60	85
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten	46	66
Wohnungswirtschaftliche Einlagen	14	19
Zinserträge aus Finanzinstrumenten fvpl	30	20
Forderungen aus Krediten	16	16
Sonstige Derivate	14	4
Marktinduzierte Modifikationserträge	2	1
<b>Gesamte Zinserträge und ähnliche Erträge</b>	<b>1.200</b>	<b>790</b>
Zinsaufwendungen für finanzielle Verbindlichkeiten ac	172	17
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten	157	0
Wohnungswirtschaftliche Einlagen	2	0
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft	0	2
Nachrangige Verbindlichkeiten	13	15
Zinsaufwendungen für finanzielle Vermögenswerte ac und fvoci	24	47
Barreserve	20	29
Geld- und Kapitalmarktforderungen	4	18
Zinsaufwendungen für Finanzinstrumente fvpl	283	126
Sonstige Derivate	283	126
Marktinduzierte Modifikationaufwendungen	19	3
<b>Gesamte Zinsaufwendungen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>498</b>	<b>193</b>
<b>Gesamt</b>	<b>702</b>	<b>597</b>

Der Zinsüberschuss lag mit 702 Mio. € im Wesentlichen aufgrund des im Vorjahresvergleich höheren Kreditportfolios und guter Margen sowie aufgrund erster positiver Effekte höherer Marktzensen auf das Einlagengeschäft und eines verbesserten Fundingmixes deutlich über dem Vorjahreswert (597 Mio. €). Darin enthalten ist auch wie erwartet der anteilige Zinsertrag des im ersten Halbjahr gezahlten Zinsbonus von 13 Mio. € aus den bestehenden längerfristigen Refinanzierungsgeschäften der EZB (TLTROs), da die Nettokreditvergabe der Aareal Bank im Euroraum weiterhin gestiegen ist.

Nach dem Beschluss des EZB-Rats am 27. Oktober 2022, die Konditionen der bestehenden dritten Reihe der TLTROs anzupassen, hat die Aareal Bank 4,3 Mrd. € der 5,3 Mrd. € bereits im November 2022 zurückgezahlt. Durch die einseitige Änderung von Vertragsbedingungen ergab sich aus den in diesem Zusammenhang abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäften ein Bewertungsverlust von 14 Mio. €, der als Modifikationsergebnis des weiterhin im Bestand befindlichen 1,0 Mrd. € TLTROs realisiert wurde.

**(32) Risikovorsorge**

Mio. €	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Zuführungen	282	245
Auflösungen	92	113
Eingänge auf abgeschriebene Forderungen	1	1
Sonstige Risikovorsorge	-	0
Bonitätsbedingtes Modifikationsergebnis	3	2
<b>Gesamt</b>	<b>192</b>	<b>133</b>

Die Risikovorsorge betrug 192 Mio. € (Vorjahr: 133 Mio. €). Darin enthalten ist eine Risikovorsorgezuführung von 134 Mio. € für unser im Abbau befindliches Russland-Exposure, die gemäß IFRS 9 auf Basis von wahrscheinlichkeitsgewichteten Szenarien ermittelt wurde. Dem Szenario eines Forderungsverkaufs wurde dabei die höchste, dem des vollständigen Ausfalls die zweithöchste Wahrscheinlichkeit beigemessen. Als drittes Szenario wurde eine Prolongation und Ablösung angenommen. Die Coverage für das dort ausstehende Exposure (213 Mio. €) beträgt damit über 60 %. Das Engagement konnte aufgrund der in Russland verhängten Sanktionen nicht bedient werden (Transferrisiko), wenngleich der Kreditnehmer zahlungsfähig und -willig ist. Die weiteren möglichen Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine und die wirtschaftlichen Folgen der wechselseitigen Sanktionen sind derzeit nur sehr schwer abschätzbar.

Darüber hinaus wurde zum Halbjahr ein neues, den neuen EBA Guidelines für Ratingverfahren entsprechendes LGD-Modell für unser CRE-Portfolio produktiv genommen, das auch als Basis für die modellbasierte bilanzielle Risikovorsorge in Stage 1 und 2 dient. Der Modelleffekt durch die Umstellung betrug rund 10 Mio. €. Im Übrigen gab es nur wenige Kreditausfälle, ein Zeichen für die gute Portfolioqualität und deutliche Erholungstendenzen nach Beendigung der Covid-19-Pandemie. Zusätzlich hat die Aareal Bank einen sogenannten Management-Overlay von rund 11 Mio. € für alle Immobilienfinanzierungen in Stage 1 und 2 gebildet, um die historisch ungewöhnlichen makroökonomischen Unsicherheiten in den Wirtschaftsprognosen bedingt durch die Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine zu berücksichtigen. Die Unsicherheiten bestehen in der Kombination von Rezessionstendenzen, hohen Zinsanstiegsdynamiken und außergewöhnlichem Inflationsniveau. Die Bestimmung des Overlays erfolgte dabei über eine szenarioabhängige Prognose der Ausfallwahrscheinlichkeiten auf Basis der BIP-Prognosen über die Laufzeit und einer zusätzlichen Erhöhung der modellbasierten Ausfallwahrscheinlichkeiten, die für das Jahr 2023 in etwa 5 % ausmacht.

Die Risikovorsorgebildung und die verwendeten Sicherheitenwerte beruhen auf der Betrachtung von fünf verschiedenen makroökonomischen Szenarien, welche unterschiedlich gewichtet werden. Das wahrscheinlichste Szenario wird dabei als Baseline bezeichnet und ist detailliert im Kapitel „Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen“ beschrieben. Die Summe der Gewichte der adversen Szenarien beläuft sich dabei auf 45 %. Zur Einordnung der betrachteten Szenarien werden nachfolgend drei wesentliche makroökonomische Einflussfaktoren vergleichend dargestellt:

	2022	2023	2024	2025
in %				
<b>„positive“-Szenario (10%-Gewichtung)</b>				
Bruttoinlandsprodukt (Veränderung ggü. Vorjahr %)				
Eurozone	3,2	0,7	3,2	1,5
USA	2,0	1,0	1,9	1,7
Großbritannien	4,4	0,0	2,5	2,4
Arbeitslosigkeit (%)				
Eurozone	6,7	7,1	6,8	6,7
USA	3,7	4,0	4,4	3,8
Großbritannien	3,7	4,3	4,3	3,9
Langfristiger Zins (1-jährige Staatsanleihen) (%)				
Eurozone	2,8	2,2	2,3	2,3
USA	3,7	2,8	2,8	2,8
Großbritannien	3,3	3,1	2,9	2,3
Portfoliogew. Immobilienpreisentwicklung (Basis 2022 = 100 %)	100%	99%	101%	101%
	2022	2023	2024	2025
in %				
<b>„Baseline“-Szenario (45%-Gewichtung)</b>				
Bruttoinlandsprodukt (Veränderung ggü. Vorjahr %)				
Eurozone	3,2	-0,1	2,0	2,1
USA	2,0	0,1	0,9	2,1
Großbritannien	4,4	-0,9	1,5	2,7
Arbeitslosigkeit (%)				
Eurozone	6,7	7,2	7,1	7,0
USA	3,7	4,2	4,6	4,0
Großbritannien	3,7	4,4	4,4	4,0
Langfristiger Zins (10-jährige Staatsanleihen) (%)				
Eurozone	2,8	2,5	2,3	2,3
USA	3,7	3,1	2,8	2,8
Großbritannien	3,3	3,2	2,9	2,3
Portfoliogew. Immobilienpreisentwicklung (Basis 2022 = 100 %)	100%	97%	97%	97%

	2022	2023	2024	2025
in %				
<b>„adverse 1“-Szenario (15%-Gewichtung)</b>				
Bruttoinlandsprodukt (Veränderung ggü. Vorjahr %)				
Eurozone	3,2	-1,5	2,6	1,8
USA	2,0	-0,4	0,9	2,1
Großbritannien	4,4	-1,7	1,7	2,5
Arbeitslosigkeit (%)				
Eurozone	6,7	7,7	7,5	7,5
USA	3,7	4,4	4,8	4,1
Großbritannien	3,7	4,6	4,7	4,4
Langfristiger Zins (10-jährige Staatsanleihen) (%)				
Eurozone	2,8	2,7	2,5	2,5
USA	3,7	3,1	2,8	2,8
Großbritannien	3,3	3,5	3,1	2,5
Portfoliogew. Immobilienpreisentwicklung (Basis 2022 = 100 %)	100%	95%	95%	94%

	2022	2023	2024	2025
in %				
<b>„adverse 2“-Szenario (15%-Gewichtung)</b>				
Bruttoinlandsprodukt (Veränderung ggü. Vorjahr %)				
Eurozone	3,2	-0,8	0,8	1,3
USA	2,0	-0,7	-0,9	1,4
Großbritannien	4,4	-1,6	-0,2	1,5
Arbeitslosigkeit (%)				
Eurozone	6,7	7,3	7,7	7,9
USA	3,7	4,5	5,5	5,2
Großbritannien	3,7	4,5	5,1	5,2
Langfristiger Zins (10-jährige Staatsanleihen) (%)				
Eurozone	2,8	3,5	3,7	3,7
USA	3,7	4,6	4,3	4,0
Großbritannien	3,3	4,0	3,9	3,4
Portfoliogew. Immobilienpreisentwicklung (Basis 2022 = 100 %)	100%	95%	89%	86%

	2022	2023	2024	2025
in %				
<b>„adverse 3“-Szenario (15%-Gewichtung)</b>				
Bruttoinlandsprodukt (Veränderung ggü. Vorjahr %)				
Eurozone	3,2	-1,4	-0,3	1,5
USA	2,0	-1,2	-1,1	1,8
Großbritannien	4,4	-2,1	-1,1	2,0
Arbeitslosigkeit (%)				
Eurozone	6,7	7,6	8,4	8,5
USA	3,7	4,4	5,3	4,6
Großbritannien	3,7	4,6	5,6	5,7
Langfristiger Zins (10-jährige Staatsanleihen) (%)				
Eurozone	2,8	2,3	1,8	1,9
USA	3,7	2,7	2,0	2,2
Großbritannien	3,3	3,1	2,2	1,6
Portfoliogew. Immobilienpreisentwicklung (Basis 2022 = 100 %)	100%	95%	91%	91%

Die Risikovorsorge in Stage 1 und 2 des Immobilienfinanzierungsgeschäfts wird mithilfe der Ausfallwahrscheinlichkeit (PD) und der Verlustschwere zum Zeitpunkt des Ausfalls (LGD) modellbasiert berechnet und ist ganz erheblich vom Marktwert der Immobilien abhängig. Dabei werden die oben dargestellten Szenarien mit ihrer jeweiligen Gewichtung in der LGD-Berechnung berücksichtigt. Darüber hinaus fließt die Konjunkturerwartung implizit in die Einschätzung der zukünftigen Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Kreditnehmer bzw. der erwarteten Objekt-Cashflows und damit in die Ausfallwahrscheinlichkeit (PD) mit ein. Zur Beurteilung der Sensitivität stellen wir nachfolgend die Risikovorsorge je Szenario bei einer jeweils 100%-Gewichtung dar. Diese Kalkulation beinhaltet den sog. quantitativen Stufentransfer in Stage 2 auf Basis des sog. Expected downgrade-Modells auf Basis des im Management-Overlay enthaltenen BIP-Hintergrundfaktors, nicht aber qualitative Kriterien für eine signifikante Erhöhung des Kreditrisikos.

#### Modellhafter Risikovorsorgebestand Stage 1 und 2 für das Immobilienfinanzierungsgeschäft

	31.12.2022
Mio. €	
<b>Szenariogewichtet (bilanzierter Wert)</b>	<b>98</b>
„positive“-Szenario (100 %)	89
„Baseline“-Szenario (100 %)	94
„adverse 1“-Szenario (100 %)	99
„adverse 2“-Szenario (100 %)	103
„adverse 3“-Szenario (100 %)	116

Bei einer pauschalen Erhöhung/Verringerung der Marktwerte um 5 % zum Jahresende hätte sich unter Nutzung der Stichtagsausfallwahrscheinlichkeiten eine Verringerung der Risikovorsorge um rund 7 Mio. € bzw. eine Erhöhung um rund 16 Mio. € ergeben.

Wir verweisen auch auf unsere Ausführungen in der Anhangangabe (65).

**(33) Provisionsüberschuss**

	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Mio. €		
Provisionserträge aus		
ERP-Produkten (inkl. Zusatzprodukten)	207	182
Digitalen Lösungen	85	70
Bankgeschäft und sonstige Tätigkeiten	45	45
<b>Gesamte Provisionserträge</b>	<b>337</b>	<b>297</b>
Provisionsaufwendungen für		
bezogene Leistungen	56	48
Bankgeschäft und sonstige Tätigkeiten	4	4
<b>Gesamte Provisionsaufwendungen</b>	<b>60</b>	<b>52</b>
<b>Gesamt</b>	<b>277</b>	<b>245</b>

Der Provisionsüberschuss konnte durch das Umsatzwachstum der Aareon und im Segment Banking & Digital Solutions auf 277 Mio. € (Vorjahr: 245 Mio. €) gesteigert werden.

Bei den Provisionserträgen aus ERP-Produkten und digitalen Lösungen entfallen 17 Mio. € auf Lizenz Erlöse (Vorjahr: 19 Mio. €), die zeitpunktbezogen vereinnahmt werden. In der Berichtsperiode wurden Erlöse von 2 Mio. € (Vorjahr: 2 Mio. €) erfasst, die Leistungsverpflichtungen früherer Perioden betreffen.

Die Summe der Provisionserträge und -aufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten, die nicht als erfolgswirksam zum Fair Value bewertet werden, beträgt 8 Mio. € (Vorjahr: 9 Mio. €).

**(34) Abgangsergebnis**

	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Mio. €		
<b>Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten ac</b>		
Forderungen aus Krediten	16	23
Geld- und Kapitalmarktforderungen	-3	-3
<b>Abgangsergebnis aus finanziellen Verbindlichkeiten ac</b>		
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten	-21	3
<b>Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten fvoci</b>		
Geld- und Kapitalmarktforderungen	9	0
<b>Gesamt</b>	<b>1</b>	<b>23</b>

Das Abgangsergebnis betrug 1 Mio. € (Vorjahr: 23 Mio. €).

Nach dem Beschluss des EZB-Rats am 27. Oktober 2022, die Konditionen der bestehenden dritten Reihe gezielter längerfristiger Refinanzierungsgeschäfte (TLTRO III) anzupassen, hat die Aareal Bank 4,3 Mrd. € der 5,3 Mrd. € TLTROs bereits im November 2022 zurückgezahlt. Durch die einseitige Änderung von Vertragsbedingungen wurde aus den in diesem Zusammenhang abgeschlossenen Zinnsicherungsgeschäften ein Bewertungsverlust von 24 Mio. € realisiert, der die marktbedingten Effekte aus vorzeitigen Kreditrückzahlungen kompensiert hat.



**(35) Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl**

	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Mio. €		
Ergebnis aus Forderungen aus Krediten	-28	-30
Ergebnis aus Geld- und Kapitalmarktforderungen	0	-17
Ergebnis aus sonstigen Derivaten	53	21
Währungsergebnis	1	-4
<b>Gesamt</b>	<b>26</b>	<b>-30</b>

Das Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl in Höhe von 26 Mio. € (Vorjahr: -30 Mio. €) resultierte im Wesentlichen aus positiven Bewertungseffekten aus den marktseitigen Entwicklungen in Derivaten zur Währungs- und Zinssicherung infolge der hohen Marktdynamik und ausgehend von negativen Ausgangswerten zum Jahresanfang 2022. Um die Volatilität der GuV durch diese Positionen künftig zu reduzieren, waren im ersten Halbjahr zusätzliche Sicherungsgeschäfte abgeschlossen worden.

**(36) Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen**

	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Mio. €		
Ineffektivitäten aus Fair Value-Hedges	-2	-5
Ineffektivitäten aus Absicherung Nettoinvestitionen	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>-2</b>	<b>-5</b>

Wir verweisen auch auf unsere Ausführungen in den Anhangangaben (9) und (72).

**(37) Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr ergab sich -2 Mio. € Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen (Vorjahr: -2 Mio. €). Dies entspricht auch jeweils dem anteiligen Gesamtergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen.

**(38) Verwaltungsaufwand**

	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Mio. €		
Personalaufwand	341	323
Löhne und Gehälter	277	257
Soziale Abgaben	42	40
Altersversorgung	22	26
Anderer Verwaltungsaufwand	173	159
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	57	46
<b>Gesamt</b>	<b>571</b>	<b>528</b>

Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich auf 571 Mio. € (Vorjahr: 528 Mio. €). Dies ist zum einen auf die Geschäftsausweitung insbesondere der Aareon zurückzuführen und zum anderen wurden Transaktionskosten aus dem erfolgreichen Abschluss des freiwilligen öffentlichen Angebots der Atlantic BidCo berücksichtigt.

Im Personalaufwand sind Einzahlungen in beitragsorientierte Pensionspläne in Höhe von 16 Mio. € (Vorjahr: 16 Mio. €) enthalten.

In den anderen Verwaltungsaufwendungen sind nicht aktivierbare Verwaltungskosten für Forschung und Entwicklung bestehender und neuer Funktionen und Produkte in Höhe von 48 Mio. € (Vorjahr: 30 Mio. €) enthalten.

Das durch den Konzernabschlussprüfer im Geschäftsjahr 2022 berechnete Gesamthonorar wird ebenfalls im Posten andere Verwaltungsaufwendungen ausgewiesen und setzt sich wie folgt zusammen:

	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Tsd. €		
Abschlussprüfungsleistungen	3.801	4.066
Andere Bestätigungsleistungen	213	192
Steuerberatungsleistungen	-	-
Sonstige Leistungen	7	25
<b>Gesamt</b>	<b>4.021</b>	<b>4.283</b>

Andere Bestätigungsleistungen beziehen sich u.a. auf die Prüfung nach dem Wertpapierhandelsgesetz, den Vergütungsbericht, Comfort Letter und die prüferische Durchsicht des zusammengefassten gesonderten nichtfinanziellen Berichts. Sonstige Leistungen beinhalten insbesondere aufsichtsrechtliche Beratung.

### (39) Sonstiges betriebliches Ergebnis

	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Mio. €		
Erträge aus Immobilien	36	26
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1	0
Erträge aus Lieferungen und Leistungen	0	0
Andere sonstige betriebliche Erträge	22	21
<b>Gesamte sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>59</b>	<b>47</b>
Aufwendungen für Immobilien	48	32
Aufwendungen für sonstige Steuern	6	8
Andere sonstige betriebliche Aufwendungen	5	19
<b>Gesamte sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>59</b>	<b>59</b>
<b>Gesamt</b>	<b>0</b>	<b>-12</b>

Das Ergebnis aus Immobilien wurde durch Abwertungen von Immobilien im Eigenbestand belastet. Die anderen sonstigen betrieblichen Aufwendungen waren im Vorjahr durch steuerliche Nachzahlungszinsen von 11 Mio. € belastet worden.

### (40) Ertragsteuern

	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Mio. €		
Tatsächliche Ertragsteuern	132	93
Latente Steuern	-46	-6
<b>Gesamt</b>	<b>86</b>	<b>87</b>

Die Unterschiede zwischen dem erwarteten und dem ausgewiesenen Ertragsteueraufwand zeigt die nachfolgende Überleitungsrechnung:

Mio. €	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Ergebnis vor Ertragsteuern	239	155
Erwarteter Steuersatz	31,3%	31,7%
<b>Errechnete Ertragsteuern</b>	<b>75</b>	<b>49</b>
Überleitung auf ausgewiesene Ertragsteuern		
Abweichende ausländische Steuerbelastung	-6	-3
Steueranteil aus steuerfreien Erträgen	-2	0
Steueranteil auf nicht abzugsfähige Aufwendungen	24	22
Wertberichtigungen auf latente Steuern	-2	0
Steuern für Vorjahre	-5	18
Effekte aus Steuersatzänderungen	2	-
Fremdanteile	0	-
Sonstige Steuereffekte	-	1
<b>Ausgewiesene Ertragsteuern</b>	<b>86</b>	<b>87</b>
Effektive Steuerquote	36%	56%

#### (41) Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Stammaktie errechnet sich, indem das den Stammaktionären der Aareal Bank AG zugeordnete Ergebnis durch den gewichteten Durchschnitt der im Geschäftsjahr ausstehenden Stammaktien (59.857.221 Stück) dividiert wird. Das Ergebnis je Stammaktie unverwässert entspricht dem verwässerten Ergebnis je Stammaktie.

Das Ergebnis je ATI-Anteil errechnet sich, indem das den ATI-Investoren zugeordnete Ergebnis durch den gewichteten Durchschnitt der im Geschäftsjahr ausstehenden Anteile bezogen auf 3 € (rechnerisch 100.000.000 Anteile) dividiert wird. Das Ergebnis je ATI-Anteil unverwässert entspricht dem verwässerten Ergebnis je ATI-Anteil.

## Erläuterungen zur Bilanz

### (42) Finanzielle Vermögenswerte ac

	31.12.2022	31.12.2021
Mio. €		
<b>Barreserve ac</b>	<b>5.424</b>	<b>6.942</b>
Kassenbestand	0	0
Guthaben bei Zentralnotenbanken	5.424	6.942
<b>Forderungen aus Krediten ac</b>	<b>29.948</b>	<b>29.434</b>
Immobilendarlehen	29.662	29.059
Kommundarlehen	268	323
Sonstige Forderungen aus Krediten	18	52
<b>Geld- und Kapitalmarktforderungen ac</b>	<b>5.017</b>	<b>5.884</b>
Geldmarktforderungen	1.914	1.264
Schuldscheindarlehen	1.345	1.691
Schuldverschreibungen	1.758	2.929
<b>Forderungen sonstiges Geschäft ac</b>	<b>101</b>	<b>85</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	44	38
Sonstige finanzielle Forderungen	57	47
<b>Gesamt</b>	<b>40.490</b>	<b>42.345</b>

### (43) Risikovorsorgebestand ac

31. Dezember 2022

	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Forderungen sonstiges Geschäft ac	Gesamt Risikovorsorge- bestand ac
Mio. €					
<b>Bestand zum 01.01.</b>	<b>9</b>	<b>77</b>	<b>403</b>	<b>3</b>	<b>492</b>
Zuführungen	33	38	206	1	278
Inanspruchnahmen	-	-	198	1	199
Auflösungen	5	56	27	0	88
Transfer in Stage 1	10	-10	-	-	-
Transfer in Stage 2	-5	12	-7	-	-
Transfer in Stage 3	-	-3	3	-	-
Zinseffekt	-	-	15	-	15
Währungsanpassungen	0	1	-9	0	-8
Veränderung Konsolidierungskreis	-	-	-	0	0
<b>Bestand zum 31.12.</b>	<b>42</b>	<b>59</b>	<b>386</b>	<b>3</b>	<b>490</b>

Die Risikovorsorge auf finanzielle Vermögenswerte ac entfällt auf Forderungen aus Krediten, auf Geld- und Kapitalmarktforderungen sowie auf Forderungen sonstiges Geschäft - im Wesentlichen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Eine detaillierte Aufgliederung des Risikovorsorgebestands auf die Klassen von finanziellen Vermögenswerten wird im Kapitel „Erläuterungen zu Finanzinstrumenten“ Anhangangabe (65) offengelegt.

### 31. Dezember 2021

	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Forderungen sonstiges Geschäft ac	Gesamt Risikovorsorge- bestand ac
Mio. €					
<b>Bestand zum 01.01.</b>	<b>19</b>	<b>77</b>	<b>492</b>	<b>4</b>	<b>592</b>
Zuführungen	12	30	200	0	242
Inanspruchnahmen	0	-	295	1	296
Auflösungen	9	43	57	0	109
Transfer in Stage 1	0	0	-	-	-
Transfer in Stage 2	-13	13	0	-	-
Transfer in Stage 3	0	-4	4	-	-
Zinseffekt	-	-	41	-	41
Währungsanpassungen	0	4	18	0	22
Veränderung Konsolidierungskreis	-	-	-	-	-
<b>Bestand zum 31.12.</b>	<b>9</b>	<b>77</b>	<b>403</b>	<b>3</b>	<b>492</b>

### (44) Finanzielle Vermögenswerte fvoci

	31.12.2022	31.12.2021
Mio. €		
<b>Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci</b>	<b>3.550</b>	<b>3.749</b>
Schuldverschreibungen	3.550	3.749
<b>Eigenkapitalinstrumente fvoci</b>	<b>2</b>	<b>4</b>
Aktien u.a. nicht festverzinsliche Wertpapiere	0	0
Sonstige Beteiligungen	2	4
<b>Gesamt</b>	<b>3.552</b>	<b>3.753</b>

**(45) Finanzielle Vermögenswerte fvpl**

	31.12.2022	31.12.2021
Mio. €		
<b>Forderungen aus Krediten fvpl</b>	<b>427</b>	<b>598</b>
Immobilendarlehen	427	598
<b>Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl</b>	<b>5</b>	<b>4</b>
Fondsanteile	5	4
<b>Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl</b>	<b>1.104</b>	<b>900</b>
Positive Marktwerte aus Fair Value-Hedges	1.102	892
Positive Marktwerte aus Absicherung Nettoinvestitionen	2	8
<b>Positive Marktwerte sonstige Derivate fvpl</b>	<b>722</b>	<b>232</b>
Positive Marktwerte aus wirtschaftlichen Sicherungsderivaten	251	111
Positive Marktwerte aus übrigen Derivaten	471	121
<b>Gesamt</b>	<b>2.258</b>	<b>1.734</b>

**(46) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte**

Die Vermögenswerte von 7 Mio. € (inklusive 4 Mio. € Goodwill) entfallen auf den vereinbarten Management Buy-out der phi-Consulting GmbH. Das Closing erfolgte im Januar 2023. Der Verkauf ist Teil der Aareon-Strategie zur Steigerung der Produktprofitabilität.

**(47) Anteile an at equity bewerteten Unternehmen**

Die Aareal Bank hält Anteile an 7 assoziierten Unternehmen (Vorjahr: 7 Unternehmen) und an 2 Gemeinschaftsunternehmen (Vorjahr: 2 Unternehmen), die nach der Equity-Methode bilanziert werden. Die Summe der Beteiligungsbuchwerte betrug 14 Mio. € (Vorjahr: 19 Mio. €).

**(48) Immaterielle Vermögenswerte**

	31.12.2022	31.12.2021
Mio. €		
Geschäfts- oder Firmenwerte	378	235
Selbsterstellte Software	84	75
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	104	84
<b>Gesamt</b>	<b>566</b>	<b>394</b>



Sämtliche Geschäfts- oder Firmenwerte (Goodwill) entfallen auf die Segmente Banking & Digital Solutions und Aareon und teilen sich wie folgt auf.

	31.12.2022 Goodwill	31.12.2021 Goodwill
Mio. €		
<b>Banking &amp; Digital Solutions</b>		
Deutschland	9	4
<b>Aareon</b>		
DACH-Region	106	106
Internationales Geschäft		
SMB UK	51	54
Aareon Niederlande	55	47
Aareon France	11	12
Aareon Nordics	141	8
Aareon UK	5	5
<b>Gesamt</b>	<b>378</b>	<b>236</b>

Die Erhöhung der Geschäfts- oder Firmenwerte geht auf die Unternehmenserwerbe zurück.

Der Goodwill wird grundsätzlich jährlich zum 31. Dezember im Rahmen eines Impairmenttests auf Werthaltigkeit hin für jede zahlungsmittelgenerierende Einheit („cash generating unit“; kurz „CGU“) überprüft. Neben der CGU Banking & Digital Solutions unterscheidet die Aareon sechs CGUs: Aareon DACH, SMB UK („small and medium business“), Aareon Niederlande, Aareon France, Aareon Nordics und Aareon UK. Basis für die Wertermittlung sind die Barwerte zukünftiger Zahlungsströme (Value in Use), die anhand mittelfristiger Planungen bestimmt werden. Innerhalb der ersten drei bis maximal sechs Jahre erfolgt eine individuelle Planung der Erlös- und Aufwandspositionen. Die den wesentlichen Annahmen zugewiesenen Werte basieren auf internen und externen Faktoren sowie vergangenen Erfahrungen, wobei eine wesentliche Basis die Vorjahresplanung bildet. Der Umsatzplanung unterliegen im Wesentlichen Annahmen zu Neukundengeschäft sowie Vertragsverlängerungen und Zusatzgeschäft mit Bestandskunden. Diese stellen zugleich auch die wesentlichen Quellen von Schätzungsunsicherheiten dar. Regelmäßige Umsatzerlöse wie Wartung und Gebühren aus dem Bestandskundengeschäft unterliegen in der Regel keinen größeren Schätzungsunsicherheiten. Die Planung des Materialaufwands wird abgeleitet aus der Umsatzplanung. Die Personalaufwandsplanung berücksichtigt im Wesentlichen Mitarbeiterzahlen sowie Lohnentwicklung. Die sonstigen Kosten werden unter der Berücksichtigung bekannter Sondereffekte in der Regel basierend auf dem Vorjahr fortentwickelt. Schätzungsunsicherheiten auf der Aufwandseite ergeben sich durch nicht geplante Preiserhöhungen oder nicht planbare Sondereffekte. Grundsätzlich erhöht sich die Schätzungsunsicherheit, je weiter in der Zukunft die Annahmen liegen. Für die über den Zeithorizont der individuellen Planung hinausgehenden Cashflows erfolgt in der Regel die Bewertung unter Berücksichtigung der ewigen Rente.

Der Ermittlung der Barwerte zukünftiger Zahlungsströme wurde ein risikoadäquater Abzinsungsfaktor für das Segment Aareon in der Spanne von 8,86 % bis 11,30 % nach Steuern und für das Segment Banking & Digital Solutions von 6,13 % nach Steuern zugrunde gelegt. Der Abzinsungsfaktor ergibt sich für das Segment Aareon aus einem risikolosen Basiszins zwischen 2,03 % bis 2,86 % und einer Marktrisikoprämie zwischen 7,00 % und 7,12 %, multipliziert mit einem Beta-Faktor in der Spanne von 1,02 bis 1,24. Für das Segment Banking & Digital Solutions ergibt sich der Abzinsungsfaktor aus einem risikolosen Basiszins von 2,03 % zuzüglich einer Marktrisikoprämie von 7,5 %, multipliziert mit einem Beta-Faktor von 0,71. Angesichts der Planungsunsicherheiten über die Detailplanungsphase hinaus wird aufgrund einer vorsichtigen Betrachtung des Marktumfelds eine Wachstumsrate von 2 % unterstellt. Die erzielbaren Beträge weisen eine Überdeckung der Buchwerte auf. Bei allen CGUs ergibt sich mit Ausnahme der CGU SMB UK und der CGU Aareon Nordics auch bei einer signifikanten Änderung einer der oben beschriebenen wesentlichen Annahmen wie der Erhöhung des risikoadäquaten Abzinsungsfaktors um 1 %, der Reduzierung des in den Cashflow einbezogenen EBITDA um 5 % oder der Verringerung der Wachstumsrate auf 1 % ceteris paribus betrachtet keine Wertminderung. Für die CGU SMB UK ergäbe sich ein

Abschreibungsbedarf im niedrigen einstelligen Millionenbereich, für die CGU Aareon Nordics im niedrigen einstelligen bis niedrigen zweistelligen Millionenbereich.

Andere immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen werden auf Wertminderungen überprüft, wenn Ereignisse oder veränderte Umstände vermuten lassen, dass eine Wertminderung eingetreten sein könnte („Triggering event“). Die Aareon unterscheidet für Zwecke der Prüfung potenzieller Wertminderungen im Wesentlichen auf Basis der einzelnen ERP-Lösungen 13 Asset-CGUs. Jede ERP-Lösung generiert für sich unabhängige Zahlungsströme. Die länderspezifischen Digitalen Lösungen, das Rechenzentrum in Deutschland sowie sonstige langfristige Vermögenswerte werden bei Bedarf als gemeinschaftliche Vermögenswerte gemäß IAS 36 betrachtet und auf die jeweiligen nutzenden Asset-CGUs mit einem umsatzabhängigen Schlüssel verteilt. Im Falle einer identifizierten potenziellen Wertminderung („Triggering event“) erfolgt die Werthaltigkeitsprüfung der jeweiligen Asset CGU nach IAS 36 entsprechend den für immaterielle Vermögenswerte erläuterten Grundsätzen. Sofern eine Wertminderung vorzunehmen ist, wird die Restnutzungsdauer gegebenenfalls entsprechend angepasst. Sind die Gründe für eine zuvor erfasste Wertminderung entfallen, werden diese Vermögenswerte erfolgswirksam zugeschrieben, wobei diese Wertaufholung nicht den Buchwert übersteigen darf, der sich ergeben hätte, wenn in den früheren Perioden keine Wertminderung erfasst worden wäre.

Der Bestand an immateriellen Vermögenswerten entwickelte sich wie folgt:

	2022				2021			
	Geschäfts- oder Firmenwert	Selbst- erstellte Software	Sonstige immaterielle Anlagewerte	Gesamt	Geschäfts- oder Firmenwert	Selbst erstellte Software	Sonstige immaterielle Anlagewerte	Gesamt
Mio. €								
<b>Anschaffungs- oder Herstellungskosten</b>								
<b>Stand 01.01.</b>	<b>276</b>	<b>145</b>	<b>160</b>	<b>581</b>	<b>140</b>	<b>134</b>	<b>133</b>	<b>407</b>
Zugänge	0	30	3	<b>33</b>	-	31	2	<b>33</b>
Umbuchungen	-4	-1	0	<b>-5</b>	-	0	0	<b>0</b>
Abgänge	0	1	2	<b>3</b>	0	20	19	<b>39</b>
Veränderung Konsolidierungskreis	158	0	34	<b>192</b>	134	-	44	<b>178</b>
Wechselkurs- veränderungen	-11	-2	-2	<b>-15</b>	2	0	0	<b>2</b>
<b>Stand 31.12.</b>	<b>419</b>	<b>171</b>	<b>193</b>	<b>783</b>	<b>276</b>	<b>145</b>	<b>160</b>	<b>581</b>
<b>Abschreibungen</b>								
<b>Stand 01.01.</b>	<b>41</b>	<b>70</b>	<b>76</b>	<b>187</b>	<b>38</b>	<b>79</b>	<b>83</b>	<b>200</b>
Abschreibungen	-	18	15	<b>33</b>	3	11	11	<b>25</b>
Umbuchungen	-	0	0	<b>0</b>	-	-	-	<b>-</b>
Abgänge	0	1	3	<b>4</b>	0	20	19	<b>39</b>
Veränderung Konsolidierungskreis	-	-	2	<b>2</b>	-	-	-	<b>-</b>
Wechselkurs- veränderungen	0	0	-1	<b>-1</b>	0	0	1	<b>1</b>
<b>Stand 31.12.</b>	<b>41</b>	<b>87</b>	<b>89</b>	<b>217</b>	<b>41</b>	<b>70</b>	<b>76</b>	<b>187</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>235</b>	<b>75</b>	<b>84</b>	<b>394</b>	<b>102</b>	<b>55</b>	<b>50</b>	<b>207</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>378</b>	<b>84</b>	<b>104</b>	<b>566</b>	<b>235</b>	<b>75</b>	<b>84</b>	<b>394</b>

**(49) Sachanlagen**

	31.12.2022	31.12.2021
Mio. €		
Grundstücke, Gebäude und Anlagen im Bau	210	253
Betriebs- und Geschäftsausstattung	25	25
<b>Gesamt</b>	<b>235</b>	<b>278</b>

Der Bestand an Sachanlagen entwickelte sich wie folgt:

	2022			2021		
	Grundstücke, Gebäude und Anlagen im Bau	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Gesamt	Grundstücke, Gebäude und Anlagen im Bau	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Gesamt
Mio. €						
<b>Anschaffungs- oder Herstellungskosten</b>						
<b>Stand 01.01.</b>	<b>368</b>	<b>90</b>	<b>458</b>	<b>360</b>	<b>90</b>	<b>450</b>
Zugänge	13	15	28	11	8	19
Umbuchungen	0	0	0	0	0	0
Abgänge	51	15	66	7	9	16
Veränderung Konsolidierungskreis	0	1	1	2	1	3
Wechselkursveränderungen	1	0	1	2	0	2
<b>Stand 31.12.</b>	<b>331</b>	<b>91</b>	<b>422</b>	<b>368</b>	<b>90</b>	<b>458</b>
<b>Abschreibungen</b>						
<b>Stand 01.01.</b>	<b>115</b>	<b>65</b>	<b>180</b>	<b>100</b>	<b>61</b>	<b>161</b>
Abschreibungen	18	11	29	18	12	30
davon: außerplanmäßige Abschreibungen	-	-	-	-	-	-
Zuschreibungen	-	-	-	-	0	0
Umbuchungen	-	-	-	0	-	0
Abgänge	13	11	24	4	8	12
Veränderung Konsolidierungskreis	-	1	1	-	-	-
Wechselkursveränderungen	1	0	1	1	0	1
<b>Stand 31.12.</b>	<b>121</b>	<b>66</b>	<b>187</b>	<b>115</b>	<b>65</b>	<b>180</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>253</b>	<b>25</b>	<b>278</b>	<b>260</b>	<b>29</b>	<b>289</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>210</b>	<b>25</b>	<b>235</b>	<b>253</b>	<b>25</b>	<b>278</b>

**(50) Ertragsteueransprüche**

Von den Ertragsteueransprüchen zum 31. Dezember 2022 von 46 Mio. € (Vorjahr: 66 Mio. €) wird erwartet, dass ein Teilbetrag von 19 Mio. € (Vorjahr: 21 Mio. €) nach mehr als zwölf Monaten realisiert wird.

## (51) Aktive latente Steuern

Bei der Bilanzierung von latenten Steuern wurden Ansprüche und Schulden, die gegenüber der gleichen Steuerbehörde entstehen und saldiert beglichen werden können, in Höhe von 661 Mio. € (Vorjahr: 340 Mio. €) miteinander saldiert.

Aktive latente Steuern wurden im Zusammenhang mit den folgenden Bilanzposten gebildet:

Mio. €	31.12.2022	31.12.2021
Finanzielle Vermögenswerte ac	162	90
Finanzielle Vermögenswerte fvoci	110	1
Finanzielle Vermögenswerte fvpl	28	2
Sachanlagen	0	0
Sonstige Aktiva	2	0
Finanzielle Verbindlichkeiten ac	1	242
Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl	400	56
Rückstellungen	61	100
Sonstige Passiva	2	-
Steuerliche Verlustvorträge	74	17
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>840</b>	<b>508</b>

Die latenten Steuern auf Verlustvorträge entfallen in Höhe von 47 Mio. € (Vorjahr: 8 Mio. €) auf ausländische Betriebsstätten. Die vorhandenen Verlustvorträge sind unverfallbar. Latente Steuern auf Verlustvorträge wurden bilanziert, soweit diese innerhalb der nächsten fünf Jahre voraussichtlich nutzbar sind. In den latenten Steuern auf Verlustvorträge sind auch latente Steuern auf Zinsvorträge im Sinne der Zinsschranke enthalten, soweit diese werthaltig sind.

Die nicht angesetzten oder wertberichtigten aktiven latenten Steuern belaufen sich auf 68 Mio. € (Vorjahr: 77 Mio. €). Auf unverfallbare steuerliche Verlustvorträge von 309 Mio. € (Vorjahr: 352 Mio. €) wurden keine latenten Steuerforderungen erfasst, da es nicht wahrscheinlich ist, dass zukünftig zu versteuernde Ergebnisse vorliegen, mit denen die ungenutzten steuerlichen Verluste verrechnet werden können.

Aktive latente Steuern in Höhe von 38 Mio. € (Vorjahr: 66 Mio. €) wurden erfolgsneutral über die Anderen Rücklagen gebildet.

## (52) Sonstige Aktiva

Mio. €	31.12.2022	31.12.2021
Immobilien	360	348
Vertragsvermögenswerte	19	20
Übrige	95	95
<b>Gesamt</b>	<b>474</b>	<b>463</b>

Im Berichtsjahr wurden Kosten für wertsteigernde Maßnahmen aktiviert.

Der noch nicht erfüllte Teil der Leistungsverpflichtungen aus IT-Beratungsprojekten in Höhe von 6 Mio. € (Vorjahr: 7 Mio. €) wird voraussichtlich mit 6 Mio. € (Vorjahr: 7 Mio. €) im Folgejahr sowie mit 0 Mio. € (Vorjahr: 0 Mio. €) darüber hinaus realisiert. Auf

die Angabe des nicht erfüllten Teils der Leistungsverpflichtung aus anderen Verträgen wird verzichtet, da die Gegenleistung des Kunden der erbrachten Leistung entspricht.

### (53) Finanzielle Verbindlichkeiten ac

	31.12.2022	31.12.2021
Mio. €		
<b>Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac</b>	<b>26.425</b>	<b>30.597</b>
Geldmarktverbindlichkeiten	5.761	9.501
Schuldscheindarlehen	2.573	3.373
Hypotheken-Pfandbriefe	10.823	10.620
Öffentliche Pfandbriefe	1.296	1.734
Sonstige Schuldverschreibungen	5.972	5.369
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	-
<b>Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac</b>	<b>13.115</b>	<b>11.717</b>
Täglich fällige Einlagen	10.180	9.409
Termineinlagen	2.935	2.308
<b>Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac</b>	<b>96</b>	<b>94</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20	19
Sonstige Verbindlichkeiten	76	75
<b>Nachrangige Verbindlichkeiten ac</b>	<b>386</b>	<b>609</b>
<b>Gesamt</b>	<b>40.022</b>	<b>43.017</b>

Die Bestandsveränderung der nachrangigen Verbindlichkeiten in Höhe von -223 Mio. € (Vorjahr: -330 Mio. €) setzt sich aus -177 Mio. € (Vorjahr: -300 Mio. €) Cashflow-relevanten Kapitalzahlungen und -46 Mio. € (Vorjahr: -30 Mio. €) nicht-Cashflow-relevanten Fair Value-Änderungen und Veränderungen aus Zinsabgrenzungen zusammen.

### (54) Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl

	31.12.2022	31.12.2021
Mio. €		
<b>Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl</b>	<b>2.183</b>	<b>971</b>
Negative Marktwerte aus Fair Value-Hedges	2.141	947
Negative Marktwerte aus Absicherung Nettoinvestitionen	42	24
<b>Negative Marktwerte sonstige Derivate fvpl</b>	<b>1.331</b>	<b>911</b>
Negative Marktwerte aus wirtschaftlichen Sicherungsderivaten	639	526
Negative Marktwerte aus übrigen Derivaten	692	385
<b>Gesamt</b>	<b>3.514</b>	<b>1.882</b>

### (55) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten von 1 Mio. € entfallen auf den vereinbarten Management Buy-out der phi-Consulting GmbH. Das Closing erfolgte im Januar 2023. Der Verkauf ist Teil der Aareon-Strategie zur Steigerung der Produktprofitabilität.

**(56) Rückstellungen**

Mio. €	31.12.2022	31.12.2021
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	158	425
Rückstellungen für außerbilanzielles Kreditgeschäft	4	3
Sonstige Rückstellungen	130	130
<b>Gesamt</b>	<b>292</b>	<b>558</b>

Änderungen des Rechnungszinses für Pensionen erfordern eine Neubewertung des Verpflichtungsumfangs, die erfolgsneutral direkt im Sonstigen Ergebnis in dem Posten Veränderung der Rücklage aus leistungsorientierten Plänen erfasst wird. Durch den starken Zinsanstieg und eine Erhöhung der Ausfinanzierung haben sich die Pensionsrückstellungen deutlich reduziert.

Eine detaillierte Aufgliederung der Rückstellungen für außerbilanzielles Kreditgeschäft auf die Klassen von finanziellen Vermögenswerten wird im Kapitel „Erläuterungen zu Finanzinstrumenten“ Anhangangabe (65) offengelegt.

**Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen**

Die Pensionsverpflichtungen resultieren im Wesentlichen aus bei der Aareal Bank, der Aareon, der BauGrund und der Westdeutschen Immobilien Servicing (ehemalige WestImmo) abgeschlossenen Altersvorsorgeplänen (sog. beitrags- und leistungsorientierte Pläne gemäß IAS 19).

Bei der Aareal Bank bestehen zur Absicherung von bestehenden Altersversorgungsverpflichtungen Vermögenswerte in einem Contractual Trust Arrangement (CTA), um vor dem Hintergrund der eingeschränkten Absicherung durch den Pensionsversicherungsvertrag (PSVaG) eine verbesserte Insolvenzversicherung der Versorgungsansprüche zu gewährleisten. Hierzu wurde eine doppelseitige Treuhand unter Beteiligung der Aareal Bank AG (Treugeber) und des Aareal Pensionsverein e.V. als rechtlich selbstständigen Dritten (Treuhand) vereinbart. Der Treuhänder ist im Vereinsregister beim Amtsgericht Wiesbaden eingetragen.

Der Treuhänder hält das Sondervermögen treuhänderisch für den Treugeber (Verwaltungstreuhand). Gleichzeitig, aber gegenüber der Verwaltungstreuhand vorrangig, hält der Treuhänder das Sondervermögen für alle Begünstigten treuhänderisch zur Sicherung der erfassten Ansprüche (Sicherungstreuhand).

Die Sicherungstreuhand im Interesse der Begünstigten entsteht im Wege eines echten Vertrags zugunsten Dritter (§ 328 Abs. 1 BGB). Aufgrund dieser Sicherungstreuhand können die Begünstigten vom Treuhänder verlangen, dass dieser das Sondervermögen nach Maßgabe der Regelungen dieses Treuhandvertrags zur Sicherung der erfassten Ansprüche hält und verwaltet. Mit Eintritt des Sicherungsfalls können die Begünstigten aufgrund der Sicherungstreuhand vom Treuhänder verlangen, dass dieser ihre erfassten Ansprüche nach Maßgabe der Regelungen dieses Treuhandvertrags aus dem Sondervermögen befriedigt.

Wirtschaftlicher Eigentümer des Vermögens ist die Bank. Gemanagt wird das Vermögen in einem Spezialfonds von der HSBC INKA. Die HSBC INKA trifft auf der Grundlage einer Anlagerichtlinie die Anlageentscheidungen für die Altersversorgung der Mitarbeiter. Es wurde ein gemeinsamer Anlageausschuss mit Mitarbeitern der HSBC INKA und der Aareal Bank gebildet. Die Bank überträgt das neu anzulegende Vermögen jährlich auf den Aareal Pensionsverein e.V., der dann wiederum zusätzliche Anteile am Spezialfonds erwirbt. Zinserträge werden unterjährig durch den Fondsmanager angelegt.

Für einen Teil der Versorgungsansprüche der aktiven Vorstandsmitglieder sowie der ehemaligen Vorstandsmitglieder hat die Bank Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen, die ebenfalls treuhänderisch auf den Aareal Pensionsverein e.V. übertragen wurden und für deren Beiträge die Bank entsprechende Mittel bereitstellt.



Mit der Auslagerung von Vermögensgegenständen auf den Aareal Pensionsverein e.V. wird neben der Sicherung von Anwartschaften und Ansprüchen auf Leistungen der betrieblichen Altersversorgung Planvermögen im Sinne von IAS 19 geschaffen, das mit den Versorgungsverpflichtungen des Treugebers verrechnet werden kann.

### Kurzbeschreibung der wesentlichen Pensionspläne

#### DePfa Bank Betriebsvereinbarung vom 14. Dezember 1999 (kurz: BV 97)

Die BV 97 gilt für Neueintritte ab dem 1. Januar 1997. Nach Erfüllung einer Wartezeit von fünf versorgungsfähigen Dienstjahren sind folgende Leistungen zugesagt: Altersrente nach Vollendung des 65. Lebensjahres (auch nach vorangegangener Invaliderität), vorgezogene Altersrente, Invalidenrente bis zur Vollendung des 65. Lebensjahres sowie Witwen- und Witwerrente.

Die Bank gewährt ihren Mitarbeitern eine Grundversorgung aus eigenen Beiträgen und eine Zusatzversorgung entsprechender einzelvertraglicher Vereinbarungen zur Gehaltsumwandlung. Die Grundversorgung ergibt sich für die versorgungsfähige Dienstzeit aus einem jährlichen Versorgungsaufwand in Höhe von 3,5 % für Teile des versorgungsfähigen Einkommens bis zur Beitragsbemessungsgrenze (BBG) und 10 % für Teile des versorgungsfähigen Einkommens oberhalb der BBG. Die so ermittelten Arbeitgeberbeiträge sowie die Beiträge aus Gehaltsumwandlung werden zum Ende eines Wirtschaftsjahres in einen CTA eingebracht. Das Versorgungskapital inklusive der zugeteilten Überschüsse wird jährlich mit mindestens 4 % verzinst. Die jährlichen Versorgungsleistungen errechnen sich durch die Verrentung des Versorgungskapitals bei Eintritt des Leistungsfalls gemäß einer festen Verrentungstabelle.

Als versorgungsfähige Dienstzeit gilt die Zeit ab der Vollendung des 20. Lebensjahres bis zur Vollendung des 65. Lebensjahres. Das versorgungsfähige Einkommen ist das innerhalb eines Jahres bezogene Bruttoarbeitsentgelt.

Die versicherungsmathematischen Abschläge bei Inanspruchnahme der Altersrente vor Vollendung des 65. Lebensjahres finden über die Verrentung des Versorgungskapitals statt. Witwen- / Witwerrente beträgt 60 % der Mitarbeiterrente. Die Bank erhöht die laufenden Leistungen jährlich um 1 %, eine Verpflichtung zum Inflationsausgleich besteht nicht.

### Vorstand

Die vier aktiven Vorstandsmitglieder erhalten ihre Versorgungsleistungen aufgrund jeweiliger Einzelzusagen.

Zwei Einzelzusagen orientieren sich an den festen jährlichen Arbeitgeberbeiträgen und den Beiträgen aus Entgeltumwandlung, die auf das jeweilige Versorgungskonto eingezahlt und jährlich mit 4 % verzinst werden. Bei Invaliderität oder Tod wird das bestehende Versorgungskapital aus Arbeitgeberbeiträgen um die Summe der Beiträge aufgestockt, die für jedes volle Kalenderjahr bis zu einer Beitragszeit von insgesamt zehn Jahren, maximal jedoch bis zur Vollendung des 62. bzw. 63. Lebensjahres, künftig noch gutgeschrieben worden wären. Das Versorgungskapital und das Entgeltumwandlungskapital werden im Versorgungsfall versicherungsmathematisch in eine lebenslänglich laufende Alters- bzw. Invalidenrente umgerechnet. Die Verrentung erfolgt auf der Grundlage der biometrischen Rechnungsgrundlagen und eines Rechnungszinssatzes von 4 % jährlich und berücksichtigt die garantierte Rentenanpassung von 1 % p.a. Die Witwenpension beträgt 60 % des Pensionsanspruchs des Versorgungsnehmers. Die laufenden Leistungen werden jährlich um 1 % erhöht, eine Verpflichtung zum Inflationsausgleich besteht nicht. Die entsprechend dieser Zusage erreichbaren Altersleistungen wurden für eine dieser Einzelzusagen durch eine Rückdeckungsversicherung abgesichert. Diese Rückdeckungsversicherung schließt Leistungen im Invaliden- und im Todesfall ein.

Für die zwei weiteren Einzelzusagen wird jährlich ein fester Arbeitgeberbeitrag zur Verfügung gestellt und dem persönlichen Versorgungskonto gutgeschrieben. Das Versorgungskapital verzinst sich entsprechend der Kapitalerträge, die in Form einer realen oder virtuellen Kapitalanlage generiert werden. Die Kapitalanlage erfolgt, soweit der Versorgungsbeitrag dem für die Bank errichteten Contractual Trust Agreement (CTA) als Treuhandvermögen zugeführt wird, als Realanlage im Rahmen des CTA. Soweit der Versorgungsbeitrag nicht dem Treuhandvermögen des CTA zugeführt wird, erfolgen die Anlage und die Bestimmung der Kapitalerträge virtuell, sodass das Ergebnis der virtuellen Anlage dem Ergebnis der Anlage entspricht, als wäre die Anlage zu 100 % als Realanlage vorgenommen worden. Bei Invaliderität oder Tod wird das bestehende Versorgungskapital um die Summe der Beiträge aufgestockt, die für jedes volle Kalenderjahr bis zu einer Beitragszeit von fünf Jahren, maximal jedoch bis zur Vollendung des 62. Lebensjahres, künftig noch gutgeschrieben worden wären. Das Versorgungskapital wird grundsätzlich in Form einer Einmalzahlung ausgezahlt. Die Hinterbliebenenpension beträgt 60 % des Pensionsanspruchs des Versorgungsnehmers. Soweit die Versorgung als Rentenleistung ausgezahlt wird, werden die laufenden Leistungen jährlich um 1 % angepasst.

---

**DePfa Bank Dienstvereinbarung vom 30. Dezember 1955 (kurz: DePfa 55)**

Die DePfa 55 ist eine einkommensabhängige Zusage für die Eintritte vor dem 31. Dezember 1988, die nach Erfüllung einer Wartezeit von fünf Dienstjahren eine Ruhegeldleistung ab Vollendung des 65. Lebensjahres bzw. eine Leistung wegen Berufsunfähigkeit (Invalidität) sowie eine Hinterbliebenenleistung als eine monatliche Rente vorsieht.

Die Höhe der Anwartschaft ergibt sich aus den Steigerungsbeträgen wie folgt: je 5 % des letzten Jahresgehalts für die ersten fünf Dienstjahre, je 2 % des letzten Jahresgehalts für die weiteren 20 Dienstjahre und je 1 % des letzten Jahresgehalts für jedes spätere Dienstjahr bis zu einem Höchstsatz von 75 % des letzten Jahresgehalts nach 35 Dienstjahren. Die Witwen-/Witwerrente beträgt 60 % der Alters-/Invalidenleistung. Auf den Versorgungsanspruch werden Leistungen der Sozialversicherung und VBL/Gerling angerechnet. Die Dienstvereinbarung beinhaltet keine Regelung zum vorzeitigen Bezug der Altersrente sowie zur Anpassung der laufenden Renten.

Diese Zusagen sind endgehaltsbezogene Zusagen. Die sich aus der jeweiligen Versorgungszusage ergebende Verpflichtung reagiert somit sehr empfindlich auf von der Erwartung abweichende Einkommensveränderungen.

Für die laufenden Leistungen sehen die Zusagen keinen festgelegten Anpassungssatz vor, daher erfolgt die Anpassung nach § 16 BetrAVG. Es ist also bei entsprechender wirtschaftlicher Lage der Bank alle drei Jahre ein Inflationsausgleich vorzunehmen. Eine Variation der Inflation und somit des Rententrends hat bei diesen Zusagen eine Wirkung auf das Versorgungsvolumen.

**BauBoden Vereinbarung vom 1. Juli 1968 (kurz: BauBoden 68)**

Diese Vereinbarung gilt für die Betriebsangehörigen nach Vollendung des 18. Lebensjahres, die am 1. Januar 1967 im Dienst der Bank gestanden haben oder spätestens bis zum 31. Dezember 1983 neu eingetreten sind. Nach Erfüllung einer Wartezeit von zehn Dienstjahren sind folgende Leistungen zugesagt: Altersrente nach Vollendung des 65. Lebensjahres, vorgezogene Altersrente, Berufs- und Erwerbsunfähigkeitsrente sowie Witwen- und Witwerrente.

Die Versorgung besteht aus einer Gesamrente, die sich aus der gesetzlichen Rentenversicherung, der Zusatzversicherung bei der VBL oder beim BVV, die angerechnet wird, oder aus dem Gruppenversicherungsvertrag und dem Bankzuschuss zusammensetzt. Die Gesamrente beträgt nach zehnjähriger Betriebszugehörigkeit 55 % des pensionsfähigen Gehalts. Für jedes weitere Dienstjahr erhöht sich die Gesamrente um 1 % des pensionsfähigen Gehalts bis zu einem Höchstsatz von 75 %. Als pensionsfähiges Gehalt gilt das letzte im Dienst bezogene monatliche Bruttogehalt.

Bei Inanspruchnahme der Altersrente vor Vollendung des 65. Lebensjahres wird kein versicherungsmathematischer Abschlag vorgenommen. Die Witwen-/Witwerrente beträgt 60 % des Bankzuschusses. Die Anpassung der laufenden Renten erfolgt gemäß § 16 BetrAVG.

Diese Zusagen sind endgehaltsbezogene Zusagen. Die sich aus der jeweiligen Versorgungszusage ergebende Verpflichtung reagiert somit sehr empfindlich auf von der Erwartung abweichende Einkommensveränderungen.

Für die laufenden Leistungen sehen die Zusagen keinen festgelegten Anpassungssatz vor, daher erfolgt die Anpassung nach § 16 BetrAVG. Es ist also bei entsprechender wirtschaftlicher Lage der Bank alle drei Jahre ein Inflationsausgleich vorzunehmen. Eine Variation der Inflation und somit des Rententrends hat bei diesen Zusagen eine Wirkung auf das Versorgungsvolumen.

**BauBoden Vereinbarung vom 12. Dezember 1984 (kurz: BauBoden 84) und DePfa Bank Versorgungsordnung vom 28. November 1990 (kurz: DePfa 90)**

Die Versorgungsordnung BauBoden 84 gilt für die Betriebsangehörigen, die nach dem 31. Dezember 1983 in das Unternehmen eingetreten sind und das 20. Lebensjahr vollendet haben. Die Versorgungsordnung DePfa 90 gilt für die Betriebsangehörigen, die nach dem 31. Dezember 1988 in das Unternehmen eingetreten sind. Nach Erfüllung einer Wartezeit von zehn Dienstjahren sind folgende Leistungen zugesagt: Alters- bzw. vorgezogene Altersrente, Berufs- und Erwerbsunfähigkeitsrente sowie Witwen- und Witwerrente.

Einen Anspruch auf Altersrente erwirbt der Betriebsangehörige bei Vollendung des 65. Lebensjahres. Die Höhe der monatlichen Rentenanwartschaft berechnet sich für jedes anrechnungsfähige Dienstjahr (begrenzt auf maximal 40 Dienstjahre) wie folgt: 0,6 % der

---

versorgungsfähigen Bezüge bis zur BBG, 2 % des die BBG übersteigenden Teils der versorgungsfähigen Bezüge, wobei als versorgungsfähige Bezüge bzw. bei der BBG der Durchschnitt der letzten zwölf Monate genommen wird. Auf den Versorgungsanspruch werden bei der Bau Boden 84 Versicherungsleistungen des BVV angerechnet.

Die Bank verzichtet auf einen versicherungsmathematischen Abschlag bei der Inanspruchnahme der vorgezogenen Altersrente. Die Witwen-/Witwerrente beträgt 60 % der Anwartschaft auf Versorgungsleistung. Die Anpassung der laufenden Renten erfolgt gemäß § 16 BetrAVG.

Diese Zusagen sind endgehaltsbezogene Zusagen. Die sich aus der jeweiligen Versorgungszusage ergebende Verpflichtung reagiert somit sehr empfindlich auf von der Erwartung abweichende Einkommensveränderungen.

Für die laufenden Leistungen sehen die Zusagen keinen festgelegten Anpassungssatz vor, daher erfolgt die Anpassung nach § 16 BetrAVG. Es ist also bei entsprechender wirtschaftlicher Lage der Bank alle drei Jahre ein Inflationsausgleich vorzunehmen. Eine Variation der Inflation und somit des Rententrends hat bei diesen Zusagen eine Wirkung auf das Versorgungsvolumen.

#### **AHB-Betriebsvereinbarung über Zusatzversicherungsleistungen (RGO) der ehemaligen Corealcredit**

Für ehemalige Mitarbeiter der Allgemeine Hypothekenbank AG, deren Anstellungsverhältnis vor dem 1. Januar 1994 begonnen hat, bestimmen sich die Versorgungsleistungen nach der Zusatzversorgung vom 29. August 1995 mit ergänzender Rahmenbetriebsvereinbarung vom 7. März 1995.

Dieser Versorgungszusage liegt eine an die Beamtenversorgung angelehnte Gesamtversorgung zugrunde. Nach Erfüllung der Wartezeit von fünf Dienstjahren beträgt der Gesamtversorgungssatz zunächst 50 % des versorgungsfähigen Einkommens. Für jedes Jahr der Zugehörigkeit nach Vollendung des 37. Lebensjahres erhöht sich der Gesamtversorgungssatz um 1 % des versorgungsfähigen Einkommens, höchstens jedoch auf 75 % des versorgungsfähigen Einkommens. Bei Berufs- und Erwerbsunfähigkeit beträgt der Anspruch mindestens 65 % und bei Arbeitsunfall 75 % des versorgungsfähigen Einkommens. Als versorgungsfähiges Einkommen gilt das durch zwölf geteilte Jahreseinkommen. Das Jahreseinkommen errechnet sich aus 14 Monatsgehältern.

Auf das so ermittelte Ruhegeld werden die auf Pflichtbeiträgen beruhenden Leistungen der gesetzlichen Rentenversicherung und des BVV angerechnet. Insofern ist die Versorgungsverpflichtung unmittelbar abhängig von der Entwicklung des Leistungsniveaus der Rentenversicherung einerseits und des BVVs andererseits.

Ausgelöst durch das Rentenreformgesetz 1992 und die damit einhergehenden Einschnitte in der gesetzlichen Rentenversicherung erfolgte in 1995 eine Neuordnung der Zusage. Kern der Neuordnung ist die Begrenzung der Ausfallbürgschaft der Bank für das infolge der Rentenzugangsfaktoren und der geringeren Anpassung des Rentenwerts sinkende Niveau der gesetzlichen Rente. Danach übernimmt die Bank weiterhin dienstzeiträtlich für die Dienstzeiten bis zur Neuordnung am 31. Dezember 1995 die Ausfallbürgschaft für die Rentenzugangsfaktoren bei vorgezogenem Altersrentenbeginn und für das abgesenkte Niveau des aktuellen Rentenwerts (Nettoanpassungsfaktor). Für die Dienstzeiten ab der Neuordnung bis zum Pensionierungsbeginn geht die Niveauabsenkung der gesetzlichen Rentenversicherung zulasten des Versorgungsberechtigten.

Ab Rentenbeginn ist die AHB-Rente bereits vor der Neuordnung von der Entwicklung der gesetzlichen Rentenversicherung und der BVV-Rente entkoppelt, da ausschließlich die AHB-Rente gemäß der Inflation jährlich angepasst wird.

Entsprechend ist die Verpflichtung für die Zusage während der Anwartschaftsphase zum einen von der Entwicklung der Sozial- und BVV-Rente unmittelbar abhängig. Zum anderen ist sie in vollem Umfang für alle Dienstjahre - auch soweit diese schon erbracht wurden - einkommensdynamisch. Das Verpflichtungsvolumen ist zudem von der Variation der Inflation und somit des Rententrends abhängig.

#### **Rheinboden Hypothekenbank AG - Pensionsordnungen in der Fassung vom 1. Dezember 1991 der ehemaligen Corealcredit**

Die ehemaligen Mitarbeiter der Rheinboden Hypothekenbank AG haben Anspruch auf Alters- und Invalidenrenten sowie Hinterbliebenenleistungen gemäß den Pensionsordnungen in der Fassung vom 1. Dezember 1991.

---

Für Mitarbeiter mit Dienstbeginn vor dem 1. Oktober 1978 betragen die monatlichen Versorgungsleistungen nach zehn Dienstjahren 5 % der pensionsfähigen Bezüge (letztes tarifliches oder vertragliches Monatsgehalt) und erhöhen sich jeweils um 0,5 % der pensionsfähigen Bezüge je weiteres Dienstjahr auf 14 % der pensionsfähigen Bezüge nach 15 Dienstjahren. Für jedes weitere Dienstjahr erhöht sich der monatliche Versorgungsanspruch um 0,3 % der pensionsfähigen Bezüge, jedoch insgesamt höchstens auf 20 %. Hierauf werden die Leistungen des BVV angerechnet, soweit diese auf Arbeitgeberbeiträgen beruhen.

Für Mitarbeiter mit Dienstbeginn nach dem 30. September 1978 betragen die Versorgungsleistungen 0,15 % der pensionsfähigen Bezüge bis zur Beitragsbemessungsgrenze sowie 1,5 % der pensionsfähigen Bezüge über der Beitragsbemessungsgrenze je Dienstjahr zwischen dem 25. und dem 65. Lebensjahr, wobei höchstens 35 Dienstjahre angerechnet werden.

Die Altersrente in den Rheinboden-Pensionsordnungen wird ab Vollendung des 65. Lebensjahres bzw. mit Beginn der Altersrente (Vollrente) in der gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt. Im Fall des vorgezogenen Altersrentenbeginns sind Abschläge in Höhe von 0,3 % pro Monat des vorgezogenen Altersrentenbeginns vor Alter 65 zur Teil-Kompensation der Mehrbelastung infolge des vorgezogenen Rentenbeginns vorgesehen. Die Hinterbliebenenleistungen betragen 60 % des Rentenanspruchs des Mitarbeiters für Witwen / Witwer bzw. 15 % für Halbweisen und 20 % für Waisen, höchstens jedoch zusammen den Betrag des Rentenanspruchs des Mitarbeiters.

Für einzelne Pensionäre und unverfallbar ausgeschiedene Anwärter bestehen ergänzende einzelvertragliche Regelungen zur Überleitung von der alten auf die neue Rheinboden-Pensionsordnung und zur Anrechnung der BVV-Leistung.

Zudem sind für ehemalige Vorstände und Generalbevollmächtigte – zurzeit Pensionäre und ein unverfallbar ausgeschiedener Anwärter – einzelvertragliche Zusagen maßgeblich.

Die Anpassung der laufenden Renten auf Basis der Rheinboden-Zusagen erfolgt – mit Ausnahme einer kleinen Gruppe von etwa zehn Rentnern mit Anpassung gemäß Bankentarif – auf Basis von § 16 BetrAVG gemäß dem Inflationsausgleich.

#### **WestImmo - Versorgungsordnung vom 1. Oktober 1995**

Die Versorgungsordnung vom 1. Oktober 1995 ist eine beitragsorientierte Leistungszusage. Als Leistungsarten vorgesehen sind nach einer Wartezeit von fünf Dienstjahren Altersrente, vorgezogene Altersrente, Berufs- und Erwerbsunfähigkeitsrente sowie Witwen-, Witwer- und Waisenrente.

Die Höhe der Altersrente, vorgezogenen Altersrente sowie der Berufs- bzw. Erwerbsunfähigkeitsrente berechnet sich aus der Summe der während der rentenfähigen Dienstzeit erworbenen Rentenbausteine. Übersteigt die rentenfähige Dienstzeit 40 Jahre, so berechnet sich die monatliche Rente aus der Summe der 40 höchsten während der rentenfähigen Dienstzeit erworbenen Rentenbausteine. Die Höhe eines Rentenbausteins wiederum ergibt sich durch Multiplikation des Beitragseckwerts (ab 2021: 311 €), der persönlichen Verdienstreue (Verhältnis aus rentenfähigem Einkommen und der Beitragsbemessungsgrenze in der Deutschen Rentenversicherung, wobei Einkommensbestandteile oberhalb der Beitragsbemessungsgrenze 3,75-fach gewichtet werden) und dem Verrentungsfaktor im jeweiligen Alter gemäß der Verrentungstabelle. Die Höhe der vorgezogenen Altersrente wird für jeden Monat des Rentenbezugs vor Vollendung des 65. Lebensjahres um 0,5 % gekürzt. Die Witwen-/Witwerrentenanwartschaft beträgt 60 %.

Der Ermittlung der Höhe der Pensionsverpflichtungen liegen soweit erforderlich die folgenden konzerneinheitlichen versicherungsmathematischen Annahmen zugrunde:

	31.12.2022	31.12.2021
Berechnungsmethode	Projected Unit Credit	Projected Unit Credit
Rechnungsgrundlage	Richttafeln 2018 G von K. Heubeck	Richttafeln 2018 G von K. Heubeck
Versicherungsmathematische Annahmen (in %)		
Rechnungszinssatz	3,68	1,17
Gehaltstrend	2,25	2,00
Rententrend	1,79	1,47
Inflationsrate	2,25	1,75
Fluktuationsrate	3,00	3,00

Entwicklung der Nettopensionsverpflichtungen:

	Barwert der Pensionsverpflichtungen	Zeitwert des Planvermögens	Nettopensionsverpflichtung
Mio. €			
<b>Stand zum 01.01.2022</b>	<b>539</b>	<b>-114</b>	<b>425</b>
<b>Pensionsaufwand</b>	<b>19</b>	<b>-3</b>	<b>16</b>
laufender Dienstzeitaufwand	13	-	13
Nettozinsaufwand	6	-3	3
<b>Zahlungen</b>	<b>-11</b>	<b>-184</b>	<b>-195</b>
geleistete Versorgungsleistungen	-15	2	-13
Beiträge des Arbeitgebers	-	-182	-182
Beiträge der Begünstigten von leistungsorientierten Plänen	4	-4	0
<b>Neubewertung (Remeasurements)</b>	<b>-176</b>	<b>88</b>	<b>-88</b>
aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	-1	-	-1
aufgrund von Änderungen finanzieller Annahmen	-175	-	-175
aufgrund von Änderungen demografischer Annahmen	-	-	-
Differenz aus tatsächlichem Ertrag und mit dem Rechnungszins kalkuliertem Ertrag (Planvermögen)	-	88	88
<b>Veränderung Konsolidierungskreis</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Stand zum 31.12.2022</b>	<b>371</b>	<b>-213</b>	<b>158</b>

	Barwert der Pensions- verpflichtungen	Zeitwert des Planvermögens	Nettopensions- verpflichtung
Mio. €			
<b>Stand zum 01.01.2021</b>	<b>580</b>	<b>-106</b>	<b>474</b>
<b>Pensionsaufwand</b>	<b>21</b>	<b>-1</b>	<b>20</b>
laufender Dienstzeitaufwand	17	-	17
Nettozinsaufwand	4	-1	3
<b>Zahlungen</b>	<b>-17</b>	<b>-3</b>	<b>-20</b>
geleistete Versorgungsleistungen	-21	8	-13
Beiträge des Arbeitgebers	-	-7	-7
Beiträge der Begünstigten von leistungsorientierten Plänen	4	-4	0
<b>Neubewertung (Remeasurements)</b>	<b>-46</b>	<b>-4</b>	<b>-50</b>
aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	2	-	2
aufgrund von Änderungen finanzieller Annahmen	-48	-	-48
aufgrund von Änderungen demografischer Annahmen	0	-	0
Differenz aus tatsächlichem Ertrag und mit dem Rechnungszins kalkuliertem Ertrag (Planvermögen)	-	-4	-4
<b>Veränderung Konsolidierungskreis</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
<b>Stand zum 31.12.2021</b>	<b>539</b>	<b>-114</b>	<b>425</b>

Die gewichtete Duration der Pensionsverpflichtungen beträgt zum 31. Dezember 2022 15,5 Jahre (Vorjahr: 19,2 Jahre).

Erwartete Fälligkeiten der Verpflichtung (DBO):

	31.12.2022	31.12.2021
Mio. €		
Bis 1 Jahr	16	15
Mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	67	65
Mehr als 5 Jahre bis 10 Jahre	93	88
<b>Gesamt</b>	<b>176</b>	<b>168</b>

Im Geschäftsjahr 2023 werden voraussichtlich 5 Mio. € (Vorjahr: 13 Mio. €) in Pläne eingezahlt.



### Sensitivität der Pensionsverpflichtung (DBO) gegenüber zentralen versicherungsmathematischen Annahmen

Anhand der qualitativen Planbeschreibung wurden die für die Verpflichtungshöhe wesentlichen Bewertungsparameter herausgearbeitet und entsprechende Berechnungen zur Sensitivität durchgeführt:

		Leistungsorientierte Verpflichtung 2022	Veränderung	Leistungsorientierte Verpflichtung 2021	Veränderung
		Mio. €	%	Mio. €	%
<b>Barwert der Verpflichtungen</b>		<b>371</b>		<b>539</b>	
Rechnungszinssatz	Erhöhung um 1,0 Prozentpunkte	322	-13	449	-17
	Verringerung um 1,0 Prozentpunkte	434	17	656	22
Gehaltstrend	Erhöhung um 0,5 Prozentpunkte	377	2	549	2
	Verringerung um 0,5 Prozentpunkte	365	-2	529	-2
Rententrend	Erhöhung um 0,25 Prozentpunkte	376	1	546	1
	Verringerung um 0,25 Prozentpunkte	367	-1	531	-1
Lebenserwartung	Erhöhung um 1 Jahr	387	4	567	5
	Verringerung um 1 Jahr	355	-4	510	-5

Die dargestellte Sensitivitätsanalyse berücksichtigt jeweils die Änderung einer Annahme, wobei die übrigen Annahmen gegenüber der ursprünglichen Berechnung unverändert bleiben, d.h., mögliche Korrelationseffekte zwischen den einzelnen Annahmen werden dabei nicht berücksichtigt.

Das Planvermögen setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2022	31.12.2021
Mio. €		
Barmittel	0	0
Wertpapierfonds inkl. Derivate	191	82
Rückdeckungsversicherungen	23	32
<b>Gesamt</b>	<b>214</b>	<b>114</b>

Die mit den leistungsorientierten Verpflichtungen verbundenen Risiken betreffen neben den üblichen versicherungsmathematischen Risiken v.a. finanzielle Risiken im Zusammenhang mit den Planvermögen, diese können insbesondere Adressen- und Marktpreisrisiken enthalten. Diese Risiken werden in das Risikomanagement der Aareal Bank Gruppe einbezogen. Die Bewertung der Wertpapierfonds ist gemäß Fair Value-Hierarchie der Stufe 2 zuzuordnen.

## Sonstige Rückstellungen

Die Entwicklung der Sonstigen Rückstellungen stellt sich wie folgt dar:

	Rückstellungen für Personal- und Sachkosten	Rückstellungen für Rechts- und Steuerrisiken	Übrige Rückstellungen	Gesamt
Mio. €				
<b>Buchwert zum 01.01.2022</b>	<b>103</b>	<b>3</b>	<b>24</b>	<b>130</b>
Zuführung	61	0	1	62
Verbrauch	53	0	0	53
Auflösung	5	-	3	8
Verzinsung	-3	-	0	-3
Umgliederung	0	-	0	0
Veränderung Konsolidierungskreis	0	-	1	1
Wechselkursänderungen	1	-	0	1
<b>Buchwert zum 31.12.2022</b>	<b>104</b>	<b>3</b>	<b>23</b>	<b>130</b>

	Rückstellungen für Personal- und Sachkosten	Rückstellungen für Rechts- und Steuerrisiken	Übrige Rückstellungen	Gesamt
Mio. €				
<b>Buchwert zum 01.01.2021</b>	<b>89</b>	<b>2</b>	<b>14</b>	<b>105</b>
Zuführung	57	1	13	71
Verbrauch	39	0	2	41
Auflösung	6	0	1	7
Verzinsung	0	-	0	0
Umgliederung	0	-	-	0
Veränderung Konsolidierungskreis	-	-	-	-
Wechselkursänderungen	2	-	0	2
<b>Buchwert zum 31.12.2021</b>	<b>103</b>	<b>3</b>	<b>24</b>	<b>130</b>

Von den Sonstigen Rückstellungen in Höhe von 130 Mio. € wird erwartet, dass der Betrag in Höhe von 31 Mio. € eine Laufzeit von über einem Jahr hat (Vorjahr: 27 Mio. €).

Die Rückstellungen für Personal- und Sachkosten entfallen mit 75 Mio. € auf Personalarückstellungen (Vorjahr: 74 Mio. €) und mit 29 Mio. € auf Sachkostentrückstellungen (Vorjahr: 29 Mio. €). Personalarückstellungen setzen sich u.a. aus Rückstellungen für Tantiemen (bar und anteilsbasiert), Altersteilzeit, Abfindungen und bestehenden Arbeitszeitkonten zusammen. In den Personalarückstellungen sind 3 Mio. € Rückstellungen für Abfindungen und Altersteilzeit enthalten (Vorjahr: 4 Mio. €). Unter Sachkostentrückstellungen fallen insbesondere Rückstellungen für Fach- und Rechtsberatung.

## (57) Ertragsteuerverpflichtungen

Von den Ertragsteuerverpflichtungen zum 31. Dezember 2022 in Höhe von 76 Mio. € (Vorjahr: 17 Mio. €) wird erwartet, dass ein Teilbetrag in Höhe von 7 Mio. € (Vorjahr: 4 Mio. €) nach mehr als zwölf Monaten realisiert wird.

## (58) Passive latente Steuern

Bei der Bilanzierung von latenten Steuern wurden Ansprüche und Verpflichtungen, die gegenüber der gleichen Steuerbehörde entstehen und saldiert beglichen werden können, in Höhe von 661 Mio. € (Vorjahr: 340 Mio. €) miteinander saldiert.

Im Zusammenhang mit einem Spezialfonds können Aktiengewinne von rund 47 Mio. € entstehen, die bei Veräußerung des Spezialfonds steuerpflichtig wären. Da eine Veräußerung des Spezialfonds aber nicht geplant ist, sind keine passiven latenten Steuern zu bilden.

Passive latente Steuern wurden im Zusammenhang mit folgenden Bilanzposten gebildet:

	31.12.2022	31.12.2021
Mio. €		
Finanzielle Vermögenswerte ac	67	325
Finanzielle Vermögenswerte fvoci	7	30
Finanzielle Vermögenswerte fvpl	-	1
Immaterielle Vermögenswerte	24	20
Sachanlagen	16	10
Sonstige Aktiva	15	6
Finanzielle Verbindlichkeiten ac	576	2
Rückstellungen	13	-
Sonstige Passiva	0	2
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>718</b>	<b>396</b>

## (59) Sonstige Passiva

	31.12.2022	31.12.2021
Mio. €		
Leasing-Verbindlichkeiten	44	81
Rechnungsabgrenzungsposten	1	3
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern	23	21
Vertragsverbindlichkeiten	25	24
Übrige	18	8
<b>Gesamt</b>	<b>111</b>	<b>137</b>

Von den Vertragsverbindlichkeiten wurden 20 Mio. € (Vorjahr: 17 Mio. €) in der laufenden Berichtsperiode erfolgswirksam erfasst.

**(60) Eigenkapital**

Mio. €	31.12.2022	31.12.2021
Gezeichnetes Kapital	180	180
Kapitalrücklage	721	721
Gewinnrücklage	2.076	1.937
AT1-Anleihe	300	300
Andere Rücklagen		
Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	-73	-133
Rücklage aus der Bewertung von Eigenkapitalinstrumenten fvoci	-4	-3
Rücklage aus der Bewertung von Fremdkapitalinstrumenten fvoci	4	16
Rücklage aus Währungsbasis-Spreads	-8	-23
Rücklage aus Währungsumrechnung	-7	0
Nicht beherrschende Anteile	69	66
<b>Gesamt</b>	<b>3.258</b>	<b>3.061</b>

Das Eigenkapital erhöhte sich durch die Einbehaltung der ursprünglich geplanten Dividende und durch das Konzernergebnis 2022. Darüber hinaus reduzierten sich insbesondere die negativen Rücklagen aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen durch den starken Zinsanstieg.

In den Rücklagen aus der Bewertung von Fremdkapitalinstrumenten fvoci sind 1 Mio. € Risikovorsorgebestand enthalten (Vorjahr: 0 Mio. €).

**Gezeichnetes Kapital**

Das gezeichnete Kapital der Aareal Bank AG beträgt zum Bilanzstichtag 180 Mio. € (Vorjahr: 180 Mio. €). Es ist in 59.857.221 nennwertlose Stückaktien mit einem rechnerischen Wert von 3 €/Stück eingeteilt, die voll eingezahlt sind. Die Aktien lauten auf den Inhaber und sind jeweils mit einem Stimmrecht ausgestattet. Vorzugsrechte oder Beschränkungen in Bezug auf Ausschüttung von Dividenden liegen nicht vor.

**Eigene Aktien**

Der Vorstand wurde von der Hauptversammlung durch Beschluss vom 27. Mai 2020 gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 7 AktG ermächtigt, bis zum 26. Mai 2025 zum Zweck des Wertpapierhandels eigene Aktien zu Preisen zu erwerben und zu verkaufen, die den durchschnittlichen Schlusskurs der Aktie im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten drei Handelstagen vor dem jeweiligen Erwerb oder der jeweiligen Eingehung einer Verpflichtung zum Erwerb um jeweils maximal 10 % unter- oder übersteigen dürfen. Dabei darf der Bestand der zu diesem Zweck erworbenen Aktien am Ende keines Tages 5 % des Grundkapitals der Aareal Bank AG übersteigen.

Darüber hinaus wurde der Vorstand durch Beschluss der Hauptversammlung vom 27. Mai 2020 gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, bis zum 26. Mai 2025 eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des Grundkapitals zu jedem zulässigen Zweck zu erwerben. Der Erwerb darf über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots zu den im Beschluss näher festgelegten Erwerbspreisen, die sich am Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft orientieren, erfolgen. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmalig oder mehrmals und auch durch die unmittelbaren oder mittelbaren Tochtergesellschaften der Aareal Bank AG ausgeübt werden.

Die aufgrund dieser oder einer früheren Ermächtigung erworbenen Aktien können mit Zustimmung des Aufsichtsrats auch außerhalb der Börse und ohne ein Angebot an alle Aktionäre unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre veräußert werden, wenn die veräußerten Aktien insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht übersteigen und der Ausgabebetrag den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet oder wenn die Veräußerung gegen Sachleistung bzw. zur Bedienung von Rechten aus Wandelschuldverschreibungen

oder Optionsschuldverschreibungen erfolgt, auch wenn sie von Tochtergesellschaften ausgegeben wurden. Außerdem können die eigenen Aktien zur Erfüllung von Umtausch- oder Bezugsrechten aus Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen anstelle neuer Aktien aus bedingter Kapitalerhöhung ausgegeben werden. Die Aktien können auch eingezogen werden, ohne dass die Einziehung oder ihre Durchführung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf.

Ergänzend wurde der Vorstand ermächtigt, den Erwerb eigener Aktien auch unter Einsatz von Put- oder Call-Optionen durchzuführen. Alle Aktienerwerbe unter Einsatz von Derivaten sind dabei auf Aktien in einem Umfang von höchstens 5 % des Grundkapitals beschränkt. Die Aktienerwerbe sind darüber hinaus auf die 10-%-Grenze der Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien anzurechnen. Werden eigene Aktien unter Einsatz von Eigenkapitalderivaten erworben, ist ein Recht der Aktionäre, solche Derivategeschäfte mit der Gesellschaft abzuschließen, in entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgeschlossen.

### Genehmigtes Kapital

Es besteht ein genehmigtes Kapital, das die Hauptversammlung am 31. August 2022 geschaffen hat. Danach ist der Vorstand ermächtigt, in der Zeit bis zum 30. August 2027 mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage, einmalig oder mehrmals, jedoch insgesamt um einen Nennbetrag von höchstens bis zu 35.914.329 € zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2022). Im Fall einer Barkapitalerhöhung ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen, sofern der Vorstand nicht von seiner Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss Gebrauch macht. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats in folgenden Fällen über den Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu entscheiden:

- a) bei einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen, wenn der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien der Gesellschaft zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabetrags nicht wesentlich unterschreitet. Diese Ermächtigung gilt jedoch nur mit der Maßgabe, dass die unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegebenen Aktien insgesamt 10 % des Grundkapitals weder zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung noch – wenn dieser Betrag geringer ist – zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung überschreiten dürfen. Auf diese Begrenzung von 10 % des Grundkapitals sind Aktien anzurechnen, die in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zum Zeitpunkt ihrer Ausnutzung ausgegeben oder veräußert wurden. Ebenfalls anzurechnen sind Aktien, die aufgrund von während der Laufzeit dieser Ermächtigung entsprechend § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrechten auf Aktien ausgegeben wurden bzw. noch ausgegeben werden können;
- b) für Spitzenbeträge, soweit sie bei der Festlegung des jeweiligen Bezugsverhältnisses entstehen;
- c) soweit es zum Verwässerungsschutz erforderlich ist, um Inhabern von Optionsschuldverschreibungen oder Gläubigern von Wandelschuldverschreibungen, die von der Gesellschaft oder einem mit ihr verbundenen Unternehmen ausgegeben wurden oder werden, ein Bezugsrecht in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Wandel- oder Optionsrechte bzw. nach Erfüllung von Wandlungspflichten zustünde;
- d) für einen Betrag von bis zu 4.000.000 €, um hierfür Mitarbeitern der Gesellschaft oder mit ihr verbundener Unternehmen Aktien zum Bezug anzubieten;
- e) im Fall einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder von Beteiligungen an Unternehmen oder von sonstigen Vermögensgegenständen.

Die vorstehende Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss bei Kapitalerhöhungen gegen Bar- und/oder Sacheinlagen ist insgesamt auf einen Betrag von 10 % des Grundkapitals beschränkt, der weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung noch im Zeitpunkt der Ausnutzung dieser Ermächtigung überschritten werden darf. Auf die vorgenannte 10-%-Grenze sind darüber hinaus auch eigene Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts veräußert werden, sowie diejenigen Aktien, die zur Bedienung von Schuldverschreibungen ausgegeben werden, sofern die Schuldverschreibungen während der Laufzeit dieser Ermächtigung aufgrund der Ermächtigung unter Tagesordnungspunkt 6 der Hauptversammlung vom 22. Mai 2019 unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre ausgegeben wurden. Die nach den vorstehenden Vorgaben verminderte

---

Höchstgrenze wird mit Wirksamwerden einer nach der Verminderung von der Hauptversammlung beschlossenen neuen Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre wieder erhöht, soweit die neue Ermächtigung reicht, höchstens aber bis zu 10 % des Grundkapitals nach den vorstehenden Vorgaben.

Das genehmigte Kapital ist noch nicht ausgenutzt worden.

### Bedingtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 22. Mai 2019 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 21. Mai 2024 einmalig oder mehrmals Genussscheine mit oder ohne Laufzeitbegrenzung gegen Bar- oder Sachleistung von bis zu insgesamt 900.000.000 € auszugeben. Die Genussscheine müssen so ausgestaltet sein, dass die auf sie bei Ausgabe eingezahlten Mittel nach Maßgabe der zum Zeitpunkt ihrer Ausgabe geltenden Rechtsvorschriften als bankaufsichtsrechtliche Eigenmittel anerkannt werden können. Die unter dieser Ermächtigung auszugebenden Genussscheine und anderen hybriden Schuldverschreibungen sind mit Wandlungsrechten für den Inhaber zu verbinden, die nach näherer Maßgabe ihrer jeweiligen Bedingungen dazu berechtigen bzw. verpflichten, Aktien der Gesellschaft zu beziehen. Wandlungsrechte bzw. -pflichten dürfen nur auf Stückaktien der Gesellschaft, die auf den Inhaber lauten, infolge der in der ordentlichen Hauptversammlung 2022 erfolgten Reduzierung des bestehenden Bedingten Kapitals 2019 mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft von bis zu 35.914.329 € ausgegeben bzw. begründet werden. Die Summe der Aktien, die auszugeben sind, um Wandlungs- oder Optionsrechte bzw. Wandlungspflichten aus Genussscheinen bzw. hybriden Schuldverschreibungen zu bedienen, welche nach dieser Ermächtigung ausgegeben werden, darf unter Anrechnung der Aktien, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung aus einer anderen Ermächtigung ausgegeben werden (insb. aus dem Genehmigten Kapital 2017), einen Betrag des Grundkapitals von 71.828.664,00 € (entspricht ca. 40 % des derzeitigen Grundkapitals) nicht überschreiten. Der Vorstand kann das Bezugsrecht der Aktionäre auf die Genussrechte mit Zustimmung des Aufsichtsrats in bestimmten Fällen abschließen.

Demgemäß ist das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 35.914.329 € durch Ausgabe von bis zu 11.971.443 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2019). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie (i) die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen, die die Gesellschaft oder eine unmittelbar oder mittelbar im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehende Gesellschaft aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 22. Mai 2019 bis zum 21. Mai 2024 ausgegeben hat, von Wandlungsrechten aus diesen Wandelschuldverschreibungen Gebrauch machen oder (ii) die zur Wandlung verpflichteten Inhaber von durch die Gesellschaft oder einer unmittelbar oder mittelbar im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehenden Gesellschaft aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 22. Mai 2019 bis zum 21. Mai 2024 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen ihre Pflicht zur Wandlung erfüllen oder (iii) die Gesellschaft von einer Ersetzungsbefugnis Gebrauch macht; soweit nicht eigene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden oder, in den vorgenannten Fällen (i) und (ii), nicht ein Barausgleich gewährt wird. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch die Ausübung von Wandlungsrechten oder durch die Erfüllung von Wandlungspflichten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

Das bedingte Kapital ist bislang noch nicht ausgenutzt worden.

### Kapitalrücklage

In der Kapitalrücklage sind die bei der Ausgabe von Aktien erhaltenen Agienbeträge enthalten. Kosten, die im Rahmen einer Kapitalerhöhung anfallen, vermindern die Kapitalrücklage.

### Gewinnrücklage

Die Gewinnrücklage setzt sich in Höhe von 5 Mio. € (Vorjahr: 5 Mio. €) aus gesetzlichen Rücklagen nach § 150 AktG und in Höhe von 2.072 Mio. € (Vorjahr: 1.932 Mio. €) aus sonstigen Gewinnrücklagen zusammen.



---

### **Additional-Tier-1-Anleihe (AT1-Anleihe)**

Der Vorstand hat am 13. November 2014 aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 21. Mai 2014 Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von 300 Mio. € mit einer Stückelung von 200.000 € und einem anfänglichen Zins von 7,625 % p.a. ausgegeben.

Die Schuldverschreibungen wurden ab Verzinsungsbeginn bis zum 30. April 2020 mit einem Zinssatz von 7,625 % p.a. verzinst. Für jede nachfolgende Zinsperiode entspricht der Zinssatz dem am jeweiligen Zinsfestlegungstag bestimmten Ein-Jahres-EUR-Swap-Satz zuzüglich einer Marge von 7,18 % p.a.

Die Schuldverschreibungen begründen nicht besicherte nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin.

Bei Eintritt eines Auslöseereignisses sind der Rückzahlungsbetrag und der Nennbetrag jeder Schuldverschreibung um den Betrag der betreffenden Herabschreibung zu reduzieren. Die Herabschreibung ist pro rata mit sämtlichen anderen Instrumenten des zusätzlichen Kernkapitals im Sinne der CRR, die eine Herabschreibung bei Eintritt des Auslöseereignisses vorsehen, vorzunehmen. Ein Auslöseereignis tritt ein, wenn die in Artikel 92 Absatz 1 Buchstabe a CRR bzw. einer Nachfolgeregelung genannte harte Kernkapitalquote bezogen auf die Institutsgruppe der Emittentin unter 7,0 % fällt. Nach der Vornahme einer Herabschreibung können der Nennbetrag sowie der Rückzahlungsbetrag jeder Schuldverschreibung in jedem der Reduzierung nachfolgenden Geschäftsjahr der Emittentin bis zur vollständigen Höhe des ursprünglichen Nennbetrags unter bestimmten Bedingungen wieder hochgeschrieben werden.

Die Schuldverschreibungen können insgesamt, jedoch nicht teilweise, nach Wahl der Emittentin und vorbehaltlich der vorherigen Zustimmung der zuständigen Aufsichtsbehörde mit einer Kündigungsfrist von nicht weniger als 30 und nicht mehr als 60 Tagen gekündigt und zu ihrem Rückzahlungsbetrag (unter Berücksichtigung einer etwaigen Herabschreibung) zuzüglich bis zum Rückzahlungstag aufgelaufener Zinsen (soweit die Zinszahlung nach den Anleihebedingungen nicht ausgefallen oder ausgeschlossen ist) zurückgezahlt werden, wenn die in den Anleihebedingungen genannten steuerlichen oder regulatorischen Gründe vorliegen. Darüber hinaus kann die Emittentin die Schuldverschreibungen insgesamt, jedoch nicht teilweise, vorbehaltlich der vorherigen Zustimmung der zuständigen Aufsichtsbehörde unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von nicht weniger als 30 Tagen erstmals zum 30. April 2020 und danach zu jedem Zinszahlungstag kündigen und zu ihrem Rückzahlungsbetrag zuzüglich bis zum Rückzahlungstag aufgelaufener Zinsen zurückzahlen.

### **Ausschüttung**

Im Einklang mit der Strategie plant die Aareal Bank im Jahr 2023 keine Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2022. In der Hauptversammlung am 31. August 2022 war bereits beschlossen worden, keine Dividende im Jahr 2022 zu zahlen.

Der Vorstand schlägt der Hauptversammlung vor, den sich nach handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) ergebenden Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 in Höhe von insgesamt 61.054.365,42 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Darüber hinaus wird der Vorstand in Übereinstimmung mit den Anleihebedingungen am 30. April 2023 über eine Ausschüttung auf die AT1-Instrumente entscheiden.

### **Erläuterungen zu Finanzinstrumenten**

Hinsichtlich des in der Aareal Bank Gruppe etablierten Systems zur konzernweiten Messung, Limitierung und Steuerung von Risiken verweisen wir auf unsere Ausführungen im Risikobericht als Teil des Konzernlageberichts. Die Angaben gemäß IFRS 7 zur Beschreibung und zum Umfang der aus Finanzinstrumenten resultierenden Risiken erfolgen teilweise ebenfalls im Risikobericht.

## (61) Nettoergebnisse der Finanzinstrumente nach Kategorien

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Nettogewinne bzw. Nettoverluste aus Finanzinstrumenten entsprechend der Zuordnung und Bewertungskategorie der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, aus denen die Ergebnisse resultieren:

Mio. €	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Ergebnis aus finanziellen Vermögenswerten ac	-195	-115
Ergebnis aus finanziellen Verbindlichkeiten ac	-21	3
Ergebnis aus finanziellen Vermögenswerten fvoci im OCI erfasst	-8	6
Ergebnis aus finanziellen Vermögenswerten fvoci in GuV umgegliedert	9	0
Ergebnis aus Eigenkapitalinstrumenten fvoci	-1	1
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	26	-30
Ergebnis aus Finanzgarantien und Kreditzusagen	-1	1

In die Nettoergebnisse werden Bewertungsgewinne und -verluste, realisierte Abgangserfolge und nachträgliche Eingänge auf abgeschriebene Forderungen aus allen Finanzinstrumenten der jeweiligen Bewertungskategorie einbezogen. Das Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl enthält auch das Währungsergebnis.

Das Hedge-Ergebnis aus gesicherten Grundgeschäften wird mit dem Hedge-Ergebnis aus den Sicherungsderivaten zu einem Posten zusammengefasst und betrug im Geschäftsjahr -2 Mio. € (Vorjahr: -5 Mio. €). Darüber hinaus betrug die Veränderung der Rücklage aus Währungsbasis-Spreads 22 Mio. € (Vorjahr: 4 Mio. €).

## (62) Fair Value-Hierarchie gemäß IFRS 13

Die Buchwerte der von der Aareal Bank Gruppe gehaltenen Finanzinstrumente, die mit dem Fair Value in der Bilanz ausgewiesen werden, werden in der folgenden Tabelle entsprechend der dreistufigen Fair Value-Hierarchie gemäß IFRS 13.72 ff. dargestellt. Die Darstellung erfolgt je Klasse von Finanzinstrument.

### 31. Dezember 2022

Mio. €	Fair Value Gesamt	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3
<b>Finanzielle Vermögenswerte fvoci</b>	<b>3.552</b>	<b>2.162</b>	<b>1.388</b>	<b>2</b>
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	3.550	2.162	1.388	-
Eigenkapitalinstrumente fvoci	2	-	0	2
<b>Finanzielle Vermögenswerte fvpl</b>	<b>2.258</b>	<b>0</b>	<b>1.826</b>	<b>432</b>
Forderungen aus Krediten fvpl	427	-	-	427
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl	5	0	-	5
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	1.104	-	1.104	-
Positive Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	722	-	722	-
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl</b>	<b>3.514</b>	<b>-</b>	<b>3.514</b>	<b>-</b>
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	2.183	-	2.183	-
Negative Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	1.331	-	1.331	-

Zum Jahresende wechselten 1.185 Mio. € (Vorjahr: 353 Mio. €) finanzielle Vermögenswerte fvoci aus Stufe 1 in Stufe 2 und 29 Mio. € (Vorjahr: – Mio. €) aus Stufe 2 in Stufe 1.

### 31. Dezember 2021

	Fair Value Gesamt	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3
Mio. €				
<b>Finanzielle Vermögenswerte fvoci</b>	<b>3.753</b>	<b>3.365</b>	<b>386</b>	<b>2</b>
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	3.749	3.365	384	-
Eigenkapitalinstrumente fvoci	4	-	2	2
<b>Finanzielle Vermögenswerte fvpl</b>	<b>1.734</b>	<b>0</b>	<b>1.132</b>	<b>602</b>
Forderungen aus Krediten fvpl	598	-	-	598
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl	4	0	-	4
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	900	-	900	-
Positive Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	232	-	232	-
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl</b>	<b>1.882</b>	<b>-</b>	<b>1.882</b>	<b>-</b>
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	971	-	971	-
Negative Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	911	-	911	-

Die Fair Values von in der Bilanz zum Fair Value ausgewiesenen Forderungen aus Krediten, deren Bewertung in der Stufe 3 der Fair Value-Hierarchie eingruppiert ist, haben sich vom Anfang bis zum Ende der Berichtsperiode folgendermaßen entwickelt:

### Forderungen aus Krediten fvpl

	2022	2021
Mio. €		
<b>Fair Value zum 01.01.</b>	<b>598</b>	<b>856</b>
<b>Bewertungsveränderung</b>	<b>-24</b>	<b>-29</b>
<b>Bestandsänderungen</b>		
Zugang	84	85
Abgang	231	314
Zinsabgrenzung	0	0
<b>Fair Value zum 31.12.</b>	<b>427</b>	<b>598</b>

Von dem Ergebnis der Forderungen aus Krediten fvpl entfallen -29 Mio. € auf im Bestand befindliche Forderungen (Vorjahr: -32 Mio. €). Das Ergebnis der Forderungen aus Krediten fvpl wird im Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl ausgewiesen.

Wesentlicher nicht am Markt beobachtbarer Input-Parameter dieser Forderungen aus Krediten fvpl sind die Aufschläge für kontrahentenspezifische Risiken. Daneben gehen noch geschäftsspezifische Parameter wie Liquiditätsspread und Eigenkapital- bzw. Bearbeitungskosten in die Bewertung ein. Eine Erhöhung / Verringerung um 1 % würde bei den nicht ausgefallenen Krediten zu einer Verringerung / Erhöhung des Fair Value von rund 5 Mio. € (Vorjahr: rund 10 Mio. €) führen.

Die Fair Values der von der Aareal Bank Gruppe gehaltenen Finanzinstrumente, die mit fortgeführten Anschaffungskosten in der Bilanz ausgewiesen werden, werden in der folgenden Tabelle entsprechend der dreistufigen Fair Value-Hierarchie gemäß IFRS 13.72 ff. dargestellt. Die Darstellung erfolgt je Klasse von Finanzinstrument:

**31. Dezember 2022**

	<b>Fair Value Gesamt</b>	<b>Fair Value Stufe 1</b>	<b>Fair Value Stufe 2</b>	<b>Fair Value Stufe 3</b>
Mio. €				
<b>Finanzielle Vermögenswerte ac</b>	<b>39.302</b>	<b>353</b>	<b>9.931</b>	<b>29.018</b>
Barreserve ac	5.424	-	5.424	-
Forderungen aus Krediten ac	28.959	-	1	28.958
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	4.822	353	4.469	-
Forderungen sonstiges Geschäft ac	97	-	37	60
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten ac</b>	<b>39.746</b>	<b>6.277</b>	<b>33.376</b>	<b>93</b>
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	26.138	6.277	19.840	21
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	13.115	-	13.115	-
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	96	-	24	72
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	397	-	397	-

Zum Jahresende wechselten 705 Mio. € (Vorjahr: 807 Mio. €) finanzielle Vermögenswerte ac aus Stufe 1 in Stufe 2 und 6 Mio. € (Vorjahr: – Mio. €) aus Stufe 2 in Stufe 1.

Finanzielle Verbindlichkeiten ac von 3.566 Mio. € (Vorjahr: – Mio. €) wechselten aus Stufe 1 in Stufe 2 und keine (Vorjahr: 6.170 Mio. €) aus Stufe 2 in Stufe 1.

**31. Dezember 2021**

	<b>Fair Value Gesamt</b>	<b>Fair Value Stufe 1</b>	<b>Fair Value Stufe 2</b>	<b>Fair Value Stufe 3</b>
Mio. €				
<b>Finanzielle Vermögenswerte ac</b>	<b>41.960</b>	<b>1.879</b>	<b>10.829</b>	<b>29.252</b>
Barreserve ac	6.942	-	6.942	-
Forderungen aus Krediten ac	29.100	-	0	29.100
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	5.836	1.879	3.852	105
Forderungen sonstiges Geschäft ac	82	-	35	47
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten ac</b>	<b>43.242</b>	<b>7.692</b>	<b>35.431</b>	<b>119</b>
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	30.782	7.692	23.062	28
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	11.717	-	11.717	-
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	94	-	3	91
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	649	-	649	-

**(63) Vergleich von Buchwerten und Fair Values der Finanzinstrumente**

Die Fair Values der Finanzinstrumente werden in der nachstehenden Tabelle mit ihren Buchwerten nach Risikovorsorge gegenübergestellt. Die Darstellung erfolgt je Klasse von Finanzinstrument:

	31.12.2022 Buchwert	31.12.2022 Fair Value	31.12.2021 Buchwert	31.12.2021 Fair Value
Mio. €				
<b>Finanzielle Vermögenswerte ac</b>	<b>40.000</b>	<b>39.302</b>	<b>41.853</b>	<b>41.960</b>
Barreserve ac	5.424	5.424	6.942	6.942
Forderungen aus Krediten ac	29.463	28.959	28.948	29.100
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	5.016	4.822	5.881	5.836
Forderungen sonstiges Geschäft ac	97	97	82	82
<b>Finanzielle Vermögenswerte fvoci</b>	<b>3.552</b>	<b>3.552</b>	<b>3.753</b>	<b>3.753</b>
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	3.550	3.550	3.749	3.749
Eigenkapitalinstrumente fvoci	2	2	4	4
<b>Finanzielle Vermögenswerte fvpl</b>	<b>2.258</b>	<b>2.258</b>	<b>1.734</b>	<b>1.734</b>
Forderungen aus Krediten fvpl	427	427	598	598
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl	5	5	4	4
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	1.104	1.104	900	900
Positive Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	722	722	232	232
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten ac</b>	<b>40.022</b>	<b>39.746</b>	<b>43.017</b>	<b>43.242</b>
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	26.425	26.138	30.597	30.782
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	13.115	13.115	11.717	11.717
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	96	96	94	94
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	386	397	609	649
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl</b>	<b>3.514</b>	<b>3.514</b>	<b>1.882</b>	<b>1.882</b>
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	2.183	2.183	971	971
Negative Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	1.331	1.331	911	911

**(64) Finanzinstrumente, die noch nicht auf einen alternativen Benchmark-Satz umgestellt wurden**

In der nachstehenden Tabelle werden die Nominalwerte für derivative und nicht-derivative Finanzinstrumente dargestellt, für die noch kein offizieller Beendigungstermin (Cessation Effective Date) ausgesprochen wurde bzw. bei denen noch keine vertraglichen Regelungen zur Umstellung getroffen wurden. Die Aareal Bank ist dem sog. ISDA-Protokoll beigetreten und schließt sukzessive die sog. DRV IBOR-Zusatzvereinbarungen bilateral mit den Kontrahenten ab. Bei Derivaten erfolgt die Betrachtung je Zahlungsstromseite:

## 2022

	Nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte	Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten <sup>3)</sup>	Derivative finanzielle Vermögenswerte	Derivative finanzielle Verbindlichkeiten
Mio. €				
EURIBOR <sup>1)</sup>	6.106	549	26.343	35.959
USD LIBOR	3.795	-	-	-
CAD CDOR	177	-	1.207	1.336
SEK STIBOR <sup>1)</sup>	245	42	843	1.109
DKK CIBOR <sup>1)</sup>	168	-	353	407
GBP LIBOR <sup>2)</sup>	2	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>10.493</b>	<b>591</b>	<b>28.746</b>	<b>38.811</b>

<sup>1)</sup> Derzeit Cessation Effective Date noch nicht bekannt gegeben

<sup>2)</sup> Ein ausgefallenes Darlehen

<sup>3)</sup> Inklusive AT1-Anleihe

## 2021

	Nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte	Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten <sup>3)</sup>	Derivative finanzielle Vermögenswerte	Derivative finanzielle Verbindlichkeiten
Mio. €				
EURIBOR <sup>1)</sup>	6.558	764	29.371	23.429
USD LIBOR	6.830	-	-	-
CAD CDOR	197	-	1.217	1.352
SEK STIBOR	264	3	787	1.016
DKK CIBOR	78	-	99	130
AUD BBSW <sup>1)</sup>	461	-	139	404
GBP LIBOR <sup>2)</sup>	171	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>14.559</b>	<b>767</b>	<b>31.613</b>	<b>26.331</b>

<sup>1)</sup> Cessation Effective Date zum Jahresabschluss 2021 noch nicht bekannt gegeben

<sup>2)</sup> Eine Konsortialfinanzierung (Umstellung im Januar 2022) und zwei ausgefallene Darlehen

<sup>3)</sup> Inklusive AT1-Anleihe

Die Auswirkungen der IBOR-Reform werden in einem eigenen Projekt analysiert, überwacht und entsprechende Neuanforderungen umgesetzt. Die Umstellung der Besicherungsverträge und Derivatendiskontierung bei OTC-Derivaten erfolgte individuell entsprechend den bilateralen Vereinbarungen zwischen den Kontrahenten bis 2021. Bestehende Sicherungsbeziehungen mussten nicht aufgelöst werden.

Notwendige Anpassungen für das Neugeschäft auf neue Referenzzinssätze wurden in 2021 vorgenommen und entsprechende Geschäfte abgeschlossen. Dies bezog sich auf die Währungen EUR (€STR), GBP (SONIA), USD (SOFR) und CHF (SARON). In 2022 wurde mit den notwendigen Vorbereitungen für die Einführung der kanadischen Risk Free Rate CORRA gestartet.

Das Bestandsgeschäft wird je nach Währung sukzessive umgestellt. Geschäfte mit EONIA-Verzinsung, dem CHF- bzw. GBP-LIBOR wurden bis auf ein ausgefallenes Darlehen umgestellt. Derzeit erfolgt die Umstellung von Geschäften mit USD-LIBOR-Verzinsung, die bis zum 30. Juni 2023 abgeschlossen sein muss. Teilweise wurden Erleichterungen bei der bilanziellen Abbildung von Modifikationen genutzt. Die Umstellung erfolgte zu marktgerechten Konditionen und es ergaben sich keine wesentlichen Umstellungseffekte. Diese werden auch für die weitere Umstellung nicht erwartet.

Die neuen Zinskurven werden im Rahmen der Risikomanagementstrategie berücksichtigt und in das Risikomanagement integriert, sodass Geschäfte auf neue Referenzzinssätze angemessen bewertet und gesteuert werden können. Neben den wesentlichen Markt-

preisrisiken (Zins- und Basisrisiken) werden weitere Risiken wie Prozess-, Rechts- und Dokumentationsrisiken im Rahmen des Projekts adressiert und umgesetzt. Soweit sich aus dem Wegfall von Referenzzinsen die Notwendigkeit von Vertragsanpassungen ergibt, werden diese mit den Kunden besprochen und die Verträge angepasst. Die Verträge im Neugeschäft nehmen soweit möglich bereits Bezug auf die neuen Referenzzinssätze. Die notwendigen Anpassungen der Prozesse, der schriftlich fixierten Ordnung und die Dokumentationsanfordernisse werden im Projekt erarbeitet und in die Linientätigkeit überführt.

## (65) Angaben zum Kreditrisiko

Zu den Risikomanagementpraktiken und Inputfaktoren verweisen wir auf das Kapitel Kreditausfallrisiken im Risikobericht des Konzernlageberichts. Dort werden auch die Bruttobuchwerte von bilanziellem und außerbilanziellem Kredit-, Geld- und Kapitalmarktgeschäft nach Rating-Klassen und Risikovorsorgestufen (Stages) dargestellt.

In den nachfolgenden Übersichten werden die Risikovorsorgebestände und Rückstellungen für das Kreditgeschäft pro Stage und getrennt nach Produktgruppen dargestellt.

### Risikovorsorgebestand ac

2022

	Bestand zum 01.01.	Zuführungen	Inanspruchnahmen	Auflösungen	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Zinseffekt	Währungsanpassung	Bestand zum 31.12.
Mio. €										
<b>Stage 1</b>	<b>9</b>	<b>33</b>	-	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>-5</b>	-	-	<b>0</b>	<b>42</b>
Forderungen aus Krediten ac	8	32	-	4	10	-5	-	-	0	41
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	1	1	-	1	0	0	-	-	0	1
<b>Stage 2</b>	<b>77</b>	<b>38</b>	-	<b>56</b>	<b>-10</b>	<b>12</b>	<b>-3</b>	-	<b>1</b>	<b>59</b>
Forderungen aus Krediten ac	75	38	-	54	-10	12	-3	-	1	59
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	2	0	-	2	0	0	-	-	-	0
<b>Stage 3</b>	<b>403</b>	<b>206</b>	<b>198</b>	<b>27</b>	-	<b>-7</b>	<b>3</b>	<b>15</b>	<b>-9</b>	<b>386</b>
Forderungen aus Krediten ac	403	206	198	27	-	-7	3	15	-9	386
<b>Forderungen sonstiges Geschäft ac</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	-	-	-	-	<b>0</b>	<b>3</b>
<b>Gesamt</b>	<b>492</b>	<b>278</b>	<b>199</b>	<b>88</b>	-	-	-	<b>15</b>	<b>-8</b>	<b>490</b>



## 2021

	Bestand zum 01.01.	Zufüh- rungen	Inan- spruch- nahmen	Auf- lösun- gen	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Zins- effekt	Wäh- rungs- anpas- sung	Bestand zum 31.12.
Mio. €										
<b>Stage 1</b>	<b>19</b>	<b>12</b>	-	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>-13</b>	<b>0</b>	-	<b>0</b>	<b>9</b>
Forderungen aus Krediten ac	18	11	-	8	0	-13	0	-	0	8
Geld- und Kapitalmarkt- forderungen ac	1	1	-	1	0	0	-	-	0	1
<b>Stage 2</b>	<b>77</b>	<b>30</b>	-	<b>43</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>-4</b>	-	<b>4</b>	<b>77</b>
Forderungen aus Krediten ac	71	30	-	39	0	13	-4	-	4	75
Geld- und Kapitalmarkt- forderungen ac	6	0	-	4	0	0	-	-	-	2
<b>Stage 3</b>	<b>492</b>	<b>200</b>	<b>295</b>	<b>57</b>	-	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>41</b>	<b>18</b>	<b>403</b>
Forderungen aus Krediten ac	492	200	295	57	-	0	4	41	18	403
<b>Forderungen sonstiges Geschäft ac</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	-	-	-	-	<b>0</b>	<b>3</b>
<b>Gesamt</b>	<b>592</b>	<b>242</b>	<b>296</b>	<b>109</b>	-	<b>0</b>	-	<b>41</b>	<b>22</b>	<b>492</b>

Der Risikovorsorgebestand für finanzielle Vermögenswerte ac wird in dem Posten Risikovorsorgebestand ac auf der Aktivseite der Bilanz ausgewiesen.

**Risikovorsorgebestand in der Rücklage aus Bewertung von Fremdkapitalinstrumenten fvoci**

Der Risikovorsorgebestand für Fremdkapitalinstrumente fvoci beträgt 1 Mio. € (Vorjahr: 0 Mio. €) und wird auf der Passivseite der Bilanz innerhalb der Anderen Rücklagen ausgewiesen.

**Rückstellungen für außerbilanzielles Kreditgeschäft**

## 2022

	Rück- stellung zum 01.01.	Zufüh- rungen	Inan- spruch- nahmen	Auflö- sungen	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Zins- effekt	Wäh- rungsan- passung	Rück- stellung zum 31.12.
Mio. €										
Stage 1	1	3	-	1	1	0	-	-	0	2
Stage 2	2	1	-	2	-1	0	0	-	0	2
Stage 3	0	-	-	-	-	-	-	-	-	0
<b>Gesamt</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	-	<b>3</b>	-	-	-	-	<b>0</b>	<b>4</b>

**2021**

	Rück- stellung zum 01.01.	Zufüh- rungen	Inan- spruch- nahmen	Auflö- sungen	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Zins- effekt	Wäh- rungsan- passung	Rück- stellung zum 31.12.
Mio. €										
Stage 1	2	1	-	2	0	0	-	-	0	1
Stage 2	2	1	-	1	0	0	-	-	0	2
Stage 3	0	-	-	-	-	-	-	-	-	0
<b>Gesamt</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

Die Rückstellungen für außerbilanzielles Kreditgeschäft entfallen auf Kreditzusagen und Eventualverbindlichkeiten und werden auf der Passivseite der Bilanz unter den Rückstellungen ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden weder wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte erstmalig angesetzt noch Vermögenswerte im Rahmen der Verwertung von Sicherheiten erworben (Vorjahr: – Mio. €).

**Kreditqualität von finanziellen Forderungen sonstiges Geschäft**

Auch finanzielle Forderungen aus sonstigem Geschäft unterliegen Kreditrisiken. Von den 101 Mio. € (Vorjahr: 85 Mio. €) Forderungen aus sonstigem Geschäft waren 98 Mio. € (Vorjahr: 79 Mio. €) weder überfällig noch wertgemindert, 0 Mio. € (Vorjahr: 3 Mio. €) überfällig, aber nicht wertgemindert und 3 Mio. € (Vorjahr: 3 Mio. €) wertgemindert.

**(66) Überleitung der Bruttobuchwerte der finanziellen Vermögenswerte**

Die folgenden Tabellen zeigen die Entwicklung der Bruttobuchwerte von finanziellen Vermögenswerten, die den Wertminderungsvorschriften unterliegen und auf die der oben dargestellte Risikovorsorgebestand entfällt.

**Finanzielle Vermögenswerte ac**

2022

	Bruttobuchwert zum 01.01.	Zugänge	Abgänge	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Ab- und Zuschreibungen	Modifikationsergebnis	Währung und weitere Veränderungen	Bruttobuchwert zum 31.12.
Mio. €										
<b>Forderungen aus Krediten ac</b>	<b>29.434</b>	<b>13.884</b>	<b>12.793</b>	-	-	-	<b>-192</b>	<b>-5</b>	<b>-380</b>	<b>29.948</b>
Stage 1	19.141	11.944	9.157	3.746	-3.314	0	-	-2	-172	22.186
Stage 2	8.788	1.974	3.451	-3.746	3.585	-270	-	0	-103	6.777
Stage 3	1.505	-34	185	-	-271	270	-192	-3	-105	985
POCI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Geld- und Kapitalmarktforderungen ac</b>	<b>5.884</b>	<b>1.862</b>	<b>2.087</b>	-	-	-	-	-	<b>-642</b>	<b>5.017</b>
Stage 1	5.695	1.860	2.007	120	-	-	-	-	-600	5.068
Stage 2	189	2	80	-120	-	-	-	-	-42	-51
<b>Forderungen sonstiges Geschäft ac</b>	<b>85</b>	<b>108</b>	<b>92</b>	-	-	-	-	-	<b>0</b>	<b>101</b>
<b>Gesamt</b>	<b>35.403</b>	<b>15.854</b>	<b>14.972</b>	-	-	-	<b>-192</b>	<b>-5</b>	<b>-1.022</b>	<b>35.066</b>

## 2021

	Brutto- buchwert zum 01.01.	Zugänge	Abgänge	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Ab- und Zuschrei- bungen	Modifika- tions- ergebnis	Währung und wei- tere Verände- rungen	Brutto- buchwert zum 31.12.
Mio. €										
<b>Forderungen aus Krediten ac</b>	<b>27.277</b>	<b>10.151</b>	<b>8.554</b>	-	-	-	<b>-283</b>	<b>-4</b>	<b>847</b>	<b>29.434</b>
Stage 1	19.318	9.603	6.084	544	-4.667	-129	-	-2	558	19.141
Stage 2	6.410	546	2.110	-500	4.682	-487	-	0	247	8.788
Stage 3	1.549	2	360	-44	-15	616	-283	-2	42	1.505
POCI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Geld- und Kapitalmarkt- forderungen ac</b>	<b>5.884</b>	<b>1.593</b>	<b>1.395</b>	-	-	-	-	-	<b>-198</b>	<b>5.884</b>
Stage 1	5.328	1.593	1.300	249	-14	-	-	-	-161	5.695
Stage 2	556	0	95	-249	14	-	-	-	-37	189
<b>Forderungen sonstiges Geschäft ac</b>	<b>94</b>	<b>39</b>	<b>50</b>	-	-	-	-	-	<b>2</b>	<b>85</b>
<b>Gesamt</b>	<b>33.255</b>	<b>11.783</b>	<b>9.999</b>	-	-	-	<b>-283</b>	<b>-4</b>	<b>651</b>	<b>35.403</b>

## Finanzielle Vermögenswerte fvoci

## 2022

	Brutto- buchwert zum 01.01.	Zugänge	Abgänge	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Ab- und Zuschrei- bungen	Modifika- tions- ergebnis	Währung und wei- tere Verände- rungen	Brutto- buchwert zum 31.12.
Mio. €										
<b>Geld- und Kapitalmarkt- forderungen fvoci</b>	<b>3.749</b>	<b>1.178</b>	<b>946</b>	-	-	-	-	-	<b>-431</b>	<b>3.550</b>
Stage 1	3.749	1.178	946	-	-	-	-	-	-431	3.550
<b>Eigenkapital- instrumente fvoci</b>	<b>4</b>	-	<b>2</b>	-	-	-	-	-	<b>0</b>	<b>2</b>
Stage 1	4	-	2	-	-	-	-	-	0	2
<b>Gesamt</b>	<b>3.753</b>	<b>1.178</b>	<b>948</b>	-	-	-	-	-	<b>-431</b>	<b>3.552</b>

## 2021

	Bruttobuchwert zum 01.01.	Zugänge	Abgänge	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Ab- und Zuschreibungen	Modifikationsergebnis	Währung und weitere Veränderungen	Bruttobuchwert zum 31.12.
Mio. €										
<b>Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci</b>	<b>3.667</b>	<b>947</b>	<b>752</b>	-	-	-	-	-	<b>-113</b>	<b>3.749</b>
Stage 1	3.667	947	752	-	-	-	-	-	-113	3.749
<b>Eigenkapitalinstrumente fvoci</b>	<b>5</b>	-	<b>1</b>	-	-	-	-	-	<b>0</b>	<b>4</b>
Stage 1	5	-	1	-	-	-	-	-	0	4
<b>Gesamt</b>	<b>3.672</b>	<b>947</b>	<b>753</b>	-	-	-	-	-	<b>-113</b>	<b>3.753</b>

Bezüglich des maximalen Ausfallrisikos der bilanzwirksamen finanziellen Vermögenswerte verweisen wir auf die Darstellung der Bilanzposten im Teil „Erläuterungen zur Bilanz“ dieses Anhangs, da der Buchwert das maximale Ausfallrisiko, dem die Aareal Bank zum Abschlussstichtag ausgesetzt ist, sowohl für Positionen, die den Wertminderungsvorschriften unterliegen, als auch für finanzielle Vermögenswerte, die nicht den Wertminderungsvorschriften unterliegen, am besten widerspiegelt. Eine Beschreibung der erhaltenen Sicherheiten erfolgt im Wirtschafts- und Risikobericht des Konzernlageberichts.

Zum aktuellen Bilanzstichtag waren keine Forderungen aus dem Kreditgeschäft, die während des Berichtsjahres abgeschrieben wurden, noch Gegenstand von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen (Vorjahr: 1 Mio. €).

**(67) Modifikationseffekte**

Erfolgen bei einem finanziellen Vermögenswert Anpassungen während der Vertragslaufzeit, die zu einer Veränderung der vertraglichen Zahlungsströme führen und sind diese Änderungen nicht so umfassend, dass der finanzielle Vermögenswert ausgebucht und ein neuer Vermögenswert eingebucht wird, so handelt es sich um eine nicht-substanzielle Modifikation. Infolge einer nicht-substanziellen Modifikation wird der Buchwert eines finanziellen Vermögenswerts neu berechnet und es erfolgt die Erfassung eines Modifikationsergebnisses innerhalb des Zinsergebnisses oder der Risikovorsorge.

Die folgende Tabelle zeigt die fortgeführten Anschaffungskosten vor Modifikation von finanziellen Vermögenswerten, die in der aktuellen Berichtsperiode nicht substanziell modifiziert wurden, und deren Modifikationsgewinn oder -verlust.

	2022			2021		
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Stage 1	Stage 2	Stage 3
Mio. €						
Fortgeführte Anschaffungskosten vor Modifikation	211	128	46	45	836	283
Nettoergebnis aus Modifikation	-2	0	-3	-2	0	-2
<b>Fortgeführte Anschaffungskosten nach Modifikation</b>	<b>209</b>	<b>128</b>	<b>43</b>	<b>43</b>	<b>836</b>	<b>281</b>

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Forderungen aus Kreditgeschäft aus Stage 2 oder Stage 3 in Stage 1 in Höhe von 20 Mio. € umgliedert, die seit ihrer erstmaligen Erfassung in Stage 2 oder Stage 3 modifiziert wurden (Vorjahr: 99 Mio. €).

## (68) Saldierung von Finanzinstrumenten

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden saldiert und in der Bilanz mit der Nettoposition ausgewiesen, wenn zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein einklagbarer Rechtsanspruch darauf besteht, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen und wenn die Bank beabsichtigt, entweder den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Verwertung des betreffenden finanziellen Vermögenswerts die dazugehörige finanzielle Verbindlichkeit abzulösen. Die folgenden Übersichten zeigen, ob und in welcher Höhe tatsächlich Saldierungen zum aktuellen Stichtag stattgefunden haben. Weiterhin sind Angaben zu Finanzinstrumenten enthalten, die Bestandteil eines einklagbaren Globalverrechnungsvertrags oder einer ähnlichen Vereinbarung sind, die nicht den bilanziellen Saldierungskriterien genügen.

### Finanzielle Vermögenswerte

#### 31. Dezember 2022

	Bruttobuchwerte der bilanzierten finanziellen Vermögenswerte	Bruttobuchwerte der bilanziell saldierten Beträge	In der Bilanz ausgewiesener Nettobuchwert	Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu keiner Saldierung geführt haben	Erhaltene Sicherheiten	Verbleibender Nettobetrag
Mio. €						
Derivate	1.825	-	1.825	1.674	147	4
Reverse Repos	-	-	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>1.825</b>	<b>-</b>	<b>1.825</b>	<b>1.674</b>	<b>147</b>	<b>4</b>

#### 31. Dezember 2021

	Bruttobuchwerte der bilanzierten finanziellen Vermögenswerte	Bruttobuchwerte der bilanziell saldierten Beträge	In der Bilanz ausgewiesener Nettobuchwert	Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu keiner Saldierung geführt haben	Erhaltene Sicherheiten	Verbleibender Nettobetrag
Mio. €						
Derivate	1.143	-	1.143	877	251	15
Reverse Repos	-	-	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>1.143</b>	<b>-</b>	<b>1.143</b>	<b>877</b>	<b>251</b>	<b>15</b>

### Finanzielle Verbindlichkeiten

#### 31. Dezember 2022

	Bruttobuchwerte der bilanzierten finanziellen Verbindlichkeiten	Bruttobuchwerte der bilanziell saldierten Beträge	In der Bilanz ausgewiesener Nettobuchwert	Finanzielle Vermögenswerte, die zu keiner Saldierung geführt haben	Gestellte Sicherheiten	Verbleibender Nettobetrag
Mio. €						
Derivate	3.514	-	3.514	1.674	1.555	285
Repos	97	-	97	-	97	-
<b>Gesamt</b>	<b>3.611</b>	<b>-</b>	<b>3.611</b>	<b>1.674</b>	<b>1.652</b>	<b>285</b>

**31. Dezember 2021**

	<b>Bruttobuchwerte der bilanzierten finanziellen Verbindlichkeiten</b>	<b>Bruttobuchwerte der bilanziell saldierten Beträge</b>	<b>In der Bilanz ausgewiesener Nettobuchwert</b>	<b>Finanzielle Vermögenswerte, die zu keiner Saldierung geführt haben</b>	<b>Gestellte Sicherheiten</b>	<b>Verbleibender Nettobetrag</b>
Mio. €						
Derivate	1.884	-	1.884	877	900	107
Repos	-	-	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>1.884</b>	<b>-</b>	<b>1.884</b>	<b>877</b>	<b>900</b>	<b>107</b>

Zur Reduzierung des Adressenausfallrisikos werden von der Aareal Bank Gruppe standardisierte Rahmenverträge für Finanztermingeschäfte und Wertpapierpensionsgeschäfte wie das ISDA Master Agreement, der Deutsche Rahmenvertrag für Finanztermingeschäfte oder der Rahmenvertrag für Wertpapierpensionsgeschäfte vereinbart. Darüber hinaus schließt die Aareal Bank Sicherheitenvereinbarungen (Credit Support Annex zum ISDA Master Agreement und Besicherungsanhang zum Deutschen Rahmenvertrag für Finanztermingeschäfte) ab, die eine wechselseitige Besicherung aller Ansprüche zwischen den Vertragsparteien untereinander vereinbaren und Saldierungsvereinbarungen enthalten.

Die von der Aareal Bank verwendeten Rahmenverträge für Finanztermingeschäfte beinhalten Aufrechnungsvereinbarungen auf Einzelgeschäftsebene (sog. „Zahlungs-Netting“), die eine Saldierung von Zahlungen vorsehen, wenn beide Parteien an demselben Tag aufgrund des Vertrags Zahlungen in der gleichen Währung zu leisten haben. Die Aareal Bank saldiert keine Finanztermingeschäfte aufgrund der Regelungen zum Zahlungs-Netting, da die Abwicklung der Geschäfte nicht auf Nettobasis erfolgt. Aufrechnungsvereinbarungen über mehrere Transaktionen hinweg hat die Aareal Bank Gruppe im Derivatebereich nicht abgeschlossen.

Bei Wertpapierpensionsgeschäften wird in Abhängigkeit vom Kontrahenten „Zahlungs- bzw. Lieferungs-Netting“ vorgenommen. Aufgrund der Regelungen im Rahmenvertrag für Wertpapierpensionsgeschäfte können Zahlungen oder Lieferungen von Wertpapieren saldiert werden, wenn die beiden Vertragsparteien an demselben Tag vertragliche Zahlungen in der gleichen Währung zu leisten oder Wertpapiere der gleichen Art zu liefern haben. Geschäfte auf Basis des Rahmenvertrags für Wertpapierpensionsgeschäfte erfüllen grundsätzlich die Anforderungen des IAS 32 zur Saldierung.

**(69) Als Sicherheit übertragene und erhaltene Vermögenswerte****Übertragene Vermögenswerte**

Der Aareal Bank Konzern hat finanzielle Vermögenswerte als Sicherheit für eigene Verbindlichkeiten einschließlich TLTRO oder Eventualverbindlichkeiten gestellt. Die folgende Übersicht zeigt den Buchwert der gestellten Sicherheiten und die Bilanzposten, in der sie ausgewiesen sind.

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Mio. €		
Geld- und Kapitalmarktforderungen (ac, fvoci und fvpl)	3.590	5.695
Forderungen sonstiges Geschäft ac	41	35
<b>Gesamt</b>	<b>3.631</b>	<b>5.730</b>

Der Sicherungsnehmer ist bei keinem der als Sicherheit verpfändeten finanziellen Vermögenswerte berechtigt, die Vermögenswerte zu verkaufen oder weiterzuverpfänden (Vorjahr: – Mio. €). Aus der Bankenabgabe und für die Entschädigungseinrichtung deutscher Banken besteht eine vollumfänglich barbesicherte unwiderrufliche Zahlungsverpflichtung in Höhe von 41 Mio. € (Vorjahr: 35 Mio. €). Diese wird innerhalb der Forderungen sonstiges Geschäft ac ausgewiesen.



## Erhaltene Vermögenswerte

Die Aareal Bank Gruppe nimmt finanzielle Vermögenswerte als Sicherheiten an, für die eine Erlaubnis besteht, diese ohne Ausfall des Sicherungsgebers zu veräußern oder zu verpfänden. Zum Bilanzstichtag wurden keine festverzinslichen Wertpapiere als Sicherheiten für Wertpapierpensionsgeschäfte angenommen (Vorjahr: – Mio. €).

Die Stellung und Annahme von Sicherheiten basiert im Wesentlichen auf standardisierten Verträgen zu Wertpapierpensionsgeschäften und zur Besicherung von Finanztermingeschäften.

## (70) Übertragung von finanziellen Vermögenswerten ohne Ausbuchung

Die Aareal Bank Gruppe verkauft im Rahmen von echten Pensionsgeschäften Wertpapiere mit einer Rücknahmeverpflichtung als Pensionsgeber. Dabei werden die Wertpapiere an die Pensionsnehmer übertragen, ohne dass diese Übertragung zur Ausbuchung der Papiere führt, da die wesentlichen Chancen und Risiken aus den Wertpapieren bei der Aareal Bank Gruppe verblieben sind. Die bei der Aareal Bank Gruppe verbliebenen Risiken umfassen das Ausfallrisiko, das Zinsänderungsrisiko und sonstige Preisrisiken. Die als Sicherheit erhaltenen Gegenwerte aus der Übertragung der Wertpapiere werden als Geldmarktforderungen oder -verbindlichkeiten bilanziert. Bei Wertpapierpensionsgeschäften gehen mit der Lieferung der Pensionspapiere das unbeschränkte Eigentum und die uneingeschränkte Verfügungsbefugnis auf den Pensionsnehmer über. Dieser hat das Recht, die Papiere weiterzuverkaufen oder zu verpfänden. Er ist jedoch verpflichtet, Wertpapiere gleicher Art und gleicher Menge zum Rückkaufdatum zurückzuübertragen.

Zum Bilanzstichtag wurden Wertpapiere mit einem Buchwert von 96 Mio. € in Pension gegeben (Vorjahr: – Mio. €).

## (71) Derivative Finanzinstrumente

In der nachstehenden Übersicht werden die positiven und negativen Marktwerte (inkl. anteiliger Zinsen) aller derivativer Finanzinstrumente nach Hedge- und Risikoarten angegeben:

	Fair Value 31.12.2022		Fair Value 31.12.2021	
	positiv	negativ	positiv	negativ
Mio. €				
<b>Fair Value-Hedges-Derivate</b>	<b>1.102</b>	<b>2.141</b>	<b>892</b>	<b>947</b>
Zinsrisiko	1.093	2.141	892	919
Zins-Swaps	1.093	2.141	892	919
Zins- und Währungsrisiko	9	-	-	28
Zins- / Währungs-Swaps	9	-	-	28
<b>Absicherung Nettoinvestitionen</b>	<b>1</b>	<b>42</b>	<b>8</b>	<b>24</b>
Währungsrisiko	1	42	8	24
Zins- / Währungs-Swaps	1	42	8	24
<b>Sonstige Derivate</b>	<b>722</b>	<b>1.331</b>	<b>232</b>	<b>911</b>
Zinsrisiko	486	692	123	384
Zins-Swaps	347	554	112	373
Caps, Floors	139	138	11	11
Zins- und Währungsrisiko	236	639	109	527
Devisenkassa- und -termingeschäfte	15	4	2	10
Zins- / Währungs-Swaps	221	635	107	517
<b>Gesamt</b>	<b>1.825</b>	<b>3.514</b>	<b>1.132</b>	<b>1.882</b>

Derivate wurden mit folgenden Kontrahenten abgeschlossen:

	Fair Value 31.12.2022		Fair Value 31.12.2021	
	positiv	negativ	positiv	negativ
Mio. €				
OECD-Banken und Zentralregierungen	1.823	3.343	1.073	1.785
Unternehmen und Privatpersonen	2	171	59	97
<b>Gesamt</b>	<b>1.825</b>	<b>3.514</b>	<b>1.132</b>	<b>1.882</b>

Die folgende Übersicht zeigt die Zahlungsströme der derivativen Finanzinstrumente nach Risikoarten auf Basis der vertraglichen Fälligkeitstermine. Die Beträge in der Tabelle stellen die vertraglich vereinbarten zukünftigen undiskontierten Cashflows dar.

### 31. Dezember 2022

	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Summe
Mio. €					
<b>Zinsrisiko</b>					
Zins-Swaps					
Mittelzuflüsse	256	970	2.293	546	<b>4.065</b>
Mittelabflüsse	298	1.056	2.787	724	<b>4.865</b>
Caps, Floors					
Mittelzuflüsse	6	51	85	0	<b>142</b>
Mittelabflüsse	6	50	85	0	<b>141</b>
<b>Zins- und Währungsrisiko</b>					
Devisenkassa- und -termingeschäfte					
Mittelzuflüsse	1.606	163	-	-	<b>1.769</b>
Mittelabflüsse	1.594	163	-	-	<b>1.757</b>
Zins- / Währungs-Swaps					
Mittelzuflüsse	964	3.714	11.039	-7	<b>15.710</b>
Mittelabflüsse	1.102	4.025	11.419	-	<b>16.546</b>
<b>Mittelzuflüsse insgesamt</b>	<b>2.832</b>	<b>4.898</b>	<b>13.417</b>	<b>539</b>	<b>21.686</b>
<b>Mittelabflüsse insgesamt</b>	<b>3.000</b>	<b>5.294</b>	<b>14.291</b>	<b>724</b>	<b>23.309</b>

**31. Dezember 2021**

	<b>bis 3 Monate</b>	<b>3 Monate bis 1 Jahr</b>	<b>1 Jahr bis 5 Jahre</b>	<b>mehr als 5 Jahre</b>	<b>Summe</b>
Mio. €					
<b>Zinsrisiko</b>					
Zins-Swaps					
Mittelzuflüsse	92	265	641	152	<b>1.150</b>
Mittelabflüsse	114	204	579	166	<b>1.063</b>
Caps, Floors					
Mittelzuflüsse	0	0	11	0	<b>11</b>
Mittelabflüsse	0	0	11	0	<b>11</b>
<b>Zins- und Währungsrisiko</b>					
Devisenkassa- und -termingeschäfte					
Mittelzuflüsse	1.407	174	-	-	<b>1.581</b>
Mittelabflüsse	1.416	174	-	-	<b>1.590</b>
Zins- / Währungs-Swaps					
Mittelzuflüsse	528	1.929	10.813	-9	<b>13.261</b>
Mittelabflüsse	583	2.116	11.395	-	<b>14.094</b>
<b>Mittelzuflüsse insgesamt</b>	<b>2.027</b>	<b>2.368</b>	<b>11.465</b>	<b>143</b>	<b>16.003</b>
<b>Mittelabflüsse insgesamt</b>	<b>2.113</b>	<b>2.494</b>	<b>11.985</b>	<b>166</b>	<b>16.758</b>

Eine Beschreibung zur Messung und Überwachung des Liquiditätsrisikos befindet sich im Risikobericht des Konzernlageberichts.

**(72) Angaben zu Sicherungsbeziehungen****Angaben zu Sicherungsderivaten**

In den folgenden Tabellen werden designierte Sicherungsderivate separat für jede Art von Sicherungsbeziehung, Risikokategorie und Produktart dargestellt:

**Positive Marktwerte designierte Sicherungsderivate**

	<b>Buchwert</b>	<b>Nominalwert</b>	<b>Fair Value-Änderung</b>	<b>Buchwert</b>	<b>Nominalwert</b>	<b>Fair Value-Änderung</b>
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>01.01.-31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>01.01.-31.12.2021</b>
Mio. €						
<b>Fair Value-Hedges</b>						
Zinsrisiko						
Zins-Swaps	1.093	13.204	752	892	16.618	-268
Zins- und Währungsrisiko						
Zins- / Währungs-Swaps	9	113	31	-	-	-
<b>Absicherung</b>						
<b>Nettoinvestitionen</b>						
Währungsrisiko						
Zins- / Währungs-Swaps	1	90	0	8	441	0
Devisenkassa- und -termin- geschäfte	0	24	0	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>1.103</b>	<b>13.431</b>	<b>783</b>	<b>900</b>	<b>17.059</b>	<b>-268</b>

**Negative Marktwerte designierte Sicherungsderivate**

	<b>Buchwert</b>	<b>Nominalwert</b>	<b>Fair Value-Änderung</b>	<b>Buchwert</b>	<b>Nominalwert</b>	<b>Fair Value-Änderung</b>
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>01.01.-31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>01.01.-31.12.2021</b>
Mio. €						
<b>Fair Value-Hedges</b>						
Zinsrisiko						
Zins-Swaps	2.141	21.934	1.790	919	14.841	-159
Zins- und Währungsrisiko						
Zins- / Währungs-Swaps	-	-	-	28	119	-12
<b>Absicherung</b>						
<b>Nettoinvestitionen</b>						
Währungsrisiko						
Zins- / Währungs-Swaps	42	760	0	24	670	0
Währungs-Swaps	-	-	-	0	19	0
<b>Gesamt</b>	<b>2.183</b>	<b>22.694</b>	<b>1.790</b>	<b>971</b>	<b>15.630</b>	<b>-171</b>

In der folgenden Übersicht erfolgt eine Darstellung der Nominalwerte der Sicherungsderivate nach Restlaufzeiten:

### 31. Dezember 2022

	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Summe
Mio. €					
<b>Fair Value-Hedges</b>					
Zinsrisiko					
Zins-Swaps	1.672	5.058	20.140	8.269	35.139
Zins- und Währungsrisiken					
Zins- / Währungs-Swaps	-	113	-	-	113
<b>Absicherung Nettoinvestitionen</b>					
Währungsrisiko					
Zins- / Währungs-Swaps	219	396	234	-	849
Währungs-Swaps	24	-	-	-	24
<b>Gesamt Nominalbeträge</b>	<b>1.915</b>	<b>5.567</b>	<b>20.374</b>	<b>8.269</b>	<b>36.125</b>

Die Aareal Bank wendet die Standardänderungen aus dem ersten Teil der Auswirkungen der Reform der Referenzzinssätze auf die Finanzberichterstattung (IBOR-Reform) im Zeitraum vor der Ablösung eines bestehenden Referenzzinssatzes an. Die Unsicherheiten beziehen sich auf die Absicherung von Fair Value-Änderungen aus Zinsänderungsrisiken. Betroffen sind die Referenzzinssätze mit Laufzeiten von ein bis sechs Monaten auf der variablen Seite für die folgenden Währungen CAD, DKK, EUR, SEK und USD. Von den 36,1 Mrd. € entfallen 28,6 Mrd. € auf Referenzzinssätze, für die noch kein offizieller Beendigungstermin (Cessation Effective Date) bekannt gegeben wurde bzw. bei denen noch keine vertraglichen Regelungen zur Umstellung getroffen wurden. Die Aareal Bank geht auch weiterhin davon aus, dass die Änderungen aus der IBOR-Reform nicht dazu führen, dass die Sicherungsbeziehungen aufgelöst werden müssen.

### 31. Dezember 2021

	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Summe
Mio. €					
<b>Fair Value-Hedges</b>					
Zinsrisiko					
Zins-Swaps	1.335	3.880	19.057	7.186	31.458
Zins- und Währungsrisiken					
Zins- / Währungs-Swaps	-	-	119	-	119
<b>Absicherung einer Nettoinvestition</b>					
Währungsrisiko					
Zins- / Währungs-Swaps	90	359	662	-	1.111
Währungs-Swaps	19	-	-	-	19
<b>Gesamt Nominalbeträge</b>	<b>1.444</b>	<b>4.239</b>	<b>19.838</b>	<b>7.186</b>	<b>32.688</b>

## Angaben zu gesicherten Grundgeschäften

### Gesicherte Grundgeschäfte Fair Value-Hedges

In den folgenden Tabellen werden gesicherte Grundgeschäfte und Hedge Adjustments aus aufgelösten Sicherungsbeziehungen separat für jede Art von Sicherungsbeziehung und Risikokategorie dargestellt:

	Aktive Sicherungsbeziehungen			Aufgelöste Sicherungsbeziehungen
	Buchwert	Kumuliertes Hedge Adjustment	Änderung des abgesicherten Fair Values	Bestand Hedge Adjustments
	31.12.2022	31.12.2022	01.01.-31.12.2022	31.12.2022
Mio. €				
<b>Zinsrisiko</b>				
Forderungen aus Krediten ac	6.991	-509	-736	1
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	1.965	-31	-287	125
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	3.362	-353	-407	1
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	19.841	-1.961	-2.400	18
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	295	-14	-39	2
<b>Zins- und Währungsrisiko</b>				
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	119	6	-31	-

	Aktive Sicherungsbeziehungen			Aufgelöste Sicherungsbeziehungen
	Buchwert	Kumuliertes Hedge Adjustment	Änderung des abgesicherten Fair Values	Bestand Hedge Adjustments
	31.12.2021	31.12.2021	01.01.-31.12.2021	31.12.2021
Mio. €				
<b>Zinsrisiko</b>				
Forderungen aus Krediten ac	7.765	8	-247	42
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	2.935	514	-114	143
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	3.617	51	-87	1
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	18.026	503	-553	37
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	489	28	-16	2
<b>Zins- und Währungsrisiko</b>				
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	156	37	-12	-

### Absicherung von Nettoinvestitionen

Die Wertänderung der währungsgesicherten Nettoinvestitionen in ausländische Geschäftsbetriebe betrug im Berichtsjahr 51 Mio. € (Vorjahr: -85 Mio. €). Der Saldo der Hedge-Rücklage (netto) betrug zum Jahresende -62 Mio. € (Vorjahr: -10 Mio. €).

## Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen

### Fair Value-Hedges

Im Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen sind die folgenden Ineffektivitäten aus Fair Value-Hedges getrennt nach Risikokategorien enthalten:

	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Mio. €		
Zinsrisiken	-2	-6
Zins- und Währungsrisiken	0	1
<b>Gesamt</b>	<b>-2</b>	<b>-5</b>

### Absicherungen von Nettoinvestitionen

Die Ineffektivitäten aus währungsgesicherten Nettoinvestitionen in ausländische Geschäftsbetriebe betragen 0 Mio. € (Vorjahr: 0 Mio. €) und wurden im Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen erfasst. Umgliederungen aus der Rücklage der währungsgesicherten Nettoinvestitionen in die Gewinn- und Verlustrechnung betragen -5 Mio. € (Vorjahr: - Mio. €).

Wir verweisen auch auf unsere Ausführungen in den Anhangangaben (9) und (36).

## (73) Restlaufzeiten von finanziellen Verbindlichkeiten

Die folgende Übersicht zeigt die zukünftigen undiskontierten Zahlungsströme der nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten und der Kreditzusagen:

### Restlaufzeiten zum 31. Dezember 2022

	täglich fällig	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Summe
Mio. €						
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	819	3.292	4.135	12.832	9.637	<b>30.715</b>
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	10.181	2.653	272	9	-	<b>13.115</b>
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	-	4	50	245	156	<b>455</b>
Finanzielle Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	94	-	1	-	-	<b>95</b>
Leasing-Verbindlichkeiten	-	3	9	27	5	<b>44</b>
Finanzielle Garantien	129	-	-	-	2	<b>131</b>
Kreditzusagen	1.230	-	-	-	-	<b>1.230</b>



**Restlaufzeiten zum 31. Dezember 2021**

	täglich fällig	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Summe
Mio. €						
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	605	2.884	8.593	11.362	8.489	<b>31.933</b>
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	9.409	2.307	1	1	-	<b>11.718</b>
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	-	4	198	319	135	<b>656</b>
Finanzielle Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	93	-	1	-	-	<b>94</b>
Leasing-Verbindlichkeiten	-	3	9	35	34	<b>81</b>
Finanzielle Garantien	120	-	-	-	2	<b>122</b>
Kreditzusagen	1.062	-	-	-	-	<b>1.062</b>

Eine Beschreibung des mit den finanziellen Verbindlichkeiten verbundenen Liquiditätsrisikos wird im Risikobericht des Konzernlageberichts angegeben.

**Segmentberichterstattung****(74) Geschäftssegmente der Aareal Bank**

Die Aareal Bank erstellt ihre Segmentberichterstattung nach den Regelungen des IFRS 8 Geschäftssegmente.

Dem Management Approach des IFRS 8 folgend legt die Segmentberichterstattung die steuerungsrelevanten Finanzinformationen segmentbezogen offen, die auch vom Unternehmensmanagement regelmäßig zur Entscheidung über die Allokation von Ressourcen sowie zur Bewertung der Ertragskraft der Segmente herangezogen werden.

In der Aareal Bank wurden auf Grundlage der nach den unterschiedlichen Produkten und Dienstleistungen ausgerichteten Organisationsstruktur in Übereinstimmung mit der internen Management-Berichterstattung drei Geschäftssegmente bestimmt.

Das **Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen** umfasst die Immobilienfinanzierungs- und Refinanzierungsaktivitäten. In diesem Segment begleitet die Aareal Bank nationale und internationale Kunden bei ihren Immobilieninvestitionen und ist in Europa, Nordamerika und Asien / Pazifik aktiv. Sie bietet Finanzierungen von gewerblichen Immobilien, insbesondere von Bürogebäuden, Hotels, Einzelhandels-, Logistik- und Wohnimmobilien. Ihre besondere Stärke ist dabei die Kombination aus lokaler Marktexpertise und branchenspezifischem Know-how. Neben Fachleuten vor Ort verfügt die Bank über Expertenteams für Logistik-, Einzelhandels- und Hotelfinanzierungen. Dies ermöglicht es der Aareal Bank, maßgeschneiderte Finanzierungskonzepte anzubieten, die den speziellen Anforderungen ihrer nationalen und internationalen Kunden entsprechen. Die Aareal Bank zeichnet dabei insbesondere aus, dass sie über direkte und langjährige Beziehungen zu ihren Kunden verfügt.

Die Aareal Bank ist ein aktiver Emittent von Pfandbriefen, die einen bedeutenden Anteil an ihren langfristigen Refinanzierungsmitteln ausmachen. Die Qualität der Deckungsmassen der Pfandbriefe wird durch ein „Aaa“-Rating von Moody's bestätigt. Um einen breiten Investorenkreis anzusprechen, bedient sich die Aareal Bank einer umfangreichen Palette von Refinanzierungsinstrumenten, darunter auch Senior-preferred- und Senior-non-preferred-Anleihen sowie weitere Schuldscheine und Schuldverschreibungen. Je nach Marktgegebenheit werden große öffentliche Emissionen oder Privatplatzierungen begeben. Zudem generiert die Bank im Segment Banking & Digital Solutions Bankeinlagen aus der Wohnungswirtschaft, die eine strategisch wichtige zusätzliche Refinanzierungsquelle darstellen. Darüber hinaus verfügt sie über Einlagen institutioneller Geldmarktinvestoren und Privatkundeneinlagen im Treuhandmodell.

Im **Segment Banking & Digital Solutions** bietet die Aareal Bank Gruppe der Wohnungs- und gewerblichen Immobilienwirtschaft Dienstleistungen, Produkte und Lösungen zur Optimierung digitaler Zahlungs-, Electronic-Banking- und Cash-Management-Prozesse

---

an. Mit BK01 vertreibt sie ein Verfahren zur automatisierten Abwicklung von Massenzahlungsverkehr in der deutschen Immobilienwirtschaft. Das Verfahren ist in lizenzierte ERP-Systeme integriert. Kunden in Deutschland können somit ihren Zahlungsverkehr und ihre Kontoführung prozessual aus der genutzten Verwaltungssoftware heraus bearbeiten. Neben der deutschen Wohnungs- und der gewerblichen Immobilienwirtschaft ist die deutsche Energie- und Entsorgungswirtschaft für die genannten Leistungen eine zweite wichtige Kundengruppe des Segments. Dies ermöglicht das Angebot weiterer Produkte, die die branchenübergreifende Zusammenarbeit der Zielgruppen erleichtern und über durchgehende digitale Prozesse Synergieeffekte erreichen lassen. Durch die Nutzung der Zahlungsverkehrsprodukte der Aareal Bank werden Einlagen generiert, die wesentlich zur Refinanzierung der Aareal Bank Gruppe beitragen.

Im **Segment Aareon** betreibt der Aareon-Teilkonzern das IT-System- und -Beratungsgeschäft für die Wohnungs- und gewerbliche Immobilienwirtschaft. Die Aareon bietet ihren Kunden wegweisende und sichere Lösungen in den Bereichen Beratung, Software und Services zur Optimierung der IT-gestützten Geschäftsprozesse im digitalen Zeitalter. Die auf die jeweiligen Marktbedürfnisse zugeschnittenen ERP (Enterprise-Resource-Planning)-Systeme können um weitere digitale Lösungen zur Prozessoptimierung ergänzt werden. Die Vielzahl dieser integriert zusammenarbeitenden Systeme bildet das digitale Ökosystem – die „Aareon Smart World“. Sie vernetzt Immobilienunternehmen mit Kunden, Mitarbeitern und Geschäftspartnern sowie technische „Geräte“ in Wohnungen und Gebäuden miteinander. Mit der Aareon Smart World können Prozesse neu gestaltet und optimiert werden. Die Anwendungen helfen, Kosten zu senken, ermöglichen durch die Verknüpfung aller Teilnehmer neue Geschäftsmodelle und bieten mehr Komfort beim Dialog zwischen Mietern und Mitarbeitern der Wohnungswirtschaft.

Sowohl in Deutschland als auch international bietet die Aareon Software-Lösungen an, die in verschiedenen Betriebsarten genutzt werden können: Inhouse, Hosting und Software-as-a-Service (SaaS) aus der exklusiven Aareon Cloud. Beim Aareon Cloud Computing befinden sich die Daten im zertifizierten Aareon Rechenzentrum in Mainz, das Datensicherheit und -schutz auf hohem Niveau gewährleistet. Der Kunde erhält nach erfolgreicher Beratung, Implementierung und Schulung in der Regel ein Wartungsmodell, das den regelmäßigen Support abdeckt.

Die Ertrags- und Aufwandsposten in der Aareal Bank resultieren vornehmlich aus Transaktionen mit konzernfremden Dritten. Diese werden direkt dem verantwortlichen Geschäftssegment zugeordnet. Signifikante Umsatzerlöse aufgrund von Geschäftsvorfällen zwischen den Segmenten sind in der Aareal Bank nicht vorhanden. Daher wird im Folgenden auf eine Differenzierung der Umsätze in intern und extern verzichtet. Die nicht direkt den Geschäftssegmenten zuordenbaren Verwaltungsaufwendungen werden dem Verursachungsprinzip folgend gemäß der internen Leistungsverrechnung segmentiert.

Der Erfolg der Geschäftssegmente wird anhand des Betriebsergebnisses und des Return on Equity (RoE) gemessen. Der RoE gibt Auskunft über die Segmentrentabilität und wird aus der Relation von Betriebsergebnis im Segment (exklusive des nicht beherrschenden Anteilen zugeordneten Ergebnisses und der ATI-Verzinsung) zum durchschnittlichen allokierten Eigenkapital bestimmt. Die Berechnung des allokierten Eigenkapitals erfolgt auf Basis eines normierten Kapitalbedarfs nach Basel IV (phase-in) von 15 %.

**(75) Segmentergebnisse**

	Strukturierte Immobilienfinanzierungen		Banking & Digital Solutions		Aareon		Konsolidierung / Überleitung		Aareal Bank Konzern	
	01.01.- 31.12. 2022	01.01.- 31.12. 2021	01.01.- 31.12. 2022	01.01.- 31.12. 2021	01.01.- 31.12. 2022	01.01.- 31.12. 2021	01.01.- 31.12. 2022	01.01.- 31.12. 2021	01.01.- 31.12. 2022	01.01.- 31.12. 2021
Mio. €										
Zinsüberschuss	627	560	92	43	-17	-6	0	0	702	597
Risikovorsorge	192	133	0	0	0	0			192	133
Provisionsüberschuss	6	8	31	28	252	221	-12	-12	277	245
Abgangsergebnis	1	23							1	23
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	26	-30	0	0	0				26	-30
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	-2	-5							-2	-5
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0	0	-1	-1	-1	-1			-2	-2
Verwaltungsaufwand	260	256	79	73	244	211	-12	-12	571	528
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-6	-13	-1	-1	7	2	0	0	0	-12
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>200</b>	<b>154</b>	<b>42</b>	<b>-4</b>	<b>-3</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>239</b>	<b>155</b>
Ertragsteuern	70	82	14	-1	2	6			86	87
<b>Konzernergebnis</b>	<b>130</b>	<b>72</b>	<b>28</b>	<b>-3</b>	<b>-5</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>153</b>	<b>68</b>
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis	0	0	0	0	0	1			0	1
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis	130	72	28	-3	-5	-2	0	0	153	67
Allokiertes Eigenkapital <sup>1)</sup>	1.501	1.664	404	262	49	39	824	578	2.778	2.543
RoE nach Steuern (%) <sup>2)</sup>	7,7	3,5	6,9	-1,3	-10,1	-4,8			5,0	2,1
<b>Beschäftigte (Durchschnitt)</b>	<b>802</b>	<b>785</b>	<b>404</b>	<b>378</b>	<b>2.030</b>	<b>1.914</b>			<b>3.236</b>	<b>3.077</b>
<b>Segmentvermögen</b>	<b>33.139</b>	<b>36.095</b>	<b>13.497</b>	<b>12.084</b>	<b>694</b>	<b>549</b>			<b>47.330</b>	<b>48.728</b>

<sup>1)</sup> Im Hinblick auf die Steuerung erfolgt die Berechnung des allokierten Eigenkapitals für alle Segmente auf Basis eines normierten Kapitalbedarfs nach Basel IV (phase-in) von 15%. Bis zum 30. September 2022 waren die Segmente BDS und Aareon noch mit einem output floor von 72,5% berechnet worden. Das bilanzielle Eigenkapital weicht hiervon ab. Das bilanzielle Eigenkapital der Aareon beträgt 150 Mio. € (Vorjahr: 143 Mio. €).

<sup>2)</sup> Die Ergebniszuzuordnung erfolgt unter der Annahme einer zeitanteiligen Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe.

Die erfassten Provisionserträge aus Verträgen mit Kunden (Umsatzerlöse i.S.d. IFRS 15) gliedern sich wie folgt auf die Segmente auf:

	Strukturierte Immobilienfinanzierungen		Banking & Digital Solutions		Aareon		Konsolidierung / Überleitung		Aareal Bank Konzern	
	01.01.- 31.12. 2022	01.01.- 31.12. 2021	01.01.- 31.12. 2022	01.01.- 31.12. 2021	01.01.- 31.12. 2022	01.01.- 31.12. 2021	01.01.- 31.12. 2022	01.01.- 31.12. 2021	01.01.- 31.12. 2022	01.01.- 31.12. 2021
Mio. €										
ERP-Produkte (inkl. Zusatzprodukte)					223	200	-17	-18	206	182
Digitale Lösungen					85	70			85	70
Bankgeschäft und sonstige Tätigkeiten	9	10	37	35	0	0			46	45
<b>Gesamt</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>37</b>	<b>35</b>	<b>308</b>	<b>270</b>	<b>-17</b>	<b>-18</b>	<b>337</b>	<b>297</b>

**(76) Erträge nach geografischen Märkten**

	2022	2021
Mio. €		
Deutschland	691	563
Sonstiges Europa	155	145
Nordamerika	134	120
Asien/Pazifik	12	7
<b>Gesamt</b>	<b>992</b>	<b>835</b>

Die Erträge beinhalten den Zinsüberschuss (ohne Risikovorsorge), den Provisionsüberschuss, das Abgangsergebnis und das Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl. Die Zuordnung zu den geografischen Märkten erfolgt nach Sitz des Konzernunternehmens bzw. der Filiale.

**Sonstige Erläuterungen****(77) Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in Fremdwährung****Fremdwährungsaktiva**

	31.12.2022	31.12.2021
Mio. €		
USD	12.546	12.059
GBP	4.984	5.080
CAD	1.402	1.412
SEK	1.019	938
CHF	338	324
DKK	331	102
Sonstige	1.294	633
<b>Gesamt</b>	<b>21.914</b>	<b>20.548</b>

**Fremdwährungspassiva**

	31.12.2022	31.12.2021
Mio. €		
USD	12.487	12.047
GBP	4.947	5.095
CAD	1.382	1.398
SEK	1.005	931
CHF	336	323
DKK	334	102
Sonstige	1.284	627
<b>Gesamt</b>	<b>21.775</b>	<b>20.523</b>

## (78) Nachrangige Vermögenswerte

Nachrangige Vermögenswerte stehen im Fall der Insolvenz oder der Liquidation des Emittenten im Rang den Forderungen aller anderen Gläubiger nach. Im Geschäftsjahr 2022 bestanden 338 Mio. € nachrangige Vermögenswerte (Vorjahr: 309 Mio. €).

## (79) Leasing-Verhältnisse

### Leasing-Nehmerverhältnisse

Die folgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Nutzungsrechte aus Leasing-Verhältnissen, bei denen die Aareal Bank Gruppe als Leasing-Nehmer auftritt.

	2022			2021		
	Nutzungsrechte an Grundstücke und Gebäude	Nutzungsrechte an Betriebs- und Geschäftsausstattung	Gesamt	Nutzungsrechte an Grundstücke und Gebäude	Nutzungsrechte an Betriebs- und Geschäftsausstattung	Gesamt
Mio. €						
<b>Anschaffungskosten</b>						
<b>Stand 01.01.</b>	<b>68</b>	<b>5</b>	<b>73</b>	<b>67</b>	<b>6</b>	<b>73</b>
Zugänge	12	7	19	10	3	13
Umbuchungen	-1	-	-1	-	-	-
Abschreibungen	11	4	15	6	1	7
Abgänge	37	4	41	7	3	10
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	2	0	2
Wechselkursveränderungen	1	0	1	2	0	2
<b>Stand 31.12.</b>	<b>32</b>	<b>4</b>	<b>36</b>	<b>68</b>	<b>5</b>	<b>73</b>

Die Nutzungsrechte sind innerhalb der Sachanlagen bilanziert.

Die Aareal Bank Gruppe mietet insbesondere Immobilien, bei denen zum Teil längerfristige Mietverträge mit hinreichend sicheren Verlängerungsoptionen von bis zu zehn Jahren bestehen. Bei den Leasing-Verhältnissen wurden keine wesentlichen Restwertgarantien vereinbart.

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse der aktuellen Periode aus Leasing-Nehmerverhältnissen betragen zum Bilanzstichtag 15 Mio. € (Vorjahr: 17 Mio. €).

In den Aufwendungen und Erträgen des Aareal Bank Konzerns sind folgende Beträge aus Leasing-Nehmerverhältnissen enthalten:

	31.12.2022	31.12.2021
Mio. €		
Zinsaufwendungen für Leasing-Verbindlichkeiten	1	2
Aufwand für kurzfristige Leasing-Verhältnisse	2	2
Aufwand für geringwertige Leasing-Verhältnisse	0	0
Ertrag aus Unter-Leasing von Nutzungsrechten	0	0

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine wesentlichen variablen Leasing-Zahlungen vereinbart (Vorjahr: – Mio. €).

Die Angabe zu den zukünftigen undiskontierten Zahlungsströmen aus Leasing-Verbindlichkeiten nach ihren Fälligkeiten erfolgt in der Anhangangabe „Restlaufzeiten von finanziellen Verbindlichkeiten“.

### Leasing-Geberverhältnisse

Die Aareal Bank Gruppe tritt als Leasing-Geber bei der Vermietung von Immobilien auf. Die wesentlichen Mietverträge sind als Operating-Leasing zu klassifizieren. Die durch den Konzern vermieteten Immobilien werden im Bilanzposten Sonstige Aktiva ausgewiesen. Nicht alle im Bilanzposten Sonstige Aktive ausgewiesenen Immobilien sind vermietet. Die Risiken dieser Immobilien werden in das Immobilienrisikomanagement einbezogen.

Die Erträge aus Operating-Leasing-Verhältnissen betragen im Berichtsjahr 8 Mio. € (Vorjahr: 12 Mio. €). Sie werden linear über die Dauer der Leasing-Verhältnisse in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die folgende Übersicht zeigt die zukünftigen undiskontierten Zahlungen aus Operating-Leasing-Verhältnissen nach ihren Fälligkeiten, bei denen die Aareal Bank Gruppe als Leasing-Geber auftritt.

	31.12.2022	31.12.2021
Mio. €		
Bis 1 Jahr	8	9
Länger als 1 Jahr und bis 5 Jahre	27	19
Länger als 5 Jahre	7	6
<b>Gesamt Mindest-Leasing-Zahlungen</b>	<b>42</b>	<b>34</b>

### (80) Eventualverbindlichkeiten und Kreditzusagen

	31.12.2022	31.12.2021
Mio. €		
Eventualverbindlichkeiten	131	122
Kreditzusagen	1.230	1.063
davon unwiderruflich	905	740

Unter den Eventualverbindlichkeiten sind unwiderrufliche Zahlungsverpflichtungen aus der Bankenabgabe und gegenüber der Entschädigungseinrichtung deutscher Banken ausgewiesen. Diese und die unter Kreditzusagen angegebenen Werte stellen das maximale Ausfallrisiko dar, dem die Aareal Bank Gruppe zum Ende der Berichtsperiode ausgesetzt ist.

Darüber hinaus bestehen Rechtsstreitigkeiten, die die Bank nach rechtlicher Prüfung mit einer überwiegenden Erfolgswahrscheinlichkeit bewertet. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Rechtsstreitigkeiten mit Kreditnehmern oder ehemaligen Kreditnehmern, die Schadenersatz gegen die Bank geltend machen. Sie sind in der obigen Tabelle wahrscheinlichkeitsgewichtet mit einem Betrag von 28 Mio. € (Vorjahr: 27 Mio. €) enthalten, aber werden nicht passiviert. Das maximale nicht wahrscheinlichkeitsgewichtete Ausfallrisiko schätzen wir auf einen hohen zweistelligen Millionenbetrag, wenn wir alle Rechtsstreitigkeiten verlieren würden. Die Verfahrensdauern sind abhängig von der Komplexität und den möglichen Rechtsmitteln in jedem einzelnen Prozess. Ebenso kann die endgültige Höhe im Falle einer Niederlage in Abhängigkeit von der Verfahrensdauer und den Rechtsmitteln erheblich variieren. Erstattungen können sich aus Prozesskosten ergeben.

Im Berichtsjahr wurden auch die steuerlichen Risiken wahrscheinlichkeitsgewichtet mit 49 Mio. € in die Eventualverbindlichkeiten einbezogen (Vorjahr: 37 Mio. €). Sie resultieren aus der unterschiedlichen Beurteilung steuerlicher Sachverhalte und möglicher Rechtsänderungen. Demgegenüber stehen in geringerem Umfang auch Chancen. Das maximale steuerliche Risiko schätzen wir auf einen niedrigen dreistelligen Millionenbetrag.

---

Somit unterliegt auch die Bilanzierung von Eventualverbindlichkeiten Schätzunsicherheiten.

## **(81) Eigenmittel und Kapitalmanagement**

Die Aareal Bank Gruppe unterliegt in Bezug auf die Einhaltung von Mindestkapitalquoten den Eigenmittelvorschriften der Capital Requirements Regulation (CRR), der Capital Requirements Directive IV (CRD IV), dem Kreditwesengesetz und der Solvabilitätsverordnung (SolvV). Die Aareal Bank hat auf konsolidierter Basis eine SREP-Gesamtkapitalanforderung (Total SREP Capital Requirement – TSCR) in 2023 in Höhe von 11,00 % zu erfüllen (2022: 10,75 %). Dies beinhaltet die Anforderung zum Vorhalten zusätzlicher Eigenmittel für andere Risiken als das Risiko einer übermäßigen Verschuldung (Pillar 2 Requirements – P2R) in Höhe von 3,00 %, die in Form von jeweils mindestens 56,25 % hartem Kernkapital und 75 % Kernkapital vorzuhalten ist. Der Anstieg resultiert insbesondere aus den gestiegenen Anforderungen im wirtschaftlichen Umfeld sowie den gestiegenen (geo-)politischen Unsicherheiten und deren potenziellen Auswirkungen auf die Aareal Bank. Für die Aareal Bank ergibt sich in 2023 eine Gesamtkapitalanforderung (Overall Capital Requirement – OCR) in Höhe von 13,66 % (2022: 13,26 bis 13,41 %), welche sich aus dem TSCR zuzüglich des Kapitalerhaltungspuffers von 2,5 % und des aktuell gültigen antizyklischen Kapitalpuffers von 0,16 % (2022: 0,01 bis 0,16 %) ergibt. Beide Puffer sind jeweils in Form von hartem Kernkapital vorzuhalten. Zusätzlich haben einige Länder bereits eine (Wieder-)Einführung des antizyklischen Kapitalpuffers angekündigt, der aufgrund der Covid-19-Pandemie in nahezu allen Ländern ausgesetzt worden war. So sieht beispielsweise das von der BaFin im Januar 2022 beschlossene „makroprudenzielle Maßnahmenpaket“ eine Re-Aktivierung des antizyklischen Kapitalpuffers für in Deutschland belegene Risikopositionen sowie die erstmalige Aktivierung eines sektoralen Systemrisikopuffers für mit Wohnimmobilien besicherte Kredite im Jahr 2023 vor. Dies wird für die Bank zu steigenden Kapitalpufferanforderungen führen. Über die Einhaltung der Eigenmittelanforderungen ist den zuständigen Aufsichtsbehörden vierteljährlich zu berichten. In der Berichtsperiode wurden die Eigenmittelanforderungen jederzeit eingehalten.

Ziele des Kapitalmanagements sind sowohl die Optimierung der Kapitalbasis als auch eine unter Risiko-/Ertragsaspekten effiziente Kapitalallokation auf die einzelnen Geschäftsfelder. Als steuerungsrelevante Kennzahl hat die Aareal Bank vorbehaltlich weiterer regulatorischer Änderungen die harte Kernkapitalquote (CET1–Basel IV (phase-in)) festgelegt. Die Steuerung der Kapitalquoten erfolgt durch die Erwirtschaftung von Überschüssen, eine aktive Dividendenpolitik, die Optimierung der Kapitalstruktur und ein effizientes Management von Risikoaktiva.

Im Rahmen des Kapitalmanagements erfolgt regelmäßig eine Vorschaurechnung, aus der die Veränderungen der einzelnen Kapitalbestandteile und der gewichteten Risikoaktiva sowie der sich daraus ergebenden Kapitalquoten hervorgehen. Hierüber wird regelmäßig im Rahmen des Managementreportings an den Vorstand berichtet. Die strategische Zuordnung von Kapital auf die einzelnen Geschäftsfelder ist in den jährlichen Gesamtplanungsprozess der Gruppe eingebunden.

## **(82) Angaben zur Vergütung**

### **Vorstand und Aufsichtsrat**

Im Geschäftsjahr 2022 beliefen sich die Gesamtbezüge des Vorstands ohne Versorgungsleistungen aus Pensionszusagen auf 8 Mio. € (Vorjahr: 9 Mio. €), davon entfielen 4 Mio. € (Vorjahr: 4 Mio. €) auf variable Vergütungsbestandteile.

An ehemalige, einschließlich der im Berichtsjahr ausgeschiedenen Mitglieder des Vorstands bzw. deren Hinterbliebene wurden im Jahr 2022 2 Mio. € (Vorjahr: 8 Mio. €) Versorgungsleistungen gezahlt.

Die Pensionsverpflichtungen aus Zusagen gegenüber aktiven und früheren Mitgliedern des Vorstands betragen am 31. Dezember 2022 insgesamt 47 Mio. € (Vorjahr: 65 Mio. €). Davon entfielen auf die zum Abschluss des Berichtsjahres aktiven Mitglieder des Vorstands 5 Mio. € (Vorjahr: 11 Mio. €) und auf die ehemaligen, einschließlich der im Berichtsjahr ausgeschiedenen Mitglieder des Vorstands bzw. deren Hinterbliebenen 42 Mio. € (Vorjahr: 55 Mio. €).

Die Gesamtvergütung für die Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2022 betrug 2 Mio. € (Vorjahr: 2 Mio. €). Die Vergütung für ein Geschäftsjahr wird einen Monat nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres fällig.



## Bezüge der Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen

Unter Mitgliedern des Managements in Schlüsselpositionen werden im Aareal Bank Konzern die Mitglieder der Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane der Aareal Bank AG verstanden.

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2022	31.12.2021
Tsd. €		
Kurzfristig fällige Leistungen	6.889	7.542
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	2.701	4.176
Andere langfristig fällige Leistungen	1.050	1.112
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	-	-
Anteilsbasierte Vergütung	2.309	2.377
<b>Gesamt</b>	<b>12.949</b>	<b>15.207</b>

Als Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses werden der aus den Pensionsrückstellungen für die im Geschäftsjahr aktiven Vorstandsmitglieder resultierende Dienstzeitaufwand (service cost) und der nachzuverrechnende Dienstzeitaufwand (past service cost) ausgewiesen.

Die Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen für Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen betragen zum 31. Dezember 2022 insgesamt 7 Mio. € (Vorjahr: 32 Mio. €).

## Angaben zur anteilsbasierten Vergütung

### Anteilsbasierte Vergütung für Risikoträger

Bei Risikoträgern, deren variable Vergütung eine Freigrenze übersteigt, wird ein Teil der variablen Vergütung als anteilsbasierte Vergütung, deren Höhe bei Auszahlung von der Entwicklung des Aktienkurses der Aareal Bank AG abhängig ist, gewährt. Dabei wird zwischen einem sofort fälligen Aktienbonus mit Haltefrist (20 % bis 30 % der variablen Vergütung) und aufgeschobener anteilsbasierter Vergütung (ebenso 20 % bis 30 % der variablen Vergütung) unterschieden. Der Zurückbehaltungszeitraum der aufgeschobenen anteilsbasierten Vergütung beträgt seit 2023 bis fünf Jahre, wobei die Auszahlung – wiederum jeweils nach einer Haltefrist – jährlich pro rata temporis erfolgt. Die Auszahlung erfolgt üblicherweise durch Barausgleich. Bis zur Auszahlung der anteilsbasierten Vergütungsbestandteile unterliegen diese zudem definierten Malus-Bedingungen, die eine nachträgliche Kürzung bis hin zum vollständigen Wegfall ermöglichen. Anteilsbasierte Vergütungselemente, die nach 2017 gewährt wurden, können zudem in bestimmten Situationen zurückgefordert werden („Clawback“).

Für die Mitglieder des Vorstands gelten diese Regelungen ebenso, wobei der Zurückbehaltungszeitraum seit dem Geschäftsjahr 2018 mindestens fünf Jahre und die aufgeschobene anteilsbasierte Vergütung mindestens 35 % beträgt. Zudem erhöht sich der Zurückbehaltungszeitraum für neu eintretende Vorstandsmitglieder für das erste Jahr der Tätigkeit auf sieben Jahre und für das zweite Jahr auf sechs Jahre. Ab dem dritten Jahr der Tätigkeit beträgt der Zurückbehaltungszeitraum fünf Jahre.

### Bewertungsmodell und Bewertungsannahmen

Die sich aus anteilsbasierten Vergütungsvereinbarungen zum Bilanzstichtag ergebenden Verpflichtungen entsprechen der gewährten Vergütung jeweils abgezinst auf den Bilanzstichtag. Der Abzinsungszeitraum entspricht dem Zeitraum vom Bilanzstichtag bis zum jeweils frühestmöglichen Ausübungs- bzw. Auszahlungszeitpunkt pro Plan und pro Tranche. Die Abzinsung erfolgt mit dem zum Bilanzstichtag je nach Laufzeit gültigen Euribor-Swap-Satz.

### Umfang der anteilsbasierten Vergütungstransaktionen mit Barausgleich

Der Gesamtbestand an ausstehenden virtuellen Aktien aus den bestehenden anteilsbasierten Vergütungsvereinbarungen hat sich wie folgt entwickelt:

	2022	2021
Anzahl (Stück)		
<b>Bestand (ausstehend) per 01.01.</b>	<b>654.065</b>	<b>703.561</b>
in der Berichtsperiode gewährt	272.673	254.153
in der Berichtsperiode verfallen	-	-
in der Berichtsperiode ausgeübt	267.955	303.649
<b>Bestand (ausstehend) per 31.12.</b>	<b>658.783</b>	<b>654.065</b>
davon: ausübbar	-	-

Zum Bilanzstichtag belief sich der Gesamtbetrag der in der Berichtsperiode gewährten virtuellen Aktien auf 7 Mio. € (Vorjahr: 7 Mio. €).

Die in der Berichtsperiode ausgeübten virtuellen Aktien wurden zu einem gewichteten durchschnittlichen Kurs der Aktie der Aareal Bank AG in Höhe von 27,23 € (Vorjahr: 22,28 €) umgetauscht.

### Auswirkungen auf die Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2022 ergab sich ein Gesamtaufwand aus anteilsbasierten Vergütungstransaktionen in Höhe von 3 Mio. € (Vorjahr: Gesamtaufwand in Höhe von 6 Mio. €). Die Verpflichtung aus anteilsbasierten Vergütungstransaktionen beläuft sich zum 31. Dezember 2022 auf 29 Mio. € (Vorjahr: 26 Mio. €). Sie wird in der Bilanz unter dem Posten Rückstellungen ausgewiesen.

### Management Equity-Programm

Die Aareal Bank hat 2021 zusammen mit Advent International ein Management Equity-Programm (MEP) für die Aareon aufgesetzt und gemäß ihrem Anteil Aareon-Aktien mit einem Marktwert von 6 Mio. € in eine Managementbeteiligungsgesellschaft eingebracht, an der sich einzelne Personen des Aareon-Managements und unabhängige Mitglieder des Advisory Boards ebenfalls zum Marktwert beteiligen können.

Bei Veräußerung der Aareon führt das Programm je nach Wertentwicklung der Aareon zu einem Gewinn oder Verlust der Teilnehmer in Form von Aareon-Aktien (equity-settled). Die Ansprüche werden quartärllich in einem Zeitraum von fünf Jahren erdient. Die Gewinnschwelle liegt bei rund 60 % Wertzuwachs und wird um eine Mindestverzinsung von 12 % p.a. erhöht. Über der Gewinnschwelle partizipiert das Management mit einem Hebel an einem potenziellen Veräußerungsgewinn.

Die Bewertung des Programms erfolgte auf Basis eines Optionspreismodells mit einer angenommenen Laufzeit von über fünf Jahren und einer historischen Volatilität von rund 30 %.

### (83) Angaben zu Geschäften mit nahe stehenden Personen und Unternehmen gemäß IAS 24

Zu dem Kreis der dem Aareal Bank Konzern nahe stehenden Personen zählen die Mitglieder der Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane der Aareal Bank AG (siehe vorherige Anhangangabe) und die diesen Personen jeweils zuordenbaren nahen Familienangehörigen. Der Kreis der dem Aareal Bank Konzern nahe stehenden Unternehmen setzt sich aus den in Anhangangabe (92) „Liste des Anteilsbesitzes“ genannten Unternehmen zusammen. Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Aufwendungen und Erträge, die konsolidiert werden, werden hier nicht dargestellt.

Die folgende Übersicht zeigt die Salden bestehender Geschäfte mit nahe stehenden Personen und Unternehmen:

Mio. €	31.12.2022	31.12.2021
Vorstand	-	-
Aufsichtsrat	-	-
Sonstige nahe stehende Personen und Unternehmen	0	16
<b>Gesamt</b>	<b>0</b>	<b>16</b>

Der Posten Sonstige nahe stehende Personen und Unternehmen beinhaltet 0,1 Mio. € Forderung gegenüber dem Konsortium BauGrund/TREUREAL.

Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum keine wesentlichen Geschäftsvorfälle im Sinne des IAS 24 getätigt.

#### **(84) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag (Nachtragsbericht)**

Anfang Februar 2023 hat die Aareon ein sog. Early-Retirement-Programm kommuniziert. Die Schätzungen zur finanziellen Auswirkung belaufen sich auf rund 17 Mio. € und sind Teil des gesamten Investitionsbudgets für Effizienzsteigerungsmaßnahmen von rund 35 Mio. €.

Weitere wesentliche Sachverhalte, über die an dieser Stelle zu berichten wäre, ergaben sich nach dem Ende der Berichtsperiode nicht.

#### **(85) Haftungsverhältnisse**

Gegenüber der Monetary Authority of Singapore hat sich die Aareal Bank AG durch eine Patronatserklärung verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass die Aareal Bank Asia Ltd. jederzeitig ihre Verpflichtungen erfüllen wird.

#### **(86) Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG**

Nach dem Wertpapierhandelsgesetz muss jeder Anleger, der durch Erwerb, Veräußerung oder auf sonstige Weise bestimmte Anteile an Stimmrechten erreicht, überschreitet oder unterschreitet, dies der Gesellschaft und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht anzeigen. Der niedrigste Schwellenwert für diese Anzeigepflicht beträgt 3 %. Die Aktien der Aareal Bank AG befinden sich bis zu einem möglichen Vollzug des Übernahmeangebots der Atlantic BidCo GmbH zu 100 % in Streubesitz.

Zum 31. Dezember 2022 waren uns folgende Aktionäre bekannt, die gemäß §§ 33 Abs. 1, 34 WpHG einen Stimmrechtsanteil von mindestens 3 % halten:

	Ort	Stimmrechtsanteile aus Aktien	Schwellenberührung laut Meldung am
<b>Meldepflichtiger</b>			
Deka Investment GmbH	Frankfurt	9,60 %	22. Mai 2018
Daniel Křetínský (Vesa Equity Investment S.à r.l.)		7,80 %	10. November 2021
Atlantic Lux HoldCo S.à r.l.	Luxemburg	7,46 %	30. Dezember 2022
VBL <sup>1)</sup>	Karlsruhe	6,50 %	3. Februar 2015
Igor Kuzniar (Teleios Capital Partners LLC; Teleios Global Opportunities Master Fund, Ltd.)		5,06 %	23. April 2020
JPMorgan Chase & Co.	Wilmington, Delaware	5,02 %	12. August 2022
Morgan Stanley	Wilmington, Delaware	5,01 %	19. Dezember 2022
Dimensional Holdings Inc.	Austin, Texas	4,13 %	19. Januar 2022
Talomon Capital Limited	London	3,25 %	2. Februar 2022
Duke University	Durham, North Carolina	3,12 %	9. Mai 2022

<sup>1)</sup> Anteile werden von der Deka verwaltet und sind im Anteil der Deka enthalten.

## (87) Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG

Die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG wurde seitens des Vorstands und des Aufsichtsrats der Aareal Bank AG abgegeben und den Aktionären zugänglich gemacht. Sie ist auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.aareal-bank.com/ueber-uns/corporate-governance/entsprechenserklaerung-gemaess-161-aktg/](http://www.aareal-bank.com/ueber-uns/corporate-governance/entsprechenserklaerung-gemaess-161-aktg/) veröffentlicht.

## (88) Beschäftigte

Die Zahl der Beschäftigten im Aareal Bank Konzern stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2022 <sup>1)</sup>	Durchschnitt 01.01.-31.12.2022 <sup>2)</sup>	31.12.2021 <sup>1)</sup>	Durchschnitt 01.01.-31.12.2021 <sup>2)</sup>
Angestellte	3.143	3.067	2.998	2.905
Leitende Angestellte	173	169	172	172
<b>Gesamt</b>	<b>3.316</b>	<b>3.236</b>	<b>3.170</b>	<b>3.077</b>
davon: Teilzeitbeschäftigte	609	597	590	586

<sup>1)</sup> Darin nicht enthalten sind 28 Beschäftigte des Hotelbetriebs (31. Dezember 2021: 30 Beschäftigte).

<sup>2)</sup> Darin nicht enthalten sind 154 Beschäftigte des Hotelbetriebs (01.01.-31.12.2021: 88 Beschäftigte).

## (89) Art und Umfang der Beziehungen mit nicht konsolidierten strukturierten Einheiten

Gemäß IFRS 12.24 sind Art und Umfang der Beziehungen zu nicht konsolidierten strukturierten Einheiten sowie die Art und Änderung der Risiken aus diesen Beziehungen im Konzernabschluss anzugeben. Eine Beziehung zu einer strukturierten Einheit ergibt sich aus einem vertraglichen und/oder nicht-vertraglichen Engagement, die den Konzern zum Empfang von variablen Rückflüssen aus

den maßgeblichen Tätigkeiten der strukturierten Einheit berechtigen. Beispiele dafür sind der Besitz von Eigenkapital- oder Schuldinstrumenten von strukturierten Einheiten oder die Bereitstellung von Finanzmitteln, Besicherungen und Garantien an strukturierte Einheiten.

Strukturierte Einheiten sind Gesellschaften, bei denen Stimmrechte oder vergleichbare Rechte nicht der dominierende Faktor bei der Beherrschung der Gesellschaft sind. Die maßgeblichen Tätigkeiten der strukturierten Einheiten werden durch vertragliche Vereinbarungen bestimmt und etwaige Stimmrechte betreffen nur administrative Aufgaben. Strukturierte Einheiten sind dadurch gekennzeichnet, dass sie oft über limitierte Aktivitäten, ein eng gefasstes und genau definiertes Ziel und/oder unzureichendes Eigenkapital verfügen. Weiterhin kann es sich um Finanzierungen in Form zahlreicher vertraglich verknüpfter Instrumente für Investoren handeln, um Kredit- oder andere Risiken (Tranchen) zu bündeln. Beispiele für strukturierte Einheiten sind Verbriefungsvehikel, forderungsbesicherte Finanzierungen und einige Investmentfonds.

Die Aareal Bank Gruppe interagiert im Wesentlichen mit strukturierten Einheiten aus den Bereichen offene Immobilienfonds und Leasing-Objektgesellschaften. Dabei stellt der Konzern Finanzierungen an strukturierte Einheiten in Form von Darlehen oder Garantien zur Verfügung. In der nachfolgenden Tabelle werden unter „Sonstige“ vom Konzern getätigte strategische Investments dargestellt. Die Leasing-Objektgesellschaften wurden von Dritten für die Finanzierung bestimmter Transaktionen gegründet und werden in der Rechtsform einer GmbH & Co KG geführt. Die Aareal Bank Gruppe stellte im Berichtszeitraum und im Vorjahr keine nicht vertraglich begründete Unterstützung für nicht konsolidierte strukturierte Einheiten zur Verfügung.

In der folgenden Tabelle werden soweit relevant die Buchwerte der von der Aareal Bank Gruppe zum Bilanzstichtag angesetzten Vermögenswerte und Schulden sowie außerbilanziellen Risikopositionen, die sich auf nicht konsolidierte strukturierte Einheiten beziehen, dargestellt. Die Buchwerte der Vermögenswerte und außerbilanziellen Positionen entsprechen dem maximalen Verlustrisiko des Konzerns aus Beziehungen zu nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen (ohne Berücksichtigung von Sicherheiten). Die Größe der strukturierten Einheiten wurde bei offenen Immobilienfonds und Sonstige anhand des Nettofondvermögens und bei Leasing-Objektgesellschaften anhand der Bilanzsumme der Gesellschaft ermittelt.

### 31. Dezember 2022

	Offene Immobilienfonds	Leasing-Objekt- gesellschaften	Sonstige	Summe
Mio. €				
<b>Vermögenswerte</b>				
Forderungen aus Krediten	10	15	5	30
<b>Außerbilanzielle Risikopositionen</b>				
Kreditzusagen und Garantien (nominal)	-	-	1	1
<b>Bandbreite der Größe von strukturierten Einheiten</b>	<b>1.285 Mio. €</b>	<b>47 Mio. €</b>	<b>1 Mio. € - 41 Mio. €</b>	

### 31. Dezember 2021

	Offene Immobilienfonds	Leasing-Objekt- gesellschaften	Sonstige	Summe
Mio. €				
<b>Vermögenswerte</b>				
Forderungen aus Krediten	30	16	8	54
<b>Außerbilanzielle Risikopositionen</b>				
Kreditzusagen und Garantien (nominal)	-	-	2	2
<b>Bandbreite der Größe von strukturierten Einheiten</b>	<b>242 Mio. € - 1.247 Mio. €</b>	<b>3 Mio. € - 47 Mio. €</b>	<b>1 Mio. € - 36 Mio. €</b>	

## (90) Angaben zu wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen

Advent International hält rund 30 % der Anteile an der Aareon AG. Die Anteile sind stimmberechtigt. Das auf den Minderheitenanteil entfallende Konzernergebnis betrug -2 Mio. € (Vorjahr: 3 Mio. €). Das Segmentvermögen der Aareon vor Konsolidierung beträgt 694 Mio. € (Vorjahr: 549 Mio. €). Es entfällt mit 523 Mio. € auf immaterielle Vermögenswerte (Vorjahr: 361 Mio. €), mit 79 Mio. € auf finanzielle Vermögenswerte (Vorjahr: 73 Mio. €) und mit 40 Mio. € auf Sachanlagen (Vorjahr: 71 Mio. €) und ist mit 195 Mio. € eigenkapitalfinanziert (Vorjahr: 209 Mio. €). Daneben bestehen noch 28 Mio. € Leasing-Verbindlichkeiten (Vorjahr: 62 Mio. €) und 48 Mio. € Rückstellungen (Vorjahr: 54 Mio. €). Für weitere Details verweisen wir auf die Segmentdarstellungen zur Aareon.

## (91) Country-by-Country-Reporting

Bei den Offenlegungsanforderungen handelt es sich um Angaben zum Sitz, Umsatz, Gewinn oder Verlust, zu Steuern auf Gewinn oder Verlust, zu erhaltenen öffentlichen Beihilfen sowie Lohn- und Gehaltsempfängern der Aareal Bank AG nebst Auslandsfilialen und in- und ausländischen Tochtergesellschaften des bilanziellen Konsolidierungskreises vor Konsolidierung.

Dabei werden die Niederlassungen, zu denen wir neben den Tochtergesellschaften auch die Auslandsfilialen der Aareal Bank AG zählen, unseren drei Geschäftssegmenten „Strukturierte Immobilienfinanzierungen“, „Banking & Digital Solutions“ und „Aareon“ zugeordnet.

Das als Umsatzgröße herangezogene operative Ergebnis der jeweiligen Niederlassungen wird als Summe aus folgenden Komponenten der Gewinn- und Verlustrechnung nach IFRS definiert:

- Zinsüberschuss (ohne Risikovorsorge),
- Provisionsüberschuss,
- Abgangsergebnis,
- Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl,
- Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen,
- Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen,
- Sonstiges betriebliches Ergebnis.

Bei den offengelegten Steuern handelt es sich um den Steueraufwand nach IFRS.

Die Anzahl der Lohn- und Gehaltsempfänger bezieht sich auf die im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Vollzeitäquivalente.

In der folgenden Übersicht sind alle Länder ausgewiesen, in denen sich die Aareal Bank AG nebst Auslandsfilialen und Tochtergesellschaften niedergelassen hat. Hinsichtlich der Zuordnung der einzelnen Tochtergesellschaften zu ihrem jeweiligen Sitzland verweisen wir auf die Anteilsbesitzliste. Die Auslandsfilialen der Aareal Bank AG befinden sich in Frankreich, Großbritannien, Irland, Italien, Polen und Schweden.

**2022**

	<b>Umsatz</b>	<b>Gewinn oder Verlust vor Steuern</b>	<b>Steuern auf Gewinn oder Verlust</b>	<b>Anzahl der Lohn- und Gehaltsempfänger</b>
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Vollzeitäquivalente
<b>Geschäftssegment</b>				
<b>Strukturierte Immobilienfinanzierungen</b>	<b>650</b>	<b>200</b>	<b>70</b>	<b>777</b>
Belgien	-	-	-	-
Deutschland	480	68	48	682
Frankreich	14	10	3	9
Großbritannien	8	5	1	7
Irland	1	2	0	1
Italien	19	-2	-5	27
Polen	6	4	1	6
Schweden	1	0	0	3
Singapur	12	10	1	7
USA	111	103	21	35
Konsolidierungen	-2	-	-	-
<b>Geschäftssegment</b>				
<b>Banking &amp; Digital Solutions</b>	<b>111</b>	<b>42</b>	<b>14</b>	<b>294</b>
Deutschland	121	42	14	294
Konsolidierungen	-10	-	-	-
<b>Geschäftssegment Aareon</b>	<b>241</b>	<b>-3</b>	<b>2</b>	<b>1.901</b>
Deutschland	138	-1	-2	1.007
Finnland	0	0	-	-
Frankreich	30	7	3	226
Großbritannien	20	-3	0	246
Niederlande	41	6	1	310
Norwegen	0	0	-	2
Schweden	12	-12	0	110
Konsolidierungen	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>1.002</b>	<b>239</b>	<b>86</b>	<b>2.972</b>

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine öffentlichen Beihilfen in Anspruch genommen (Vorjahr: -).

Die Kapitalrendite der Aareal Bank Gruppe, berechnet als Quotient aus Nettogewinn und Bilanzsumme, beträgt zum betrachteten Stichtag 0,26 %.



## 2021

	Umsatz Mio. €	Gewinn oder Verlust vor Steuern Mio. €	Steuern auf Gewinn oder Verlust Mio. €	Anzahl der Lohn- und Gehaltsempfänger Vollzeitäquivalente
<b>Geschäftssegment</b>				
<b>Strukturierte Immobilienfinanzierungen</b>	<b>541</b>	<b>154</b>	<b>82</b>	<b>752</b>
Belgien	3	3	-	-
Deutschland	376	107	63	662
Frankreich	8	4	1	8
Großbritannien	10	6	1	5
Irland	1	0	0	1
Italien	16	-60	-10	27
Polen	8	4	1	5
Schweden	4	6	1	3
Singapur	6	4	0	7
USA	112	80	25	34
Konsolidierungen	-3	-	-	-
<b>Geschäftssegment</b>				
<b>Banking &amp; Digital Solutions</b>	<b>59</b>	<b>-4</b>	<b>-1</b>	<b>271</b>
Deutschland	69	-4	-1	271
Konsolidierungen	-10	-	-	-
<b>Geschäftssegment Aareon</b>	<b>216</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>1.794</b>
Deutschland	126	1	1	973
Finnland	-	-2	-	3
Frankreich	31	8	2	220
Großbritannien	16	-1	1	205
Niederlande	35	6	2	291
Norwegen	1	0	0	4
Schweden	7	-7	0	98
Konsolidierungen	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>816</b>	<b>155</b>	<b>87</b>	<b>2.817</b>

**(92) Liste des Anteilsbesitzes**

Die Liste des Anteilsbesitzes wird gemäß § 313 Abs. 2 HGB erstellt. Die Angaben zum Eigenkapital und zum Ergebnis der Gesellschaften werden den Abschlüssen nach den jeweiligen nationalen Rechnungslegungsvorschriften entnommen.

**31. Dezember 2022**

lfd. Nr.	Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis
			%	Mio. €	Mio. €
1	Aareal Bank AG	Wiesbaden			
<b>I. Vollkonsolidierte Tochterunternehmen</b>					
2	Aareal Bank Asia Ltd.	Singapur	100,0	47,2 Mio. SGD	13,8 Mio. SGD <sup>1)</sup>
3	Aareal Beteiligungen AG	Frankfurt	100,0	167,0	0,0 <sup>3)</sup>
4	Aareal Capital Corporation	Wilmington	100,0	672,4 Mio. USD	29,9 Mio. USD <sup>4)</sup>
5	Aareal Estate AG	Wiesbaden	100,0	2,9	0,0 <sup>3)</sup>
6	Aareal First Financial Solutions AG	Mainz	100,0	7,3	0,2 <sup>3)</sup>
7	Aareal Gesellschaft für Beteiligungen und Grundbesitz Erste mbH & Co. KG	Wiesbaden	94,9	3,0	0,1 <sup>1)</sup>
8	Aareal Holding Realty LP	Wilmington	100,0	243,4 Mio. USD	-3,1 Mio. USD <sup>4)</sup>
9	Aareal Immobilien Beteiligungen GmbH	Wiesbaden	100,0	416,7	0,0 <sup>3)</sup>
10	Aareon AG	Mainz	58,7	138,7	-3,2 <sup>1)</sup>
11	Aareon Deutschland GmbH	Mainz	100,0	35,9	0,0 <sup>3)</sup>
12	Aareon Finland Oy	Helsinki	100,0	0,0	-0,1 <sup>1)</sup>
13	Aareon France S.A.S.	Meudon-la Forêt	100,0	14,5	4,1 <sup>1)</sup>
14	Aareon GAP Beteiligungsgesellschaft mbH	Mainz	100,0	-1,6	-1,2 <sup>1)</sup>
15	Aareon Holding France SAS	Meudon-la Forêt	100,0	0,0	0,0 <sup>1)</sup>
16	Aareon Nederland B.V.	Emmen	100,0	30,1	4,8 <sup>1)</sup>
17	Aareon Norge AS	Oslo	100,0	4,9 Mio. NOK	-2,2 Mio. NOK <sup>1)</sup>
18	Aareon Österreich GmbH	Wien	100,0	0,4	-0,1 <sup>1)</sup>
19	Aareon SMB HUB UK Limited	Kenilworth	100,0	39,3 Mio. GBP	-0,2 Mio. GBP <sup>1)</sup>
20	Aareon Sverige AB	Mölnådal	100,0	28 Mio. SEK	-66,7 Mio. SEK <sup>1)</sup>
21	Aareon UK Ltd.	Coventry	100,0	9,6 Mio. GBP	-0,9 Mio. GBP <sup>1)</sup>
22	Alexander Quien Nova GmbH	Bremen	100,0	0,1	0,0 <sup>1)</sup>
23	Arthur Online Ltd.	London	100,0	4,2 Mio. GBP	-1,4 Mio. GBP <sup>1)</sup>
24	Arthur Southeast Asia Co., Ltd.	Bangkok	100,0	6,8 Mio. THB	2,7 Mio. THB <sup>1)</sup>
25	AV Management GmbH	Mainz	100,0	0,4	0,0 <sup>3)</sup>
26	BauContact Immobilien GmbH	Wiesbaden	100,0	15,6	0,7 <sup>1)</sup>
27	BauGrund Immobilien-Management GmbH	Bonn	100,0	0,5	0,0 <sup>3)</sup>
28	BauSecura Versicherungsmakler GmbH	Hamburg	51,0	4,4	4,3 <sup>1)</sup>
29	BVG - Grundstücks- und Verwertungsgesellschaft mit beschränkter Haftung	Frankfurt	100,0	5,3	0,0 <sup>3)</sup>
30	CalCon Deutschland GmbH	München	100,0	6,5	0,8 <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Vorläufige Angaben per 31. Dezember 2022; <sup>2)</sup> Eigenkapital und Ergebnis per 31. Dezember 2021;

<sup>3)</sup> Ergebnisabführungsvertrag / Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag; <sup>4)</sup> Angaben nach IFRS; <sup>5)</sup> Gemeinschaftliche Tätigkeit

lfd. Nr.	Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital Mio. €	Ergebnis
31	CalCrom S.R.L.	Iasi	83,3	0,2	0,1 <sup>1)</sup>
32	Cave Nuove S.p.A.	Rom	100,0	-37,5	-2,0 <sup>1)</sup>
33	collect Artificial Intelligence GmbH	Hamburg	100,0	2,7	0,0 <sup>3)</sup>
34	CubicEyes B.V.	Maarssen	100,0	-0,1	-0,1 <sup>1)</sup>
35	Curo Software Ltd.	Warrenpoint	100,0	0,0	0,0 <sup>1)</sup>
36	DBB Inka	Düsseldorf	100,0	97,8	0,0
37	Deutsche Bau- und Grundstücks-Aktiengesellschaft	Berlin	100,0	0,9	-2,9 <sup>1)</sup>
38	Deutsche Structured Finance GmbH	Wiesbaden	100,0	1,5	-0,5 <sup>1)</sup>
39	DHB Verwaltungs AG	Wiesbaden	100,0	5,1	0,0 <sup>3)</sup>
40	FIRE B.V.	Utrecht	60,0	0,2	0,1 <sup>1)</sup>
41	Galleria City Holding Company LLC	Wilmington	95,0	150,3 Mio. USD	-5,9 Mio. USD <sup>4)</sup>
42	Galleria City Holding Company Member 2 LLC	Wilmington	95,0	0,0 USD	0,0 USD <sup>4)</sup>
43	Galleria City Partners LP	Wilmington	95,0	147,5 Mio. USD	0,0 USD <sup>4)</sup>
44	Galleria Manager Realty LLC	Wilmington	100,0	0,0 USD	0,0 USD <sup>4)</sup>
45	GAP Gesellschaft für Anwenderprogramme und Organisationsberatung mbH	Bremen	100,0	4,0	2,3 <sup>1)</sup>
46	GEV Besitzgesellschaft mbH	Wiesbaden	100,0	3,0	0,0 <sup>3)</sup>
47	GEV Beteiligungsgesellschaft mbH	Wiesbaden	100,0	0,1	0,0 <sup>1)</sup>
48	Houses2021 MEP Beteiligungs GmbH	Frankfurt	65,6	137,9	0,0 <sup>1)</sup>
49	Houses2021 MEP Verwaltungs GmbH	Frankfurt	70,0	0,2	0,0 <sup>1)</sup>
50	IV Beteiligungsgesellschaft für Immobilieninvestitionen mbH	Wiesbaden	100,0	2,5	0,0 <sup>1)</sup>
51	Izalco Spain S.L.	Madrid	100,0	10,4	0,2 <sup>1)</sup>
52	La Sessola Holding GmbH	Wiesbaden	100,0	94,9	0,0 <sup>1)</sup>
53	La Sessola S.r.l.	Rom	100,0	69,4	-6,3 <sup>1)</sup>
54	La Sessola Service S.r.l.	Rom	100,0	1,0	2,0 <sup>1)</sup>
55	Locoia GmbH	Hamburg	100,0	-0,1	0,0 <sup>1)</sup>
56	Manager Realty LLC	Wilmington	100,0	0,0 Mio. USD	0,0 Mio. USD <sup>4)</sup>
57	Mary BidCo AB	Stockholm	100,0	83,6 Mio. SEK	-70,5 Mio. SEK <sup>1)</sup>
58	Mercadea S.r.l.	Rom	100,0	15,1	0,1 <sup>1)</sup>
59	Mirante S.r.l.	Rom	100,0	0,1	0,0 <sup>1)</sup>
60	Momentum Software AB	Stockholm	100,0	41,4 Mio. SEK	7,3 Mio. SEK <sup>1)</sup>
61	Momentum Software Group AB	Stockholm	96,3	163,9 Mio. SEK	-0,3 Mio. SEK <sup>1)</sup>
62	Northpark Realty LP	Wilmington	100,0	92,1 Mio. USD	-0,2 Mio. USD <sup>4)</sup>
63	OSRE B.V.	Amsterdam	51,2	1,9	0,9 <sup>1)</sup>
64	Participation Achte Beteiligungs GmbH	Wiesbaden	100,0	3,8	0,0 <sup>3)</sup>
65	Participation Elfte Beteiligungs GmbH	Wiesbaden	100,0	0,0	0,0 <sup>3)</sup>
66	Participation Zehnte Beteiligungs GmbH	Wiesbaden	100,0	10,6	0,0 <sup>3)</sup>
67	Participation Zwölfte Beteiligungs GmbH	Wiesbaden	100,0	0,0	0,0 <sup>3)</sup>
68	phi-Consulting GmbH	Bochum	100,0	0,2	0,0 <sup>3)</sup>
69	plusForta GmbH	Düsseldorf	100,0	0,2	0,0 <sup>3)</sup>

<sup>1)</sup> Vorläufige Angaben per 31. Dezember 2022; <sup>2)</sup> Eigenkapital und Ergebnis per 31. Dezember 2021;

<sup>3)</sup> Ergebnisabführungsvertrag / Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag; <sup>4)</sup> Angaben nach IFRS; <sup>5)</sup> Gemeinschaftliche Tätigkeit

lfd. Nr.	Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital Mio. €	Ergebnis Mio. €
70	RentPro Ltd.	Warrenpoint	100,0	0,0	0,0 <sup>1)</sup>
71	Rumpf IT-Service GmbH	Ingolstadt	100,0	0,2	0,0 <sup>1)</sup>
72	Scale Layer GmbH	Wiesbaden	100,0	0,8	0,0 <sup>1)</sup>
73	Sole Sopra Cinquina S.r.l.	Rom	100,0	7,9	0,0 <sup>1)</sup>
74	Tactile Limited	London	100,0	1,3 Mio. GBP	0,5 Mio. GBP <sup>1)</sup>
75	Terrain-Aktiengesellschaft Herzogpark	Wiesbaden	100,0	4,7	0,0 <sup>3)</sup>
76	Terrain Beteiligungen GmbH	Wiesbaden	94,0	62,7	2,2 <sup>1)</sup>
77	Tintoretto Rome S.r.l.	Rom	100,0	40,2	-1,0 <sup>1)</sup>
78	Westdeutsche Immobilien Servicing AG	Mainz	100,0	50,0	0,0 <sup>3)</sup>
79	wohnungshelden GmbH	München	100,0	0,4	0,0 <sup>1)</sup>
80	WP Galleria Realty LP	Wilmington	100,0	0,0 Mio. USD	0,0 Mio. USD <sup>4)</sup>
<b>II. Gemeinsame Vereinbarungen</b>					
81	ImmoProConsult GmbH <sup>5)</sup>	Leverkusen	50,0	0,0	0,0 <sup>1)</sup>
82	Konsortium BauGrund/TREUREAL <sup>5)</sup>	Bonn	50,0	0,0	0,0 <sup>1)</sup>
<b>III. Assoziierte Unternehmen</b>					
83	DSF PP Justizzentrum Thüringen GmbH & Co. KG	Bremen	48,4	0,2	0,0 <sup>2)</sup>
84	Ecaria GmbH	Berlin	35,9	0,2	-0,3 <sup>1)</sup>
85	Houses2021 Management Beteiligungs GmbH & Co. KG	Wiesbaden	7,4	8,6	0,0 <sup>1)</sup>
86	Mount Street Group Limited	London	20,0	-5,8 Mio. GBP	-2,6 Mio. GBP <sup>1)</sup>
87	MS Investment Management Limited	London	20,0	1,49 Mio. GBP	-0,8 Mio. GBP <sup>1)</sup>
88	objego GmbH	Essen	40,0	3,4	-4,6 <sup>1)</sup>
89	Westhafen Haus GmbH & Co. Projektentwicklungs KG	Frankfurt	25,0	0,0	0,0 <sup>2)</sup>
<b>IV. Sonstige Unternehmen</b>					
90	blackprint Booster Fonds International GmbH & Co. KG	Frankfurt	49,9	0,7	0,0 <sup>1)</sup>
91	Houses Nominee Ltd.	London	70,0	0,0	0,0 <sup>1)</sup>
92	PropTech1 Fund I GmbH & Co. KG	Berlin	9,6	50,2	-1,8 <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Vorläufige Angaben per 31. Dezember 2022; <sup>2)</sup> Eigenkapital und Ergebnis per 31. Dezember 2021;

<sup>3)</sup> Ergebnisabführungsvertrag / Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag; <sup>4)</sup> Angaben nach IFRS; <sup>5)</sup> Gemeinschaftliche Tätigkeit

## (93) Organe der Aareal Bank AG

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats legen nachfolgend ihre Mandate gemäß den Vorgaben des § 285 Nr. 10 HGB i.V.m. § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG offen.

### Besetzung der Ausschüsse des Aufsichtsrats

#### Präsidial- und Nominierungsausschuss

Prof. Dr. Hermann Wagner	Vorsitzender
Barbara Knoflach	Stellv. Vorsitzende
Hans-Hermann Lotter	
Marika Lulay	
Klaus Novatius	
José Sevilla Álvarez	

#### Prüfungsausschuss

Prof. Dr. Hermann Wagner	Vorsitzender
José Sevilla Álvarez	Stellv. Vorsitzender
Henning Giesecke	
Petra Heinemann-Specht	
Hans-Hermann Lotter	
Sylvia Seignette	

#### Risikoausschuss

Sylvia Seignette	Vorsitzende
Denis Hall	Stellv. Vorsitzender
Henning Giesecke	
Petra Heinemann-Specht	
Barbara Knoflach	
Prof. Dr. Hermann Wagner	

#### Vergütungskontrollausschuss

Prof. Dr. Hermann Wagner	Vorsitzender
Hans-Hermann Lotter	Stellv. Vorsitzender
Henning Giesecke	
Denis Hall	
Petra Heinemann-Specht	
Klaus Novatius	

#### Technologie- und Innovationsausschuss

Marika Lulay	Vorsitzende
Barbara Knoflach	Stellv. Vorsitzende
Denis Hall	
Thomas Hawel	
Jan Lehmann	
José Sevilla Álvarez	

## Aufsichtsrat

### Prof. Dr. Hermann Wagner, Vorsitzender des Aufsichtsrats

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

#### (Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten)

capsensixx AG (Tochtergesellschaft der PEH Wertpapier AG)	Mitglied des Aufsichtsrats
PEH Wertpapier AG	Mitglied des Aufsichtsrats
Squadra Immobilien GmbH & Co. KGaA	Vorsitzender des Aufsichtsrats

### Henning Giesecke

seit 31. August 2022

Ehem. Chief Risk Officer der UniCredit S.p.A. und UniCredit Bank AG

#### (Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten)

Linde+Wiemann Holding SE	Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats
The Social Chain AG	Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats
The Social Chain Group AG (Tochtergesellschaft der The Social Chain AG)	Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 31. Dezember 2022

#### (Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien)

Erste Abwicklungsanstalt AöR	Mitglied des Verwaltungsrats
------------------------------	------------------------------

### Denis Hall

Ehem. Chief Risk Officer Global Consumer Banking der GE Capital EMEA

#### (Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien)

Auxmoney Europe Holding Ltd.	Member of the Board of Directors
Moneta Money Bank A.S.	Mitglied des Aufsichtsrats
Skipton Building Society	Member of the Board of Directors

### Thomas Hawel\*

Aareon Deutschland GmbH

#### (Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten)

Aareon Deutschland GmbH (Aareal Bank Gruppe)	Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats
--	--

### Petra Heinemann-Specht\*

Aareal Bank AG

### Barbara Knoflach, stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrats

seit 31. August 2022

Ehem. Global Head der BNP Paribas Real Estate Investment Management und Deputy Chief Executive Officer der BNP Paribas Real Estate S.A.

#### (Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten)

Landmarken AG	Mitglied des Aufsichtsrats
---------------	----------------------------

\* Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat der Aareal Bank AG

**(Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien)**

CTP N.V.	Chairwoman of the Board of Directors
Swiss Prime Site AG	Mitglied des Verwaltungsrats

**Jan Lehmann\*****Aareon Deutschland GmbH****(Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten)**

Aareon Deutschland GmbH (Aareal Bank Gruppe)	Mitglied des Aufsichtsrats
--	----------------------------

**Hans-Hermann Lotter**

seit 31. August 2022

**Selbstständiger Berater für Private-Equity-Beteiligungen, Fusionen, Übernahmen und Umstrukturierungen sowie Geschäftsführer der Atlantic BidCo GmbH**

**(Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten)**

Hermes Germany GmbH	Mitglied des Aufsichtsrats
TK Elevator GmbH	Vorsitzender des Aufsichtsrats

**(Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien)**

Vertical Topco S.à. r.l. (Tochtergesellschaft der TK Elevator GmbH)	Mitglied des Verwaltungsrats
---	------------------------------

**Marika Lulay, Vorsitzende des Technologie- und Innovationsausschusses**

seit 31. August 2022

**Chief Executive Officer und geschäftsführende Direktorin der GFT Technologies SE**

**(Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten)**

EnBW AG	Mitglied des Aufsichtsrats
---------	----------------------------

**(Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien)**

GFT Technologies SE	Mitglied des Verwaltungsrats
---------------------	------------------------------

**Klaus Novatius\*, stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats****Aareal Bank AG****Sylvia Seignette, Vorsitzende des Risikoausschusses**

**Ehem. CEO Deutschland/Österreich Crédit Agricole CIB (ehem. Calyon)**

**José Sevilla Álvarez**

seit 31. August 2022

**Ehem. Chief Executive Officer der Bankia S.A.**

**(Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien)**

Renta 4 Banco S.A.	Member of the Board of Directors
Teide Ltd.	Member of the Board of Directors

\* Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat der Aareal Bank AG



**Ausgeschiedene Mitglieder**

**Richard Peters, stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats** bis 31. August 2022  
 Präsident und Vorsitzender des Vorstands der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder

**Jana Brendel** bis 31. August 2022  
 Chief Information Officer Group Services der ING Groep N.V.

**(Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten)**

IQ-optimize Software AG (Tochtergesellschaft der 1&1 Drillisch AG) Vorsitzende des Aufsichtsrats

**Holger Giese** 14. Januar 2022 bis 31. August 2022  
 Rechtsanwalt, ehem. General Counsel Private Bank Germany, Deutsche Bank AG

**(Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten)**

Bitcoin Group SE Mitglied des Aufsichtsrats seit 1. Juli 2022

Futurum Bank AG (Tochtergesellschaft der Bitcoin Group SE) Mitglied des Aufsichtsrats seit 1. Juli 2022

**Friedrich Munsberg** 14. Januar 2022 bis 31. August 2022  
 Ehem. Geschäftsführer der KOFIBA-Kommunalfinanzierungsbank GmbH (ehem. Dexia Kommunalbank Deutschland AG)

**Elisabeth Stheeman** bis 31. August 2022  
 External Member des Financial Policy Committee und des Financial Market Infrastructure Board, Bank of England

**(Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten)**

alstria office REIT-AG Mitglied des Aufsichtsrats

**(Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien)**

Edinburgh Investment Trust Plc Member of the Board of Directors

**Dr. Ulrich Theileis** 14. Januar 2022 bis 31. August 2022  
 Partner und Chief Operation Officer Audit & Assurance der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**(Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien)**

Sächsische Aufbaubank Mitglied des Verwaltungsrats

## Vorstand

### Jochen Klösger, Vorsitzender des Vorstands (CEO)

Banking & Digital Solutions, Corporate Affairs, Group Audit, Group Communications Governmental Affairs, Group Human Resources & Infrastructure, Group Strategy, Group Technology

#### (Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten)

Aareon AG (Aareal Bank Gruppe)	Vorsitzender des Aufsichtsrats
--------------------------------	--------------------------------

#### (Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien)

Oest-Stiftung (Oest-Gruppe)	Mitglied des Stiftungs- und Verwaltungsrats
-----------------------------	---

### Nina Babic, Vorstandsmitglied (CRO)

seit 1. Juli 2022

Credit Risk, Credit & Transaction Management, Information Security & Data Protection, Non-Financial Risks inkl. Compl., Regulatory Affairs, Risk Controlling, USA-Credit Management, Valuation & Research, Workout / Non Core Assets

#### (Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten)

Aareal Estate AG (Aareal Bank Gruppe)	Stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrats
HypZert GmbH	Stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrats
Terrain-AG Herzogenpark (Aareal Bank Gruppe)	Vorsitzende des Aufsichtsrats

#### (Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien)

Aareal Capital Corporation (Aareal Bank Gruppe)	Member of the Board of Directors
---	----------------------------------

### Marc Heß, Vorstandsmitglied (CFO)

Finance & Controlling, Investor Relations, Treasury

#### (Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten)

Aareal Beteiligungen AG (Aareal Bank Gruppe)	Vorsitzender des Aufsichtsrats	seit 23. März 2022
	Mitglied des Aufsichtsrats	bis 23. März 2022
Aareon AG (Aareal Bank Gruppe)	Mitglied des Aufsichtsrats	

### Christof Winkelmann, Vorstandsmitglied (CMO)

Aareal Asia / Pacific, Business Management & Economic Analysis, Euro Hub, Loan Markets & Syndication, Non Euro Hub, Special Property Finance I und II, Strategy & Business Development, USA-Origination

#### (Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten)

Aareal Estate AG (Aareal Bank Gruppe)	Vorsitzender des Aufsichtsrats
---------------------------------------	--------------------------------

#### (Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien)

Aareal Bank Asia Ltd. (Aareal Bank Gruppe)	Chairman of the Board of Directors
Aareal Capital Corporation (Aareal Bank Gruppe)	Chairman of the Board of Directors

### Ausgeschiedene Mitglieder

#### Christiane Kunisch-Wolff, Vorstandsmitglied (CRO)

bis 30. Juni 2022

---

Wiesbaden, den 6. März 2023

Der Vorstand



Jochen Klösges



Nina Babic



Marc Heß



Christof Winkelmann

# Bestätigungsvermerk

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

---

An die Aareal Bank AG, Wiesbaden

## Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

### Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Aareal Bank AG, Wiesbaden, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Aareal Bank AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Die in der Anlage zum Bestätigungsvermerk genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Der Konzernlagebericht enthält nicht vom Gesetz vorgesehene Querverweise. Diese in der Anlage zum Bestätigungsvermerk genannten Querverweise sowie die Informationen, auf die sich die Querverweise beziehen, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der in der Anlage zum Bestätigungsvermerk genannten Bestandteile des Konzernlageberichts. Der Konzernlagebericht enthält nicht vom Gesetz vorgesehene Querverweise. Unser Prüfungsurteil erstreckt sich nicht auf die in der Anlage zum Bestätigungsvermerk genannten Querverweise sowie die Informationen, auf die sich die Querverweise beziehen.

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

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

---

## Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

### ■ Bewertung der Rettungserwerbe

Zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen verweisen wir auf Note 19 – Sachanlagen und 22 – Sonstige Aktiva.

#### DAS RISIKO FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS

Im Konzernabschluss der Aareal Bank AG werden zum 31. Dezember 2022 Immobilien und Grundstücke aus ehemaligen Kreditengagements – sog. „Rettungserwerbe“ – unter den Bilanzposten „Sachanlagen“ und „sonstige Aktiva“ ausgewiesen.

Je nach Entwicklungsstand der Rettungserwerbe bzw. Objektstrategie ergeben sich dabei nach IFRS unterschiedliche Klassifizierungen der Rettungserwerbe, die maßgeblichen Einfluss auf die Folgebewertung der Rettungserwerbe haben.

Die Rettungserwerbe werden in Immobilienobjektgesellschaften gehalten und sind, mit einer Ausnahme, zur Veräußerung im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vorgesehen. Die Folgebewertung erfolgt IAS 2 entsprechend zum niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten und Nettoveräußerungswert. Ein Hotelobjekt wird von der Bank mit Unterstützung eines Drittanbieters selbst für Vermietungszwecke genutzt. Die Folgebewertung erfolgt IAS 16 entsprechend mit dem Anschaffungskostenmodell. Zudem ist bei Anhaltspunkten einer etwaigen Wertminderung zu prüfen, ob der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt und damit ein Wertminderungsbedarf besteht. Bei den Objekten handelt es sich entweder um Hotel-, Wohn-, Büro- oder Retail-Immobilien sowie um Grundstücke für Projektentwicklungen dieser Objektarten.

Im Rahmen der Folgebewertung überprüft die Bank zu jedem Bilanzstichtag die Werthaltigkeit der Immobilien und Grundstücke. Dabei bedient sich die Bank unabhängiger Sachverständiger und würdigt deren Vorgehensweise und Ergebnisse. Die Marktwerte der Immobilien werden als Barwerte der künftigen Zahlungsströme ermittelt (DCF-Verfahren bzw. Residualwertverfahren bei den Projektentwicklungen), oder auf Basis von flächenbezogenen Vergleichswerten abgeleitet.

Dabei fließen diverse mit Unsicherheit behaftete Annahmen bspw. hinsichtlich Fertigstellung, Vermietung und Vermarktung der Objekte in die Planungsrechnungen ein. Zudem besteht durch die Coronapandemie weiterhin hohe Unsicherheit in Bezug auf die künftige Entwicklung insbesondere von Hotel- und Retail-Immobilien.

Diese mit Schätzunsicherheit behafteten Annahmen haben einen substantiellen Einfluss auf den Nettoveräußerungswert bzw. erzielbaren Ertrag der Rettungserwerbe und entsprechend auch auf die Beurteilung der Werthaltigkeit der Buchwerte der Rettungserwerbe.

Es besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass aufgrund einer fehlerhaften Klassifizierung der Rettungserwerbe eine nicht sachgerechte Folgebewertung durchgeführt wird. Zudem besteht das Risiko, dass die den Wertgutachten zugrunde liegende Berechnungsmethode nicht sachgerecht ist, oder durch eine unsachgerechte Ausübung von Ermessensspielräumen bezüglich der mit Unsicherheit behafteten Annahmen ein etwaiger Wertminderungsbedarf der Rettungserwerbe nicht erkannt wird.

#### UNSER VORGEHEN IN DER PRÜFUNG

Basierend auf unserer Risikoeinschätzung und der Beurteilung der Fehlerisiken haben wir unser Prüfungsurteil sowohl auf kontrollbasierte Prüfungshandlungen als auch auf aussagebezogene Prüfungshandlungen gestützt.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir zunächst die Klassifizierung der Rettungserwerbe nach IFRS und damit die Richtigkeit der Folgebewertung geprüft.

Auch haben wir die Prozesse und Kontrollen der Bank zur Plausibilisierung der eingeholten Wertgutachten hinsichtlich Angemessenheit und Wirksamkeit geprüft.

---

Zudem haben wir auch unter Einbeziehung von KPMG-Immobilienexperten ausgewählte Wertgutachten insb. hinsichtlich folgender Schwerpunkte geprüft:

- Beurteilung von Kompetenz, Fähigkeiten und Objektivität der Gutachter
- Beurteilung der grundsätzlichen Angemessenheit der verwendeten Bewertungsmethoden
- Vertretbarkeit wesentlicher vom Gutachter verwendeter mit Schätzunsicherheit behafteter Annahmen

Weiterhin haben wir geprüft, ob die von den gesetzlichen Vertretern aktuell vorgesehenen Entwicklungspläne und Annahmen angemessen sind und sachgerecht in die Wertgutachten eingeflossen sind.

### **UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN**

Die Klassifizierung der Rettungserwerbe ist sachgerecht. Die in den Wertgutachten verwendeten Bewertungsmethoden und mit Schätzunsicherheit behafteten Annahmen sind angemessen und sachgerecht.

#### **■ Werthaltigkeit des Goodwills aus dem Aareon Teilkonzern**

Zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen verweisen wir auf Note 18 – Immaterielle Vermögenswerte (Abschnitt Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden). Angaben zum durchgeführten Wertminderungstest sind in Note 48 – Immaterielle Vermögenswerte (Abschnitt Erläuterungen zur Bilanz) beschrieben.

### **DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS**

Die Geschäfts- oder Firmenwerte aus dem Aareon Teilkonzern betragen zum 31. Dezember 2022 369 Mio. € (i.Vj. 232 Mio. €).

Die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte des Aareon Teilkonzerns werden jährlich auf Ebene von sechs zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (CGUs) getrennt nach Regionen des Aareon Teilkonzerns überprüft. Dazu wird der Buchwert mit dem erzielbaren Betrag der CGU-Gruppe verglichen. Liegt der Buchwert über dem erzielbaren Betrag, ergibt sich ein Abschreibungsbedarf. Der erzielbare Betrag ist der höhere Wert aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Kosten der Veräußerung und Nutzungswert der CGU-Gruppe. Stichtag für die Werthaltigkeitsprüfung ist der 31. Dezember 2022.

Die Werthaltigkeitsprüfung der Geschäfts- oder Firmenwerte ist komplex und beruht auf einer Reihe ermessensbehafteter Annahmen. Hierzu zählen insbesondere die erwartete Geschäfts- und Ergebnisentwicklung der einzelnen nach Regionen aufgeteilten Gruppen von CGUs für die nächsten fünf Jahre, die unterstellten langfristigen Wachstumsraten und der verwendete Diskontierungszinssatz.

Im Geschäftsjahr 2022 hat sich der Goodwill auf Ebene des Aareon Teilkonzerns bedingt durch diverse Neuerwerbe um 137 Mio. € auf 369 Mio. € erhöht. Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf den Erwerb der Momentum Software Group AB zurückzuführen. Darüber hinaus resultiert ein wesentlicher Teil des Goodwills aus CGUs, die Start-ups beinhalten.

Es besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass die zugrunde liegende Berechnungsmethode nicht sachgerecht ist oder nicht im Einklang mit den anzuwendenden Bewertungsgrundsätzen steht. Zudem besteht das Risiko, dass eine zum Abschlussstichtag notwendige Wertminderung des Goodwills durch eine unsachgerechte Ausübung der skizzierten Ermessensspielräume nicht erkannt wird.

### **UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG**

Basierend auf unserer Risikoeinschätzung und der Beurteilung der Fehlerrisiken haben wir geplant, unser Prüfungsurteil sowohl auf kontrollbasierte Prüfungshandlungen als auch auf aussagebezogene Prüfungshandlungen zu stützen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Prozesse und das Interne Kontrollsystem (IKS) bezüglich der Unternehmensplanung und zur Identifizierung eines Wertminderungsbedarfs gewürdigt. Die daraus gewonnenen Prüfungsnachweise haben wir neben den im Folgenden beschriebenen aussagebezogenen Prüfungshandlungen in unser Prüfungsurteil mit einbezogen.

Wir haben die sachgerechte Übertragung der Unternehmensplanung in die Goodwill Impairmenttests überprüft.



---

Ferner haben wir unter Einbezug unserer Bewertungsspezialisten unter anderem die Angemessenheit der wesentlichen Annahmen sowie der Berechnungsmethodik der Goodwill Impairmenttests beurteilt. Dazu haben wir insbesondere die erwartete Geschäfts- und Ergebnisentwicklung sowie die unterstellten langfristigen Wachstumsraten mit den Planungsverantwortlichen erörtert. Darüber hinaus haben wir die Konsistenz der Annahmen mit externen Markteinschätzungen beurteilt.

Ferner haben wir uns von der bisherigen Prognosegüte der Gesellschaften überzeugt, indem wir Planungen früherer Geschäftsjahre mit den tatsächlich realisierten Ergebnissen verglichen und Abweichungen analysiert haben. Da sich bereits geringfügige Änderungen des Diskontierungssatzes in wesentlichem Umfang auf die Ergebnisse des Werthaltigkeitstests auswirken können, haben wir die dem Diskontierungssatz zugrunde liegenden Annahmen und Daten, insbesondere den risikofreien Zinssatz, die Marktrisikoprämie und den Betafaktor, mit eigenen Annahmen und öffentlich verfügbaren Daten verglichen.

Wir haben die rechnerische Richtigkeit des von der Gesellschaft verwendeten Bewertungsmodells nachvollzogen.

Um der bestehenden Prognoseunsicherheit für die Werthaltigkeitsprüfung Rechnung zu tragen, haben wir die Auswirkungen möglicher Veränderungen des Diskontierungssatz, der Ergebnisentwicklung bzw. der langfristigen Wachstumsrate auf den erzielbaren Betrag untersucht, indem wir alternative Szenarien berechnet und mit den Werten der Gesellschaften verglichen haben (Sensitivitätsanalyse).

### **UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN**

Die der Werthaltigkeitsprüfung der Geschäfts- oder Firmenwerte zugrunde liegende Berechnungsmethode ist sachgerecht und steht im Einklang mit den anzuwendenden Bewertungsgrundsätzen. Die der Bewertung zugrunde liegenden Annahmen der Gesellschaft sind insgesamt vertretbar.

### **■ Angemessenheit der Risikovorsorge Stufe 3**

Zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen verweisen wir auf Note 9 – Ansatz und Bewertung von Finanzinstrumente und Note 43– Risikovorsorgebestand sowie Note 65 – Angaben zum Kreditrisiko.

### **DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS**

Das Kreditgeschäft der Aareal Bank umfasst weit überwiegend großteilige gewerbliche Immobilienfinanzierungen, für die der Konzern Aareal Bank die Risikovorsorge mithilfe einer Einzelfallbetrachtung ermittelt. Der Konzern Aareal Bank weist zum 31. Dezember 2022 Wertberichtigungen auf Forderungen aus Krediten in Höhe von 485 Mio. € aus. Hiervon entfallen 386 Mio. € auf Stufe 3-Risikovorsorge. Innerhalb der Stufe 3 besteht zum 31. Dezember 2022 ein wesentliches Engagement zur Finanzierung von zwei Büroimmobilien in Moskau, Russland. Die Aareal Bank hat dem Engagement zum Bilanzstichtag eine Risikovorsorge in Höhe von 135,7 Mio. € zugewiesen.

Zu den wesentlichen Anforderungen des Rechnungslegungsstandards „IFRS 9 – Finanzinstrumente“ gehört, dass die Bemessung der Risikovorsorge generell auf Grundlage von wahrscheinlichkeitsgewichteten Szenarien erfolgt und dies folglich auch für Schuldinstrumente mit beeinträchtigter Bonität (sog. Stufe 3-Risikovorsorge) gilt. In diesem Kontext ist auch der Einfluss von makroökonomischen Faktoren auf die Ausfallrisiken zu berücksichtigen.

Bei der Bestimmung von Szenarien nach Zahl und Inhalt, der Ableitung von erwarteten Cashflows im jeweiligen Szenario und der Schätzung der Eintrittswahrscheinlichkeiten ist in wesentlichem Umfang Ermessen auszuüben.

Daher war es für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung, dass die Anzahl der betrachteten Szenarien im Einklang mit der Komplexität der die Ausfallrisiken im Einzelfall bestimmenden Verhältnisse einschließlich der Abhängigkeit von makroökonomischen Faktoren stand. Ebenso als bedeutend haben wir angesehen, dass die Auswahl der konkreten Szenarien, die Schätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit pro Szenario und die Schätzung der in den Szenarien jeweils erwarteten Cashflows nachvollziehbar, sachlich begründet und widerspruchsfrei durchgeführt und dokumentiert wurden.

## UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Basierend auf unserer Risikoeinschätzung und der Beurteilung der Fehlerrisiken haben wir unser Prüfungsurteil sowohl auf kontrollbasierte als auch auf aussagebezogene Prüfungshandlungen gestützt. Demzufolge haben wir unter anderem die folgenden Prüfungshandlungen durchgeführt:

In einem ersten Schritt haben wir uns einen vertieften Einblick in die Entwicklung des Kreditportfolios, die damit verbundenen adressausfallbezogenen Risiken sowie das interne Kontrollsystem in Bezug auf die Identifizierung, Steuerung, Überwachung und Bewertung der Adressausfallrisiken im Kreditportfolio verschafft.

Unsere Prüfung schloss Aufbau- und Funktionsprüfungen des internen Kontrollsystems ein, wobei wir einen Schwerpunkt bei der Beurteilung der internen Bilanzierungsmethodik hinsichtlich der Bewertung von bonitätsbeeinträchtigten Forderungen setzten. Für die zum Einsatz kommenden IT-Systeme und individuellen Datenverarbeitungssysteme haben wir zuvor die Wirksamkeit der Regelungen und Verfahrensweisen, die sich auf eine Vielzahl von IT-Anwendungen beziehen und die Wirksamkeit von Anwendungskontrollen unterstützen, unter Einbindung unserer IT-Spezialisten überprüft.

Auf der Grundlage dieser Erkenntnisse haben wir im Rahmen unserer unter Wesentlichkeits- und Risikoaspekten definierten Auswahl von Kreditengagements auch die Angemessenheit von Anzahl und Inhalt der verwendeten Szenarien sowie die diesen Szenarien zugeordneten Eintrittswahrscheinlichkeiten beurteilt. Dabei haben wir die Komplexität der jeweiligen Finanzierung und die den weiteren Engagementverlauf voraussichtlich bestimmenden Faktoren berücksichtigt und nachvollzogen, ob die den Szenarien zugrunde liegenden Annahmen mit den bei der Aareal Bank AG verwendeten Prognosen der makroökonomischen Rahmenbedingungen im Einklang standen.

Anschließend haben wir die für die Szenarien abgeleiteten Zahlungsströme gewürdigt. In unsere Würdigung haben wir, in Abhängigkeit von der verfolgten Engagementstrategie, die Bewertung von Kreditsicherheiten eingeschlossen. Im Rahmen der Prüfung der Werthaltigkeit der zugrunde liegenden Kreditsicherheiten haben wir in unserem Urteil Wertgutachten unabhängiger Sachverständiger genutzt und anhand öffentlich verfügbarer Daten beurteilt, ob die Annahmen in den Gutachten sachgerecht abgeleitet wurden. Unter selektiver Einbeziehung von KPMG-Immobilienexperten haben wir ausgewählte Wertgutachten insbesondere hinsichtlich folgender Schwerpunkte geprüft:

- Beurteilung von Kompetenz, Fähigkeiten und Objektivität der Gutachter
- Beurteilung der grundsätzlichen Angemessenheit der verwendeten Bewertungsmethoden
- Vertretbarkeit wesentlicher vom Gutachter verwendeter mit Schätzunsicherheit behafteter Annahmen

Abschließend haben wir die korrekte Berechnung des Erwartungswerts für den Kreditverlust nachvollzogen.

## UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Bei den der Stufe 3-Risikovorsorge zugeordneten Forderungen kommen wir zum Ergebnis, dass die Auswahl der konkreten Szenarien, die Schätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit pro Szenario und die Schätzung der in den Szenarien jeweils erwarteten Cashflows, einschließlich der Abhängigkeit von makroökonomischen Faktoren, nachvollziehbar, sachlich begründet und widerspruchsfrei durchgeführt und dokumentiert wurden.

## Sonstige Informationen

Der Vorstand bzw. der Aufsichtsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die in der Anlage zum Bestätigungsvermerk genannten, nicht inhaltlich geprüften Bestandteile und Querverweise des Konzernlageberichts.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem den uns voraussichtlich nach dem Datum dieses Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellten Geschäftsbericht. Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Konzernabschluss, die inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

---

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns zu den vor dem Datum dieses Bestätigungsvermerks erlangten sonstigen Informationen durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

### **Verantwortung des Vorstands und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht**

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner ist der Vorstand verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem ist der Vorstand verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der Vorstand verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts**

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

---

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der vom Vorstand angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der vom Vorstand dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Vorstand angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den vom Vorstand dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben vom Vorstand zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde

---

liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

## **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

### **Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB**

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der bereitgestellten Datei „Aareal Bank\_AG\_KA+KLB\_ESEF\_2022-12-31.zip“ (SHA256-Hashwert: ff0a442e2883b07c903f3a2829ea0b3c37991d-18faa1d79c6dbc3a4335d06812) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) und des International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist nachstehend weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

Der Vorstand der Gesellschaft ist verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

---

Ferner ist der Vorstand der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig erachtet, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende bereitgestellte Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

## Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 31. August 2022 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 1. September 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2021 als Konzernabschlussprüfer der Aareal Bank AG tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

## Sonstiger Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften Konzernlagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und Konzernlagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

---

## Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Markus Winner.

**Frankfurt am Main, den 8. März 2023**

**KPMG AG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

<b>Wiechens</b>	<b>Winner</b>
<b>Wirtschaftsprüfer</b>	<b>Wirtschaftsprüfer</b>

## Anlage zum Bestätigungsvermerk: Nicht inhaltlich geprüfte Bestandteile und Querverweise des Konzernlageberichts

Folgende Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir nicht inhaltlich geprüft:

- die Erklärung zur Unternehmensführung, auf die im Konzernlagebericht Bezug genommen wird,
- der gesonderte nichtfinanzielle Bericht, auf den im Konzernlagebericht Bezug genommen wird und
- die Angaben der aufsichtsrechtlichen Kennziffern nach Basel IV (phase-in).

Folgende im Konzernlagebericht enthaltene nicht vom Gesetz vorgesehene Querverweise sowie die Informationen, auf die sich die Querverweise beziehen, haben wir nicht inhaltlich geprüft:

- Details zu Mitarbeiterkennzahlen (Konzernlagebericht Abschnitt „Unsere Mitarbeiter“, Tabelle zu Personaldaten)



# Versicherung der gesetzlichen Vertreter

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

---

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

Wiesbaden, den 6. März 2023

Der Vorstand



Jochen Klösges



Nina Babic



Marc Heß



Christof Winkelmann

**Transparenz**

## Transparenz

---

# Erklärung zur Unternehmensführung gemäß §§ 289f, 315d HGB / Corporate Governance-Bericht

## Entsprechenserklärung gem. § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der Aareal Bank AG erklären gemäß § 161 Aktiengesetz:

I. Seit der letzten Entsprechenserklärung der Aareal Bank AG vom Dezember 2021 bis zum 27. Juni 2022 hat die Aareal Bank AG den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung ihrer Veröffentlichung im Bundesanzeiger am 20. März 2020 mit den nachstehenden Einschränkungen entsprochen:

- a) Gemäß der Empfehlung G. 10 Satz 2 soll ein Vorstandsmitglied über die langfristig variablen Gewährungsbeträge erst nach vier Jahren verfügen können. Im Gegensatz zur Entwurfsfassung vom 22. Mai 2019 hat die Regierungskommission in ihrer finalen Fassung auf eine Definition des Begriffs der langfristigen variablen Vergütung verzichtet.

Nach der Definition in der Fassung vom 22. Mai 2019 waren typische Leistungskriterien der langfristig variablen Vergütung u. a. „langfristige finanzielle Erfolge (Profitabilität und Wachstum mit mehrjähriger Bemessungsgrundlage), nichtfinanzielle Erfolge als Voraussetzung späterer finanzieller Erfolge [...], Umsetzung der Unternehmensstrategie [usw.]“.

Im Vergütungssystem der Aareal Bank werden alle Ziele aus der Strategie abgeleitet und über drei Jahre gemessen. Gemäß der o. g. Definition der Entwurfsfassung vom 22. Mai 2019 wäre die gesamte variable Vergütung der Aareal Bank langfristig. Auf Basis der dreijährigen Zielermittlung wird ein rechnerischer Betrag ermittelt, der lediglich zu 20 % direkt ausgezahlt wird. Die übrigen 80 % werden in unterschiedlichen Tranchen und insgesamt über sechs Jahre ausgezahlt.

Das heißt, dass der weit überwiegende Teil der langfristigen variablen Vergütung im Sinne der Kodex-Entwurfsfassung erst frühestens nach vier Jahren und bis zu neun Jahre später zur Verfügung steht. Mangels der nicht übernommenen Definition und der damit einhergehenden Unschärfe der Empfehlung ist allerdings unklar, ob die Ausgestaltung der Aareal Bank der Kodex-Erwartung genügt. Es wird daher vorsichtshalber eine Abweichung von der Empfehlung in G. 10 Satz 2 erklärt.

- b) Ausweislich der Empfehlung D. 4 Satz 2 soll der Aufsichtsratsvorsitzende nicht den Vorsitz im Prüfungsausschuss innehaben. Am 23. November 2021 hat der Aufsichtsrat der Aareal Bank Prof. Dr. Hermann Wagner, der seit seiner Bestellung im Jahr 2015 den Prüfungsausschuss leitet, zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt, nachdem die bisherige Aufsichtsratsvorsitzende, Marija Korsch, den Vorsitz im Aufsichtsrat mit sofortiger Wirkung niedergelegt hat. Aufgrund seiner langjährigen Tätigkeit als Wirtschaftsprüfer und Steuerberater sowie seiner umfangreichen Erfahrung als Vorsitzender des Prüfungsausschusses übt Prof. Dr. Wagner diese Vorsitzfunktion auch weiterhin aus.

2. Seit dem 27. Juni 2022 wurde und wird den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung ihrer Veröffentlichung im Bundesanzeiger am 27. Juni 2022 mit der nachstehenden Einschränkung entsprochen:

- a) Gemäß der Empfehlung G. 10 Satz 2 soll ein Vorstandsmitglied über die langfristig variablen Gewährungsbeträge erst nach vier Jahren verfügen können. Im Gegensatz zur Entwurfsfassung vom 22. Mai 2019 hat die Regierungskommission in ihrer finalen Fassung auf eine Definition des Begriffs der langfristigen variablen Vergütung verzichtet.

Nach der Definition in der Fassung vom 22. Mai 2019 waren typische Leistungskriterien der langfristig variablen Vergütung u. a. „langfristige finanzielle Erfolge (Profitabilität und Wachstum mit mehrjähriger Bemessungsgrundlage), nichtfinanzielle Erfolge als Voraussetzung späterer finanzieller Erfolge [...], Umsetzung der Unternehmensstrategie [usw.]“.

Im Vergütungssystem der Aareal Bank werden alle Ziele aus der Strategie abgeleitet und über drei Jahre gemessen. Gemäß der o. g. Definition der Entwurfsfassung vom 22. Mai 2019 wäre die gesamte variable Vergütung der Aareal Bank langfristig. Auf Basis der dreijährigen Zielermittlung wird ein rechnerischer Betrag ermittelt, der lediglich zu 20 % direkt ausgezahlt wird. Die übrigen 80 % werden in unterschiedlichen Tranchen und insgesamt über sechs Jahre ausgezahlt.

---

Das heißt, dass der weit überwiegende Teil der langfristigen variablen Vergütung im Sinne der Kodex-Entwurfassung erst frühestens nach vier Jahren und bis zu neun Jahre später zur Verfügung steht. Mangels der nicht übernommenen Definition und der damit einhergehenden Unschärfe der Empfehlung ist allerdings unklar, ob die Ausgestaltung der Aareal Bank der Kodex-Erwartung genügt. Es wird daher vorsichtshalber eine Abweichung von der Empfehlung in G. 10 Satz 2 erklärt.

- b) Gemäß Empfehlung D. 3 Satz 5 soll der Aufsichtsratsvorsitzende nicht den Vorsitz im Prüfungsausschuss innehaben. Prof. Dr. Hermann Wagner, seit 23. November 2021 Vorsitzender des Aufsichtsrats, übt aufgrund seiner langjährigen Tätigkeit als Wirtschaftsprüfer und Steuerberater sowie seiner umfangreichen Erfahrung als Vorsitzender des Prüfungsausschusses der Aareal Bank auch weiterhin die Vorsitzfunktion des Prüfungsausschusses aus. Hierdurch wird die gesetzliche Vorgabe des § 25d Abs. 9 S. 2 KWG erfüllt, wonach der Vorsitzende des Prüfungsausschusses über Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung und Abschlussprüfung verfügen muss.

Wiesbaden, im Dezember 2022

Der Vorstand



Jochen Klösges



Nina Babic



Marc Heß



Christof Winkelmann

Für den Aufsichtsrat



Prof. Dr. Hermann Wagner  
(Vorsitzender)

---

## Corporate Governance-Verständnis der Aareal Bank Gruppe

Die Aareal Bank Gruppe wird von der Aareal Bank AG als Mutterunternehmen geführt. Die Aareal Bank ist ein börsennotiertes Kreditinstitut, welches als sog. bedeutendes Institut direkt durch die Europäische Zentralbank beaufsichtigt wird. Obwohl Vorstand und Aufsichtsrat der Aareal Bank AG eine Vielzahl spezifischer Corporate Governance-Regelungen zu beachten haben, endet ihr gemeinsames Verständnis nicht bei deren Befolgung. Sie diskutieren darüber hinaus regelmäßig die Anwendung freiwilliger Vorgaben, die vom Deutschen Corporate Governance Kodex, der Bankenaufsicht, den Aktionären der Aareal Bank oder aufgrund internationaler Best Practice empfohlen werden oder sich für Aufsichtsrat und Vorstand durch ihre tägliche Arbeit ergeben.

Oberste Maxime des Vorstands und des Aufsichtsrats ist, im Interesse des Unternehmens zu handeln und dabei ihrer Verantwortung gegenüber den Mitarbeitern<sup>1)</sup>, den Kunden, den Aktionären und der Öffentlichkeit gerecht zu werden.

## Angaben zu Unternehmensführungspraktiken

Die Unternehmensführung richtet sich neben den gesetzlichen und bankaufsichtsrechtlichen Vorgaben an einem umfangreichen internen Regelwerk aus, das konkrete Richtlinien für die Durchführung und Bearbeitung des Geschäfts der Bank im Sinne unserer ethischen Verantwortung beinhaltet. Dieses Regelwerk umfasst die Satzung, die Geschäftsordnungen für den Aufsichtsrat und für den Vorstand, die Strategien, das Risk Appetite Framework, die Internal Governance Policy, den Code of Conduct sowie die Conflict of Interest Policy und steht allen Mitarbeitern des Unternehmens über die üblichen internen Kommunikationsmittel wie das Intranet der Bank zur Verfügung. Satzung, Code of Conduct, Conflict of Interest Policy und Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat können zudem der Internetseite der Aareal Bank entnommen werden.

## Orientierung am Leitbild des Deutschen Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat lassen sich neben ihrem eigenen und dem Wertgefüge der Aareal Bank vom Leitbild des ehrbaren Kaufmanns und den Grundsätzen guter Unternehmensführung des Deutschen Corporate Governance Kodex leiten. Inwiefern den Empfehlungen des Kodex entsprochen wurde bzw. entsprochen werden soll, wird jährlich in der Entsprechenserklärung nach § 161 Aktiengesetz dargelegt.

Gemäß der Kodex-Empfehlung F 4 soll in der Erklärung zur Unternehmensführung angegeben werden, welche Empfehlungen des Kodex aufgrund vorrangiger gesetzlicher Bestimmungen nicht anwendbar waren.

- Dies betrifft Kodex-Empfehlung D.4, wonach der Nominierungsausschuss ausschließlich mit Vertretern der Anteilseignerseite besetzt werden soll. Der Nominierungsausschuss eines Kreditinstituts wird im Kreditwesengesetz gesondert geregelt. § 25d Absatz II Kreditwesengesetz sieht vor, dass der Nominierungsausschuss des Aufsichtsrats weitere Aufgaben übernehmen muss, die nicht nur von den Anteilseignervertretern im Aufsichtsrat vorbereitet werden sollen. Daher ist der Präsidial- und Nominierungsausschuss der Aareal Bank AG auch mit Vertretern der Arbeitnehmer besetzt. Es wird jedoch sichergestellt, dass die Wahlvorschläge an die Hauptversammlung nur durch die Anteilseignervertreter im Ausschuss bestimmt werden.

## Nachhaltigkeitsansatz

Für die Aareal Bank Gruppe ist es ein zentrales Anliegen, einen Beitrag zu einer nachhaltigen volkswirtschaftlichen Entwicklung zu leisten. Als Partner der Immobilienwirtschaft richtet die Aareal Bank Gruppe ihr unternehmerisches Handeln nach den Bedürfnissen der Branche und der Stakeholder aus. Sie ist sich ihrer mit dem Nachhaltigkeitsleitbild verbundenen Verantwortung und notwendigen Orientierung an gesellschaftlichen Bedürfnissen bewusst und möchte den nachfolgenden Generationen ihre Lebensgrundlagen und Gestaltungsmöglichkeiten bewahren.

---

<sup>1)</sup> Zur besseren Lesbarkeit wird in der Erklärung zur Unternehmensführung das generische Maskulinum verwendet. Die in dieser Erklärung verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

---

Das Nachhaltigkeitsleitbild flankiert die nachhaltige Unternehmensstrategie der Aareal Bank Gruppe und wird mit einem integrierten Nachhaltigkeitsmanagement unterlegt. Es fasst die Grundsätze unternehmerischer Verantwortung zusammen, die im Einklang mit dem Anspruch an ein nachhaltiges Wirtschaften stehen:

- Wir denken integriert und zukunftsorientiert unter Berücksichtigung ethischer, gesellschaftlicher und ökologischer Themenstellungen.
- Wir analysieren Trends ganzheitlich, bewerten daraus resultierende Chancen und Risiken und richten unsere zukunftsorientierte Nachhaltigkeitsleistung darauf aus.
- Wir haben alle relevanten Anspruchsgruppen im Blick, setzen auf einen aktiven Austausch mit diesen in unterschiedlichen Dialogformaten und zeigen auf, wie wir gewonnene Erkenntnisse nutzen.
- Wir stellen sicher, dass bei unternehmerischen Entscheidungen ökologische, soziale und Governance-relevante Aspekte bedacht werden, und kommunizieren Fortschritte und Herausforderungen transparent und glaubwürdig.
- Wir fokussieren uns, setzen um und stärken so nachhaltigkeitsrelevante Unternehmenswerte wie z.B. Verlässlichkeit, Innovationskraft, Integrität, Transparenz und Risikomanagement, Attraktivität als Arbeitgeber und Aufbau/Pflege vertrauensvoller Kundenbeziehungen.

Dabei orientieren wir uns an nationalen und internationalen Rahmenwerken, bekennen uns zu Initiativen bzw. sind Organisationen beigetreten, die allgemein anerkannte ethische Standards vertreten und deren Wertvorstellungen wir teilen. Relevant sind hier u.a.:

- United Nations Global Compact,
- International Labor Organisation,
- Deutscher Corporate Governance Kodex,
- Charta der Vielfalt,
- Charta zur Vereinbarkeit von Beruf und Pflege.

Das bereits 2012 etablierte Nachhaltigkeitskomitee dient dem Vorstand als Plattform zum gruppenweiten Ausbau von Nachhaltigkeitsleistung und -berichterstattung und fungiert zugleich als Diskussions- und Beratungsgremium für den Konzernnachhaltigkeitsbeauftragten, der die relevanten Themen in den Vorstand einbringt. Ihm gehören Vertreter aller wesentlichen Fachbereiche an. Die Aareal Bank Gruppe arbeitet kontinuierlich an der Weiterentwicklung der ESG Governance und berücksichtigt dabei neben regulatorischen und aufsichtsrechtlichen Vorgaben auch die Anforderungen verschiedener Stakeholdergruppen und die das Geschäftsmodell betreffenden Besonderheiten.

Weitere Informationen können dem aktuellen Nachhaltigkeitsbericht entnommen werden:  
[www.aareal-bank.com/investorenportal/finanzinformationen/nachhaltigkeitsberichte/](http://www.aareal-bank.com/investorenportal/finanzinformationen/nachhaltigkeitsberichte/)

## Code of Conduct

Integrität und verantwortungsvolles Handeln begreifen wir grundsätzlich als unternehmensweite Verpflichtung, die für die Mitglieder des Vorstands sowie des Aufsichtsrats und alle Mitarbeiter – unabhängig von ihrer Funktion und Aufgabe – gilt. Unser Code of Conduct beinhaltet daher verbindliche Regeln für gesetzeskonformes und ethisches Verhalten aller Mitarbeiter gegenüber Kunden, Geschäftspartnern und Kollegen. Die Aareal Bank Gruppe möchte auch auf diese Weise dazu beitragen, dass das von den Stakeholdern – unseren Kunden, Geschäftspartnern, Investoren und Mitarbeitern – dem Unternehmen entgegengebrachte Vertrauen bestätigt und gleichzeitig weiter gestärkt wird ([www.aareal-bank.com/footermenu/code-of-conduct](http://www.aareal-bank.com/footermenu/code-of-conduct)).

## Conflict of Interest Policy

Die Prozesse der Aareal Bank sind bzw. werden darauf ausgerichtet, dass Interessenkonflikte möglichst gar nicht erst entstehen. Treten sie gleichwohl auf, ist der richtige Umgang mit ihnen entscheidend. Um nachteilige Konsequenzen für Kunden, die Bank und ihre Mitarbeiter zu vermeiden und keine Zweifel an der Integrität der Aareal Bank Gruppe aufkommen zu lassen, besteht eine



---

gruppenweit geltende Richtlinie zum richtigen Umgang mit Interessenkonflikten. Diese Regelungen geben Orientierung, wie Interessenkonflikte erkannt, dokumentiert und einer sachgerechten Lösung zugeführt werden. Alle Mitarbeiter sind gehalten, über in ihrem Arbeitsbereich auftretende Interessenkonflikte Transparenz herzustellen und dafür zu sorgen, dass sie nach den Vorgaben der Richtlinie behandelt werden.

## Diversitätsgrundsätze

Vorstand und Aufsichtsrat bekennen sich ausdrücklich zur Vielfalt in der gesamten Aareal Bank Gruppe.

Danach heißt Vielfalt:

- Wertschätzung der Einzigartigkeit jedes Individuums und Respekt vor seiner Andersartigkeit,
- Chancengleichheit auf allen Ebenen,
- Vermeidung jeder Art von Diskriminierungen und
- Überzeugung, dass Vielfalt sowohl eine Bereicherung der Unternehmenskultur als auch einen Erfolgsfaktor zur Erreichung von strategischen Zielen darstellt.

Damit soll die Attraktivität der Aareal Bank Gruppe als ein moderner Arbeitgeber gefördert, die Bindung der Mitarbeiter gefestigt, die Mitarbeitermotivation erhöht sowie eine leistungsorientierte und individuelle Förderung von Fähigkeiten und Kompetenzen gewährleistet werden. Zudem soll auf den demografischen Wandel und eine älter werdende Belegschaft reagiert sowie individuellen Lebenssituationen und -phasen Rechnung getragen werden.

Um die Bedeutung von Diversity zu unterstreichen und zu dokumentieren, dass der Gedanke der Vielfalt in der Aareal Bank Gruppe einen hohen Stellenwert besitzt, hat die Bank im Jahr 2013 zusätzlich die Charta der Vielfalt, eine seit 2006 bestehende Initiative der deutschen Wirtschaft, unterzeichnet. Im Dezember 2021 hat die Aareal Bank AG eine Diversity-Richtlinie eingeführt.

Die Aareal Bank beschäftigt Mitarbeiter aus 40 Nationen. An den Auslandsstandorten der Aareal Bank achten wir darauf, Positionen, wenn möglich, überwiegend mit lokalem Personal zu besetzen. Die Aareal Bank Gruppe legt großen Wert darauf, dass Frauen und Männer sowohl bei Besetzungsentscheidungen als auch hinsichtlich der Weiterentwicklung durch Qualifizierungsmaßnahmen und der Vergütung im Unternehmen gleichbehandelt werden. So werden alle vakanten Positionen unterhalb der Ebene der leitenden Angestellten grundsätzlich im Rahmen von Stellenausschreibungsverfahren besetzt, auf die sich alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bewerben können. Bei der Entlohnung der Mitarbeiter differenzieren wir nicht nach Geschlecht, sondern achten ausschließlich auf Aspekte wie Qualifizierung, Berufserfahrung oder Ausbildung.

Gemäß dem Gesetz zur gleichberechtigten Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst setzt der Vorstand unter Angaben von Umsetzungsfristen konkrete Ziele für den Frauenanteil auf den ersten beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands in der Aareal Bank AG. Auf der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands sollte der Frauenanteil bis zum 30. Juni 2022 mindestens 13,5 % betragen haben. Das ab 1. Juli 2022 geltende Ziel sieht einen Frauenanteil auf der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands von mindestens 20,0 % bis 30. Juni 2027 vor. Zum 31. Dezember 2022 betrug der Frauenanteil 16,1 % (Vorjahr: 18,2 %). Auf der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands sollte der Frauenanteil bis zum 30. Juni 2022 mindestens 21,1 % betragen. Nach dem neuen Ziel ab 1. Juli 2022 soll der Frauenanteil auf der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands bis 30. Juni 2027 mindestens 23 % betragen. Zum 31. Dezember 2022 betrug der Frauenanteil 22,2 % (Vorjahr: 21,2 %).

Konzernweit lag der Frauenanteil in allen Führungspositionen der Aareal Bank Gruppe bei 22,5 % (Vorjahr: 24,3 %). Bei der Aareal Bank AG umfasst der Anteil 21,6 % (Vorjahr: 21,4 %) und bei der Aareon 22,8 % (Vorjahr: 25,5 %). Der Anteil weiblicher Mitarbeiter in der Aareal Bank Gruppe insgesamt betrug zum 31. Dezember 2022 36,4 % (Vorjahr: 36,6 %), in der Aareal Bank AG 42,1 % (Vorjahr: 41,4 %) und der Aareon 33,7 % (Vorjahr: 33,9 %).

In Deutschland verfügen die Aareal Bank und die Aareon entsprechend dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) über AGG-Beauftragte. Gleichzeitig werden AGG-Schulungen für alle Mitarbeiter durchgeführt. In den USA enthält das Mitarbeiterhandbuch Regelungen zur Vermeidung von Belästigung und Schikane am Arbeitsplatz („Anti-Harassment“-Regeln).

---

## Inklusion

Der Anteil der schwerbehinderten Mitarbeiter der Aareal Bank AG belief sich im Jahr 2022 auf 4,4 % (Vorjahr: 4,4 %). Diese Mitarbeitergruppe wird in den deutschen Gesellschaften des Konzerns durch eine Behindertenvertretung repräsentiert.

## Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand leitet das Unternehmen und ist für seine strategische Ausrichtung, wesentliche Geschäfte und die ordnungsgemäße Organisation, einschließlich der Implementierung wirksamer Überwachungssysteme, zuständig. Die Geschäftstätigkeit richtet er auf die langfristige und nachhaltige Entwicklung des Unternehmens aus. Bei seinen Entscheidungen bezieht er hierzu die langfristigen Folgen seines Handelns mit ein und lässt sich von den ethischen Grundsätzen der Aareal Bank Gruppe (s. relevante Unternehmensführungspraktiken) leiten.

## Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat übt seine Kontrolle durch unterschiedliche Instrumente aus. Zum einen hat er die Berichtspflichten des Vorstands in dessen Geschäftsordnung festgelegt, um für eine umfassende und zeitnahe Information Sorge zu tragen. Zu diesen Berichten zählen u. a. die Finanzberichte vor ihrer Veröffentlichung, die Berichte der Internen Revision, des Risikocontrollings und von Compliance sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers. In dieser Geschäftsordnung hat er auch die Geschäfte des Vorstands bestimmt, für die seine Zustimmung benötigt wird.

Mit der Auswahl geeigneter Vorstandsmitglieder (vgl. Leitlinien für die Auswahl von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern), einer auf das langfristige und nachhaltige Unternehmensinteresse ausgerichteten Vorstandsvergütung und ihrer wirksamen Kontrolle trägt der Aufsichtsrat darüber hinaus zu einem nachhaltigen Erfolg der Aareal Bank Gruppe im Interesse der Anleger, der Kunden, der Geschäftspartner, der Mitarbeiter und der Öffentlichkeit bei.

Zur effizienten Wahrnehmung seiner Kontrollaufgaben hat der Aufsichtsrat fünf Ausschüsse eingerichtet: den Präsidial- und Nominierungsausschuss, den Vergütungskontrollausschuss, den Risikoausschuss, den Prüfungsausschuss sowie den Technologie- und Innovationsausschuss. Die jeweiligen Ausschussmitglieder können der Übersicht im Anhang des Geschäftsberichts 2022 entnommen werden: [www.aareal-bank.com/investorenportal/finanzinformationen/finanzberichte/archiv/2022/](http://www.aareal-bank.com/investorenportal/finanzinformationen/finanzberichte/archiv/2022/)

## Präsidial- und Nominierungsausschuss

Der Präsidial- und Nominierungsausschuss bereitet die dem Aufsichtsrat obliegenden Grundsatzfragen, Personalfragen und Kapitalmaßnahmen vor. Zu den Aufgaben des Ausschusses zählen die Beurteilung der Corporate Governance sowie die Vorbereitung der Personalentscheidungen des Aufsichtsrats, insbesondere die Bestellung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und die individuelle Vertragsgestaltung mit Vorstandsmitgliedern. Der Präsidial- und Nominierungsausschuss erarbeitet Anforderungsprofile für die Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder und berücksichtigt dabei neben den persönlichen und fachlichen Anforderungen auch seine Ziele zur Zusammensetzung, inklusive des Diversitätskonzepts. Zudem führt der Präsidial- und Nominierungsausschuss die Evaluation von Vorstand sowie Aufsichtsrat mindestens jährlich durch und bestimmt den Weiterbildungsbedarf von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern. Weiterhin beschließt der Präsidial- und Nominierungsausschuss über etwaige Vorlagen zu personenbezogenen Organkrediten und stimmt der Übernahme von Nebentätigkeiten durch Vorstandsmitglieder zu. Zudem ist der Ausschuss für die Beurteilung von sowie den Umgang mit Interessenkonflikten aus dem Bereich des Vorstands bzw. des Aufsichtsrats anhand der Conflict of Interest Policy des Vorstands und des Aufsichtsrats zuständig.

Die Beratungen über die Nominierung von Anteilseignervertretern für die Wahl durch die Hauptversammlung finden im Präsidial- und Nominierungsausschuss unter Ausschluss der Arbeitnehmervertreter statt.

---

## Vergütungskontrollausschuss

Der Vergütungskontrollausschuss überwacht die angemessene Ausgestaltung der Vergütungssysteme der Vorstände und Mitarbeiter unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Vergütungssysteme auf das Gesamtrisikoprofil der Aareal Bank. Der Vergütungskontrollausschuss bereitet für den Aufsichtsrat entsprechende Beschlüsse, u. a. über die Festlegung der maßgeblichen Leistungskriterien und Zielwerte für die Ermittlung der variablen Vergütung der Vorstandsmitglieder, vor. Der Vergütungskontrollausschuss nimmt die Berichterstattung durch die in der Institutsvergütungsverordnung vorgesehenen Funktionen, insbesondere des Vergütungsbeauftragten der Aareal Bank, entgegen.

## Risikoausschuss

Der Risikoausschuss überwacht die wesentlichen Risiken der Aareal Bank, die sowohl finanzielle als auch nichtfinanzielle Risikoarten, unter anderem auch der IT, umfassen. Der Ausschuss befasst sich auch mit den Inhalten der Risikostrategien gemäß den Vorgaben der MaRisk, prüft die Konformität mit der Geschäftsstrategie und bereitet die entsprechenden Beschlüsse des Aufsichtsrats vor. Er berät den Vorstand zudem zur Ausgestaltung eines angemessenen und wirksamen Risikomanagementsystems und achtet auf eine ausreichende Risikotragfähigkeit. Hierzu überwacht er den Vorstand insbesondere bei der Festlegung des Risikoappetits und der entsprechenden Limite.

## Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss ist für Fragen der Rechnungslegung und Prüfung des Konzerns und der Aareal Bank AG einschließlich des Risikomanagements zuständig. Der Ausschuss ist verantwortlich für die Vorbereitung und Durchführung der Prüfung des Jahres- und des Konzernabschlusses und bereitet die Entscheidungen des Aufsichtsrats auf der Basis seiner Auswertung der Prüfungsberichte des Abschlussprüfers vor. Zu diesem Zweck berichtet er dem Aufsichtsrat über die Ergebnisse seiner Auswertung und die daraus abgeleiteten Bewertungen. Die Vorbereitung der Abschlussprüfung umfasst auch die Vorbereitungen für die Beauftragung des Abschlussprüfers auf Basis des Hauptversammlungsbeschlusses, die Überprüfung der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, einschließlich der Billigung von zulässigen Nichtprüfungsleistungen, die Vereinbarung des Prüfungshonorars sowie die Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten wie auch die regelmäßige Auswahl eines neuen Abschlussprüfers. Weiterhin erörtert der Prüfungsausschuss die Quartals- und Halbjahresberichte mit dem Vorstand und lässt sich vom Wirtschaftsprüfer über die prüferische Durchsicht des Halbjahresabschlusses berichten. Daneben ist der Prüfungsausschuss für die Prüfung der vom Vorstand vorgelegten Planungsrechnung verantwortlich und für die Entgegennahme der Berichterstattung von Compliance und der Internen Revision. Ebenso fällt die Überwachung der Wirksamkeit des Internen Kontroll- und Überwachungssystems in seinen Verantwortungsbereich.

Der Prüfungsausschuss besteht aus mindestens zwei Finanzexperten, wovon der Vorsitzende über Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung und Abschlussprüfung und ein anderes Mitglied über Sachverstand auf dem Gebiet der Rechnungslegung oder der Abschlussprüfung zu verfügen hat.

## Technologie- und Innovationsausschuss

Der Technologie- und Innovationsausschuss soll sowohl die Aktivitäten der Aareal Bank im Hinblick auf die eigene technologische und IT-bezogene Entwicklung begleiten als auch neue technologische Trends am Markt identifizieren, diskutieren und die Aareal Bank diesbezüglich beraten. Zudem befasst sich der Ausschuss mit Themen zur Informationstechnologie, die innerhalb der Aareal Bank genutzt wird, und zu den informationstechnischen Produkten, die in der Aareal Bank Gruppe produziert und vertrieben werden. Das Spektrum umfasst sowohl Produkte des Bank- als auch des Aareon-Segments. Er überwacht in diesem Rahmen auch die Umsetzung der Digitalisierungsstrategie der Aareal Bank Gruppe, die neben der technischen Transformation auch moderne und agile Arbeits- und Projektmethoden voraussetzt.

## Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Aufsichtsrat und Vorstand arbeiten zum Wohle der Aareal Bank vertrauensvoll und konstruktiv-kritisch zusammen. Innerhalb der Sitzungen ist die Diskussion von einer angemessenen und zielorientierten Arbeitsatmosphäre geprägt. Insbesondere an den Teilen

der Sitzungen, bei denen unter anderen über ihre Vergütung, ihre Eignung, ihre Nachfolge oder ein gegebenenfalls pflichtwidriges Verhalten bzw. Interessenkonflikte beraten oder Beschluss gefasst wird, nehmen die Mitglieder des Vorstands nicht teil.

Außerhalb der Sitzungen kommunizieren vor allem der Aufsichtsrats- und die Ausschussvorsitzenden mit den jeweils zuständigen Vorstandsmitgliedern. Der Aufsichtsratsvorsitzende tauscht sich mit dem Vorstandsvorsitzenden regelmäßig zu Fragen der Strategie, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements, der Compliance sowie zu Personal- und Vergütungsfragen aus. Die Vorsitzende des Risikoausschusses vertieft Fragestellungen in Bezug auf die Risikolage, das Risikomanagement und die Risikostrategien insbesondere mit dem Risikovorstand, während sich der Vorsitzende des Prüfungsausschusses ebenfalls mit dem Risiko-, aber auch dem Finanzvorstand und dem Abschlussprüfer regelmäßig austauscht und die Vorsitzende des Technologie- und Innovationsausschusses mit dem Vorstandsvorsitzenden Gespräche außerhalb der Sitzungen führt. Über den wesentlichen Inhalt dieser Gespräche berichten die Vorsitzenden im Rahmen der jeweils nächsten ordentlichen Aufsichtsrats- bzw. Ausschusssitzung.

## Kommunikation

Die Aareal Bank misst der umfassenden Stakeholder-Kommunikation einen hohen Stellenwert bei. Sie hat sich zum Ziel gesetzt, mit allen Stakeholdern eine aktive, offene und transparente Kommunikation zu führen und deren Interessen gleichermaßen miteinzubeziehen. Diesem Kommunikationsansatz sieht sich die Aareal Bank auch im Bereich der Mitwirkung an der politischen Willensbildung durch das Einbringen fachlich fundierter Expertise verpflichtet. Insoweit ist die Aareal Bank im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung als juristische Person eingetragen.

Sämtliche Presse- und Ad-hoc-Mitteilungen der Aareal Bank, Unternehmenspräsentationen sowie Geschäftsberichte, Nachhaltigkeitsberichte und Zwischenmitteilungen werden auf der Internetseite veröffentlicht und stehen dort für jeden zeitgleich zur Einsicht und zum Herunterladen zur Verfügung. Darüber hinaus werden regelmäßig im Finanzkalender anstehende Termine bekannt gegeben.

Die Angaben zur Finanz- und Ertragslage des Unternehmens gibt die Aareal Bank viermal jährlich bekannt. Der Vorstand stellt die Ergebnisse persönlich in Presse- und Analystenkonferenzen vor und gibt Presseerklärungen ab.

Alle Informationen können der Internetseite der Aareal Bank entnommen werden: [www.aareal-bank.com/investorenportal/](http://www.aareal-bank.com/investorenportal/)

## Beziehung zu den Aktionären

Um eine direkte Kommunikation zu ermöglichen, hat die Aareal Bank einen eigenen Bereich für Investor Relations in ihrer Organisation eingerichtet, der Aktionären, weiteren Investoren und Analysten als erster Ansprechpartner zur Verfügung steht. Die Ansprechpartner von Investor Relations können der Internetseite der Aareal Bank entnommen werden: [www.aareal-bank.com/investorenportal/aktieninvestoren/kontakt/](http://www.aareal-bank.com/investorenportal/aktieninvestoren/kontakt/)

Über sog. Roadshow-Aktivitäten werden Aktionäre und weitere Stakeholder gezielt angesprochen, um ihre Meinung zur Aareal Bank aktiv einzuholen. Auch der Vorsitzende des Aufsichtsrats steht für Gespräche mit Aktionären sowie anderen Stakeholdern zur Verfügung und nutzt eigene Roadshow-Aktivitäten, um eine externe Beurteilung der Unternehmensführung einzuholen.

Die Bank hält zudem einmal jährlich eine ordentliche Hauptversammlung ab. Durch ihre aktive Teilnahme an der Hauptversammlung können die Aktionäre an der Gestaltung der Aareal Bank teilnehmen. Durch das Gesetz über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie vom 27. März 2020 hat der Gesetzgeber die zeitlich limitierte Möglichkeit geschaffen, Hauptversammlungen pandemiebedingt auch als virtuelle Versammlungen abzuhalten sowie die physische Teilnahme der Aktionäre auszuschließen und einzelne Aktionärsrechte zu beschränken. Mit Ablauf des 31. August 2022 sind diese Vorschriften außer Kraft getreten und wurden durch das Gesetz zur Einführung virtueller Hauptversammlungen von Aktiengesellschaften vom 26. Juli 2022 abgelöst. Dieses Gesetz wurde vor dem Hintergrund der in den letzten beiden Jahren gesammelten grundsätzlich positiven Erfahrungen und der fortschreitenden Digitalisierung auch des Aktienrechts erlassen, damit die virtuelle Hauptversammlung eine dauerhafte, weiterentwickelte Regelung im Aktiengesetz erhält, die insbesondere das Niveau der Rechtsausübung durch die Aktionäre dem der Präsenzversammlung vergleichbar gestalten will.

---

Im Verlauf der Hauptversammlung entscheiden die Anteilseigner insbesondere über die Entlastung von Aufsichtsrat und Vorstand, die Verwendung eines Bilanzgewinns, Satzungsänderungen sowie Ermächtigungen zu Kapitalmaßnahmen. Die Hauptversammlung wählt den Abschlussprüfer für das Unternehmen und entscheidet über die Wahl von Anteilseignervertretern in den Aufsichtsrat sowie der Hauptversammlung zugewiesene weitere Beschlussgegenstände.

In Hauptversammlungen können die Aktionäre der Aareal Bank Stellungnahmen oder Empfehlungen auf verschiedenen Kommunikationswegen an das Unternehmen richten oder durch Wortmeldung auf der Hauptversammlung vortragen. Die Aktionäre können weiterhin Gegen- oder Erweiterungsanträge zur Tagesordnung der Hauptversammlung stellen und damit den Verlauf der Versammlung mitgestalten und beeinflussen.

## Leitlinien für die Auswahl von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern

Nach der Überzeugung des Aufsichtsrats der Aareal Bank AG sind Vorstand und Aufsichtsrat angemessen besetzt, wenn jedes Mitglied in der Lage ist, seine Aufgaben zu erfüllen (fachliche Qualifikation), und es die nötige Zeit aufwendet wie auch die Integrität mitbringt, sich bei seiner Aufgabenerfüllung von den ethischen Grundsätzen der Aareal Bank leiten zu lassen (persönliche Zuverlässigkeit inklusive der Aspekte potenzieller Interessenkonflikte und Unabhängigkeit). Das jeweilige Gesamtorgan ist so zusammenzusetzen, dass die Zusammenarbeit und eine möglichst umfangreiche Meinungs- und Kenntnisvielfalt gefördert werden (Diversitätskonzept).

Der Aufsichtsrat hat konkrete Anforderungen und Prozesse festgelegt, um diese Kriterien bei der Evaluation der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie bei der Auswahl von Kandidaten für den Vorstand oder die Anteilseignerseite des Aufsichtsrats zu überprüfen. Dabei hat er die Vorgaben des Aktiengesetzes und des Kreditwesengesetzes wie auch die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex berücksichtigt. Zudem wurden die bankaufsichtsrechtlichen Leitlinien der Europäischen Zentralbank sowie der Europäischen Bankenaufsicht zur Eignung und zur internen Governance sowie die Corporate-Governance-Richtlinien der für die Aareal Bank relevanten Stimmrechtsberater und wesentlichen Aktionäre einbezogen. Neben dem Aufsichtsrat überprüft auch die Europäische Zentralbank die Eignung des jeweiligen Kandidaten anhand des sog. Fit & Proper-Verfahrens.

### Persönliche Zuverlässigkeit

Die Grundsätze der persönlichen Zuverlässigkeit gelten für alle Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats gleichermaßen. Die Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder sollen ehrlich, integer und unvoreingenommen sein, die ethischen Grundsätze der Aareal Bank, niedergelegt im Code of Conduct, leben und der Wahrnehmung ihrer Aufgaben ausreichend Zeit widmen. Für jedes Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied hat der Aufsichtsrat den zeitlichen Aufwand ermittelt und überprüft jährlich, ob der Ausübung des Mandats auch genügend Zeit gewidmet wurde. Dabei achtet er auf die Einhaltung der Vorgaben zu der zulässigen Anzahl von weiteren Mandaten gemäß der §§ 25c Abs. 2 und 25d Abs. 3 Kreditwesengesetz.

### Interessenkonflikte & Unabhängigkeit im Aufsichtsrat

Neben der gruppenweit geltenden Conflict of Interest Policy gelten besondere Regelungen für den Aufsichtsrat. Im Unternehmensinteresse zu handeln, bedeutet, Abwägungen frei von sachfremden Einflüssen zu treffen. Der Aufsichtsrat misst daher dem Umgang und der Offenlegung von tatsächlichen, potenziellen, vorübergehenden sowie dauerhaften Interessenkonflikten, die z. B. die Unabhängigkeit des Aufsichtsrats infrage stellen können, besondere Bedeutung bei.

Den Umgang mit Interessenkonflikten von Vorstand und Aufsichtsrat hat der Aufsichtsrat in der speziell auf diese Organe ausgerichteten Conflict of Interest Policy des Vorstands und des Aufsichtsrats geregelt. Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder haben danach bei möglichen Interessenkonflikten für Transparenz zu sorgen.

Zudem hat der Aufsichtsrat für sich festgelegt, wann die Unabhängigkeit der Anteilseignervertreter entfällt und überprüft mindestens jährlich, ob die Unabhängigkeit einzelner Mitglieder gegebenenfalls entfallen ist bzw. wird. Bei Vorliegen der folgenden Umstände geht der Aufsichtsrat grundsätzlich vom Entfall der Unabhängigkeit aus:

- 
- Vorliegen eines wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikts i.S.d. Conflict of Interest Policy des Vorstands und des Aufsichtsrats.
  - Wenn das Aufsichtsratsmitglied zwölf aufeinander folgende Jahre oder länger im Aufsichtsrat oder Vorstand der Aareal Bank AG tätig ist.
  - Wenn zwischen der Tätigkeit als Vorstandsmitglied in einem Institut im aufsichtlichen Konsolidierungskreis und der Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied bei der Aareal Bank AG weniger als fünf Jahre vergangen sind.
  - Wenn zwischen der Tätigkeit für die Aareal Bank AG oder ein sonstiges Unternehmen im aufsichtlichen Konsolidierungskreis auf der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands und der Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied der Aareal Bank AG weniger als drei Jahre vergangen sind.
  - Wenn das Aufsichtsratsmitglied ein beherrschender Anteilseigner der Aareal Bank AG i.S.d. Art. 22 Abs. 1 der Richtlinie 2013/34/EU ist oder die Interessen eines beherrschenden Anteilseigners vertritt.
  - Wenn das Aufsichtsratsmitglied über eine wesentliche finanzielle oder geschäftliche Beziehung zum relevanten Institut verfügt.
  - Wenn das Aufsichtsratsmitglied ein Mitarbeiter eines beherrschenden Anteilseigners der Aareal Bank AG oder anderweitig mit diesem verbunden ist.
  - Wenn das Aufsichtsratsmitglied innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren der Geschäftsinhaber eines wesentlichen professionellen Beraters, externer Rechnungsprüfer oder selbst wesentlicher Berater der Aareal Bank AG oder eines sonstigen Unternehmens im aufsichtlichen Konsolidierungskreis war.
  - Wenn das Aufsichtsratsmitglied ein wesentlicher Lieferant oder wesentlicher Kunde der Aareal Bank AG oder eines sonstigen Unternehmens im aufsichtlichen Konsolidierungskreis ist oder im vergangenen Jahr war oder in einer anderen wesentlichen Geschäftsbeziehung zu einem wesentlichen Lieferanten, Kunden oder gewerblichen Unternehmen stand, der bzw. das über eine wesentliche Geschäftsbeziehung verfügt, oder ein leitender Angestellter dieser ist oder anderweitig direkt oder indirekt mit diesen wesentlichen Lieferanten, Kunden oder gewerblichen Unternehmen verbunden ist.
  - Wenn das Aufsichtsratsmitglied zusätzlich zum Entgelt für seine Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied und zum etwaigen Arbeitsentgelt im Rahmen einer etwaig bestehenden wesentlichen finanziellen oder geschäftlichen Beziehung zur Aareal Bank AG eine bedeutende Vergütung oder sonstige Vorteile von der Aareal Bank AG oder einem anderen Unternehmen im aufsichtlichen Konsolidierungskreis erhält.
  - Wenn das Aufsichtsratsmitglied ein enger Verwandter eines Vorstandsmitglieds der Aareal Bank AG oder eines Vorstandsmitglieds oder Geschäftsführers eines anderen Unternehmens im aufsichtlichen Konsolidierungskreis ist.

Darüber hinaus gelten für Aufsichtsratsmitglieder die gesetzlichen Grenzen des § 100 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 Aktiengesetz. Diese Vorgaben sind gegenüber den zuvor genannten allerdings zwingend und verhindern eine Nominierung bzw. müssen zur Amtsniederlegung führen.

Zum 31. Dezember 2022 sind nach der vorstehenden Definition und Einschätzung des Aufsichtsrats sechs von acht Anteilseignervertretern – Herr Prof. Dr. Wagner, Herr Giesecke, Herr Hall, Frau Knoflach, Frau Seignette und Herr Sevilla Álvarez – unabhängig. Herr Lotter und Frau Lulay sind nach der vorstehenden Definition als nicht unabhängig einzustufen.

## Fachliche Qualifikation

Jedes Organmitglied muss über die Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen verfügen, um seine Aufgaben ordnungsgemäß zu erfüllen, d. h., mindestens die wesentliche Geschäftstätigkeit sowie die damit verbundenen wesentlichen Risiken, das darauf bezogene

Kontroll- und Überwachungssystem sowie die entsprechende Rechnungslegung und Unternehmensberichterstattung verstehen und beurteilen zu können. Dazu gehört auch, mit den zugrunde liegenden wesentlichen rechtlichen Vorgaben vertraut zu sein. Jedes Aufsichtsratsmitglied muss in der Lage sein, die dem Gesamtaufsichtsrat obliegenden Aufgaben erfüllen zu können.

Wenn Aufsichtsratsmitglieder den Vorsitz eines Ausschusses übernehmen, sollen sie über eine weitreichende Expertise in den dem Ausschuss zugewiesenen Themen verfügen. So muss beispielsweise der Vorsitzende des Prüfungsausschusses u.a. Experte in Fragen der Rechnungslegung und interner Kontroll- und Risikomanagementsysteme und der Vorsitzende des Risikoausschusses Experte in der Beurteilung der Wirksamkeit von Risikomanagementsystemen von Kreditinstituten sein.

Insgesamt hat der Aufsichtsrat für seine kollektive Zusammensetzung bestimmt, dass die folgenden weiteren Expertisen in einem angemessenen Umfang in seiner Gesamtzusammensetzung vertreten sein sollen:

- Erfahrung in den für die Aareal Bank Gruppe wesentlichen Branchen und Finanzmärkten,
- Digitalisierung und Transformation,
- Strategische Planung,
- Ausgestaltung und Überwachung von Risikomanagement-, Internen Kontrollsystemen sowie Corporate-Governance-Rahmenwerken,
- Rechnungslegung und Abschlussprüfung,
- ESG sowie
- M&A.

Die nachfolgende Kompetenzmatrix zeigt den Umsetzungsstand des kollektiven Kompetenzprofils auf:

Mitglied des Aufsichtsrats	Wesentliche Branchen- bzw. Finanzmarktkenntnisse	Digitalisierung und Transformation	Strategische Planung	Ausgestaltung und Überwachung von RMS, IKS und Corporate Governance-Rahmenwerken	Rechnungslegung und Abschlussprüfung	ESG	M&A
Prof. Dr. Hermann Wagner	X			X	X		
Sylwia Bach*	X	X					
Henning Giesecke	X		X	X	X		
Denis Hall	X	X		X		X	X
Petra Heinemann-Specht*	X			X			
Barbara Antonia Knöflach	X	X	X			X	X
Jan Lehmann*	X	X			X		
Hans-Hermann Lotter	X		X	X	X		X
Marika Lulay	X	X	X			X	X
Klaus Novatius*	X			X			
Sylvia Seignette	X		X	X	X		X
José Sevilla Álvarez	X		X	X	X		X

\* Von den Arbeitnehmern gewählt

Folgende Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung und Abschlussprüfung: Herr Prof. Dr. Wagner, Herr Giesecke und Herr Sevilla Álvarez. Herr Lotter verfügt über Sachverstand auf dem Gebiet der Abschlussprüfung und Frau Seignette über Sachverstand auf dem Gebiet der Rechnungslegung.

Die Lebensläufe der Mitglieder des Vorstands ([www.aareal-bank.com/ueber-uns/unternehmensprofil/vorstand/](http://www.aareal-bank.com/ueber-uns/unternehmensprofil/vorstand/)) sowie der Mitglieder des Aufsichtsrats ([www.aareal-bank.com/ueber-uns/unternehmensprofil/aufsichtsrat/](http://www.aareal-bank.com/ueber-uns/unternehmensprofil/aufsichtsrat/)) können der Internetseite entnommen werden.



---

## Diversitätskonzept

Vorstand und Aufsichtsrat verfolgen in ihren Gremien grundsätzlich das Ziel einer möglichst großen Vielfalt in den Aspekten Geschlecht, Alter, Internationalität und fachliche Diversität. Unter mehreren gleich geeigneten Kandidaten wird die weitere Auswahl unter Heranziehung dieser Aspekte getroffen, um Gruppendenken zu vermeiden und ein möglichst umfangreiches Spektrum unterschiedlicher Sichtweisen im Interesse einer bestmöglichen Entscheidung für die Aareal Bank zusammenzuführen. Der Vorstand trägt dafür Sorge, dass diese Aspekte der Vielfalt ebenfalls auf den unter ihm stehenden Führungsebenen berücksichtigt werden, um eine an diesem Diversitätskonzept orientierte Nachfolge zu ermöglichen. Für die zuvor genannten Diversitätsaspekte hat der Aufsichtsrat für sich und den Vorstand Ziele gesetzt, deren Umsetzung er jährlich darlegt. Diese Ziele versteht er als Mindestziele, die einer darüber hinausgehenden Erfüllung nicht im Wege stehen.

### Geschlechterdiversität

Der Aufsichtsrat legt unter Angaben konkreter Umsetzungsfristen Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat sowie im Vorstand fest. Der Vorstand nimmt dies gleichermaßen für die ersten beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands vor. Der Aufsichtsrat sollte bis zum 30. Juni 2022 über einen Frauenanteil von mindestens 25 % verfügen. Seit 1. Juli 2022 soll der Aufsichtsrat bis 30. Juni 2027 über einen Frauenanteil von mindestens 33 % verfügen. Gegenwärtig beträgt er 41,7 % (Vorjahr: 44,4 %). Der Vorstand sollte bis zum 30. Juni 2022 über einen Mindestfrauenanteil von 20 % verfügen. Nach dem neuen Ziel ab 1. Juli 2022 soll der Frauenanteil im Vorstand bis 30. Juni 2027 mindestens 25 % betragen. Gegenwärtig beträgt der Anteil 25 % (Vorjahr: 25 %). Die vom Aufsichtsrat festgelegten Mindestziele werden demzufolge erreicht.

### Altersdiversität

Um eine kontinuierliche Weiterentwicklung von Vorstand und Aufsichtsrat zu fördern, hat der Aufsichtsrat für sich und den Vorstand Ziele für die Altersstruktur festgelegt. Kandidatinnen bzw. Kandidaten sollen bei der (Wieder-)Wahl in den Aufsichtsrat die Altersgrenze von 70 Jahren noch nicht erreicht haben. Der Aufsichtsrat soll zudem zur Hälfte aus Mitgliedern in einem Alter von unter 60 Jahren bestehen. Mitglieder des Vorstands sollen während ihrer Amtszeit die Altersgrenze von 65 Jahren nicht überschreiten. Diese Ziele werden gegenwärtig erfüllt.

### Internationalität

Begründet auf der internationalen Geschäftstätigkeit der Aareal Bank hat der Aufsichtsrat für sich und den Vorstand zudem das Ziel einer möglichst umfassenden internationalen Erfahrung festgelegt, die durch die ausländische Nationalität oder erhebliche Berufserfahrung in einem anderen Staat nachgewiesen werden kann. Beim Vorstand beträgt dieser Anteil gegenwärtig 50 % (Vorjahr: 25 %), beim Aufsichtsrat 58,3 % (Vorjahr: 22,2 %).

### Fachliche Diversität

Der Aufsichtsrat verfolgt sowohl bei der Auswahl der Mitglieder des Vorstands als auch des Aufsichtsrats das Ziel einer möglichst großen beruflichen Vielfalt. Die Möglichkeiten hierzu sind allerdings durch die hohen fachlichen Anforderungen an Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder von sog. bedeutenden Kreditinstituten begrenzt. Unter anderem verlangen bankaufsichtsrechtliche Vorgaben von Vorstandsmitgliedern grundsätzlich einschlägige Erfahrungen im Kreditgeschäft und im Risikomanagement. Gemäß § 100 Abs. 5 Aktiengesetz müssen die Mitglieder des Aufsichtsrats zudem in ihrer Gesamtheit mit dem Sektor, in dem die Gesellschaft tätig ist, vertraut sein. Das vom Aufsichtsrat verfolgte Ziel, dass nicht alle Mitglieder den Hauptteil ihrer Berufserfahrung bei einem Kreditinstitut erworben haben, wird gegenwärtig erfüllt.

### Wahlperioden und -zeitpunkte („Staggered Board“)

Um den gleichzeitigen Abfluss erheblichen Know-hows zu vermeiden, hat der Aufsichtsrat unterschiedliche Wahlzeitpunkte gebildet, zu denen – vorbehaltlich unvorhersehbarer Entwicklungen – über Gruppen von Aufsichtsratsmitgliedern entschieden werden soll. Die Amtszeit von Frau Seignette läuft bis zur ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2023. Die Amtszeiten von Herrn Hall, Herrn

---

Lotter und Herrn Prof. Dr. Wagner laufen bis zur ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2024. Die Amtszeiten von Herrn Giesecke, Frau Knoflach, Frau Lulay und Herrn Sevilla Álvarez laufen bis zur ordentlichen Hauptversammlung 2026. Um sinnvolle Gruppen von Aufsichtsratsmitgliedern zu bilden, beabsichtigt der Aufsichtsrat, in den kommenden Hauptversammlungen Vorschläge für die Nachfolge bzw. die Wiederwahl von Anteilseignervertretern dergestalt zu unterbreiten, dass wieder drei Gruppen von Aufsichtsratsmitgliedern mit gleichen Amtszeiten gebildet werden. Sobald diese Gruppen gebildet wurden, sollen die Amtszeiten der Anteilseigner grundsätzlich vier Jahre betragen, wodurch spätestens alle zwei Jahre über einen Teil der Anteilseignerseite neu zu beschließen ist.

Die Amtszeiten der Arbeitnehmervertreter betragen weiterhin fünf Jahre und laufen gegenwärtig bis zur ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2025.

### **Regelmäßige Evaluation der Eignung und Leistung**

Der Präsidial- und Nominierungsausschuss führt mindestens jährlich die Evaluation des Vorstands und des Aufsichtsrats durch. Die Evaluationsprüfung besteht aus zwei Komponenten, der Eignungs- und der Effizienzprüfung, wobei die Effizienzprüfung extern unterstützt wird.

Im Rahmen der Evaluationsprüfung wird zum einen untersucht, ob die Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder die an sie gerichteten persönlichen und fachlichen Anforderungen und diejenigen an die kollektive Zusammensetzung, inklusive des kollektiven Kompetenzprofils und des Diversitätskonzepts, erfüllen.

Zum anderen beurteilt der Präsidial- und Nominierungsausschuss die Struktur, Größe, Zusammensetzung und Leistung beider Organe. Dabei berücksichtigt er auch die Ergebnisse eines eigens dafür durchgeführten Benchmarkings. Die Beurteilung der Struktur, Größe und Zusammensetzung beschränkt sich nicht auf die Organe an sich. Sie umfasst auch die Ausschüsse des Aufsichtsrats und untersucht die Effizienz und Effektivität der Zusammenarbeit innerhalb des Aufsichtsrats, zwischen den Ausschüssen und dem Aufsichtsratsplenum sowie zwischen den Ausschüssen, dem Aufsichtsrat und dem Vorstand.

Neben der regelmäßigen, jährlichen Evaluationsprüfung kann es auch zu anlassbezogenen Prüfungen kommen; sollten beispielsweise etwaige Verdachtsmomente einer mangelnden individuellen oder kollektiven Eignung vorliegen oder aufgrund eines Strategiewechsels die angemessene Zusammensetzung von Vorstand und/oder Aufsichtsrat zu überprüfen sein.

### **Nachfolgeplanung**

Für die Nachfolgeplanung des Vorstands und der Anteilseignervertreter im Aufsichtsrat ist der Präsidial- und Nominierungsausschuss zuständig. Auf jährlicher Basis überprüft er das festgelegte Kompetenzprofil sowie seine Vereinbarkeit mit den Geschäfts- und Risikostrategien der Aareal Bank, schlägt gegebenenfalls eine Weiterentwicklung vor und überprüft im Rahmen der jährlichen Evaluationsprüfung, ob die aktuellen Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder die bisherigen und ggf. angepassten Eignungsanforderungen erfüllen. Sofern dies nicht der Fall ist, schlägt er dem Aufsichtsrat Maßnahmen vor, um die Anforderungen zukünftig zu erfüllen. Diese Maßnahmen können Weiterbildungsmaßnahmen einzelner oder mehrerer Organmitglieder umfassen oder personelle Veränderungen.

Daneben berät der Präsidial- und Nominierungsausschuss fortlaufend über anstehende Personalentscheidungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf wie etwa geplante Pensionierungen, mögliche Wiederbestellungen etc. Sofern eine Wiederbestellung nicht in Betracht kommt, beschäftigt sich der Präsidial- und Nominierungsausschuss grundsätzlich über ein Jahr vorher mit der Frage einer geeigneten Nachfolge.

Für den Fall, dass eine personelle Veränderung ansteht, strebt der Präsidial- und Nominierungsausschuss eine Nachfolge an, die die persönlichen Eignungsanforderungen erfüllt und möglichst die Erreichung der Ziele an die Zusammensetzung des jeweiligen Organs fördert. Die Nachfolgeplanung für den Vorstand wird in enger Abstimmung mit dem Vorstandsvorsitzenden vorgenommen. Der Präsidial- und Nominierungsausschuss zieht sowohl interne als auch externe Kandidaten in Betracht.

Um auf kurzfristige Personalwechsel im Vorstand (bspw. durch Amtsniederlegung aus persönlichen Gründen) reagieren und um geeignete interne Nachfolger finden zu können, hat die Aareal Bank verschiedene Maßnahmen ergriffen. Führungskräften der Aareal Bank kann durch auf sie angepasste Förderungsmaßnahmen die grundsätzliche Befähigung zum Vorstandsamt vermittelt werden. Dazu gehören vor allem Geschäfts-, Risikomanagement- und Rechnungslegungskennnisse sowie Personalführungskompetenzen.

Im Aufsichtsrat wird grundsätzlich jede für die Aufsichtsrats- oder Ausschussarbeit bei der Aareal Bank notwendige Kompetenz gedoppelt, wobei dies im Falle des Prüfungsausschusses durch die Erfüllung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex erfolgt. Ferner bestehen alle Ausschüsse aus mehr als drei Personen, um auch bei kurzfristigen personellen Veränderungen beschlussfähig zu bleiben.

## Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse, die jeweiligen Vorsitzenden sowie die Mitglieder des Vorstands und deren jeweilige Verantwortungsbereiche sind nachfolgend dargestellt (vgl. Organe der Aareal Bank AG). Der Vorstand besteht derzeit aus vier Mitgliedern. Der Aufsichtsrat bestimmt eines der Mitglieder zum Vorsitzenden des Vorstands. Der Aufsichtsrat der Aareal Bank AG besteht gemäß der Satzung des Unternehmens aus zwölf Mitgliedern. Die Mitglieder des Aufsichtsrats wählen nach ihrer Wahl durch die Hauptversammlung und für die Dauer ihrer Amtszeit einen Vorsitzenden und mindestens einen stellvertretenden Vorsitzenden. Acht Mitglieder werden von den Aktionären in der Hauptversammlung gewählt; vier Mitglieder werden von den Arbeitnehmern bzw. vom Konzernbetriebsrat gewählt.

Die Ausschüsse bestehen aus sechs Mitgliedern. Der Aufsichtsratsvorsitzende gehört jedem gesetzlich verpflichtenden Ausschuss an. Gemäß der Empfehlung C.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie den Leitlinien der Aareal Bank zur Auswahl von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern haben den Vorsitz des Prüfungs-, des Vergütungskontroll-, des Präsidial- und Nominierungs- sowie des Risikoausschusses unabhängige Experten inne. Im Übrigen wird zur Sicherstellung des wechselseitigen Informationsaustauschs auf eine Überkreuzverflechtung der Ausschussmitglieder geachtet.

## Erwerb oder Veräußerung von Aktien der Gesellschaft

Im Jahr 2022 wurde keine Transaktion von Organmitgliedern der Gesellschaft in Aktien der Gesellschaft durchgeführt, die gemäß den Vorgaben in Art. 19 EU-Marktmissbrauchsverordnung (596/2014) in Verbindung mit § 26 Wertpapierhandelsgesetz zu veröffentlichen wäre.

Die Meldungen können auf der Internetseite der Aareal Bank eingesehen werden: [www.aareal-bank.com/ueber-uns/corporate-governance/managers-transactions/](http://www.aareal-bank.com/ueber-uns/corporate-governance/managers-transactions/)

## Bilanzierung und Rechnungslegung

Die Aareal Bank AG wendet für die Bilanzierung des Konzerns die Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) an, wie sie in der EU anzuwenden sind. Der Einzelabschluss der Aareal Bank AG wird nach den Vorschriften des HGB erstellt. Der Vorstand stellt die Jahresabschlüsse und Lageberichte von AG und Konzern auf. Der Aufsichtsrat lässt sich vom Wirtschaftsprüfer über die Ergebnisse der Prüfung des Jahresabschlusses der AG und des Konzernabschlusses berichten und überwacht zugleich seine Unabhängigkeit. Für die Darstellung der an die Prüfungsgesellschaft gezahlten Honorare wird auf die Anhangangabe (38) verwiesen. Vom Abschlussprüfer zulässige Nichtprüfungsleistungen sind zuvor durch den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats zu billigen.

Die von der Hauptversammlung 2022 für die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 gewählte und vom Aufsichtsrat entsprechend beauftragte KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat ihre Prüfungstätigkeit unter der Leitung der Herren Gero Wiechens und Markus Winner wahrgenommen.

---

## Bericht des Aufsichtsrats der Aareal Bank AG, Wiesbaden

### Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das abgelaufene Geschäftsjahr ist wieder in vielerlei Hinsicht bemerkenswert gewesen. Unabhängig von den verschiedenen die Aareal Bank direkt betreffenden Ereignissen wie den umfangreichen Veränderungen im Aufsichtsrat und dem im zweiten Anlauf erfolgreichen Übernahmeangebot oder den Folgen des Krieges in der Ukraine konnte Ihre Aareal Bank ihre Wachstumsstrategie in allen Segmenten erfolgreich fortsetzen.

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres hat der Aufsichtsrat die Geschäftsleitung der Aareal Bank AG laufend beraten, kontrolliert und überwacht. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle wesentlichen Belange der Bank informiert. Der Vorstand berichtete über die Lage des Konzerns, die Entwicklung der Geschäfte, wichtige Finanzkennzahlen und die Entwicklung auf den Märkten. Darüber hinaus wurden dem Aufsichtsrat die jeweils aktuelle Liquiditätssituation und Maßnahmen der Liquiditätssteuerung erläutert sowie über die Risikosituation, die Maßnahmen des Risikocontrollings und der Risikosteuerung der Unternehmensgruppe ausführlich berichtet. Dem Aufsichtsrat wurde zusätzlich über die Compliance im Unternehmen regelmäßig berichtet und die Berichte der internen Revision vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat sich auch über die Situation der Geschäftssegmente und die operative und strategische Planung umfassend unterrichten lassen. Daneben hat der Aufsichtsrat sich intensiv zu den öffentlichen Übernahmeangeboten einer Bietergruppe beraten. Zuletzt hat sich eine deutliche Mehrheit von rund 84 % des Aktionariats der Aareal Bank für die Annahme des Angebots ausgesprochen.

Der Aufsichtsrat war in alle wesentlichen Entscheidungen der Aareal Bank Gruppe eingebunden. Alle wichtigen Vorfälle wurden intensiv beraten und geprüft. Sofern ein Beschluss des Aufsichtsrats notwendig war, wurden die Beschlussvorlagen dem Aufsichtsrat rechtzeitig vorgelegt und eine Entscheidung getroffen. Sofern eine Beschlussfassung zwischen den regulären Sitzungen notwendig wurde, sind die entsprechenden Beschlüsse im Umlaufverfahren oder im Wege von Telefon- bzw. Videokonferenzen gefasst worden. Alle Sitzungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse wurden im Jahr 2022 aufgrund des fortdauernden Covid-19-Infektionsgeschehens als hybride Termine durchgeführt.

Darüber hinaus berichtete der Vorsitzende des Vorstands dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats zwischen den einzelnen Sitzungen fortlaufend und regelmäßig über alle wesentlichen Entwicklungen im Unternehmen. Der Vorsitzende des Vorstands stand mit dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats in regelmäßigem engen Kontakt, um wichtige Fragen und Entscheidungen in persönlichen Gesprächen zu erörtern. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats informierte im Rahmen der anschließenden Aufsichtsratssitzungen über die stattgefundenen Gespräche. Darüber hinaus fanden regelmäßig Gespräche zwischen Vorstandsmitgliedern und Ausschussvorsitzenden, insbesondere auch zwischen CRO und der Vorsitzenden des Risikoausschusses statt. Über die Gespräche berichteten die Vorsitzenden in ihren jeweiligen Ausschüssen.

### Arbeit des Aufsichtsratsplenums

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres fanden infolge der oben genannten Faktoren 18 Sitzungen des Aufsichtsratsplenums statt. In den Sitzungen haben die Mitglieder des Aufsichtsrats die vorgelegten Berichte und Unterlagen sowie mündliche Erläuterungen entgegengenommen und intensiv diskutiert. Einen Schwerpunkt der Arbeit und der Berichterstattung in allen ordentlichen Sitzungen bildeten die Wirtschafts- und Marktentwicklungen, auch angesichts und insbesondere vor dem Hintergrund der noch immer anhaltenden Corona-Pandemie sowie des Russland-Ukraine-Konflikts. Hierzu gehörten auch die Maßnahmen, mit denen die Bank diesen Marktentwicklungen begegnete. Hinzu traten die beiden Übernahmeangebote für die Anteile an der Aareal Bank AG.

In den Sitzungen des Aufsichtsratsplenums erstattete der Vorstand dem Aufsichtsrat regelmäßig und umfangreich Bericht, u.a. über die Entwicklung der Segmente Strukturierte Immobilienfinanzierungen, Banking und Digital Solutions und Aareon, unter besonderer Berücksichtigung der jeweils aktuellen Entwicklungen. Zudem wurde dem Aufsichtsrat die Geschäftsentwicklung der gesamten Aareal Bank Gruppe erläutert. Der Aufsichtsrat wurde turnusmäßig über die Liquiditätssituation und die damit korrespondierenden Maßnahmen des Bereichs Treasury der Bank informiert. Ferner wurde regelmäßig über die Qualität des Immobilienkreditportfolios vor dem Hintergrund der Marktentwicklung auf den verschiedenen Immobilienmärkten berichtet. Dabei wurde weiterhin ein besonderer

---

Schwerpunkt auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie gelegt. Auch der Russland-Ukraine-Konflikt hat in dem Jahr 2022 gebührende Aufmerksamkeit erfahren. Im Rahmen der Berichterstattung wurden zudem die regelmäßigen Berichte der Kontrollfunktionen, u. a. des Risikocontrollings, Compliance, der internen Revision, Information Security & Data Protection, und des Vergütungsbeauftragten vorgelegt und erörtert.

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

- In einer Sitzung im **Januar 2022** hat sich der Aufsichtsrat mit der gerichtlichen Bestellung von Aufsichtsratsmitgliedern beschäftigt. Eine weitere Sitzung hatte Vergütungsfragen und Vorstandspersonalia zum Inhalt.
- Im **Februar 2022** befasste sich der Aufsichtsrat mit den vorläufigen Zahlen für das abgelaufene Geschäftsjahr 2021.
- In den Sitzungen im **März 2022** befasste sich der Aufsichtsrat turnusgemäß intensiv mit dem vorgelegten Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2021 sowie dem Bericht des Abschlussprüfers. Die entsprechenden Sachverhalte wurden im Vorjahresbericht des Aufsichtsrats dargestellt. Der Aufsichtsrat befasste sich zudem mit dem nichtfinanziellen Bericht 2021 und den Ergebnissen der dazugehörigen Prüfung zur Erlangung von begrenzter Sicherheit. In der gleichen Sitzung im März stellte der Vorstand zudem ausführlich die Geschäftsstrategie der Gruppe vor. In einer weiteren Sitzung waren die Hauptversammlung und Aufsichtsratspersonalia weitere Themen.
- In den Sitzungen im **Juni 2022** befasste sich der Aufsichtsrat mit der ordentlichen Hauptversammlung und den damit verbundenen Nominierungen neuer Aufsichtsratsmitglieder. In einer Sitzung erfolgte die vierteljährliche turnusgemäße Berichterstattung sowie eine vertiefte Befassung mit der Strategie der Aareal Bank Gruppe und deren Fortentwicklung. Der Aufsichtsrat hat mit dem Vorstand intensiv über die vorgetragenen strategischen Initiativen und Optionen beraten.
- In den Sitzungen im **August 2022** wurde über die Hauptversammlung der Aareal Bank AG berichtet und die notwendigen Beschlüsse gefasst. Im Anschluss an die Hauptversammlung erfolgte eine konstituierende Sitzung des Aufsichtsrats in neuer Zusammensetzung.
- In der Sitzung im **September 2022** erfolgte neben der Vorlage der turnusgemäßen Berichte eine Erörterung strategischer Fragestellungen mit dem Vorstand. Außerdem wurde ein Update zu dem Umsetzungsstand und den Maßnahmen aus der Mitarbeiterbefragung des Vorjahres vorgestellt und diskutiert.
- In der Sitzung im **Dezember 2022** erfolgte neben den turnusgemäßen Berichten ein Überblick über die Planung. Ferner nahm der Aufsichtsrat die Berichterstattung zu dem Projektportfolio der Bank zur Kenntnis. Neben der Überprüfung der Governance-Dokumente erfolgte die jährliche Überprüfung der individuellen und kollektiven Eignung der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder (jährliche Evaluationsprüfung) sowie der Effizienz der Aufsichtsratsarbeit. Die Evaluationsprüfung wurde ausführlich erörtert. Der Aufsichtsrat befasste sich zudem mit der vorläufigen Zielerreichung des Vorstands 2022 und mit den Vorstandszielen für 2023.

Die Vorsitzenden der Ausschüsse des Aufsichtsrats haben dem Plenum regelmäßig und ausführlich über die Inhalte der jeweiligen Ausschusssitzungen berichtet und alle Fragen der Mitglieder des Plenums umfassend beantwortet.

Im Rahmen der Vorbereitung von Entscheidungen des Aufsichtsrats wird regelmäßig überprüft, ob möglicherweise Interessenkonflikte vorliegen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden in diesem Zusammenhang keine potenziellen und bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigenden Interessenkonflikte identifiziert.

## Arbeit der Ausschüsse des Aufsichtsrats

Zur effizienten Wahrnehmung seiner Kontrollaufgaben hat der Aufsichtsrat fünf Ausschüsse eingerichtet, den Präsidial- und Nominierungsausschuss, den Risikoausschuss, den Prüfungsausschuss, den Vergütungskontrollausschuss und den Technologie- und Innovationsausschuss.

## Präsidial- und Nominierungsausschuss:

Der Präsidial- und Nominierungsausschuss des Aufsichtsrats traf sich im abgelaufenen Geschäftsjahr zu sieben Sitzungen. In seinen Sitzungen hat der Präsidial- und Nominierungsausschuss mehrheitlich die Sitzungen des Aufsichtsratsplenums vorbereitet und in einem regelmäßigen Dialog mit dem Vorstand über die strategische Entwicklung der Aareal Bank Gruppe beraten. Zu den Tagesordnungspunkten im Zuständigkeitsbereich des Aufsichtsrats tagte der Ausschuss ohne den Vorstand. Hierzu zählen insbesondere die Beratungen über die Anforderungen an die Eignung von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die Prozesse zu deren Überprüfung, die Ziele zur Zusammensetzung der beiden Organe sowie die Ergebnisse der jährlichen Evaluationsprüfung von Vorstand und Aufsichtsrat. Im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgten auch Beratungen zur Nachfolgesuche für Frau Kunisch-Wolff als Chief Risk Officer sowie für die ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder. Zudem wurde ab März erneut über die Gespräche mit Investoren zur Abgabe eines Angebots zum Erwerb der Aktien der Aareal Bank beraten und die Abgabe der notwendigen begründeten Stellungnahme vorbereitet.

- In den Sitzungen im **Januar und Februar 2022** hat sich der Präsidial- und Nominierungsausschuss mit dem Wechsel im CRO-Vorstandsdezernat befasst.
- In der Sitzung im **März 2022** wurde die Diskussion über die Änderungen in der Zusammensetzung des Vorstands fortgesetzt. Weiterer Schwerpunkt in der Sitzung war der Strategie-Dialog sowie die Vorbereitung auf die zu diesem Zeitpunkt noch für Mai geplante ordentliche Hauptversammlung 2022. Außerdem wurde die Corporate Governance-Berichterstattung inkl. der Erklärung zur Unternehmensführung und des Berichts des Aufsichtsrats behandelt.
- Im **Juni 2022** erfolgte die turnusgemäße Schwerpunktbefassung mit der Strategie zur Vorbereitung der Strategie-Sitzung des Aufsichtsrats. Darüber hinaus hat sich der Präsidial- und Nominierungsausschuss weiterhin mit den Vorstandspersonalia und der Vorbereitung der Hauptversammlung 2022 inkl. der Nominierung von Kandidaten für die Wahl in den Aufsichtsrat befasst. Zudem wurden die Governance-Dokumente überprüft. Ferner wurde der mit der Änderung des Deutschen Corporate Governance Kodex 2022 verbundene Umsetzungsbedarf vorgestellt.
- In der Sitzung im **September 2022** befasste sich der Präsidial- und Nominierungsausschuss mit dem Strategie-Dialog sowie mit der Organkreditgewährung an Tochtergesellschaften. Ferner setzte sich der Ausschuss mit den Verlautbarungen der Aufsicht im Rahmen des SREP 2022 auseinander. Darüber hinaus wurden Nachfolgefragen im Aufsichtsrat diskutiert. Ferner wurden das Kompetenzprofil und Diversitätsziele des Aufsichtsrats vorgestellt. Weiterhin wurde über die Überprüfung der Governance-Dokumente des Aufsichtsrats beraten.
- In der Sitzung im **Dezember 2022** befasste sich der Präsidial- und Nominierungsausschuss mit dem Schulungskonzept des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse. Zudem wurde turnusgemäß über Fragen der Nachfolgeplanung beraten und die Corporate-Governance-Berichterstattung behandelt.

## Risikoausschuss:

Der Risikoausschuss kam im abgelaufenen Geschäftsjahr zu sieben Sitzungen zusammen. Dem Ausschuss wurden regelmäßig die Berichte über die Risikolage der Bank vorgelegt und vom Vorstand erläutert. Die Ausschussmitglieder haben die Inhalte mit dem Vorstand diskutiert und diese zur Kenntnis genommen. Der Ausschuss befasste sich neben den infolge der Invasion russischer Truppen in der Ukraine auftretenden Risiken mit Kredit- und Länderrisiken, mit Marktrisiken, Liquiditätsrisiken und Operationellen Risiken sowie Reputations- und IT-Risiken. Der Ausschuss beschäftigte sich zudem mit der Betrachtung der Risikotragfähigkeit und den Kapitalquoten der Aareal Bank. Über die Liquiditätsversorgung und -steuerung und die Refinanzierung wurde ebenfalls ausführlich berichtet. Zudem wurden die Risiken aus den bestehenden Beteiligungen sowie alle weiteren wesentlichen Risiken vorgestellt.

Der Risikoausschuss befasste sich mit den Strategien der Aareal Bank sowie den daraus abgeleiteten Teilrisikostراتيجien und dem Risikomanagementsystem. Der Vorstand hat dem Risikoausschuss zudem ausführliche Berichte über alle Märkte vorgelegt, in denen die Bank Immobilienfinanzierungsgeschäfte betreibt, sowie ergänzende Berichte zu Anlagen in Wertpapierportfolios. Die Berichte und Markteinschätzungen wurden von den Mitgliedern des Ausschusses eingehend diskutiert. Im Rahmen der Risikoberichterstattung



---

wurden bedeutende Engagements näher erörtert und Maßnahmen zum Abbau von risikobehafteten Kreditengagements vorgestellt und darüber beraten. Der Risikoausschuss ließ sich über die Sanierungsplanung und weitere Risikomanagementmaßnahmen berichten. Ferner berichtete der Vorstand in jeder Sitzung des Risikoausschusses über alle abgeschlossenen, laufenden und in Aussicht gestellten Prüfungen durch die Aufsicht. Neben der regulär in jeder Sitzung stattfindenden Berichterstattung über die Risikolage ergaben sich weitere Schwerpunkte in den nachfolgend genannten Sitzungen zu den dargestellten Themen. In allen Sitzungen wurden auch die jeweils aktuellen Auswirkungen des Russland-Ukraine-Konflikts auf die Risikosituation der Aareal Bank beleuchtet.

- Im **Februar 2022** fasste sich der Risikoausschuss mit den Ereignissen in der Ukraine (Invasion durch russische Truppen am 24. Februar 2022).
- Die Risikoausschusssitzung im **März 2022** fasste sich mit den Ergebnissen der Prüfung des Risikomanagementsystems durch den Abschlussprüfer, den Schwerpunkten der Aufsichtstätigkeit im Geschäftsjahr 2022 und weiteren aufsichtlichen Veröffentlichungen und Änderungen.
- Im **April 2022** fasste sich der Risikoausschuss mit dem Überblick über die Struktur des Projekts zur Implementierung der veränderten aufsichtlichen Vorgaben für die Abwicklungsplanung sowie Anpassungen an den Risikostrategien. Ferner erfolgte eine Berichterstattung zu den Kreditrisiken, zu nicht-finanziellen Risiken sowie ein Update zu aufsichtlichen Themen.
- Im **Juni 2022** fasste sich der Risikoausschuss neben der Regelberichterstattung mit den jährlich zu erstattenden Berichten einzelner Risikomanagementfunktionen. Weiterhin wurden aufsichtliche und regulatorische Fragestellungen bearbeitet.
- In der Sitzung im **September 2022** bildete die Befassung mit dem Kreditgeschäft mit erhöhten Risiken ein wesentliches Thema der Risikoberichterstattung. Eine Analyse über die Auswirkungen des Zinsniveaustiegs sowie Fragen zum Informationssicherheitsrisiko standen ebenfalls im Blickpunkt. Darüber hinaus ließ der Risikoausschuss sich über die aktualisierte Sanierungsplanung und die laufenden Prüfungen berichten. Einen weiteren Schwerpunkt bildete die anlassbezogene Überprüfung der Geschäfts- und Risikostrategien.
- In der Sitzung im **Oktober 2022** erfolgte eine Berichterstattung zu den Kreditrisiken mit Schwerpunkt auf dem Umgang mit leistungsgestörten Engagements und Rettungserwerben.
- In seiner Sitzung im **Dezember 2022** erörterte der Risikoausschuss die Entwicklung des Darlehensportfolios und der Risikosituation. Sodann fasste sich der Risikoausschuss mit der turnusmäßig vorzunehmenden Überprüfung der Konditionen im Kundengeschäft. Ferner wurden die Risikoinventur und die Arbeiten des bankinternen Projekts betreffend Abwicklungsplanung vorgestellt.

Der Ausschuss fasste sich darüber hinaus in allen Sitzungen mit dem Banken- und dem regulatorischen Umfeld. In einzelnen Sitzungen wurden Schwerpunkte auf aktuelle Themen gelegt, wie bspw. einzelne Risikoarten. Der Risikoausschuss fasste sich zudem in allen Sitzungen mit den durch die Aufsichtsbehörden vorgenommenen Prüfungen, den daraus resultierenden Feststellungen und den Empfehlungen der Aufsichtsbehörden zu risikobezogenen Themen.

### **Prüfungsausschuss:**

Der Prüfungsausschuss trat im abgelaufenen Geschäftsjahr zu acht Sitzungen zusammen.

Entsprechend den Vorgaben des DCGK erörterte der Prüfungsausschuss in seinen Sitzungen im Mai, August und November 2022 die zu veröffentlichenden Ergebnisse der Quartale des Geschäftsjahres mit dem Vorstand. Ferner erfolgte in den Sitzungen des Prüfungsausschusses regelmäßig eine Berichterstattung über den aktuellen Stand und die Planung der zentralen Steuerungsgrößen im Geschäftsjahr sowie über aktuelle Prüfungen und Projekte im Hause der Aareal Bank. Der Ausschuss hat in seinen Sitzungen die Berichte der Internen Revision und des Compliance-Beauftragten der Bank entgegengenommen, sich diese eingehend erläutern lassen und zur Kenntnis genommen. Zudem wurden der Ausschuss über die Arbeit der Internen Revision und die Prüfungsplanung in Kenntnis gesetzt. Der Leiter der Internen Revision nahm an den Sitzungen teil, sofern diese nicht ausschließlich der Präsentation der vorläufigen Quartalszahlen dienten. Der Ausschuss fasste sich mit den Maßnahmen des Vorstands zur Behebung der von Abschluss-



---

prüfer, Interner Revision und Aufsichtsbehörden getroffenen Feststellungen und ließ sich regelmäßig über den Status und den Fortschritt bei deren Abarbeitung berichten. Vertreter des Abschlussprüfers nahmen ebenfalls an allen Sitzungen teil. Ausgenommen hiervon waren die Tagesordnungspunkte zur Beurteilung der Abschlussprüfung und zum Vorschlag zur Wahl des Abschlussprüfers. In allen Sitzungen wurde ein regelmäßiges Update über den Stand der bereits genehmigten und erwarteten Nichtprüfungsleistungen des Abschlussprüfers vorgelegt. Die einzuhaltende Grenze von 70 % der gebilligten Nichtprüfungsleistungen im Verhältnis zu den geplanten Abschlussprüfungsleistungen wurde zu keinem Zeitpunkt erreicht oder überschritten.

- In seiner Sitzung im **Februar 2022** wurden dem Ausschuss u.a. die vorläufigen Zahlen für das Geschäftsjahr 2021 vorgestellt und mit ihm die Dividendenpolitik diskutiert. Ferner wurden die Ergebnisse der Vorprüfungen im Rahmen des Jahresabschlusses 2021 sowie die Prüfungsplanung der Internen Revision vorgestellt.
- Im **März 2022** hat der Ausschuss den Bericht des Wirtschaftsprüfers über die Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2021 entgegengenommen und die Ergebnisse eingehend mit dem Wirtschaftsprüfer diskutiert. Die Mitglieder haben sich mit den Inhalten der vorgelegten Prüfungsberichte auseinandergesetzt und sich auf dieser Basis sowie im Gespräch mit dem Wirtschaftsprüfer ein Bild vom Prüfungsergebnis gemacht. Unter Ausschluss des Abschlussprüfers beriet der Prüfungsausschuss über den Wahlvorschlag für den Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022. Ferner befasste sich der Ausschuss mit der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Aareal Bank Gruppe und der vorgenommenen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit („limited assurance“) für diesen Bericht. Zudem wurde über die vorgelegte Berichterstattung zu Compliance-Themen beraten und die Prüfungen und Projekte im Hause vorgestellt.
- In der Sitzung im **Juni 2022** wurden die aktualisierten Planungszahlen erläutert. Ferner beriet der Prüfungsausschuss über die Prüfungsschwerpunkte für das Geschäftsjahr 2022. Abschließend wurde die Compliance-bezogene Berichterstattung fortgesetzt samt Überprüfung des Code of Conduct.
- Im **August 2022** lagen die Schwerpunkte der Prüfungsausschusssitzung auf dem Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2022 samt dem Ergebnis der prüferischen Durchsicht durch den Wirtschaftsprüfer und auf dem Prüfungsansatz für die Jahres- und Konzernabschlussprüfung 2022.
- Im **September 2022** bildete die Berichterstattung des Wirtschaftsprüfers einen Schwerpunkt.
- In seiner Sitzung im **Dezember 2022** hat der Prüfungsausschuss die mittelfristige Konzernplanung mit dem Vorstand ausführlich erörtert. Daneben wurde der Ausschuss durch den Abschlussprüfer über den Stand der Prüfung und deren Fortgang unterrichtet. Weiterhin wurde der Prüfungsausschuss über den vorgesehenen Aufbau der Nachhaltigkeitsberichterstattung für das Geschäftsjahr 2022 informiert. Der Ausschuss hat sich turnusgemäß außerdem über die Überprüfung des Internen Kontrollsystems entsprechend den gesetzlichen Vorgaben informieren lassen, diese diskutiert und zur Kenntnis genommen.

### Vergütungskontrollausschuss:

Der Vergütungskontrollausschuss trat im abgelaufenen Geschäftsjahr zu sieben Sitzungen zusammen. Aufsichtsrat und Vergütungskontrollausschuss wurden während des gesamten Geschäftsjahres von dem Vergütungsbeauftragten unterstützt, der an jeder Sitzung teilnahm.

Entsprechend der Vorgabe des § 25d Abs. 12 KWG, die sich in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats der Aareal Bank widerspiegelt, nimmt der Vorstand an Sitzungen des Vergütungskontrollausschusses nicht teil, bei denen über die Vergütung des Vorstands beraten wird. Im Geschäftsjahr 2022 tagte der Vergütungskontrollausschuss vier Mal ohne Teilnahme des Vorstands und in drei Sitzungen in teilweiser Anwesenheit von Vorstandsmitgliedern zu ausgewählten TOPs.

Die Sitzungen des Vergütungskontrollausschusses hatten die dem Ausschuss zugewiesenen Themen hinsichtlich der Befassung mit den Vergütungssystemen der Bank und allen damit zusammenhängenden Fragen zum Inhalt. Hierbei wurde, sofern dies als notwendig erachtet wurde, Unterstützung durch externe Rechts- und Vergütungsberater herangezogen. Der Ausschuss unterstützte das Aufsichtsratsplenum bei der Überwachung der Einbeziehung interner Kontrollbereiche und aller sonstiger maßgeblicher Bereiche

---

bei der Ausgestaltung der Vergütungssysteme und bewertete die Auswirkungen der Vergütungssysteme auf die Risiko-, Kapital- und Liquiditätssituation. Darüber hinaus unterstützte der Vergütungskontrollausschuss den Aufsichtsrat bei allen Fragen im Zusammenhang mit der Vergütung des Vorstands. Die Unterstützung des Aufsichtsrats erfolgte in der Regel durch die Vorbereitung von entsprechenden Beschlussempfehlungen.

- Im **Januar 2022** befasste sich der Vergütungskontrollausschuss zunächst mit den Vorstandszielen und der Zielerreichung für das Vorjahr. Ferner wurde über die Bestellung eines neuen Vergütungsbeauftragten beraten und der Bericht zu den Arbeiten am Say-on-Pay-Beschluss für die Hauptversammlung vorgestellt.
- Im **März 2022** finalisierte der Ausschuss die Überprüfung der angemessenen Ausgestaltung der Vergütungssysteme des Vorstands und der Mitarbeiter. Ferner wurden das Ergebnis der Malusprüfung für Mitarbeiter und Vorstand und die Überprüfung des Gesamtbetrags der variablen Vergütung auf rechtliche Zulässigkeit u.a. nach § 7 InstitutsVergV vorgelegt. Zudem erfolgte die finale Festlegung der Vorstandsziele für das Jahr 2022, die Vorlage des Vergütungsberichts und eine Beratung über Vorstandspersonalia. Zudem wurde der Say-on-pay-Beschluss für die Hauptversammlung vorbereitet.
- In den Sitzungen im **Mai 2022** hat sich der Vergütungskontrollausschuss mit der Aufsichtskommunikation befasst. In der Sitzung des Vergütungskontrollausschusses im **Juni 2022** beriet der Ausschuss über die Angemessenheit der Vorstandsvergütung, den Say-on-Pay-Beschluss und aufsichtliche Prüfungen. Ferner wurde dem Ausschuss die Vereinbarkeit der Mitarbeitervergütungsstrategie mit der Geschäfts- und Risikostrategie vorgestellt. Zudem wurden Vorstandspersonalia und die Vorstandsverzielung und -zielerreichung aufgrund des Wechsels im Vorstand vorgestellt und beraten.
- Der Vergütungskontrollausschuss setzte sich in den Sitzungen im **September 2022** mit dem Investorenfeedback zum in der Hauptversammlung am 31. August 2022 beschlossenen Vorstandsvergütungssystem auseinander. Zudem befasste sich der Ausschuss mit möglichen Auswirkungen der Übernahme auf die Vergütungssysteme, den veröffentlichten Vergütungskennziffern sowie der Vorstandsverzielung und -zielerreichung.
- In der Sitzung im **Dezember 2022** wurde die indikative Vorstandszielerreichung 2022 vorgestellt. Ferner hat sich der Ausschuss mit der Festlegung der Vorstandsziele 2023, der Anpassung der Vorstandsdienstverträge, mit dem Vergütungskontrollbericht 2021 und der Risikoträgeranalyse befasst.

### Technologie- und Innovationsausschuss:

Der Technologie- und Innovationsausschuss traf sich im abgelaufenen Geschäftsjahr zu fünf Sitzungen.

In seinen Sitzungen wurde ausführlich über die Umsetzung und Weiterentwicklung der Digitalisierungsstrategie, Markttrends, technologische Entwicklungen und Innovationen insbesondere für die Kunden des Segments Banking and Digital Solutions Bank und des Segments Aareon beraten. Mögliche Geschäftschancen, die sich durch die zunehmende Digitalisierung von Geschäftsprozessen ergeben, und wie diese durch die Aareal Bank Gruppe insbesondere auch für ihre Kunden nutzbar gemacht werden können, wurden u.a. von den für die Entwicklung verantwortlichen Mitarbeitern der Bank und der jeweiligen Tochtergesellschaften erläutert.

Einen weiteren zentralen Punkt der regelmäßigen Beratungen bildeten alle Fragen zur Sicherheit und Flexibilität der von der Bank verwendeten IT-Systeme, die laufende Neuausrichtung der Banksysteme und die dabei bereits erzielten Erfolge, die Anpassungen an die neuen Anforderungen im Bereich des Meldewesens, der Regulierung und der Cyber-Security. Dabei wurde auch die IT-Strategie diskutiert und die Budgetplanung, Überwachung und Fortschritte wichtiger IT-Projekte thematisiert.

Zu den Sitzungen werden für ausgewählte Themen externe Experten eingeladen, um sich aktuelle Entwicklungen aus bankunabhängiger Sicht vorstellen zu lassen und deren mögliche Auswirkungen auf die Aareal Bank bzw. Berücksichtigung in der Aareal Bank zu diskutieren.

- Im **März 2022** befasste sich der Technologie- und Innovationsausschuss mit den Updates zur operativen IT Security, der Umsetzung der Benchmark-Reform sowie den Ergebnissen aufsichtlicher Prüfungen.

- In der Sitzung im **Juni 2022** erfolgte eine Befassung mit der aktuellen Einschätzung des Status der IT Security. Ferner wurden dem Ausschuss aktuelle Produktinitiativen vorgestellt.
- In der Sitzung im **Juli 2022** befasste sich der Technologie- und Innovationsausschuss mit organisatorischen Fragen innerhalb der IT.
- Im **September 2022** beschäftigte sich der Ausschuss zunächst mit der Aktualisierung der IT-Strategie. Ferner wurde der aktuelle Status der IT-bezogenen Projekte vorgestellt. Zudem befasste sich der Ausschuss mit einem Update zur operativen IT-Sicherheit.
- In der Sitzung im **Dezember 2022** befasste sich der Ausschuss mit einer Übersicht über das Projektportfolio der Bank mit Schwerpunkt IT sowie der IT-Security.

### Teilnahme der Aufsichtsratsmitglieder an den Sitzungen des Plenums und der Ausschüsse:

Sofern Aufsichtsratsmitglieder an einer Sitzung nicht teilnehmen konnten, haben sie vorab ihre Abwesenheit angekündigt und die Gründe dargelegt. Ein Vertreter der Arbeitnehmerseite war im Jahr 2022 erkrankt. In der angefügten Tabelle sind die Anwesenheiten dargestellt:

Mitglied des Aufsichtsrats	Teilnahme Plenum	Quote	Teilnahme Ausschüsse	Quote	Anzahl Anwesenheiten/Sitzungen*
Prof. Dr. Hermann Wagner	18 / 18	100 %	29 / 29	100 %	47 / 47
Richard Peters	12 / 15	80 %	9 / 10	90 %	21 / 25
Klaus Novatius**	15 / 18	83 %	10 / 14	71,4 %	25 / 32
Jana Brendel	11 / 15	73,3 %	7 / 7	100 %	18 / 22
Thomas Hawel**	0 / 18	0 %	0 / 5	0 %	0 / 23
Petra Heinemann-Specht**	18 / 18	100 %	22 / 22	100 %	40 / 40
Jan Lehmann**	18 / 18	100 %	5 / 5	100 %	23 / 23
Sylvia Seignette	18 / 18	100 %	20 / 20	100 %	38 / 38
Elisabeth Stheeman	15 / 15	100 %	12 / 12	100 %	27 / 27
Holger Giese	15 / 15	100 %	8 / 8	100 %	23 / 23
Friedrich Munsberg	15 / 15	100 %	14 / 14	100 %	29 / 29
Dr. Ulrich Theileis	15 / 15	100 %	8 / 8	100 %	23 / 23
Henning Giesecke	3 / 3	100 %	8 / 8	100 %	11 / 11
Denis Hall	3 / 3	100 %	7 / 7	100 %	10 / 10
Barbara Knoflach	3 / 3	100 %	6 / 7	85,7 %	9 / 10
Hans-Hermann Lotter	3 / 3	100 %	7 / 7	100 %	10 / 10
Marika Lulay	3 / 3	100 %	4 / 4	100 %	7 / 7
José Sevilla Álvarez	3 / 3	100 %	7 / 7	100 %	10 / 10

\* Plenum und Ausschüsse; \*\* Von den Arbeitnehmern gewählt

### Jahresabschluss und Konzernabschluss

Die von der Hauptversammlung 2022 zum Abschlussprüfer gewählte KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Berlin wurde vom Aufsichtsrat mit der Jahresabschlussprüfung und Konzernabschlussprüfung beauftragt. Der beauftragte Wirtschaftsprüfer hat dem Aufsichtsrat eine Erklärung über seine Unabhängigkeit vorgelegt, die vom Aufsichtsrat entgegengenommen wurde. Der Aufsichtsrat hat keinen Zweifel an der Richtigkeit des Inhalts dieser Unabhängigkeitserklärung. Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat ihrem Prüfungsauftrag entsprochen und den nach HGB erstellten Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den nach IFRS er-

---

stellten Konzernabschluss und den Konzernlagebericht der Aareal Bank AG geprüft. Auf Basis der Ergebnisse der Prüfungen hat die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft die Jahresabschlüsse mit einem uneingeschränkten Prüfungsvermerk versehen.

Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben die Prüfungsberichte sowie alle zugehörigen Anlagen rechtzeitig vor der Sitzung des Aufsichtsrats, in der über den Jahres- und Konzernabschluss beraten wurde, erhalten. Sie haben sich durch das Studium der übersandten Unterlagen über die Ergebnisse der Prüfung informiert. Die Vertreter der Prüfungsgesellschaft nahmen an der Sitzung des Aufsichtsrats teil, in der über den Jahres- und Konzernabschluss beraten wurde, und präsentierten ausführlich die Ergebnisse ihrer Prüfung. Anschließend standen die Vertreter der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft dem Aufsichtsrat für Fragen und ergänzende Erläuterungen zur Verfügung. Alle Fragen wurden zur Zufriedenheit des Aufsichtsrats beantwortet.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der AG nach HGB sowie der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht nach IFRS, der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands sowie die Prüfungsberichte wurden ausführlich erörtert. Gegen die Ergebnisse der Prüfung ergaben sich keine Einwendungen. Der Aufsichtsrat hat dem Ergebnis der Prüfung am 27. März 2023 zugestimmt. Damit hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss der AG nach HGB festgestellt und den Konzernabschluss nach IFRS gebilligt. Der Aufsichtsrat hat den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands geprüft und mit diesem diskutiert. Auf der Basis der Diskussion schloss sich der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung an, der sich an den Empfehlungen der EZB ausrichtet.

## Nichtfinanzieller Bericht

Prüfungsausschuss und Aufsichtsrat haben sich in ihren Sitzungen vom 11. und 14. März 2022 sowie am 12. Dezember 2022 mit Nachhaltigkeitsthemen und der Berichterstattung hierzu befasst.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats hat sich in seiner Sitzung vom 11. März 2022 zudem mit dem zusammengefassten gesonderten nichtfinanziellen Bericht 2021 und dem Ergebnis der Prüfung durch KPMG befasst. Vertreter des Prüfers nahmen an der Sitzung des Prüfungsausschusses teil und berichteten über die wesentlichen Ergebnisse ihrer betriebswirtschaftlichen Prüfung nach ISAE 3000 (Revised) zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit („limited assurance“). Sie beantworteten ergänzende Fragen der Ausschussmitglieder. Der Prüfungsausschuss hat das Prüfungsergebnis von KPMG plausibilisiert und dem Aufsichtsrat seine Bewertung des nichtfinanziellen Berichts und die Analyse des Prüfungsergebnisses von KPMG vorgestellt. Darüber hinaus hat der Prüfungsausschuss dem Aufsichtsrat empfohlen, sich dem Prüfungsergebnis von KPMG anzuschließen. Der Aufsichtsrat ist dem gefolgt und hat in seiner Sitzung vom 14. März 2022 als Ergebnis seiner Prüfung festgestellt, dass keine Einwände gegen den nichtfinanziellen Bericht und das Ergebnis der Prüfung durch KPMG zu erheben sind.

## Aktionärskommunikation

Herr Prof. Dr. Wagner führte in seiner Funktion als Aufsichtsratsvorsitzender Gespräche mit Vertretern von Aktionären zur Corporate Governance der Aareal Bank. Herr Prof. Dr. Wagner stellte die im Zuständigkeitsbereich des Aufsichtsrats liegenden Themen wie die Zusammensetzung des Vorstands und Aufsichtsrats, die Vergütungssysteme des Vorstands und Aufsichtsrats, die Rolle des Aufsichtsrats im Strategieentwicklungs- und -umsetzungsprozess sowie deren Einbindung in Environmental-, Social- und Governance-Themen („ESG“), die Abschlussprüferwahl und die Nachfolgeplanung vor.

## Angebot der Atlantic BidCo GmbH

Am 4. Februar 2022 hat die Atlantic BidCo GmbH der Aareal Bank mitgeteilt, dass ihr freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot für die Aktien der Aareal Bank AG vom 23. November 2021 nicht erfolgreich war. Nach Angaben der Atlantic BidCo GmbH wurde bis zum Ende der Annahmefrist am 2. Februar 2022, 24.00 Uhr, die festgelegte Mindestannahmeschwelle von 60% nicht erreicht. Damit wurde das Angebot hinfällig.

Die Aareal Bank AG ist von den Finanzinvestoren Advent International und Centerbridge Partners am 5. April 2022 darüber informiert worden, dass die Bietergesellschaft Atlantic BidCo GmbH mit Blick auf ein mögliches neues Übernahmeangebot Gespräche

mit Aktionären abgeschlossen hat, die insgesamt über ca. 37 % der Stimmrechte an der Gesellschaft verfügen. Diese haben sich verpflichtet, das Angebot für ihre Aktien anzunehmen bzw. außerhalb des Angebots an die Bietergesellschaft zu verkaufen. Der Aufsichtsrat hat erneut über die Gespräche mit den vorgenannten Finanzinvestoren zur Abgabe eines Angebots zum Erwerb der Aktien der Aareal Bank beraten, wurde vom Vorstand laufend in die Verhandlung und den Abschluss des Investment Agreement involviert und hat ebenfalls wieder die erforderliche begründete Stellungnahme zusammen mit dem Vorstand vorbereitet und abgegeben.

In der Folge hat die Atlantic BidCo GmbH ein weiteres öffentliches Übernahmeangebot zu einem Angebotspreis von 33 € je Aktie, geknüpft an das Erreichen einer Mindestannahmeschwelle, unterbreitet.

Am 25. Mai 2022 teilte die Atlantic BidCo GmbH mit, dass die im Rahmen des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots festgelegte Mindestannahmeschwelle von 60 % bis zum Ende der Annahmefrist am 24. Mai 2022, 24:00 Uhr überschritten wurde.

## Hauptversammlung

Aufgrund des oben beschriebenen Ablaufs des Übernahmeangebots der Atlantic BidCo GmbH wurde die ursprünglich für Mai 2022 geplante ordentliche Hauptversammlung zunächst auf den 10. August 2022 vertagt. Aufgrund eines technischen Fehlers in der Einladung haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, die Hauptversammlung dann noch einmal auf den 31. August 2022 zu verschieben, um allen Aktionärinnen und Aktionären die Möglichkeit zu geben, sich zur Hauptversammlung anmelden zu können. Die Beschlussvorschläge der Verwaltung wurden von der Hauptversammlung mit großer Mehrheit angenommen. Neben der oben bereits dargestellten Wahl von sechs neuen Aufsichtsratsmitgliedern der Anteilseigner wurde auch das überarbeitete Vorstandsvergütungssystem mit einer sehr hohen Zustimmungquote angenommen.

## Personalia

Im Vorstand und Aufsichtsrat der Aareal Bank ergaben sich im Berichtsjahr folgende personelle Änderungen.

### Vorstand:

Zum 1. Juli 2022 ist Frau Babic als Chief Risk Officer in den Vorstand bestellt worden und damit Frau Kunisch-Wolff nachgefolgt. Frau Kunisch-Wolff hatte den Aufsichtsrat aus persönlichen Gründen um eine vorzeitige Beendigung ihres Vertrags gebeten, um sich neuen Aufgaben zu widmen. Der Aufsichtsrat hatte diesem Anliegen zugestimmt. Die Bestellung von Frau Kunisch-Wolff zum Vorstand endete mit Ablauf des 30. Juni 2022. Gleichzeitig wurde Frau Babic zum 1. Juli 2022 als Chief Risk Officer und ihre Nachfolgerin in den Vorstand bestellt.

Frau Kunisch-Wolff war seit März 2016 als Chief Risk Officer der Aareal Bank Gruppe tätig und verantwortete die Funktionen Risk Controlling, Compliance, Geldwäsche, Informationssicherheit und Datenschutz.

Frau Babic war seit dem 1. Juni 2021 Generalbevollmächtigte und verantwortete das Kreditmanagement der Aareal Bank. Hier werden in der Marktfolge zusammen mit den Marktbereichen die Kreditentscheidungen bei Neu- und Bestandsgeschäft bewertet sowie Kredit- und Kontrahentenkreditrisiken überwacht.

### Aufsichtsrat:

Nach Abwahl von drei Mitgliedern in der außerordentlichen Hauptversammlung am 9. Dezember 2021 wurde eine gerichtliche Bestellung von Aufsichtsratsmitgliedern beantragt, um eine Besetzung des Gremiums entsprechend den Vorgaben der Satzung wiederherzustellen.

Per Beschluss des Oberlandesgerichts Frankfurt vom 13. Januar 2022 wurde dem Antrag der Aareal Bank stattgegeben und mit sofortiger Wirkung die Herren Giese, Munsberg und Dr. Theileis bis zur ordentlichen Hauptversammlung 2022 in den Aufsichtsrat der Aareal Bank bestellt.

In der ordentlichen Hauptversammlung am 31. August 2022 hat die Mehrheit der Aktionärinnen und Aktionäre der Aareal Bank AG Herrn Giesecke, Herrn Hall, Frau Knoflach, Herrn Lotter, Frau Lulay und Herrn Sevilla Álvarez neu in den Aufsichtsrat gewählt. Die neuen Aufsichtsratsmitglieder folgen den im Januar 2022 gerichtlich bestellten Mitgliedern Herrn Giese, Herrn Munsberg und Herrn Dr. Theileis nach, die ebenso wie Frau Brendel und Frau Stheeman auf eigenen Wunsch aus dem Gremium ausgeschieden sind. Darüber hinaus hat Herr Peters sein Mandat nach neun Jahren als Mitglied des Gremiums aus Altersgründen mit Ablauf der Hauptversammlung niedergelegt.

Herr Lotter und Frau Lulay unterliegen einem Interessenkonflikt i.S.d. E. I DCGK: Herr Lotter ist Geschäftsführer der Atlantic BidCo GmbH, die beabsichtigt, die Aareal Bank im Rahmen eines öffentlichen Übernahmeangebots zu erwerben (s.o.). Frau Lulay ist geschäftsführende Direktorin der GFT Technologies SE, welche eine Geschäftsbeziehung mit einer Tochtergesellschaft der Aareal Bank unterhält. Frau Knoflach und Herr Giesecke unterliegen lediglich einem potenziellen Interessenkonflikt. Sollte es im Aufsichtsrat der Aareal Bank zu einer Befassung kommen, die einen tatsächlichen Interessenkonflikt betrifft, enthalten sich die jeweiligen Aufsichtsratsmitglieder bei der Diskussion sowie der Beschlussfassung.

Herr Hawel hat Mitte März 2023 sein Mandat niedergelegt. Frau Bach rückt für Herrn Hawel als Ersatzkandidatin mit Wirkung zum 16. März 2023 nach. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Hawel für seine langjährige und konstruktive Mitarbeit und wünscht ihm für seine Zukunft alles Gute. Die Mitglieder des Aufsichtsrats freuen sich auf die Zusammenarbeit mit Frau Bach.

## Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen

Gemäß dem Schulungskonzept des Aufsichtsrats haben sich der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse im September 2022 erstmalig neuen regulatorischen Formvorgaben folgend mit der Ermittlung des jeweiligen Schulungsbedarfs für das Folgejahr befasst. Der ermittelte Schulungsbedarf wurde vom Präsidial- und Nominierungsausschuss gesamthaft aufbereitet und dem Aufsichtsrat im Dezember 2022 zusammen mit einem Beschlussvorschlag für ein konkretes Schulungskonzept für das Folgejahr vorgelegt.

Ferner fanden individuelle Fortbildungs- und Informationsveranstaltungen durch den von der Hauptversammlung gewählten Wirtschaftsprüfer statt. Auch im Rahmen von Deep Dives oder zusätzlichen Informationsterminen werden die Aufsichtsratsmitglieder über aktuelle oder gewünschte Themen näher informiert.

Der Aufsichtsrat spricht abschließend dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Konzerns seinen Dank für ihren Einsatz, ihr herausragendes Engagement und ihre Flexibilität im vergangenen Geschäftsjahr 2022 aus. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der ganzen Firmengruppe haben mit diesem anhaltenden Engagement, hoher Motivation und Ausdauer dazu beigetragen, dass das Unternehmen nicht nur reibungslos die wechselnden Herausforderungen im Rahmen der Bewältigung der Herausforderungen infolge des Russland-Ukraine-Konflikts unvermindert gut bewältigen konnte, sondern auch unter sich dynamisch ändernden Rahmenbedingungen an einer Vielzahl von Projekten weitergearbeitet, mit denen wichtige Weichen für die Zukunft gestellt werden konnten. Hierdurch wurde wieder einmal der große Teamgeist deutlich, der die Aareal Bank auszeichnet.

Frankfurt am Main, im März 2023

Für den Aufsichtsrat



Prof. Dr. Hermann Wagner  
(Vorsitzender)

## Adressen

### Zentrale Wiesbaden

#### Aareal Bank AG

Paulinenstraße 15  
65189 Wiesbaden  
Telefon: +49 611 3480  
Fax: +49 611 3482549

#### Strukturierte Immobilien- finanzierungen

#### Dublin

Torquay Road  
Foxrock Village  
Dublin D18 A2N7, Irland  
Telefon: +353 1 6369220  
Fax: +353 1 6702785

#### Istanbul

Ebulula Mardin Caddesi  
Maya Meridyen I,s Merkezi  
D:2 Blok · Kat. 11  
34335 Akatlar-Istanbul, Türkei  
Telefon: +90 212 3490200  
Fax: +90 212 3490299

#### London

6th Floor, 6,78 Tokenhouse Yard  
London EC2R 7AS,  
Großbritannien  
Telefon: +44 20 74569200  
Fax: +44 20 79295055

#### Madrid

Paseo de la Castellana, 41, 4º  
28046 Madrid, Spanien  
Telefon: +34 915 902420  
Fax: +34 915 902436

#### Moskau

Business Centre „Mokhovaya“  
4/7 Vozdvizhenka Street  
Building 2  
125009 Moskau, Russland  
Telefon: +7 499 2729002  
Fax: +7 499 2729016

### New York

Aareal Capital Corporation  
360 Madison Avenue, 18th Floor  
New York, NY-10017, USA  
Telefon: +1 212 5084080  
Fax: +1 917 3220285

### Paris

29 bis, rue d'Astorg  
75008 Paris, Frankreich  
Telefon: +33 1 44516630  
Fax: +33 1 42662498

### Rom

Via Mercadante, 12/14  
00198 Rom, Italien  
Telefon: +39 06 83004200  
Fax: +39 06 83004250

### Singapur

Aareal Bank Asia Limited  
3 Church Street  
# 17-03 Samsung Hub  
Singapur 049483, Singapur  
Telefon: +65 6372 9750  
Fax: +65 6536 8162

### Stockholm

Norrmalmstorg 14  
11146 Stockholm, Schweden  
Telefon: +46 8 54642000  
Fax: +46 8 54642001

### Warschau

RONDO 1 · Rondo ONZ 1  
00-124 Warschau, Polen  
Telefon: +48 22 5380060  
Fax: +48 22 5380069

### Wiesbaden

Paulinenstraße 15  
65189 Wiesbaden  
Telefon: +49 611 3482950  
Fax: +49 611 3482020

### Aareal Estate AG

Paulinenstraße 15  
65189 Wiesbaden  
Telefon: +49 611 3482446  
Fax: +49 611 3483587

### Banking & Digital Solutions

#### Aareal Bank AG

**Banking & Digital Solutions**  
Paulinenstraße 15  
65189 Wiesbaden  
Telefon: +49 611 3482967  
Fax: +49 611 3482499

#### Banking & Digital Solutions

**Filiale Berlin**  
SpreePalais  
Anna-Louisa-Karsch-Straße 2  
10178 Berlin  
Telefon: +49 30 88099444  
Fax: +49 30 88099470

#### Banking & Digital Solutions

**Filiale Essen**  
Alfredstraße 220  
45131 Essen  
Telefon: +49 201 81008100  
Fax: +49 201 81008200

#### Banking & Digital Solutions

**Filiale Rhein-Main**  
Paulinenstraße 15  
65189 Wiesbaden  
Tel.-Hotline: +49 611 3482000  
Fax: +49 611 3483002

#### Aareal First Financial Solutions AG

Isaac-Fulda-Allee 6  
55124 Mainz  
Telefon: +49 6131 4864500  
Fax: +49 6131 486471500

### Deutsche Bau- und Grund- stücks-Aktiengesellschaft

Lievelingsweg 125  
53119 Bonn  
Telefon: +49 228 5180  
Fax: +49 228 518298

### plusForta GmbH

Talstraße 24  
40217 Düsseldorf  
Telefon: +49 211 5426830  
Fax: +49 211 54268330

### Aareon

#### Aareon AG

Isaac-Fulda-Allee 6  
55124 Mainz  
Telefon: +49 6131 3010  
Fax: +49 6131 301419



---

## Finanzkalender

---

11. Mai 2023	Veröffentlichung zum 31. März 2023
10. August 2023	Veröffentlichung zum 30. Juni 2023
9. November 2023	Veröffentlichung zum 30. September 2023

---

## Impressum

### Inhalt:

Aareal Bank AG, Group Communications

### Konzept/Redaktion „Building your tomorrow“:

Commpark, Liederbach am Taunus

### Konzept/Design Digitaler Geschäftsbericht:

die firma . experience design GmbH, Wiesbaden

### Layout Geschäftsbericht:

S/COMPANY · Die Markenagentur GmbH, Fulda

### Fotografie:

© 3DELUXE (S. 1, 7, 10, 13)

© Archiv Aareal Bank AG (S. 4)

© Pavel Becker (S. 6, 8, 9, 12, 14, 18)

© Angelika Stehle (S. 15)

© Adobe Stock, peopleimages.com (S. 15)



Hier finden Sie unseren  
Online-Geschäftsbericht 2022:  
[gb2022.aareal-bank.com](https://gb2022.aareal-bank.com)

**Aareal Bank AG**

Investor Relations

Paulinenstraße 15 · 65189 Wiesbaden

Telefon: +49 611 348 3009

Fax: +49 611 348 2637

[www.aareal-bank.com](http://www.aareal-bank.com)



---

**Aareal Bank  
Group**

**Aareal**  
YOUR COMPETITIVE ADVANTAGE.