

# Jahresabschluss und Lagebericht 2023 der Aareal Bank AG

# Inhaltsverzeichnis

## **3 Lagebericht**

- 3 Grundlagen des Konzerns
- 5 Wirtschaftsbericht
- 20 Unsere Mitarbeiter
- 22 Risikobericht
- 47 Rechnungslegungsbezogenes IKS und RMS
- 50 Prognose- und Chancenbericht
- 60 Gesonderter zusammengefasster nichtfinanzieller Bericht
- 60 Erklärung zur Unternehmensführung
- 60 Erklärung gemäß § 312 AktG

## **61 Jahresabschluss**

- 61 Gewinn- und Verlustrechnung
- 63 Jahresbilanz
- 65 Anhang
  
- 65 Grundlagen der Rechnungslegung
- 65 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 72 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
- 74 Erläuterungen zur Bilanz
- 92 Sonstige Angaben

## **110 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

## **118 Versicherung der gesetzlichen Vertreter**

## **119 Entgelttransparenzbericht**

## **121 Adressen**

## **122 Finanzkalender / Impressum**

# Lagebericht

---

## Grundlagen des Konzerns

### Geschäftsmodell

Die Aareal Bank AG mit Sitz in Wiesbaden ist die Obergesellschaft des Konzerns. 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.

Die Aareal Bank kombiniert in ihrem Vertrieb die lokale Expertise vor Ort mit branchenspezifischer Expertise, die am Standort Wiesbaden angesiedelt ist. Branchenspezifische Expertenteams sind aktiv bei der Finanzierung von Hotels, Einzelhandels- und Logistikimmobilien sowie für Fondskunden mit Blick auf kundenspezifische Erfordernisse. Neu gegründet wurde im Jahr 2023 ein Expertenteam für „Alternative Living“. Hierzu zählen moderne Formen des Wohnens wie Co-Living oder auch Studierendenwohnheime.

Neben den Branchenspezialisten in Wiesbaden stehen nach wie vor Zweigniederlassungen in Paris, Rom, London, Stockholm und Warschau zur Verfügung. Zusätzlich existiert eine Zweigniederlassung in Dublin, in der ausschließlich Treasury-Geschäfte betrieben und Wertpapiere gehalten werden. In Madrid (bis zum 31. Juli 2023), Moskau (bis zum 30. November 2023) und Istanbul gab bzw. 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 weiteren Refinanzierungsinstrumenten, darunter auch Senior-preferred- und Senior-non-preferred-Anleihen sowie weitere Schuldscheine und Schuldverschreibungen. Je nach Marktgegebenheit und Investorennachfrage 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.

### 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 Lösungen für die integrierte Abwicklung von Zahlungsverkehrsströmen vor allem von wohnungswirtschaftlich genutzten Immobilien an. Damit trägt sie zu einer effizienteren und nachhaltigeren Gestaltung grundlegender Geschäftsprozesse ihrer Kunden bei. Mit BK01 vertreibt sie ein Verfahren der Gruppe zur

automatisierten Abwicklung von Massenzahlungsverkehr in der deutschen Immobilienwirtschaft. Das Verfahren ist in lizenzierte ERP-Systeme integriert. Im Zusammenhang mit dem über die Kontosysteme der Aareal Bank laufenden Zahlungsverkehr (BK@I) 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. Mit ihren digitalen Kautionslösungen und ihren Angeboten in der Endkundenkommunikation sowie KI-gestützten Lösungen für Rechnungen und Mahnwesen bietet das Segment den genannten Branchen weitere Services an. Zum Segment Banking & Digital Solutions zählen die Tochtergesellschaften collect.AI und plusForta.

## Aareon

Im Segment Aareon bietet der Aareon-Teilkonzern mit seinem Property-Management-System den Kunden in der europäischen Immobilienwirtschaft Software as a Service für automatisierte und vernetzte End-to-End-Prozesse. Damit nimmt die Aareon in den jeweiligen Ländern (Deutschland, Schweden, Frankreich, Großbritannien, den Niederlanden und Spanien) eine starke Position ein und unterstützt ihre Kunden mit ERP-Systemen und weiteren Software-Lösungen auf deren Weg zu einer fortschreitenden Digitalisierung. Mit dem offenen Ökosystem „Aareon Connect“ erhalten die Kunden zudem einfachen Zugang zu zahlreichen spezialisierten Lösungen von Drittanbietern und können dadurch ihr eigenes unternehmensspezifisches digitales Ökosystem aufbauen. Die stetige nutzer- und zukunftsorientierte Weiterentwicklung des Property-Management-Systems spielt für die Aareon eine zentrale Rolle. Daher investiert das Unternehmen signifikant in Forschung und Entwicklung, um seine Lösungen zu verbessern, und treibt die Digitalisierung und Wertschöpfung in der Branche stetig voran.

## 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**
  - Betriebsergebnis (nach IFRS)
  - Return on Equity (RoE) nach Steuern<sup>1)</sup>
  - Ergebnis je Stammaktie (EpS)<sup>2)</sup>
  - Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) – Basel IV (phase-in)
- **Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen**
  - Neugeschäft<sup>3)</sup>
  - Kreditportfolio der Aareal Bank Gruppe
- **Segment Banking & Digital Solutions**
  - Durchschnittliches wohnungswirtschaftliches Einlagenvolumen
  - Provisionsüberschuss (nach IFRS)

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

<sup>2)</sup> EpS = Konzernergebnis ohne Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis und AT1-Kupon / Anzahl der Stammaktien

<sup>3)</sup> Neugeschäft = Erstkreditvergabe zuzüglich Prolongationen

- **Segment Aareon**
  - Umsatzerlöse (nach IFRS)
  - Adjusted EBITDA<sup>1)</sup>

In Bezug auf die Aareal Bank AG zählen zusätzlich die Kapitalerhaltung und die Dividendenfähigkeit zu den finanziellen Leistungsindikatoren.

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

Die Aareal Bank AG ist die Obergesellschaft der Aareal Bank Gruppe. Mit einer Vielzahl von Konzerngesellschaften hat die Aareal Bank AG Ergebnisabführungsverträge bzw. Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge abgeschlossen. Die wirtschaftliche Lage dieser Gesellschaften spiegelt sich damit in der Aareal Bank AG wider. Darüber hinaus wird die Refinanzierung der Aareal Bank Gruppe zentral durch die Aareal Bank AG gesteuert. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Berichterstattung der Branchen- und Geschäftsentwicklung auf Gruppenebene in den Segmenten. Die Kapitel zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage stellen die Aareal Bank AG als Einzelinstitut dar.

## Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Vor dem Hintergrund eines anspruchsvollen Umfelds entwickelte sich die Weltwirtschaft im Jahresverlauf 2023 uneinheitlich. Dabei verzeichneten die Eurozone und Großbritannien trotz einer spürbaren Entspannung an den Energiemärkten nur ein sehr schwaches Wachstum. Im Gegensatz dazu zeigte die Konjunktur in den USA erneut eine deutlich robustere Entwicklung und erzielte, getragen von privaten Konsumausgaben, sogar ein höheres Wachstum als im Vorjahr. Unterstützt durch die von großen Notenbanken vorangetriebene Straffung der Geldpolitik setzten in vielen Volkswirtschaften die Inflationsraten ihren Rückgang von einem hohen Niveau kommend fort. Allerdings blieb besonders im Dienstleistungssektor, wo die Kosten stark von Lohnentwicklungen abhängen, der Preisdruck weiterhin hoch. Die internationalen Finanzmärkte waren zeitweise von Anspannungen geprägt, die auf Bankenturbulenzen

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

in den USA zurückzuführen waren. Der Zusammenbruch mehrerer US-Regionalbanken und die Probleme bei der Schweizer Großbank Credit Suisse führten ab Mitte März zu Bedenken hinsichtlich der Stabilität des Finanzsystems, die jedoch nur vorübergehend waren. Geopolitische Spannungen und Risiken, deutlich sichtbar anhand des Kriegs in der Ukraine, der gegenseitigen Sanktionen zwischen westlichen Staaten und Russland sowie des Terrorangriffs der Hamas auf Israel, blieben weiterhin präsent bzw. verschärften sich.

## Konjunktur

In der Eurozone konnte das reale Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2023 mit 0,5 % gegenüber 2022 nur marginal zulegen. Während im ersten Halbjahr noch eine leichte Expansion erzielt werden konnte, ließ die konjunkturelle Dynamik im zweiten Halbjahr deutlich nach. Verschiedene Belastungsfaktoren trugen zu den anhaltenden Wachstumsschwächen bei, darunter eine schwache Auslandsnachfrage aufgrund konjunktureller Schwächen in vielen Regionen außerhalb Europas. Darüber hinaus verstärkte sich die Wirkung der geldpolitischen Straffung, bedingt durch ihre zeitverzögerte Einwirkung, zunehmend. Dies belastete insbesondere die Industrie und das Baugewerbe, aber auch der Dienstleistungssektor kühlte sich zunehmend ab. Als Folge zeigte sich innerhalb der Eurozone eine starke Heterogenität beim Wachstum, aufgrund der unterschiedlichen Wirtschaftsstrukturen und damit den Bedeutungen des Verarbeitenden Gewerbes und des Außenhandels. Für das Gesamtjahr 2023 betrug das Wachstum in den größten Euroländern in Spanien 2,4 %, in Frankreich 0,8 % und in Italien 0,7 %. In Deutschland hingegen schrumpfte die Wirtschaftsleistung aufgrund immer deutlicher werdender struktureller Defizite gegenüber dem Vorjahr um 0,3 %.

Ausgewählte Länder der Europäischen Union, welche nicht der Eurozone angehören, zeigten ebenso unterschiedliche konjunkturelle Entwicklungen. So reduzierte sich die reale Wirtschaftsleistung in Tschechien um 0,5 % und in Schweden um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr. Demgegenüber expandierte die Wirtschaft in Polen um 0,6 %.

Ebenso wie die Eurozone erlebte Großbritannien eine Abkühlung der wirtschaftlichen Dynamik, in deren Folge das reale Bruttoinlandsprodukt nur um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr ansteigen konnte. Im ersten Halbjahr war die Aktivität, insbesondere im Dienstleistungssektor, durch großflächige Streiks und Arbeitskampfmaßnahmen im öffentlichen Sektor und der Gesundheitsbranche beeinträchtigt. Die Wirtschaftsleistung stagnierte anschließend im dritten und vierten Quartal, wobei die konjunkturelle Schwäche breit angelegt war. Insbesondere das Verarbeitende Gewerbe und der Bausektor entwickelten sich kraftlos, da sich die Wirkung der geldpolitischen Straffung immer stärker durch anhaltend restriktive Finanzierungsbedingungen bemerkbar machte.

In den USA stieg die reale Wirtschaftsleistung im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 2,5 % an. Zu Beginn des Jahres war das Wachstum u.a. auf den privaten Konsum und die Ausweitung der Staatsnachfrage zurückzuführen. Im dritten Quartal überraschte das BIP-Wachstum mit einem unerwartet starken Wachstum, hauptsächlich aufgrund einer robusten Binnenkonjunktur und einem erneut merklichen Zuwachs der privaten Konsumausgaben. Anschließend verlangsamte sich die konjunkturelle Dynamik im vierten Quartal, da u.a. viele Haushalte wieder Studienkredite bedienen mussten, was den privaten Konsum hemmte. Die restriktiven Finanzierungsbedingungen stellten einen zusätzlichen Belastungsfaktor dar. In Kanada lag die reale Wirtschaftsleistung zum Ende des Jahres 2023 um 1,0 % höher als noch im Vorjahr.

Australien hat sich 2023 dynamischer entwickelt als viele andere fortgeschrittene Volkswirtschaften und ein reales Wirtschaftswachstum von 2,0 % gegenüber dem Vorjahr erreicht. Dabei profitierte das Land von einer stabilen Exportnachfrage, die dazu beigetragen hat, die Abschwächung des Konsumwachstums aufzufangen. Während der Industriesektor insbesondere zur Mitte des Jahres durch eine Vielzahl an Belastungsfaktoren gebremst wurde, zeigte sich der Dienstleistungssektor robuster.

Trotz des insgesamt schwierigen Umfelds und auch vor dem Hintergrund der zeitweise bestehenden Rezessionsorgen waren viele Arbeitsmärkte durch niedrige Arbeitslosenquoten und hohe Nachfrage gekennzeichnet. Unternehmen zögerten, Personal abzubauen, bedingt durch einen weiterhin engen Arbeitsmarkt, der den Wettbewerb um Arbeitskräfte erschwerte. In der Eurozone lag die Arbeitslosenquote am Ende des Jahres bei historisch niedrigen 6,4 %. In den USA verlangsamte sich der Stellenaufbau leicht, mit einer Arbeitslosenquote von 3,7 % zum Jahresende.

**Jährliche Veränderung des realen Bruttoinlandsprodukts**

in %	2023 <sup>1)</sup>	2022 <sup>2)</sup>
<b>Europa</b>		
Eurozone	0,5	3,4
Belgien	1,4	3,0
Deutschland	-0,3	1,8
Finnland	-0,4	1,6
Frankreich	0,8	2,5
Italien	0,7	3,7
Luxemburg	-1,1	1,4
Niederlande	0,0	4,3
Österreich	-0,7	4,8
Spanien	2,4	5,8
weitere europäische Länder		
Dänemark	0,7	2,7
Großbritannien	0,3	4,3
Polen	0,6	5,3
Schweden	-0,3	2,9
Schweiz	0,7	2,6
Tschechien	-0,5	2,4
<b>Nordamerika</b>		
Kanada	1,0	3,4
USA	2,5	1,9
<b>Asien/Pazifik</b>		
Australien	2,0	3,8
Malediven	7,6	13,9

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

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

Die internationalen Finanzmärkte standen im Jahr 2023 im Zeichen hoher, jedoch rückläufiger Inflationsraten und divergierender Konjunkturaussichten. Im ersten Halbjahr prägten die Fortführung der geldpolitischen Straffungen, zeitweilige Anspannungen im US-Regionalbanksystem und die Zwangsübernahme der Credit Suisse das Geschehen. Führende Notenbanken setzten bis zum dritten Quartal ihren Kurs der geldpolitischen Straffung zunächst fort. Allerdings verzichteten sie im weiteren Verlauf auf weitere Zinserhöhungen, da die Inflationsraten sanken und die nachfragedämpfende Wirkung von restriktiveren Finanzierungsbedingungen zunahm. Seit Jahresbeginn war ein deutlicher Anstieg der Nominal- und Realzinsniveaus festzustellen. Im vierten Quartal kam es jedoch insbesondere in den USA zu einem spürbaren Renditerückgang und einer Belastung des US-Dollars, da Marktteilnehmer höhere konjunkturelle Abwärtsrisiken sowie erwartete Leitzinssenkungen der amerikanischen Notenbank (FED) in ihren mittelfristigen Ausblick einpreisten.

Unter dem Eindruck eines anhaltend hohen Inflationsdrucks setzte die Europäische Zentralbank (EZB) den im Vorjahr eingeschlagenen Kurs der Leitzinserhöhung fort, um eine zeitnahe Rückkehr der Inflation zu ihrem mittelfristigen Zielwert von 2 % zu gewährleisten. In sechs Schritten wurden die Leitzinsen auf ein Niveau von 4,50 % (Hauptfinanzierungssatz), 4,75 % (Spitzenrefinanzierungs-

---

satz) und 4,00 % (Einlagezins) erhöht; seit Oktober erfolgte in 2023 keine weitere Zinsanhebung. Der EZB-Rat stellte dabei in Aussicht, die Leitzinsen in Abhängigkeit der Datenlage so lange wie erforderlich auf einem restriktiven Niveau zu belassen. Ab März wurden die Bestände aus dem Programm zum Ankauf von Vermögenswerten (APP) verringert und seit Juli auch die Reinvestitionen von Tilgungsbeiträgen eingestellt. Ferner gilt, dass die Rückzahlungen aus fällig werdenden Vermögenswerten, die im Rahmen des Pandemie-Notfallankaufprogramms (PEPP) gekauft wurden, im Jahresverlauf 2024 zunächst reduziert und zum Jahresende 2024 eingestellt werden sollen. Der EZB-Rat behält sich vor, die Wiederanlage jederzeit flexibel über den Zeitverlauf, die Anlageklassen und Länder hinweg anzupassen, um Risiken für den geldpolitischen Transmissionsmechanismus entgegenzuwirken. Seit September wurde außerdem die Verzinsung der Mindestreserveguthaben eingestellt. Darüber hinaus steht ein Instrument zur Absicherung der Transmission (Transmission Protection Instrument) zur Verfügung, um nach Einschätzung der EZB ungerechtfertigten und ungeordneten Marktdynamiken entgegenzuwirken.

Angesichts einer sich zwar abschwächenden, aber weiterhin über 2 % liegenden Inflation und eines anhaltend starken Arbeitsmarkts hat die US-amerikanische Zentralbank (FED) im Jahresverlauf den Leitzins in vier weiteren Schritten auf einen Korridor von 5,25 % bis 5,50 % angehoben. Unter Berücksichtigung der Fortschritte bei der Inflationsbekämpfung und nach Prüfung von Konjunkturdaten wurden die letzte Anhebung im Juli durchgeführt und anschließend das Zinsniveau konstant belassen. In Abhängigkeit der konjunkturellen Entwicklung und der Auswirkungen der erfolgten geldpolitischen Straffung wurde die Möglichkeit einer zeitnahen Anpassung des geldpolitischen Kurses in Aussicht gestellt, insbesondere wenn eine anhaltend hohe Kerninflation oder andere Risiken dazu Anlass geben sollten. Weiterhin verringerte die FED ihren Bestand aus Staatsanleihen und hypothekenbesicherten Wertpapieren, die während der Covid-19-Pandemie aufgenommen wurden.

Die Bank of England (BoE) hob den Leitzins im Jahr 2023 in fünf Schritten um insgesamt 175 Basispunkte auf ein Niveau von 5,25 % an. Aufgrund von Fortschritten bei der Inflationsbekämpfung, schlechter als erwartet ausgefallenen Konjunkturdaten und einem Anstieg der Erwerbsquote beließ die BoE ab September den Leitzins unverändert, schloss aber weitere Zinsanhebungen in Abhängigkeit der Entwicklung der Konjunktur, des Arbeitsmarkts und der Inflation nicht aus. Ferner wurde entschieden, den Bestand an Staatsanleihen bis September 2024 um 100 Mrd. £ zu reduzieren.

Zu Leitzinserhöhungen kam es ebenfalls bei weiteren wichtigen Zentralbanken. So hob die Bank of Canada im Jahr 2023 das Zinsniveau auf 5,00 %, die Riksbank in Schweden auf 4,00 % und die Reserve Bank of Australia auf 4,35 %.

Die kurzfristigen Zinsen<sup>1)</sup> im Euroraum lagen zum Jahresende 2023 über dem Niveau des Jahresendes 2022. Dies galt ebenso für das Britische Pfund, den US-Dollar, die Schwedischen Kronen und den Australischen Dollar. Auch für den Kanadischen Dollar war eine Zunahme zu beobachten, wenngleich auf geringerem Niveau. Bei den langfristigen Zinsen<sup>2)</sup> war unterjährig im Allgemeinen ein Anstieg des Niveaus mit Erreichen von Höchstständen im Oktober zu beobachten, gefolgt von einem starken und schnellen Rückgang im vierten Quartal aufgrund veränderter Zinserwartungen. Schlussendlich lag das Zinsniveau am Jahresende 2023 im Euroraum, für das Britische Pfund, für die Schwedischen Kronen, für den Kanadischen Dollar und den Australischen Dollar unterhalb des Niveaus zu Jahresbeginn. Für den US-Dollar blieb das Zinsniveau gegenüber dem Jahresbeginn nahezu konstant. Für die Kursentwicklung von Staatsanleihen mit zehnjähriger Laufzeit zeigte sich ein einheitliches Bild, bei dem überwiegend Reduzierungen der Renditen festzustellen waren. Lediglich bei US-amerikanischen Papieren blieben die Renditen gegenüber dem Jahresbeginn unverändert, obwohl im Verlauf des Jahres deutliche Schwankungen zu beobachten waren. Aufgrund rapid gestiegener kurzfristiger Zinsen kam es zu einer der steilsten Inversionen der Renditekurven in der Eurozone und den USA. Dies wurde durch einen kräftigeren Anstieg der kurzfristigen im Vergleich zu langfristigen Zinsen getrieben und reflektierte auch die gesunkenen Wachstumserwartungen. Im vierten Quartal reduzierte sich die Inversion durch erwartete Zinssenkungen und die höhere Wahrscheinlichkeit einer sanften Landung in den USA gegenüber der Mitte des Jahres.

Die Geldpolitik der einzelnen Währungsräume, Unterschiede in den konjunkturellen Aussichten und Erwartungen zu der Inflationsentwicklung prägten auch die Devisenmärkte im Jahr 2023. Gegenüber dem US-Dollar zeigte sich der Euro im Jahresverlauf volatil, was mit wechselnden Markterwartungen bezüglich der geldpolitischen Perspektiven zu erklären war. Insbesondere in Phasen mit stärker als erwarteten US-Konjunkturdaten wurden von einer Euro-Abwertung begleitet. Im vierten Quartal führten dann gestiegene

---

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

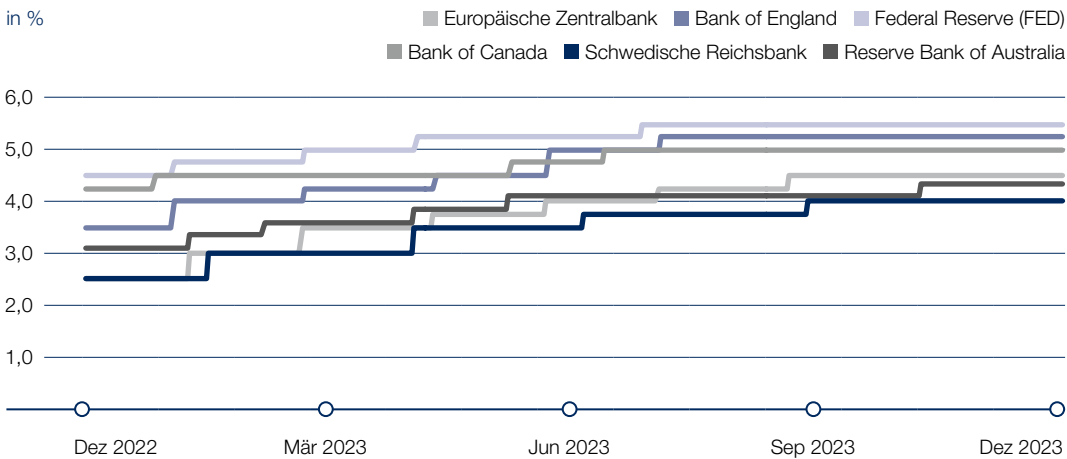
<sup>2)</sup> Gemessen an Swaps in jeweiliger Währung



Erwartungen bezüglich einer früheren Leitzinssenkung in den USA in 2024 zu einer Aufwertung des Euro. Zum Ende des Jahres lag der Wechselkurs bei 1,11 USD pro Euro und damit über dem Niveau vom 30. Dezember 2022 (1,07 USD pro Euro). Über den gleichen Zeitraum folgte der Euro gegenüber dem Kanadischen Dollar einem unspezifischen Trend. Zum Jahresende notierte der Euro mit 1,46 CAD pro Euro leicht über dem Jahresanfang (1,44 CAD pro Euro). Gegenüber dem Britischen Pfund fiel der Euro leicht von 0,89 GBP pro Euro zum Jahresbeginn auf 0,87 GBP pro Euro zum Jahresende. Die Abwertung erfolgte schon im ersten Halbjahr, gefolgt von einem stabilen Wechselkurs in der zweiten Jahreshälfte. Der Euro ist nach einer insgesamt volatilen Entwicklung gegenüber der Schwedischen Krone von 11,12 SEK pro Euro zu Jahresbeginn auf 11,10 SEK pro Euro zum Ende des Jahres marginal abgewertet. Gegenüber dem Australischen Dollar ist der Euro von 1,57 AUD pro Euro zu Jahresbeginn auf 1,63 AUD pro Euro aufgewertet.

Im Jahr 2023 setzte sich der Rückgang der Inflation in vielen Volkswirtschaften fort. Trotzdem übertraf die Kerninflation am Jahresende weiterhin die von den jeweiligen Zentralbanken formulierten Zielraten deutlich. Ein erheblicher Beitrag zum allgemeinen Inflationsrückgang kam von nachlassenden Energie- und Nahrungsmittelpreisen. Zudem ließen Basiseffekte, sinkende Frachtkosten und Rohstoffpreise sowie die Beseitigung der Störungen bei den Lieferketten insbesondere die Kosten für Unternehmen sinken. Der Rückgang der Kerninflation verlief jedoch langsamer als der Rückgang der Inflation, was vor allem auf weiterhin angespannte Arbeitsmärkte und Nachholeffekte bei den Löhnen im Dienstleistungssektor zurückzuführen war. Bei der Erholung der von der Covid-19-Krise besonders betroffenen Bereiche wie des Gastgewerbes traf dabei weiterhin eine hohe Konsumnachfrage auf ein begrenztes Angebot sowie auf Belastungen durch einen Arbeitskräftemangel. In der Eurozone betrug die Inflation zum Jahresende 2,9 % im Vergleich zum Vorjahresmonat, in den USA 3,4 % und in Großbritannien 4,0 %.

**Leitzinsentwicklung im Jahr 2023<sup>1)</sup>**



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

Bedingt durch Turbulenzen im Bankensektor sowie die restriktive Geldmarktpolitik der Zentralbanken hat sich die Unsicherheit an den Kapitalmärkten zunehmend verstärkt. Das Jahr 2023 war geprägt von hoher Volatilität an den Kapitalmärkten. In der Folge unterlagen Risikoprämien ungedeckter Anleihen erhöhten Schwankungen, darüber hinaus weiteten sich die Credit Spreads von Covered Bonds aufgrund des Angebotüberhangs (u.a. ausgelöst durch den Rückzug der EZB als großen Covered Bond-Käufers). Die Eskalation des Nah-Ost-Konflikts im vierten Quartal führte zu weiteren Unruhen an den Märkten.

---

## Regulatorisches Umfeld

Das Umfeld für Kreditinstitute ist weiterhin durch eine hohe Dynamik der regulatorischen Anforderungen und Änderungen in der Bankenaufsicht geprägt. Hierzu zählt insbesondere das sog. Bankenpaket, welches die Implementierung der durch den Baseler Ausschuss (BCBS) beschlossenen Finalisierung von Basel III in EU-Recht vorsieht (sog. Basel IV). Ende 2023 konnten die am Gesetzgebungsverfahren beteiligten Parteien nach langen Verhandlungen eine Einigung erzielen, sodass die finalen Verordnungen und Richtlinien voraussichtlich im ersten Halbjahr 2024 im Amtsblatt der EU veröffentlicht und damit in Kraft treten können. Parallel hierzu wird die EBA in 2024 gemäß ihrer Roadmap an der Umsetzung der ihr erteilten Mandate zur Erstellung von technischen Standards arbeiten, durch die die Regelungen weiter ausgestaltet und konkretisiert werden. Der vorgesehene Erstanwendungszeitpunkt der für die Bank relevantesten Neuregelungen ist der 1. Januar 2025 und damit zwei Jahre später als ursprünglich vom BCBS vorgesehen.

Ergänzt wird das bisherige CoRep-Meldewesen durch ein neues Meldewesen zum Zinsänderungsrisiko im Anlagebuch. Erstmals sind diese Meldeanforderungen für den Stichtag 30. September 2024 zu erfüllen.

Am 29. Juni 2023 hat die BaFin die finale Fassung der siebten MaRisk-Novelle veröffentlicht, deren Schwerpunkte die Umsetzung der EBA-Leitlinien für die Kreditvergabe und Überwachung, neue Anforderungen an das Immobilieneigengeschäft sowie das Risikomanagement von Nachhaltigkeitsrisiken bilden. Für die Implementierung der Änderungen, die neue Anforderungen mit sich bringen, galt eine Übergangsfrist bis zum 1. Januar 2024.

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. Darüber hinaus werden die Offenlegungsanforderungen durch die Erstanwendung der CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) für das Geschäftsjahr 2024 weiter steigen. Auch bei der im Rahmen der CRR II-Umsetzung für große kapitalmarktorientierte Institute eingeführten Verpflichtung zur halbjährlichen Aufnahme von qualitativen und quantitativen Informationen zu ESG-Risiken in den Offenlegungsbericht steigt die Zahl der zu veröffentlichenden Datenpunkte in 2024 weiter an.

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

Im Jahr 2023 beeinflussten hohe Finanzierungskosten aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus und verschärfter Kreditvergabestandards den Gewerbeimmobilienmarkt, was zu einer spürbaren Verlangsamung der Transaktionsaktivität und rückläufigen Immobilienbewertungen führte, verbunden mit entsprechenden Ausfällen von Finanzierungen. Unsicherheiten aufgrund der makroökonomischen Eintrübung und erhebliche Divergenzen in den Preisvorstellungen zwischen Käufern und Verkäufern belasteten den Markt zusätzlich. Die rasche Abkehr vom Niedrigzinsumfeld führte zwangsläufig zu Beeinträchtigungen auf einem Immobilienmarkt, der ein Jahrzehnt lang von leicht verfügbarem Kapital geprägt war.

Im Gesamtjahr 2023 lag das globale Transaktionsvolumen um 44 % niedriger im Vergleich zum Vorjahr. Dabei gab es zwischen den Regionen weniger stark ausgeprägte Unterschiede als noch in vergangenen Berichtsperioden. Während das Volumen in Nordamerika

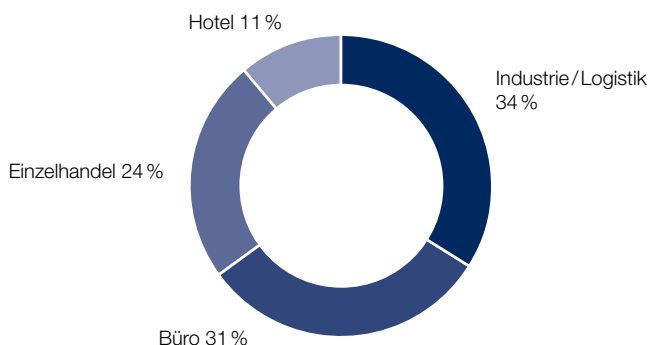
um 47 % zurückging, reduzierte es sich in Europa und im asiatisch-pazifischen Raum um 50 % bzw. 33 %. Ebenso verzeichnete jede Objektart<sup>1)</sup> auf der Ebene der drei Regionen einen deutlichen Verlust an Transaktionsvolumen gegenüber dem Vorjahr.

Investoren zeigten insgesamt eine Zurückhaltung, begleitet von erschwerten Preisfindungen und vorwiegend sinkenden Immobilienbewertungen. Insbesondere Büroimmobilien waren davon betroffen, was auf die Umstellung auf hybride Arbeitsformen zurückzuführen ist, die bei potenziellen Käufern für Unsicherheit gesorgt hat. Das Interesse von Finanzierungsgebern konzentrierte sich vor allem auf die Immobilienarten Wohnen, Logistik, Lebensmittelgeschäfte sowie Büroimmobilien in bevorzugten Lagen und mit gehobener Qualität. Objekte mit guter Wiedervermietbarkeit und nachhaltigen Merkmalen waren weiterhin gefragt. Gestiegene Zinsen und restriktivere Kreditvergabestandards haben die Finanzierungskosten für neu finanzierte Gewerbeimmobilien seit mehreren Quartalen erhöht. Dies führt zusammen mit erhöhten Baukosten und einer gestiegenen Unsicherheit bei der Objektbewertung zum Zeitpunkt einer Veräußerung darüber hinaus zu einer Verringerung der Anzahl von Projektneuentwicklungen. Die damit verbundenen Probleme für Projektentwicklungsgesellschaften und die Finanzierungen dieser werden nachfolgend nicht weiter betrachtet, da sie für das Portfolio der Aareal Bank irrelevant sind. Im Jahr 2023 war über alle Märkte und Objektarten hinweg eine Erhöhung der Transaktionsrendite zu beobachten, während die Beleihungsausläufe auf den Finanzierungsmärkten überwiegend sanken.

Die rasant gestiegenen Zinsen hatten nicht nur einen Einfluss auf die Transaktionsmärkte und die von den Investoren geforderten Renditen für Transaktionen, sondern auch auf die Möglichkeit der Bedienung des Kapitaldiensts. Bei Finanzierungen, die nicht über eine Festzinsbindung oder geeignete Hedging-Instrumente abgesichert waren bzw. diese Bindungen und Instrumente ausliefen, stieg der Kapitaldienst deutlich an. Die Auswirkungen auf die Tragfähigkeit des Kapitaldiensts variierten jedoch nach Objektarten und Ländern. Am stärksten war der Büromarkt in den USA betroffen. Zum einen stiegen hier die Zinsen stärker als in der Eurozone und zum anderen war der US-amerikanische Markt stärker von der Tendenz zum Work-from-Home und damit steigenden Leerstandsquoten betroffen, was die Einnahmenseite noch zusätzlich zu den Zinsanstiegen belastete. Logistikimmobilien profitierten hingegen von steigenden Mieten und Hotels von steigenden Belegungsquoten und durchschnittlich höheren Zimmerpreisen, was dem Zinsdruck beim Kapitaldienst entgegenstand. Hotels hatten infolge der Inflation und dem engen Arbeitsmarkt gestiegene Betriebs- und Personalkosten und teilweise den Fachkräftemangel als Belastungen, entwickelten sich mit Blick auf die gestiegenen Erträge aber in 2023 insgesamt positiv. Einzelhandelsimmobilien waren aufgrund der nicht neuen Thematik um den Online-Handel bereits vor dem Jahr 2023 zurückhaltender bewertet worden, was die Belastungen in 2023 reduzierte.

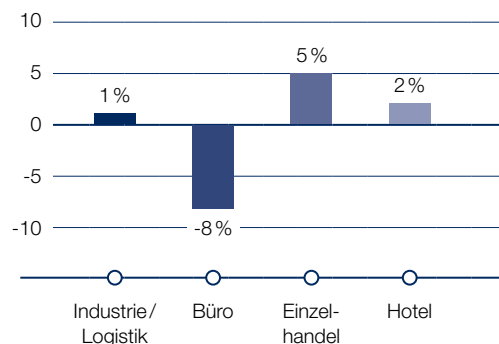
**Anteil am betrachteten weltweiten Transaktionsvolumen 2023**

in %



**Veränderung des relativen Anteils am betrachteten weltweiten Transaktionsvolumen gegenüber 2022**

in %-Punkten



<sup>1)</sup> Die Objektarten umfassen Büroimmobilien, Logistikimmobilien, Einzelhandelsimmobilien und Hotelimmobilien.

Die Aareal Bank konnte im Gesamtjahr 2023 ein Neugeschäft<sup>1)</sup> von 10,0 Mrd. € (Vorjahr: 8,9 Mrd. €) generieren, was am oberen Rand des kommunizierten Zielkorridors von 9 bis 10 Mrd. € lag. Der Anteil der Erstkreditvergabe bezifferte sich auf 62 % (Vorjahr: 67 %) bzw. 6,2 Mrd. € (Vorjahr: 6,0 Mrd. €). Die Prolongationen betragen 3,8 Mrd. € (Vorjahr: 2,9 Mrd. €). Im Gesamtjahr wurden „grüne“ Finanzierungen in Höhe von rund 3,0 Mrd. € neu abgeschlossen und das Bestandsvolumen „grüner“ Finanzierungen hat sich insgesamt um 2,6 Mrd. € auf rund 4,8 Mrd. € erhöht. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Änderungen im Bestandsvolumen auch daraus resultieren können, dass einige Bestandskunden die notwendige Verpflichtungserklärung und Zertifikate erstmalig abgegeben haben oder dass anderen Finanzierungen der „grüne“ Status entzogen wurde. „Grüne“ Finanzierungen („Green Loans“) erfüllen die Mindestanforderungen 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 von Energieeffizienzkriterien.

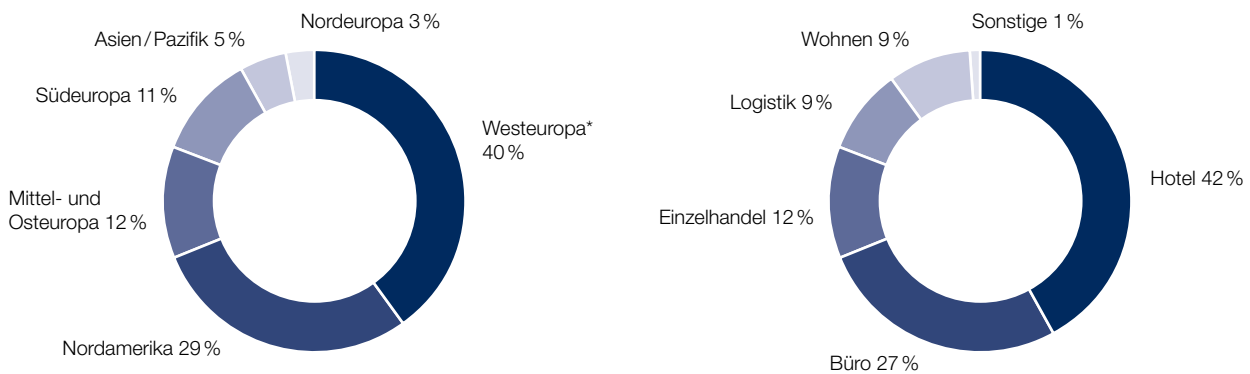
Insgesamt ist das Immobilienfinanzierungsportfolio der Aareal Bank Gruppe damit zum Jahresende 2023 auf 32,9 Mrd. € angewachsen.

Mit rund 66 % befand sich der größte Anteil des Neugeschäfts in Europa (Vorjahr: 65 %), gefolgt von Nordamerika mit 29 % (Vorjahr: 28 %) und dem asiatisch-pazifischen Raum mit 5 % (Vorjahr 7 %).<sup>2)</sup>

Auf die Objektarten bezogen, entfiel der größte Neugeschäftsanteil mit 42 % (Vorjahr: 32 %) auf Hotelimmobilien. Danach folgten Büroimmobilien mit 27 % (Vorjahr: 20 %) vor Einzelhandelsimmobilien mit 12 % (Vorjahr: 18 %), Logistikimmobilien mit 9 % (Vorjahr: 18 %) und Wohnimmobilien mit 9 % (Vorjahr: 10 %). Sonstige Immobilien und Finanzierungen hatten nur einen geringfügigen Anteil am Neugeschäft von unter 1 % (Vorjahr: 2 %).

### Neugeschäft<sup>1)</sup> 2023

nach Regionen | nach Objektarten (in %)



\* Inkl. Deutschland

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

### Europa

Das Transaktionsvolumen ging in Europa um rund 50 % zurück. Rückläufige Aktivitäten waren dabei in allen europäischen Ländern festzustellen, jedoch besonders stark ausgeprägt in Polen, den Niederlanden, Italien und Deutschland. Die geringsten Abschlüsse waren in Frankreich, Schweden und Großbritannien zu beobachten. Auf Objektarten bezogen, verzeichneten Büroimmobilien den

<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.

stärksten Rückgang, gefolgt von Logistik- und Einzelhandelsimmobilien. Hotelimmobilien zeigten den geringsten Rückgang, lagen jedoch dennoch etwa 17 % unter dem Vorjahreswert. Grenzüberschreitende und private Investoren standen dabei mehrheitlich auf der Käuferseite, während REIT-Strukturen eher auf der Verkäuferseite zu finden waren. Institutionelle Investoren hatten eine insgesamt ausgeglichene Position.

Bei Büroimmobilien konnte die durchschnittliche Miete im Spitzensegment im Jahresverlauf zulegen. In einzelnen Teilmärkten, z.B. in Kopenhagen und manchen britischen Metropolen, wurden auch deutlichere Steigerungen gegenüber dem Jahresende 2022 beobachtet. Die Entwicklung der Leerstandsquoten zeigte sich uneinheitlich, jedoch im Durchschnitt ansteigend. Beispielsweise stiegen die Leerstandsquoten in London sowie allen relevanten deutschen Metropolen, während sie in Warschau und Rom abnahmen. Bei Einzelhandelsimmobilien blieb das Mietniveau in den meisten europäischen Märkten stabil. Abweichend davon konnten die Mieten von Shoppingcentern in einer Reihe von britischen Metropolen deutlich zulegen und auch die Mieten auf den Haupteinkaufsstraßen in Rom. Die Mieten von Logistikimmobilien profitierten von einer anhaltend hohen Nachfrage und niedrigen, wenngleich steigenden Leerstandsquoten im gesamten Segment und konnten die positive Entwicklung der letzten Jahre fortsetzen.

Im Einklang mit dem insgesamt seit 2022 erhöhten Zinsniveau stiegen die Spitzenrenditen für Büroimmobilien 2023 in allen europäischen Metropolen weiter an. Insbesondere in vielen französischen, deutschen und britischen Städten waren größere Anstiege, teilweise von über 100 Basispunkten, zu verzeichnen. Dabei war die Erhöhung in Sekundärlagen im Allgemeinen etwa gleich hoch. Nachdem der Trend fallender Renditen für Logistikimmobilien im Vorjahr umgekehrt wurde, sind die Renditen im Jahresverlauf 2023 fast flächendeckend weiter angestiegen. Eine Ausnahme davon bildete eine Reihe britischer Teilmärkte, die ein stabiles Renditeniveau seit Jahresbeginn aufweisen konnten. Zu etwas stärkeren Anstiegen kam es in Belgien und Polen. Bei Einzelhandelsimmobilien stiegen sowohl die Spitzenrenditen von Shopping-Centern als auch von Highstreet-Immobilien im europäischen Durchschnitt an, was sich im Wesentlichen auch in Sekundärlagen in gleicher Höhe zeigte. Stärkere Anstiege waren dabei in deutschen und französischen Teilmärkten festzustellen.

Obwohl zahlreiche wirtschaftliche Unsicherheiten bestanden, setzte sich im Jahr 2023 die Erholung des weltweiten Reiseverkehrs fort. Diese Entwicklung wurde nicht mehr vorwiegend von Freizeitreisenden getragen, sondern auch Geschäftsreisen erlebten einen Anstieg. Gleichzeitig profitierten bedeutende Reiseziele in Europa weiterhin von der Rückkehr internationaler Reisender. In einigen Ländern, zum Beispiel Spanien und den Niederlanden, übertrafen die Übernachtungszahlen aufgrund einer robusten Erholung sogar das Vorkrisenniveau von 2019. Unter diesen Bedingungen stiegen die Auslastung und der Umsatz pro verfügbarem Zimmer europäischer Hotelimmobilien im Jahresvergleich zwar an, jedoch in einem geringeren Maße als noch im Vorjahr, was aufgrund der sehr hohen Wachstumsraten nach den Lockdowns in der Pandemie auch zu erwarten war.

In Europa erzielte die Bank im Berichtsjahr ein Neugeschäft in Höhe von rund 6,6 Mrd. € (Vorjahr: 5,8 Mrd. €). Der größte Teil entfiel dabei, wie auch schon in den Vorjahren, mit rund 4,0 Mrd. € (Vorjahr: 3,7 Mrd. €) auf Westeuropa. Danach folgten Mittel- und Osteuropa, wo das Neugeschäft überwiegend in Polen generiert wurde, mit 1,2 Mrd. € (Vorjahr: 0,8 Mrd. €), Südeuropa mit 1,1 Mrd. € (Vorjahr: 0,7 Mrd. €) und Nordeuropa mit 0,3 Mrd. € (Vorjahr: 0,6 Mrd. €). In Russland war die Aareal Bank Gruppe zum 31. Dezember 2023 mit Immobilienfinanzierungen nicht mehr aktiv.

### Nordamerika

In Nordamerika reduzierte sich das Transaktionsvolumen im Jahr 2023 um rund 47 % im Vergleich zum Vorjahr. Bereits im ersten Quartal wurde ein deutlicher Rückgang im Volumen im Vergleich zum Vorjahresquartal festgestellt, und diese Abschwächungen setzten sich in jedem weiteren Quartal bis zum Jahresende fort. Tatsächlich erreichte das Gesamtvolumen im Gesamtjahr den niedrigsten Stand seit 2012, obwohl die Anzahl der übertragenen Objekte weiterhin deutlich über den Tiefstständen während der Covid-19-Pandemie lag. Grenzüberschreitende und private Investoren standen dabei mehrheitlich auf der Käuferseite, während institutionelle Investoren und REIT-Strukturen eher auf der Verkäuferseite zu finden waren.

Im Jahr 2023 blieben die Angebotsmieten für Büroimmobilien in US-Metropolen sowohl für Spitzen- als auch für Sekundärobjekte stabil. Diese Stabilität zeigte sich auch in relevanten Einzelmärkten wie New York und Chicago. In San Francisco hingegen war ein leichter Rückgang des Mietpreinsniveaus gegenüber dem Vorjahr zu beobachten. Jedoch war ein Anstieg bei den sog. Incentives für Neumieter, z.B. in Form von mietfreien Zeiten oder Mieterausbauten, festzustellen. In den USA war der Trend zum Work-from-Home stärker ausgeprägt als in Europa, was sich u.a. durch die langen Pendlerzeiten erklären lässt. Der Leerstand für Büroimmobilien in den

---

USA stieg damit im nationalen Durchschnitt im Verlauf des Jahres 2023 von 12,4 % auf 13,5 % an. Somit belastete er zusätzlich zu den gestiegenen Zinsen die Möglichkeit, den Kapitaldienst zu bedienen.

Die durchschnittlichen Mieten von Shoppingmalls in den USA stiegen im landesweiten Durchschnitt an. Dies war am ausgeprägtesten in Dallas und New York festzustellen, während das Mietniveau in Chicago stabil blieb und in San Francisco fiel. Die Mieten von Logistikimmobilien stiegen im landesweiten Durchschnitt mit über 7 % erneut deutlich an. Eine Steigerung zeigte sich dabei in allen wichtigen Einzelmärkten.

Seit Jahresbeginn verzeichneten die Renditen für Büroimmobilien im Spitzen- und Sekundärbereich sowohl im landesweiten Durchschnitt als auch in allen relevanten Einzelmärkten einen Anstieg. Die Anstiege zwischen dem Premium- und Sekundärsegment waren in der Höhe vergleichbar, zeigten jedoch je nach Teilmarkt Unterschiede. Die stärkste Erhöhung zeigte sich in Washington, D.C. und erneut in San Francisco. Grund für den allgemeinen Renditeanstieg war zu einem großen Teil der schnelle und sehr abrupte Zinsanstieg in den USA, der schon 2022 begonnen hat und auch stärker ausfiel als in der Eurozone. Damit kam die Bewertung von Büroimmobilien im Jahr 2023 vermehrt unter Druck. Die Renditen bei Einzelhandelsimmobilien blieben weitgehend stabil, mit nur geringfügigen Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr. Im Zuge der allgemeinen Erhöhung des Zinsniveaus ist auch in den USA der langjährige Trend fallender Renditen für Logistikimmobilien umgekehrt worden. Das Renditeniveau stieg sowohl im landesweiten Durchschnitt als auch in den relevanten Teilmärkten im Vergleich zum Vorjahr an.

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 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die positive Entwicklung war nicht nur auf den starken einheimischen Tourismus, sondern auch auf ausländische Besucher zurückzuführen. In Kanada konnte im Jahr 2023 sogar eine noch positivere Entwicklung der wesentlichen Hotelkennzahlen beobachtet werden.

In Nordamerika wurde im Jahr 2023 ein Neugeschäft von 2,9 Mrd. € (Vorjahr: 2,5 Mrd. €) generiert, welches zum größten Teil auf die USA entfiel.

### Asiatisch-pazifischer Raum

Im asiatisch-pazifischen Raum verzeichnete das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien im Jahr 2023 einen Rückgang von etwa 33 % im Vergleich zum Vorjahr. Besonders deutlich war der Einbruch in Australien mit einem Rückgang von 57 %. Innerhalb des australischen Markts erwies sich der Büromarkt als besonders betroffen, während Hotels gleichzeitig eine gewisse Widerstandsfähigkeit zeigten. In der gesamten Region standen grenzüberschreitende und institutionelle Investoren mehrheitlich auf der Käuferseite, während REIT-Strukturen mehrheitlich auf der Verkäuferseite zu finden waren. Private Investoren hatten eine insgesamt ausgeglichene Position.

Die Spitzenmieten von Logistikimmobilien in Australien setzten im Jahr 2023 ihren Aufwärtstrend im Vergleich zum Vorjahr fort. Besonders markant war dieser Anstieg in den Metropolen Melbourne und Sydney. Gleichzeitig verzeichneten auch die Renditen von Logistikimmobilien einen weiteren Anstieg. Im Jahresverlauf erhöhten sie sich in den relevanten Metropolen um bis zu 125 Basispunkte.

Hotels im asiatisch-pazifischen Raum verzeichneten im Jahr 2023 eine positive Entwicklung gegenüber dem Vorjahr. Sowohl die Auslastung als auch die Erträge konnten sich in den meisten Märkten verbessern und spiegelten die anhaltende Erholung des internationalen Tourismus wider. Die Haupttreiber für den Erfolg blieben jedoch Kurzstreckenbesuche und der Inlandtourismus. Obwohl die internationalen Ankünfte nach wie vor unter dem Niveau von 2019 liegen, erreichen die Erträge von Hotels an einigen Orten neue Höchststände oder nähern sich diesen. Unter diesen Rahmenbedingungen verzeichneten die Malediven erneut einen nennenswerten Anstieg der Besucher. Insgesamt besuchten im Jahr 2023 1,9 Mio. Touristen die Inselnation, gegenüber 1,7 Mio. Touristen im Vorjahr. Insgesamt blieben die Auslastung und der Umsatz pro verfügbarem Zimmer maledivischer Hotelimmobilien im Jahr 2023 leicht unter dem Niveau des Vorjahres. Demgegenüber konnten Hotels in wesentlichen australischen Märkten ihre Kennzahlen gegenüber dem Vorjahr deutlich steigern, was u.a. auf eine zunehmende Normalisierung des Geschäftsreiseverkehrs zurückzuführen war.

Im asiatisch-pazifischen Raum hat die Bank im Berichtsjahr 2023 ein Neugeschäft in Höhe von 0,5 Mrd. € (Vorjahr: 0,6 Mrd. €) abgeschlossen, was zum größten Teil auf Australien entfiel. In China war die Aareal Bank Gruppe zum 31. Dezember 2023 mit Immobilienfinanzierungen nicht mehr engagiert.

### Segment Banking & Digital Solutions

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erwies sich auch im Jahr 2023 insgesamt als stabiles Marktsegment, obwohl die Branche von neuen Veränderungen und Herausforderungen geprägt war. So hat sich der Häuserpreisindex im dritten Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 10,2 % verringert. Entgegengesetzt dazu hat der Verbraucherpreisindex für Nettokaltmieten im November 2023 mit 105,7 ein neues Hoch erreicht (November 2022: 103,6). Während sich die letztthin problematischen Lieferketten sowie die hohen Energiekosten wieder normalisiert haben und die Veränderungsrate des Verbraucherpreisindex zum Vorjahresmonat im November 2023 auf 3,2 % gefallen ist (November 2022: 8,8 %), hat sich der Baupreisindex im dritten Quartal 2023 zwar auch mit rückläufiger Tendenz entwickelt, aber immer noch um 6,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal erhöht. In Verbindung mit dem weiteren Zinsanstieg im Berichtsjahr führte dies zu einer Reduktion neuer Bauvorhaben. So wurden von Januar bis Oktober 2023 insgesamt 179.800 Wohnungen genehmigt. Das waren 29,8 % oder 76.300 Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum.

Derzeit nutzen deutschlandweit über 4.000 Firmenkunden die prozessoptimierenden Produkte und Bankdienstleistungen der Aareal Bank Gruppe – hier vor allem über das ERP-integrierte BK01-Verfahren. Das durchschnittliche wohnungswirtschaftliche Einlagenvolumen des Segments lag im Geschäftsjahr 2023 bei 13,6 Mrd. € (Vorjahr: 13,4 Mrd. €) und damit über den ursprünglichen Erwartungen. Insgesamt kommt darin das große Vertrauen unserer Kunden in die Aareal Bank zum Ausdruck. Der Provisionsüberschuss von 33 Mio. € (Vorjahr: 31 Mio. €) konnte wie geplant gesteigert werden. Zu einer Steigerung des Betriebsergebnisses im Segment BDS trug insbesondere das gestiegene Zinsniveau in Verbindung mit dem weiterhin hohen Einlagenvolumen bei.

Im Berichtszeitraum wurde das Leistungsspektrum des BK01-Verfahrens für die speziellen Belange des Forderungsmanagements unserer Kunden auch auf Basis von Funktionalitäten unserer Plattformangebote sowie der Kompetenzen der in 2022 übernommenen collect.AI, einem Payment-Solution-Provider mit Angeboten u.a. für KI-gestützte Endkundenkommunikation, ausgebaut. Des Weiteren ermöglichte uns die positive Entwicklung am Zinsmarkt, nach wie vor attraktive Zinsen für unsere Kunden anzubieten und neues Einlagenvolumen (auch von Neukunden) in verschiedenen Einlagenklassen zu gewinnen. Zur Stärkung des Kundenwachstums sowie des Cross-Sellings wurde eine langfristige strategische Partnerschaft zwischen der Aareal Bank, der First Financial und der Aareon vereinbart, welche die strategischen und operativen Interessen der drei Partner langfristig sichert. Im Rahmen dieser strategischen Partnerschaft erwarb die Aareon einen Mehrheitsanteil an der First Financial, die sich auf Software-Lösungen zur technischen Integration von Finanzdienstleistungen in ERP fokussiert. Die Aareal Bank bleibt damit verlässlicher Partner der Wohnungswirtschaft für Zahlungsverkehr und Einlagenverwahrung und wird auch in Zukunft gemeinsam mit der Aareon die integrierten Finanzdienstleistungen für ihre Kunden gewährleisten und weiterentwickeln.

### Segment Aareon

Der Fokus der Aareon lag im Geschäftsjahr 2023 auf der Beschleunigung des organischen Wachstums der wiederkehrenden Umsatzerlöse (Erlöse aus Wartung, SaaS und Gebühren), auf der weiteren Optimierung des operativen Geschäfts sowie auf Zukäufen.

Mit dem Launch des offenen Ökosystems „Aareon Connect“ im ersten Quartal 2023 hat sich die Aareon zudem stärker für Lösungen von Drittanbietern geöffnet. „Aareon Connect“ basiert auf der Low-Code-Technologie der Locoa GmbH, die die Aareon im Dezember 2022 vollständig übernommen hatte. Sie ermöglicht eine deutlich einfachere und schnellere technische Integration von Drittanbieterlösungen in das offene digitale Ökosystem. Ende 2023 wurde „Aareon Connect“ auch in Großbritannien und in den Niederlanden eingeführt und hat in diesen Ländern bereits erste Partner.

Durch Up-/Cross-Sell bei bestehenden Kunden, weiteren Neukunden und SaaS-Migrationen sind die wiederkehrenden Erlöse im vergangenen Jahr organisch stark gewachsen. Der Transformationsprozess zu SaaS- und Subskriptionslösungen setzte sich planmäßig fort. Der Anteil der wiederkehrenden Erlöse am Gesamtumsatz hat sich damit auf 81 % erhöht (Vorjahr: 74 %). Zudem haben wir unsere Abhängigkeit von Lizenzmodellen weiter begrenzt und uns verstärkt auf die Erzielung wiederkehrender Erlöse fokussiert. Mit der Einführung standardisierter SaaS-Plattformen ist es der Aareon gelungen, den Beratungsbedarf ihrer Kunden zu optimieren, was

mit geringeren Umsätzen im Beratungsgeschäft einherging. Des Weiteren hatte die Fokussierung auf das Kerngeschäft SaaS und der damit verbundene Verkauf der phi-Consulting GmbH Auswirkungen auf die Beratungserlöse.

Durch die Einführung neuer intern genutzter Customer-Relationship-Management-Software und Personalmanagement-Software hat die Aareon ihre operativen Prozesse und deren Steuerung optimiert. Weitere zukunftsorientierte Maßnahmen waren neben der Gewinnung von neuen Talenten u.a. auch solche zur Optimierung des Produktportfolios, vor allem in Großbritannien. Diese Aktivitäten haben auch zur Verbesserung der Kostenstruktur beigetragen.

In Deutschland hat die Aareon im Februar 2023 die UTS innovative Softwaresysteme GmbH gekauft, einen Anbieter von Software-Lösungen, die speziell auf die Bedürfnisse der Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften und externen Hausverwaltungen zugeschnitten sind. In den Niederlanden hat sich die Aareon im März 2023 mit Embrace – The Human Cloud, dem niederländischen Marktführer für SaaS-Lösungen im Bereich Digital Workspace und Customer Engagement, verstärkt. Im Dezember 2023 hat die Aareon den spanischen Markt erschlossen und den Software-Anbieter Informatización de Empresas SLU (IESA) übernommen. Die IESA bietet Software zur Unterstützung der digitalen Immobilienverwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) in Spanien an.

Der Umsatz der Aareon Gruppe konnte erwartungsgemäß auf 344 Mio. € gesteigert werden (Vorjahr: 308 Mio. €). Das Adjusted EBITDA <sup>1)</sup> belief sich auf 100 Mio. € (Vorjahr: 75 Mio. €) und lag damit am oberen Rand des Zielkorridors.

## Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### Ertragslage

Die Aareal Bank AG hat das Geschäftsjahr 2023, welches wie das Vorjahr durch ein anspruchsvolles und herausforderndes Marktumfeld geprägt war, mit einem Betriebsergebnis vor Risikovorsorge in Höhe von 534,6 Mio. € (Vorjahr: 298,3 Mio. €) abgeschlossen.

Der Zins- und Provisionsüberschuss beträgt insgesamt 807,9 Mio. € und steigt damit gegenüber dem Vorjahr deutlich um 122,1 Mio. €. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem im Vorjahresvergleich höheren Kreditportfolio und guten Margen sowie dem gestiegenen Zinsniveau in Verbindung mit dem weiterhin hohen Einlagenvolumen. Die Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften sind um 913,3 Mio. € gestiegen, die Wertpapierzinserträge um 76,8 Mio. €. Die Zinsaufwendungen sind um 803,6 Mio. € gestiegen. Im Berichtsjahr wurden laufende Erträge in Höhe von 0,4 Mio. € (Vorjahr: 64,1 Mio. €) erzielt, die aus Beteiligungen resultieren. Der Provisionsüberschuss beträgt 14,0 Mio. € und ist gegenüber dem Vorjahr um 0,7 Mio. € gesunken.

Der Verwaltungsaufwand (inkl. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen) in Höhe von 299,4 Mio. € hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 11,4 Mio. € reduziert. Unter anderem ergab sich ein geringerer Altersvorsorgeaufwand, auch die anderen Verwaltungsaufwendungen gingen zurück.

Der Saldo der sonstigen betrieblichen Posten hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich um 102,8 Mio. € auf 26,1 Mio. € erhöht. Insbesondere die Ergebnisse aus der Bewertung des Deckungsvermögens für Pensionsverpflichtungen und aus der Fremdwährungsumrechnung sind deutlich gestiegen.

Der Saldo aus der Risikovorsorge im Kreditgeschäft und dem Ergebnis aus Wertpapieren der Liquiditätsreserve beläuft sich auf -24,6 Mio. € (Vorjahr: -192,1 Mio. €). Hierin enthalten sind auf das Kreditgeschäft entfallende Aufwendungen für Einzel- und Pauschalwertberichtigungen, Rückstellungen und Abschreibungen. Das Bewertungsergebnis des Wertpapierportfolios der Liquiditätsreserve basiert auf der vollumfänglichen Anwendung des strengen Niederstwertprinzips, darüber hinaus sind in dieser Position realisierte Kursgewinne und -verluste dieses Portfolios enthalten.

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



Der Saldo des sonstigen Geschäfts in Höhe von 210,4 Mio. € (Vorjahr: -24,7 Mio. €) beinhaltet im Wesentlichen den Ertrag aus dem Teilverkauf der Aareal First Financial Solutions AG an die Aareon AG. Weiterhin sind die abgeführten Ergebnisse der Tochtergesellschaften, deren Bewertungen und die Ergebnisse aus den wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren sowie gewinnunabhängige Steuern enthalten.

Unter Berücksichtigung des Saldos aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 112,1 Mio. € (Vorjahr: 20,5 Mio. €) wird ein Jahresüberschuss von 391,3 Mio. € (Vorjahr: 61,0 Mio. €) ausgewiesen. Inklusive des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 61,0 Mio. € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 452,3 Mio. € (Vorjahr: 61,0 Mio. €).

Mit dem Bilanzgewinn konnte das Ziel der Erhöhung der Eigenmittel der Aareal Bank AG erreicht werden.

Die Konzernziele des Geschäftsjahres 2023 konnten nicht für sämtliche finanziellen Leistungsindikatoren erreicht werden. Im Folgenden stellen wir die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren nach IFRS dar. Das Konzernbetriebsergebnis belief sich auf 149 Mio. € und lag damit aufgrund der zusätzlich vorgenommenen, signifikanten Effizienzmaßnahmen der Aareon sowie der Nutzung von zusätzlichen Opportunitäten bei dem forcierten NPL-Abbau unter dem Vorjahr (239 Mio. €) und dem ursprünglichen Ziel. Der Zinsüberschuss lag mit 978 Mio. € im Wesentlichen aufgrund des im Vorjahresvergleich höheren Kreditportfolios und guter Margen sowie des gestiegenen Zinsniveaus in Verbindung mit dem weiterhin hohen Einlagenvolumen deutlich über dem Vorjahreswert (702 Mio. €) und den Erwartungen. Die Risikovorsorge betrug 441 Mio. € (Vorjahr: 192 Mio. €) und lag höher als ursprünglich veranschlagt. Enthalten ist auch die Risikovorsorgezuführung für einen forcierten NPL-Abbau einschließlich der rund 35 Mio. € für unser abgebautes Russland-Exposure. Daneben wurde modellbasierte Risikovorsorge in Stage 1 und 2 durch ein Post-Model-Adjustment, das erforderliche Anpassungen bei der Risikovorsorgeermittlung aufgrund stichtagsbedingter Sachverhalte abbildet, in Höhe von insgesamt 25 Mio. € gebildet. Auch der Provisionsüberschuss konnte erwartungsgemäß durch das Umsatzwachstum der Aareon und im Segment Banking & Digital Solutions auf 307 Mio. € (Vorjahr: 277 Mio. €) gesteigert werden und lag damit nur leicht unter den ambitionierten Erwartungen. Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich aufgrund des starken Wachstums der Aareon und der dort getätigten Effizienzmaßnahmen (rund 90 Mio. €) auf 645 Mio. € (Vorjahr: 571 Mio. €) und lag über den ursprünglichen Erwartungen. Die Kosten der Bank blieben weitgehend stabil. Die Cost Income Ratio des Bankgeschäfts (branchenüblich ohne Bankenabgabe und Beiträge zur Einlagensicherung) belief sich auf 32 % und liegt damit auch im internationalen Vergleich auf einem sehr niedrigen und damit sehr guten Niveau. Unter der Annahme einer zeitanteiligen Abgrenzung der Verzinsung der ATI-Anleihe betrug das Ergebnis je Stammaktie (EpS) 0,69 € (Vorjahr: 2,32 €) und der RoE nach Steuern 1,4 % (Vorjahr: 5,0 %) und lag unterhalb der Prognose.

## Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Aareal Bank AG beträgt 49,2 Mrd. € zum 31. Dezember 2023, nach 48,4 Mrd. € zum 31. Dezember 2022 und blieb somit weitgehend stabil.

Die Vermögenslage ist im Wesentlichen geprägt vom Immobilienfinanzierungsgeschäft und von Wertpapieranlagen.

Der Buchwert der Schuldverschreibungen u.a. festverzinslichen Wertpapieren erhöhte sich um 1,7 Mrd. € und betrug zum 31. Dezember 2023 9,1 Mrd. € (31. Dezember 2022: 7,4 Mrd. €). Der Bestand umfasst drei Asset-Klassen: Öffentliche Schuldner, Covered Bonds und Pfandbriefe sowie Bankschuldverschreibungen.

## Struktur des Immobilienfinanzierungsportfolios

Zum 31. Dezember 2023 lag das Volumen des Immobilienfinanzierungsportfolios der Aareal Bank AG bei 29,1 Mrd. €. Gegenüber dem Jahresultimo 2022 (27,5 Mrd. €) entspricht dies einem Anstieg von rund 5,8 %.

Zum 31. Dezember 2023 lag das Volumen des Immobilienfinanzierungsportfolios<sup>1)</sup> der Aareal Bank Gruppe bei 32,5 Mrd. € (Vorjahr: 30,5 Mrd. €). Zusammen mit dem Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo betrug es 32,9 Mrd. € (Vorjahr: 30,9 Mrd. €) und lag damit in der Zielportfoliogröße.

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

---

Das Immobilienfinanzierungsportfolio der Aareal Bank AG umfasst ein Portfolio für Büro-, Wohn- und Einzelhandelsimmobilienfinanzierungen sowie Logistikimmobilien, Hotelimmobilien und sonstige Finanzierungen und verteilt sich auf die Regionen Europa, Nordamerika und Asien/Pazifik.

Insgesamt blieb der hohe Grad an Diversifikation nach Regionen und Objektarten im Immobilienfinanzierungsportfolio bestehen.

## 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 Jahr 2022 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 2023 ein Einlagenvolumen aus dem Geschäft mit der Wohnungswirtschaft von 12,7 Mrd. € (31. Dezember 2022: 13,1 Mrd. €) zur Verfügung. Die Geldmarktverbindlichkeiten einschließlich gezielter längerfristiger Refinanzierungsgeschäfte (TLTROs) der Deutschen Bundesbank beliefen sich auf 6,1 Mrd. € (31. Dezember 2022: 5,8 Mrd. €). Darin enthalten sind 1,9 Mrd. € Einlagen institutioneller Investoren und 2,6 Mrd. € Privatkundeneinlagen.

### Langfristige Refinanzierungsmittel und Eigenkapital

#### Refinanzierungsstruktur

Die Refinanzierungsstruktur der Aareal Bank AG weist einen hohen Anteil an langfristigen Refinanzierungsmitteln auf. Darunter fallen Namens- und Inhaberpfandbriefe, Schuldscheindarlehen, Medium Term Notes, sonstige Schuldverschreibungen und Nachrangmittel. Letztere umfassen nachrangige Verbindlichkeiten und Instrumente des zusätzlichen aufsichtsrechtlichen Kernkapitals.

Zum 31. Dezember 2023 betrug das langfristige Refinanzierungsportfolio 24,8 Mrd. € (Vorjahr: 23,8 Mrd. €). Hiervon entfielen auf Hypotheken- und Öffentliche Pfandbriefe 16,1 Mrd. € (Vorjahr: 14,7 Mrd. €), 8,2 Mrd. € auf ungedeckte und 0,2 Mrd. € auf nachrangige Refinanzierungsmittel (Vorjahr: 8,6 Mrd. € und 0,3 Mrd. €) sowie 0,3 Mrd. € (Vorjahr: 0,3 Mrd. €) auf Instrumente des zusätzlichen aufsichtsrechtlichen Kernkapitals.

#### Refinanzierungsaktivitäten

Im gesamten Geschäftsjahr 2023 konnte die Aareal Bank Gruppe 2,4 Mrd. € am Kapitalmarkt platzieren. Darunter waren zwei Pfandbrief-Benchmark-Transaktionen über jeweils 750 Mio. € sowie eine über 500 Mio. €. Das Rating-Downgrade von Fitch am 14. Februar 2024 von BBB+ Outlook negative auf BBB Outlook stable hatte kaum Auswirkungen auf unsere Refinanzierungssituation und führte aufgrund unserer breit angelegten Refinanzierungsaktivitäten zu keinen strukturellen Veränderungen unserer Fundingstrategie.

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

#### Eigenkapital

Das bilanzielle Eigenkapital der Aareal Bank AG betrug zum 31. Dezember 2023 2.299,9 Mio. € (Vorjahr: 1.908,6 Mio. €).

Die harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) – Basel IV (phase-in) lag im Berichtszeitraum mit 19,4 % wie erwartet deutlich über dem normierten Kapitalbedarf von 15 %.

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

	31.12.2023	31.12.2022
Mio. €		
<b>Basel IV (phase-in)</b>		
Hartes Kernkapital (CET1)	2.661	2.468
Kernkapital (T1)	2.961	2.768
Eigenmittel (TC)	3.218	3.065
in %		
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote)	19,4	19,3
Kernkapitalquote (T1-Quote)	21,6	21,7
Gesamtkapitalquote (TC-Quote)	23,5	24,0
<b>Basel III</b>		
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote)	19,4	19,3

<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 2022: inklusive ursprünglich geplanter Dividende von 1,60 € je Aktie im Jahr 2022 und zeitanteiliger Abgrenzung der Verzinsung der AT1-Anleihe sowie exklusive handelsrechtlichem Jahresergebnis 2022.

31. Dezember 2023: inklusive Jahresergebnis 2023 und zeitanteiliger Abgrenzung der Verzinsung der AT1-Anleihe, da keine Ausschüttung des Jahresergebnisses 2023 in 2024 geplant ist. 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. Artikel 3 CRR (RWA) nach Maßgabe der aktuell 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).

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

	31.12.2023	31.12.2022
Mio. €		
<b>Hartes Kernkapital (CET1)</b>		
Gezeichnetes Kapital und Kapitalrücklage	900	900
Anrechenbare Gewinnrücklagen	2.088	1.985
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	-118	-71
Abzugsposten vom harten Kernkapital	-209	-346
<b>Summe Hartes Kernkapital (CET1)</b>	<b>2.661</b>	<b>2.468</b>
AT1-Anleihe	300	300
<b>Summe Zusätzliches Kernkapital (AT1)</b>	<b>300</b>	<b>300</b>
<b>Summe Kernkapital (T1)</b>	<b>2.961</b>	<b>2.768</b>
<b>Ergänzungskapital (T2)</b>		
Nachrangige Verbindlichkeiten	193	248
Sonstiges	64	49
<b>Summe Ergänzungskapital (T2)</b>	<b>257</b>	<b>297</b>
<b>Eigenmittel (TC)</b>	<b>3.218</b>	<b>3.065</b>

<sup>1)</sup> 31. Dezember 2022: inklusive ursprünglich geplanter Dividende von 1,60 € je Aktie im Jahr 2022 und zeitanteiliger Abgrenzung der Verzinsung der AT1-Anleihe sowie exklusive handelsrechtlichem Jahresergebnis 2022

31. Dezember 2023: inklusive Jahresergebnis 2023 und zeitanteiliger Abgrenzung der Verzinsung der AT1-Anleihe, da keine Ausschüttung des Jahresergebnisses 2023 in 2024 geplant ist. 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) 31.12.2023	Eigenmittel- anforderungen Gesamt 31.12.2023	Risikogewichtete Positionsbeträge (RWA) 31.12.2022	Eigenmittel- anforderungen Gesamt 31.12.2022
Mio. €				
Kreditrisiko (ohne Gegenparteiausfallrisiko)	11.454	916	10.063	805
Gegenparteiausfallrisiko	520	42	384	31
Marktrisiko <sup>2)</sup>	-	-	136	11
Operationelles Risiko	1.283	103	1.142	91
Zusätzliche RWA gemäß Art. 3 CRR	463	37	1.057	85
<b>Gesamt</b>	<b>13.720</b>	<b>1.098</b>	<b>12.782</b>	<b>1.023</b>

<sup>1)</sup> Angepasster Gesamtrisikobetrag i.S.d. Artikel 3 CRR (RWA) nach Maßgabe der aktuell 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).

<sup>2)</sup> 31. Dezember 2023: Eine Eigenmittelunterlegung des Marktrisikos war nicht erforderlich, da gemäß Art. 351 CRR die Summe der gesamten Nettofremdwährungsposition 2 % der Eigenmittel nicht überstieg.

**Unsere Mitarbeiter**

Die Aareal Bank AG ist die Obergesellschaft der Aareal Bank Gruppe. Das folgende Kapitel berichtet über unsere Mitarbeiter aus Sicht der Aareal Bank Gruppe.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter spielen für die zukünftige Entwicklung der Aareal Bank Gruppe eine zentrale Rolle: Motivation, unternehmerisches Denken und Handeln, Eigenverantwortung sowie die Erarbeitung zukunftsweisender Lösungen sind entscheidend für die Leistungsfähigkeit und Wettbewerbsfähigkeit der Gruppe. Dies gilt in unserem komplexen Geschäft einmal mehr, das in vielen Fällen auf langjährige, von Vertrauen geprägten Kundenbeziehungen basiert. Daher ist es für uns von größter Bedeutung, über unser Nachwuchskräfteprogramm und die gezielte Förderung interner Wechsel und Weiterentwicklungen die allgemeine Wissensbasis der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu verbreitern und diese auch in der Kundenbeziehung wirken zu lassen.

**Personaldaten zum 31. Dezember 2023<sup>1)</sup>**

	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
Anzahl der Mitarbeiter Aareal Bank AG	1.045	973	7,4%
Betriebszugehörigkeit	12,0 Jahre	12,2 Jahre	-0,2 Jahre
Fluktuationsquote	4,6%	4,3%	0,3%-Punkte

<sup>1)</sup> Die Übersicht Mitarbeiterkennzahlen auf der Internetseite der Gesellschaft „Verantwortung“ unter <https://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 auch das Cross-Mentoring fortgesetzt. Hierbei tauschen sich Mentee und Mentor/Mentorin aus unterschiedlichen Unternehmen in einer Tandem-Beziehung aus. Auch hiermit fördern wir den gezielten, übergreifenden Austausch und den Wissenstransfer.

## 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 fortgeführt.

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. 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 Kinderbetreuungsleistungen, Ferienprogrammen für Mitarbeiterkinder über die Stadt Wiesbaden, 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. Hierzu zählten präventive individuelle Gesundheitsberatungen zu verschiedenen Themenstellungen, Betriebsarztsprechstunden mit Diagnoseangebot, Grippe-schutzimpfungen, Haut-Screenings, Darmkrebsvorsorge sowie Ergonomieberatung am Arbeitsplatz und Business-Yoga in digitaler Form.

## Risikobericht

Die Aareal Bank AG ist die Obergesellschaft der Aareal Bank Gruppe. Mit einer Vielzahl von Konzerngesellschaften hat die Aareal Bank AG Ergebnisabführungsverträge bzw. Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge abgeschlossen. Die wirtschaftlichen Risiken dieser Gesellschaften spiegeln sich damit im Risikoprofil der Aareal Bank AG wider. Darüber hinaus wird die Refinanzierung der Aareal Bank Gruppe zentral durch die Aareal Bank AG gesteuert. Daher erfolgt die Überwachung und Steuerung der Risiken des Konzerns durch die Obergesellschaft nach konzerneinheitlichen Vorgaben. Vor diesem Hintergrund wird im nachfolgenden Risikobericht das Risikomanagementsystem auf Gruppenebene dargestellt.

## Risikomanagement

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.

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 das 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 werden kontinuierlich weiterentwickelt. Dazu werden derzeit geeignete Risikoindikatoren und Limits für Klima- und Umweltrisiken erarbeitet.

### Anwendungs- und Verantwortungsbereiche für das Risikomanagement

Die Aareal Bank AG 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 Einzelgesellschaften 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 der Aareal Bank Gruppe 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 Management Credit Portfolio Management Capital Markets Management Workout	Risk Controlling    Second Line of Defence NPL
Treasury-Geschäft	Treasury	Risk Controlling
Länderrisiken	Treasury Credit Management Capital Markets 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 Chief Risk Officer (CRO).

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 wesentlicher 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 für die 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 halbjährlich statt. Die Ergebnisse werden mit den entsprechenden Einheiten der Second/Third Line of Defence (Risk Controlling, Compliance und Revision) abgestimmt, durch eine zentrale IKS Koordinationsstelle plausi-



---

bilisiert und sowohl an den Vorstand als auch an den Aufsichtsrat berichtet. Im Falle von Auffälligkeiten bzw. Verstößen sind, in Abhängigkeit von der Schwere des Verstoßes, 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. Das zusätzliche Kernkapital (AT1) wird nicht beim internen Kapital angesetzt. 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 auch Anpassungen für mögliche Klimarisiken.

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.

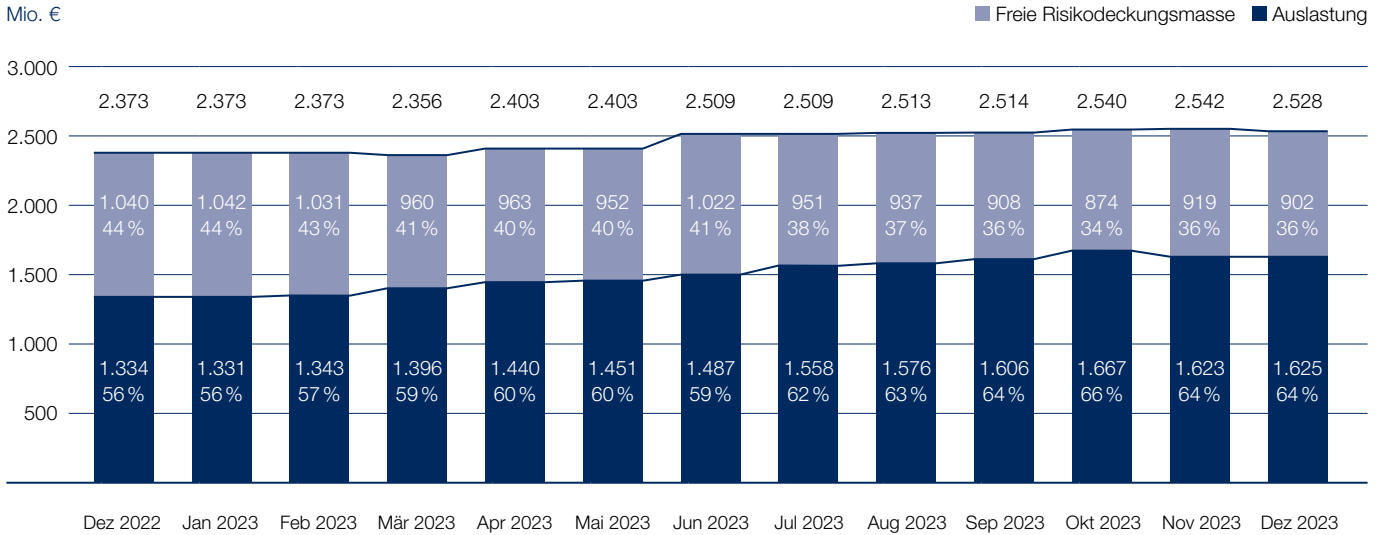
Die risikoartenspezifischen Limits werden so festgelegt, dass die ökonomische Risikodeckungsmasse abzüglich eines Risikopuffers nicht überschritten wird. Der Puffer soll nicht explizit limitierte Risiken abdecken und zur Absorption von sonstigen Schwankungen des internen Kapitals im Zeitablauf dienen. 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.

#### Risikotragfähigkeit (ökonomische Perspektive des ICAAP)

	31.12.2023	31.12.2022
Mio. €		
Hartes Kernkapital (CET1 nach Basel III)	2.661	2.468
Ökonomische Anpassungen	-133	-95
<b>Risikodeckungsmasse</b>	<b>2.528</b>	<b>2.373</b>
<b>Auslastung der Risikodeckungsmasse</b>		
Kreditausfallrisiken	680	467
Zinsänderungsrisiken im Anlagebuch (IRRBB)	99	86
Pensionsrisiken	118	72
Marktrisiken	385	406
Operationelle Risiken	103	91
Beteiligungsrisiken	43	75
Immobilienrisiken	100	71
Geschäfts- und strategische Risiken	97	66
<b>Summe Auslastung</b>	<b>1.625</b>	<b>1.334</b>
<b>Auslastung in % der Risikodeckungsmasse</b>	<b>64%</b>	<b>56%</b>

**Entwicklung der Auslastung der Risikodeckungsmasse im Jahresverlauf 2023**



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.

**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. ESG-Risiken sind in die Stresstestmethodik integriert. Die ESG-bezogenen Stresstestrechnungen umfassen Szenarien 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, Capital Markets 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 Risikoversorge. 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 Risikoversorgebedarfs.

#### **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 Capital Markets 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 Capital Markets 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 Reporting-Funktion erstreckt sich auf die Anwendung adäquater Risikomesssysteme, die Ableitung von Limit-Systemen 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 einzubeziehen, um den Marktbereichen 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.

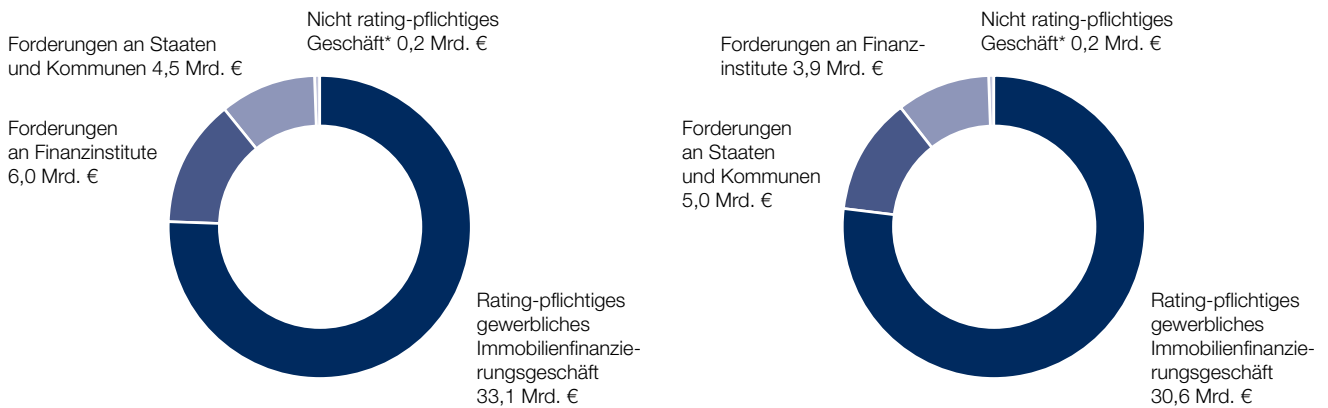
Vor dem Hintergrund der geopolitischen und makroökonomischen Unsicherheiten liegt im Moment ein besonderes Augenmerk auf den volkswirtschaftlichen Prognosen. Bei der fortlaufenden Überprüfung orientieren wir uns auch an den Projektionen der EZB ergänzend zu unseren üblichen Datenprovidern. Gleichwohl 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 ein Kreditportfoliomodell. Dieses wird 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. €

31.12.2023 | 31.12.2022



\* Inklusiv 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.

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 anhaltende Zinsanstiegsdynamik an den internationalen Märkten hat eine Belastung der Kapitaldienstanforderungen 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 Steuer relevanten Ausfalldefinition gemäß Art. 178 CRR.



**Bilanzielles rating-pflichtiges gewerbliches Immobilienfinanzierungsgeschäft**

	31.12.2023					31.12.2022				
	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	50	-	-	-	<b>50</b>	158	-	-	-	<b>158</b>
Klasse 3	48	-	-	-	<b>48</b>	258	-	-	-	<b>258</b>
Klasse 4	734	-	-	-	<b>734</b>	775	24	-	-	<b>799</b>
Klasse 5	3.359	19	-	18	<b>3.396</b>	4.367	19	-	18	<b>4.404</b>
Klasse 6	4.249	-	-	68	<b>4.317</b>	4.296	52	-	112	<b>4.460</b>
Klasse 7	6.268	79	-	5	<b>6.352</b>	4.534	772	-	37	<b>5.343</b>
Klasse 8	4.393	912	-	32	<b>5.337</b>	2.610	1.352	-	52	<b>4.014</b>
Klasse 9	4.254	2.551	-	-	<b>6.805</b>	3.649	2.623	-	33	<b>6.305</b>
Klasse 10	1.378	794	-	23	<b>2.195</b>	962	1.519	-	42	<b>2.523</b>
Klasse 11	234	372	-	-	<b>606</b>	157	116	-	-	<b>273</b>
Klasse 12	-	188	-	-	<b>188</b>	-	97	-	-	<b>97</b>
Klasse 13-15	-	426	-	-	<b>426</b>	-	-	-	-	<b>-</b>
Ausgefallen	-	-	1.468	109	<b>1.577</b>	-	-	983	133	<b>1.116</b>
<b>Gesamt</b>	<b>24.967</b>	<b>5.341</b>	<b>1.468</b>	<b>255</b>	<b>32.031</b>	<b>21.766</b>	<b>6.574</b>	<b>983</b>	<b>427</b>	<b>29.750</b>

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

**Außerbilanzielles rating-pflichtiges gewerbliches Immobilienfinanzierungsgeschäft**

	31.12.2023					31.12.2022				
	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	1	-	-	-	<b>1</b>	-	-	-	-	<b>-</b>
Klasse 4	7	-	-	-	<b>7</b>	5	-	-	-	<b>5</b>
Klasse 5	13	-	-	-	<b>13</b>	52	-	-	-	<b>52</b>
Klasse 6	134	-	-	-	<b>134</b>	72	-	-	-	<b>72</b>
Klasse 7	151	-	-	-	<b>151</b>	62	19	-	-	<b>81</b>
Klasse 8	167	21	-	-	<b>188</b>	211	33	-	-	<b>244</b>
Klasse 9	205	102	-	-	<b>307</b>	84	18	-	-	<b>102</b>
Klasse 10	122	-	-	3	<b>125</b>	211	20	-	-	<b>231</b>
Klasse 11	100	49	-	-	<b>149</b>	19	-	-	-	<b>19</b>
Klasse 12-15	-	3	-	-	<b>3</b>	-	-	-	-	<b>-</b>
Ausgefallen	-	-	10	-	<b>10</b>	-	-	2	-	<b>2</b>
<b>Gesamt</b>	<b>900</b>	<b>175</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>1.088</b>	<b>716</b>	<b>90</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>808</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**

	31.12.2023					31.12.2022				
	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	478	-	-	-	<b>478</b>	322	-	-	-	<b>322</b>
Klasse 2	418	-	-	-	<b>418</b>	157	-	-	-	<b>157</b>
Klasse 3	281	-	-	-	<b>281</b>	476	-	-	-	<b>476</b>
Klasse 4	2.579	-	-	-	<b>2.579</b>	1.102	-	-	-	<b>1.102</b>
Klasse 5	55	-	-	-	<b>55</b>	302	-	-	-	<b>302</b>
Klasse 6	281	-	-	-	<b>281</b>	7	-	-	-	<b>7</b>
Klasse 7	1.141	-	-	-	<b>1.141</b>	655	-	-	-	<b>655</b>
Klasse 8	593	-	-	-	<b>593</b>	422	-	-	-	<b>422</b>
Klasse 9	87	-	-	-	<b>87</b>	396	-	-	-	<b>396</b>
Klasse 10	30	8	-	-	<b>38</b>	18	-	-	-	<b>18</b>
Klasse 11-18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausgefallen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>5.943</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.951</b>	<b>3.857</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.857</b>

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

**Bilanzielle Forderungen an Staaten und Kommunen**

	31.12.2023					31.12.2022				
	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	1.887	-	-	-	<b>1.887</b>	1.687	-	-	-	<b>1.687</b>
Klasse 2	1.317	-	-	-	<b>1.317</b>	1.802	-	-	-	<b>1.802</b>
Klasse 3	451	146	-	-	<b>597</b>	495	-	-	-	<b>495</b>
Klasse 4	40	-	-	-	<b>40</b>	30	-	-	-	<b>30</b>
Klasse 5	12	-	-	-	<b>12</b>	21	-	-	-	<b>21</b>
Klasse 6	112	-	-	-	<b>112</b>	273	-	-	-	<b>273</b>
Klasse 7	24	-	-	-	<b>24</b>	120	-	-	-	<b>120</b>
Klasse 8	550	-	-	-	<b>550</b>	526	-	-	-	<b>526</b>
Klasse 9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Klasse 10-20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausgefallen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>4.393</b>	<b>146</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.539</b>	<b>4.954</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.954</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 Kreditsystem der Bank erfasst.

### **Kreditrisikominderung von Handelsgeschäften**

Zur Reduzierung des Adressenausfallrisikos im Handelsgeschäft der Aareal Bank enthalten die von der Bank verwendeten Rahmenverträge für Finanztermingeschäfte und Rahmenverträge für Wertpapierpensionsgeschäfte (Repos) Kreditrisikominderungstechniken in Form von gegenseitigen Aufrechnungsrahmenvereinbarungen („vertragliche Nettingvereinbarungen“).

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

Grundsätzlich unterliegen alle Rahmenverträge für Finanztermingeschäfte dem Prinzip des einheitlichen Vertrags. Dies bedeutet, dass im Fall der Kündigung oder des Ausfalls des Vertragspartners 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, welches 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 vertraglichen Nettingvereinbarungen 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 „close-out netting-fähig“ ist und somit eine Verrechnung mit anderen unter dem Rahmenvertrag erfassten Einzelgeschäften stattfinden kann. Die Bank bedient sich berücksichtigungsfähiger vertraglicher Nettingvereinbarungen im Sinne des Artikels 296 CRR bei allen Geschäften mit Finanzinstituten, wobei in den meisten Fällen zusätzliche Besicherungsvereinbarungen bestehen, die das jeweilige Kreditrisiko weiter mindern.

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 Limited.

Die Bank tätigt daneben sowohl bilateral als auch über die Eurex Clearing AG als zentrale Gegenpartei Wertpapierpensionsgeschäfte. Bei den Wertpapierpensionsgeschäften wird in Abhängigkeit vom Kontrahenten „Zahlungs-“ bzw. „Lieferungs-Netting“ auf Einzelgeschäftsbasis vorgenommen. Die Bank verwendet hierfür die umfassende Methode zur Berücksichtigung finanzieller Sicherheiten nach Kapitel 4 der CRR (Artikel 223 ff.)

Grundsätzlich beinhalten auch die Rahmenverträge für Wertpapierpensionsgeschäfte Regelungen zum Close-out Netting aller unter einer vertraglichen Nettingvereinbarung erfasster Einzelgeschäfte. Die Bank nutzt bisher im Repobereich diese seitens des Aufsichtsrechts vorgesehene Möglichkeit der verminderten Eigenkapitalunterlegung sämtlicher unter einer vertraglichen Nettingvereinbarung erfasster Einzelgeschäfte nicht.

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 Capital Markets Management.

Finanztermingeschäfte werden in der Regel barbesichert. Bei Wertpapierpensionsgeschäften werden in der Regel Wertpapiere als Sicherheiten ausgetauscht.

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

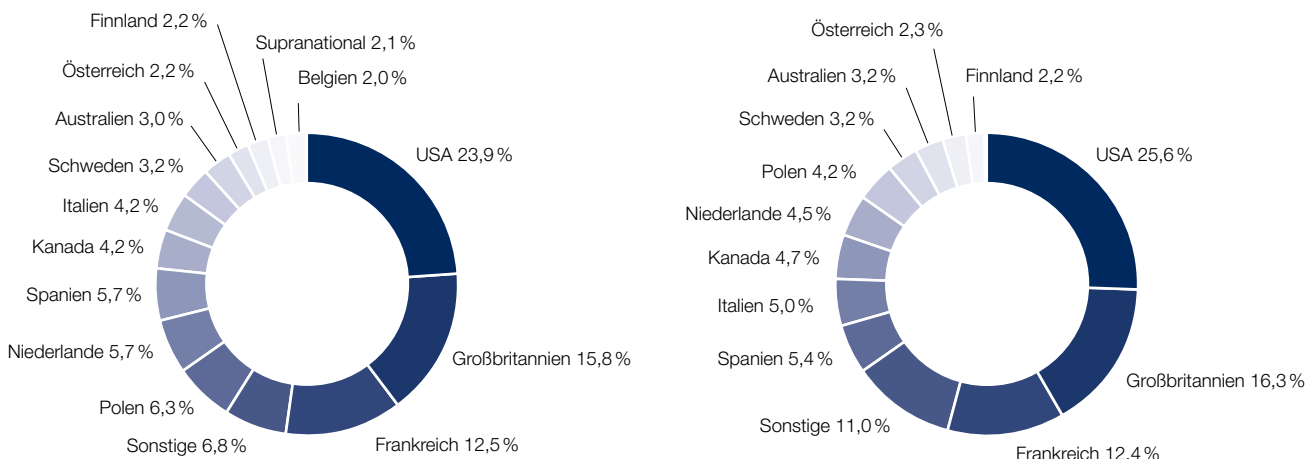
## Länderrisiken

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 % 31.12.2023 | 31.12.2022



### Zinsänderungsrisiken im Anlagebuch

#### Definition

Unter Zinsänderungsrisiken im Anlagebuch (Interest Rate Risk in the Banking Book = IRRBB) werden die Risiken zinssensitiver 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 (Gap 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) und
- Risiken aus der Änderung des Aareal Bank-spezifischen Refinanzierungsspreads (Funding Risk).

Die Risiken aus Wertschwankungen des Fondsvermögen (Fonds Risk) sind in das sonstige Marktrisiko umgegliedert worden. Die Arbeiten im Zuge der Benchmark-Reform sind abgeschlossen: Für alle betroffenen Währungen ist die sogenannte „risk-free-rate“ der jeweiligen Währung die Referenz bei der Messung des Zinsänderungsrisikos.

#### 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 1,88 Jahre, in die Berechnung einbeziehen. Den Vorgaben gemäß den EBA-Leitlinien zur Steuerung des Zinsänderungsrisikos bei Geschäften des Anlagebuchs (EBA/GL/2022/14) folgend werden Großkundeneinlagen von Finanzkunden von der Modellierung ausgeschlossen.

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. Die zum 30. Juni 2023 erstmals anzuwendenden neuen EBA-Leitlinien zur Steuerung des Zinsänderungsrisikos bei Geschäften des Anlagebuchs (EBA/GL/2022/14) führten zu keinen weiteren wesentlichen Anpassungen in der barwertigen Sicht.

Ergänzend hierzu und in Einklang mit den EBA-Leitlinien zur Steuerung des Zinsänderungsrisikos bei Geschäften des Anlagebuchs (EBA/GL/2022/14) 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. Forecast-Stichtag, 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 hierfür noch unterstellten 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 %.

Mio. €	31.12.2023		31.12.2022	
	bei -200 BP	bei +200 BP	bei -200 BP	bei +200 BP
EUR	-43	40	-40	23
GBP	12	-18	15	-25
USD	36	-45	18	-14
Sonstige	8	-8	6	-6
<b>Gesamt</b>	<b>13</b>	<b>-31</b>	<b>-1</b>	<b>-22</b>
<b>Verhältnis zu regulatorischen Eigenmitteln nach Basel III (%)</b>	<b>0,4</b>	<b>1,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,7</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 %.

Mio. €	31.12.2023	31.12.2022
Parallele Zinserhöhung	-35	-28
Zinskoeffizient bei paralleler Zinserhöhung (%)	1,2	1,0
Parallele Zinssenkung	18	4
Zinskoeffizient bei paralleler Zinssenkung (%)	0,6	0,1
Versteilung der Zinskurve	-2	7
Zinskoeffizient bei Versteilung der Zinskurve (%)	0,1	0,3
Verflachung der Zinskurve	-13	-24
Zinskoeffizient bei Verflachung der Zinskurve (%)	0,4	0,9
Kurzfristschock – aufwärts	-32	-29
Zinskoeffizient bei Kurzfristschock aufwärts (%)	1,1	1,0
Kurzfristschock – abwärts	1	22
Zinskoeffizient bei Kurzfristschock abwärts (%)	0,0	0,8
<b>Kernkapital nach Basel III</b>	<b>2.961</b>	<b>2.768</b>

Der Nettozinsenertrag ist eine GuV-basierte Messgröße. Für die Messung des Ertragsrisikos werden die Veränderungen des Nettozinsenertrags 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 zinsensitiver Instrumente des Anlagebuchs mit ein, welche weder dem Zinsänderungsrisiko im Anlagebuch noch dem Kreditrisiko 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) und
- 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),
- Risiken aus den Wertschwankungen des Fondsvermögens (Fonds Risk) und
- Risiken einer Anpassung der Kreditbewertung von OTC-Derivaten (CVA Risk).

Das auch für das Anlagebuch berücksichtigte Credit Spread Risk (CSRBB – credit spread risk in the banking book) ist damit dem Market Risk zugeordnet. Per 31. Dezember 2023 gelten hierfür erstmals die Vorgaben der neuen Leitlinien zur Steuerung von Zinsänderungsrisiken und Kreditspreadrisiken bei Geschäften des Anlagebuchs der europäischen Bankenaufsicht (EBA/GL/2022/14).

Im Zuge der Umsetzung dieser neuen Leitlinien wurde die Berechnung der Credit Spread Risiken überprüft und angepasst. Eine wesentliche Anpassung war hierbei die Berücksichtigung der mit den eigenen Benchmark-Emissionen einhergehenden Sensitivitäten bzgl. passender Pfandbrief- und Senior-Unsecured-Spreads in den Risikokennzahlen.

### 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 ermittelt. Mit einem Konfidenzniveau von 99,9 % wird das Verlustpotenzial bestimmt.

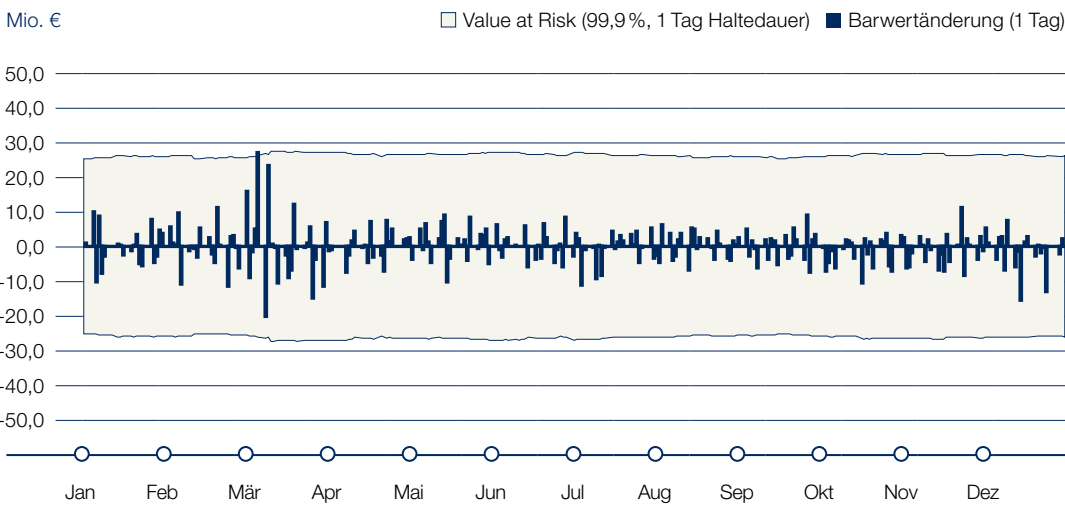
**Backtesting**

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.

**Barwertentwicklung und 1-Tages-VaR im Jahresverlauf 2023**



**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 gruppenweiten IKS 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 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 auf Gruppenebene zusammen. Die dezentralen operativen Rechtseinheiten der Bank sowie die Rechtsabteilungen der Einzelgesellschaften 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. Steuerisiken 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.

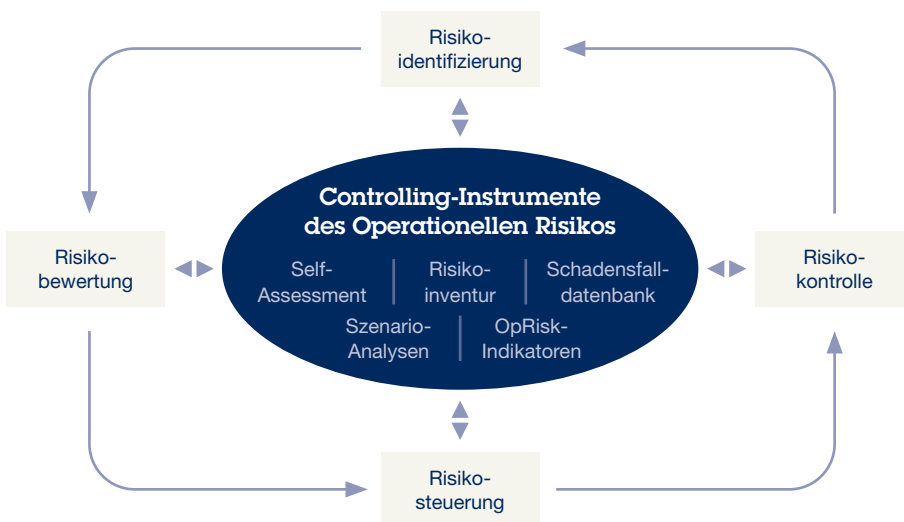
Die folgenden Controlling-Instrumente für das Operationelle Risiko werden in der Bank derzeit eingesetzt:

- 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 relevanter 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, die 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 1.

### Management Operationeller Risiken



Für das Geschäftsjahr 2023 haben sich keine wesentlichen Risikokonzentrationen gezeigt. Risikoereignisse werden fortlaufend in einer Datenbank erfasst. Die Auswirkungen dieser Risikoereignisse im Berichtsjahr betragen weniger als 10 % 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 eingeschlossen werden zusätzlich Risiken aus Haftungsverhältnissen gegenüber den relevanten Konzerngesellschaften.

### Risikomessung und -überwachung

Im Beteiligungsrisikomodell 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, die außerdem um eine Komponente für Konzentrationsrisiken ergänzt wurde, für den Fall das einzelne Beteiligungen aus Gesamtbanksicht ein erhebliches Konzentrationsrisiko darstellen. 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 Group Strategy 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 Einjahressicht 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. Darüber hinaus berücksichtigt das Modell idiosynkratische Schockereignisse für die einzelnen Objekte, die unabhängig von allgemeinen Marktentwicklungen eintreten können.

Der Immobilienbestand erhöhte sich zum Bilanzstichtag durch die Übernahme von zwei Immobilienobjektgesellschaften aus US-amerikanischen Kreditengagements.

---

## 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**

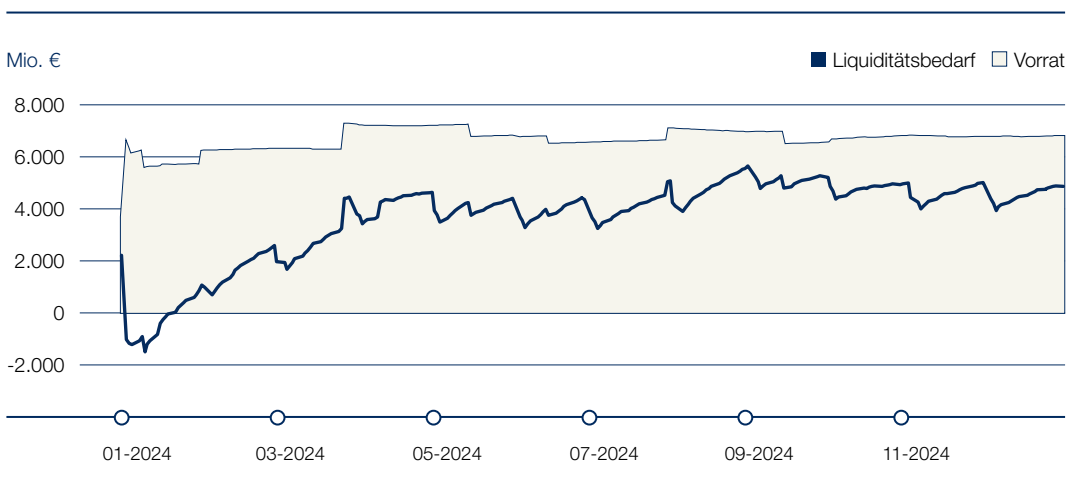
Außerdem verwenden wir Stresstests und Szenarioanalysen zur Untersuchung des Einflusses von plötzlich auftretenden Stressereignissen auf unsere Liquiditätsposition. Die verschiedenen standardisierten Szenarien, welche historische, idiosynkratische, marktweite und kombinierte Szenarien beinhalten, werden 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 (Ttl) bezeichnet die verbleibende Zeit in Tagen, für die auch unter ungünstigen Umständen eine ausreichende Zahlungsfähigkeit 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 2024 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 Prüfungsergebnisse einbeziehen. Basierend darauf liegt dem Vorstand kein Hinweis vor, dass das IKS oder RMS zum 31. Dezember 2023 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 offenzulegenden 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

Die Aareal Bank AG ist die Obergesellschaft der Aareal Bank Gruppe. Mit einer Vielzahl von Konzerngesellschaften hat die Aareal Bank AG Ergebnisabführungsverträge bzw. Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge abgeschlossen. Die voraussichtlichen Entwicklungen dieser Gesellschaften spiegeln sich damit in der Aareal Bank AG wider. Darüber hinaus wird die Refinanzierung der Aareal Bank Gruppe zentral durch die Aareal Bank AG gesteuert. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Prognose der Branchen- und Geschäftsentwicklung sowie die Darstellung der Chancen auf Gruppenebene und in den Segmenten.

## Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Konjunktur, die Finanzmärkte und die Gewerbeimmobilienmärkte sind einer Reihe von Risiken ausgesetzt. Im Jahresverlauf 2023 schwächten sich einige Abwärtsrisiken ab, wie etwa durch rückläufige Inflationsraten oder die Beseitigung von Störungen in den Lieferketten. Darüber hinaus erwiesen sich einige Risiken als temporär. Nichtsdestotrotz bleibt der Gesamtblick überwiegend von Risiken geprägt. Weiterhin stellt der Einmarsch Russlands in die Ukraine, der zu enormen humanitären und wirtschaftlichen Problemen geführt hat, eine außerordentlich große Belastung dar. Darüber hinaus existieren weitere Risiken, die negativ zum Tragen kommen könnten. Hierzu zählen geopolitische Risiken, die Folgen einer rückläufigen, aber weiterhin hohen Inflation, eine zu starke geldpolitische Straffung durch die Zentralbanken, gestiegene staatliche und private Verschuldungen, Zweifel am Zusammenhalt des europäischen Projekts sowie die Folgen des Umbaus der Wirtschaft hin zu mehr Klimaneutralität.

Die anhaltenden Folgen des russischen Einmarschs in die Ukraine und gegenseitige Sanktionen zwischen dem Westen und Russland haben weiterhin starke negative Auswirkungen auf viele Volkswirtschaften, die bei einer Fortsetzung des Konflikts anhalten oder sich sogar noch verstärken können. Russland ist ein bedeutender Exporteur von Öl, Gas, Nickel und Palladium, während die Ukraine ein wichtiger Exporteur von Getreide ist. Daher besteht das Potenzial, dass dieser Krieg erhebliche Volatilität auf den Rohstoffmärkten verursacht. In Verbindung mit einer gestiegenen Gefahr von Cyberangriffen, einer erhöhten Vorsicht von Investoren und dem Risiko der Sabotage kritischer Infrastruktur stellt dies eine Bedrohung für das Wirtschaftswachstum dar. Dabei ist zu vermuten, dass selbst im

---

Falle einer Beendigung des Kriegs eine vollständige Normalisierung der Wirtschaftsbeziehungen zwischen Russland und den westlichen Ländern in der nahen Zukunft nicht zu erwarten ist.

Des Weiteren zeichnet sich ab, dass sich zwischen Russland und China eine Allianz gegenüber der westlichen Welt bildet. Da China eine entscheidende Rolle in der globalen Lieferkette einnimmt, würden eskalierende Handelskonflikte die Weltwirtschaft erheblich schädigen. Ein Angriff Chinas auf Taiwan würde diese Konflikte noch verschärfen. Unabhängig davon sind Entkopplungsprozesse und Deglobalisierungsbestrebungen bereits zu beobachten, da sich die Lieferketten während der Covid-19-Pandemie als zu anfällig erwiesen haben. Darüber hinaus würden weitere geopolitische Risiken wie Terrorismus und politische sowie militärische Konflikte wahrscheinlich erhebliche Auswirkungen auf die Märkte und ihre Teilnehmer haben. Nach dem Überfall der Hamas auf Israel und dem Einmarsch Israels in den Gazastreifen ist die Terrorismusgefahr nicht nur in Nahost, sondern auch in westlichen Ländern zusätzlich gestiegen. Zusätzlich birgt dieser Konflikt die Gefahr einer erhöhten Volatilität der Energiepreise. Insbesondere besteht das Risiko einer Ausweitung des Konflikts auf den Nahen Osten, was wiederum die weltweite Ölversorgung stören könnte.

Während die Energie- und Rohstoffpreise in der ersten Hälfte des Jahres 2022 die Haupttreiber der Inflation waren, wurde der Preisdruck in der Folgezeit immer breiter und ließ die Inflation in vielen Volkswirtschaften auf den höchsten Stand seit mehreren Jahrzehnten ansteigen. Obwohl der energiebedingte Preisdruck im Jahr 2023 nachließ, deutet das immer noch hohe Niveau der Kerninflation darauf hin, dass die Unternehmen die höheren Preise an die Kunden weitergeben. Dies ist u.a. durch Nachholeffekte bei den Löhnen zu erklären, die Unternehmen in der Form steigender Preise für ihre Waren und Dienstleistungen an die Verbraucher durchreichen, um ihre Gewinnmargen aufrechtzuerhalten. In dem Maße, in dem die Nachfrage zukünftig auf eine Angebotsknappheit trifft, könnte es bei einigen Waren und Dienstleistungen zu erneuten Preissteigerungen kommen, was zu hohen Inflationszahlen und möglicherweise anhaltend höheren Inflationserwartungen beiträgt. Es ist auch möglich, dass strukturell höhere Energiepreise, beispielsweise aufgrund von Angebotsverknappungen, vor allem für große Industrieländer eine dauerhafte Belastung darstellen. Dies gilt insbesondere für Deutschland, das darüber hinaus noch den Ausstieg aus der Kernenergie vollzieht.

Die Zentralbanken stehen weiterhin vor der schwierigen Aufgabe, die Inflationsraten wieder in die Richtung des Zielwerts zu führen, ohne die Finanzstabilität zu gefährden. Eine sich nachhaltig festsetzende Inflation und damit ein auf Dauer erhöhtes Zinsniveau stellen dabei ein erhebliches Risiko für die Finanz- und Immobilienmärkte dar, weswegen die richtige Balance hinsichtlich der geldpolitischen Straffung eingehalten werden muss. Die Ausmaße einer übermäßigen Straffung können gravierend sein und zu einem starken Anstieg der Renditen auf den Anleihemärkten und negativen Korrekturen auf den Aktien- und Immobilienmärkten führen. Auch könnten in der Liquidität begrenzte Refinanzierungsmärkte erheblichen Druck auf Finanzinstitute ausüben und in Verbindung mit Unsicherheiten über die Wirtschaftsdynamik die Kreditvergabetätigkeit von Banken einschränken. Des Weiteren stellt die Entscheidung der EZB, die Verzinsung der Mindestreserven auf 0 % festzusetzen, zusammen mit der Erhöhung der regulatorischen Anforderungen eine Belastung für die Rentabilität von Banken dar. Dies würde durch die Möglichkeit einer Anhebung der Mindestreserve-sätze, die in einzelnen nationalen Zentralbanken des Eurosystems diskutiert wird, noch verschärft.

Ein weiteres Risiko ist die steigende Staatsverschuldung als Folge der massiven fiskalischen Unterstützung, aber auch als Folge der Konjunkturabschwächung und des mangelnden Reformwillens. Mit dem Auslaufen der Nettoanleihekaufprogramme und der anhaltenden geldpolitischen Straffung der Zentralbanken sind die Risikoprämien für hochverschuldete Länder sowie für Schwellen- und Entwicklungsländer bereits gestiegen. Auch die Verschuldung der nicht-finanziellen Unternehmen ist in vielen fortgeschrittenen Volkswirtschaften vor allem durch die Ausgabe von Anleihen auf einem hohen Niveau. Eine reduzierte gesamtwirtschaftliche Aktivität oder andere Risiken können für die Ratings dieser Anleihen einen Abwertungsgrund darstellen.

Die politische Abkehr vom europäischen Zusammenhalt stellt längerfristig eine erhebliche Gefahr für die EU, aber auch für Europa als Ganzes dar, wenngleich hier zuletzt aus Polen positive Signale kamen. Die mangelnde Koordinierung und Zusammenarbeit in der Flüchtlingskrise, die Verlangsamung des Wirtschaftswachstums und die Sorge vor einer Rezession haben das Risiko eines Anstiegs des Populismus und Wahlerfolge populistischer Parteien 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 adressieren. Für die USA ist schließlich die parteipolitische Konfrontation – insbesondere auch vor dem Hintergrund der am 5. November 2024 bevorstehenden Präsidentschaftswahlen – mit dem Risiko verbunden, dass eine tiefgreifende Verunsicherung von Verbrauchern und Investoren die wirtschaftliche Aktivität belasten.

---

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. Dies bietet aber auch Chancen beim Investment in entsprechende Technologien bzw. der Dekarbonisierung von Immobilien. Zusätzlich zu den Transitionskosten, die bei der Dekarbonisierung der Weltwirtschaft anfallen, werden mittelfristig auch die direkt durch den Klimawandel verursachten Kosten steigen. Extreme Wetterereignisse, Temperaturschwankungen und häufigere, extreme Hitzeereignisse verursachen physische Schäden, die mit der Zeit zunehmen werden. Inwieweit diese physischen Schäden zunehmen, hängt davon ab, wie gut es der Weltgemeinschaft gelingt, die Treibhausgasemissionen zu reduzieren.

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

Die Chancen bestehen in einem schnelleren Rückgang der Inflation verbunden mit einer schneller als erwarteten Lockerung der Geldpolitik sowie in einem weiteren Abbau der während der Covid-19-Pandemie entstandenen Überschussersparnisse, die den privaten Konsum beflügeln könnten. Produktivitätssteigerungen der Wirtschaft beispielsweise infolge der Digitalisierung oder KI-Entwicklungen sind hier ebenfalls zu nennen.

## Konjunktur

Eine Vielzahl an Belastungsfaktoren unterstützt die Annahme, dass auch im Jahr 2024 die globale Wirtschaftsaktivität gebremst wird. Insbesondere ist zu erwarten, dass die Auswirkungen der geldpolitischen Straffungen erst 2024 ihre volle Wirkung entfalten und dass eine mangelnde Unterstützung durch die Fiskalpolitik in vielen Ländern das Wachstum beeinträchtigt. Jedoch sollten Rezessionen in den meisten Ländern vermieden werden. Sowohl die Gesamtinflation als auch die Kerninflation werden sich weiter abschwächen, sodass die führenden Zentralbanken im Laufe des Jahres 2024 mit einer Senkung ihrer Leitzinsen beginnen werden, was das Wachstum in der zweiten Jahreshälfte begünstigt. Obwohl eine niedrigere Inflation die Konsumausgaben unterstützen sollte, könnten leicht steigende Arbeitslosenquoten dazu führen, dass die verfügbaren Realeinkommen der Haushalte nur langsam wachsen. Dies wiederum könnte sich dämpfend auf die Konsumausgaben auswirken.

Das reale Bruttoinlandsprodukt der Eurozone dürfte im Gesamtjahr 2024 etwas stärker zulegen als noch im Vorjahr, wenn auch nur in einem geringen Maße angesichts einer Vielzahl an Belastungsfaktoren. Es ist anzunehmen, dass die Wirtschaft im Verlauf des Jahres zunehmend an Fahrt aufnimmt, da die privaten Haushalte an Kaufkraft gewinnen und sich die finanziellen Rahmenbedingungen entspannen. Die bereits bestehende Divergenz in der wirtschaftlichen Entwicklung zwischen europäischen Regionen sollte vorerst bestehen bleiben und insbesondere Volkswirtschaften mit einem großen Industriesektor wie Deutschland schwächer wachsen als die gesamte Eurozone.

Für Großbritannien wird ebenfalls ein real positives Wirtschaftswachstum im Gesamtjahr 2024 erwartet, das ähnlich niedrig ausfallen dürfte wie das der Eurozone. Trotz der weiteren Abnahme der Inflation dürften sich die verzögerten Auswirkungen der geldpolitischen Straffung bemerkbar machen und den Aufschwung daran hindern, an Dynamik zu gewinnen. Diese Entwicklung wird durch das Auslaufen der konjunktur- und energiebezogenen Programme im Zusammenhang mit der Pandemie sowie die Einführung der angekündigten Steuererhöhungen verstärkt. Infolgedessen erfolgt eine Straffung der Fiskalpolitik und staatliche Ausgaben dürften reduziert werden.

Für die USA erwarten wir für das Gesamtjahr 2024 ein Wachstum, das deutlich höher liegen dürfte als das in der Eurozone und in Großbritannien. Als Gründe hierfür sind die Stärke des Arbeitsmarkts, ein weiter nachlassender Inflationsdruck und eine erwartete Lockerung der Finanzierungsbedingungen zu nennen.

Für Australien wird mit einem real positiven Wachstum im Gesamtjahr 2024 gerechnet, was jedoch niedriger ausfallen sollte als noch im Vorjahr. Dabei wird das Wachstum in der Erwartung durch einen robusten privaten Konsum getragen sowie durch eine positive Dynamik bei Exporten und Importen. Auf der anderen Seite wird erwartet, dass sich Rückgänge bei Unternehmensinvestitionen und ein Anstieg der Arbeitslosenquote bremsend auf die Konjunktur auswirken werden.

---

## Finanz- und Kapitalmärkte, Geldpolitik und Inflation

Die zuvor genannten Risiken und Unsicherheiten sind ebenfalls für die Finanz- und Kapitalmärkte von Bedeutung und können zu weiteren Verwerfungen führen. Die durch die hohen Inflationsraten bedingten geldpolitischen Straffungen und höhere Unsicherheiten haben sich im Jahr 2023 in höheren Refinanzierungskosten niedergeschlagen. Diese sollten sich zwar im Jahresverlauf 2024 reduzieren, jedoch weiterhin auf hohem Niveau verbleiben. Führende Zentralbanken bekräftigten zuletzt deutlich ihre Absicht, die Leitzinsen in Abhängigkeit der Datenlage so lange wie erforderlich auf einem restriktiven Niveau zu belassen.

Wir gehen davon aus, dass im Jahr 2024 die für die Aareal Bank relevanten Refinanzierungsmärkte offenbleiben. Dennoch lassen die Entwicklungen im Jahr 2023 und die erkennbaren Vorbehalte gegenüber gewerblichen Immobilienfinanzierungen darauf schließen, dass im Vergleich zur mittelfristigen Historie mit höheren Liquiditätsprämien für sämtliche Produkte und Immobilienfinanzierer zu rechnen ist.

Wir erwarten, dass der Inflationsdruck im Jahr 2024 weiter nachlassen wird, wenn auch langsamer als noch im Vorjahr. Die Geschwindigkeit und der Verlauf des Rückgangs werden länderspezifisch unterschiedlich sein, je nachdem, wie relevant einzelne Angebots- und Nachfragefaktoren für den Anstieg der Inflation waren und auch je nach Zeitpunkt des Starts der Straffung der Geldpolitik. Im Besonderen erwarten wir, dass in der Eurozone mit einer schnelleren Rückkehr der Inflation zum Zielwert und einem stärkeren Rückgang der Zinssätze zu rechnen ist als in den USA und in Großbritannien.

Auch im Jahr 2024 wird die Hauptpriorität der Zentralbanken darin bestehen, die Inflationsraten auf das angestrebte Zielniveau zurückzuführen. Es ist zu erwarten, dass, wenn sich die Inflation ihrem Zielwert nähert, die Zentralbanken vermehrt ihren Fokus auf zukünftige wirtschaftliche Bedingungen richten und ihre Geldpolitik entsprechend anpassen. Nach dem massiven Überschreiten der Inflationsziele ist jedoch anzunehmen, dass die Zentralbanken mit Vorsicht vorgehen und der Schwerpunkt darauf liegen wird, die Leitzinsen langsam auf weniger restriktive Niveaus zu senken. Neben dem bereits ab 2023 laufenden Abbau des Wertpapierbestands aus dem APP wird die EZB im Jahr 2024 beginnen, auch Bestände aus dem PEPP zu reduzieren und ab der zweiten Jahreshälfte keine Wiederanlage von Tilgungsbeträgen mehr durchzuführen. Auch die BoE und die Fed werden ihre Wertpapierbestände weiter abbauen.

Wir erwarten im Jahr 2024 einen Rückgang der Zinssätze in fortgeschrittenen Volkswirtschaften im Vergleich zu 2023. Besonders in der Eurozone prognostizieren wir einen schnelleren und stärkeren Rückgang der Zinssätze im Vergleich zu den USA und Großbritannien. Zusätzlich gehen wir davon aus, dass es in der Eurozone zu einer früheren Auflösung der Inversion der Zinsstrukturkurven kommt, während dies in den USA und Großbritannien erst etwas später erreicht werden sollte.

## Regulatorisches Umfeld

Es ist zu erwarten, dass sich die Tendenz strengerer regulatorischer Rahmenbedingungen auch in den kommenden Jahren weiter fortsetzen wird.

Hierzu zählt insbesondere die finale Umsetzung des sog. Bankenpakets, welches die Implementierung der durch den Baseler Ausschuss (BCBS) beschlossenen Finalisierung von Basel III in EU-Recht vorsieht (sog. Basel IV). Ende 2023 konnten die am Gesetzgebungsverfahren beteiligten Parteien nach langen Verhandlungen eine Einigung erzielen, sodass die finalen Verordnungen und Richtlinien voraussichtlich im ersten Halbjahr 2024 im Amtsblatt der EU veröffentlicht und damit in Kraft treten können. Parallel hierzu wird die EBA in 2024 gemäß ihrer Roadmap an der Umsetzung der ihr erteilten Mandate zur Erstellung von technischen Standards arbeiten, durch die die Regelungen weiter ausgestaltet und konkretisiert werden. Der vorgesehene Erstanwendungszeitpunkt der für die Bank relevantesten Neuregelungen ist der 1. Januar 2025 und damit zwei Jahre später als ursprünglich vom BCBS vorgesehen.

Ab dem Stichtag 30. September 2024 sind regelmäßig quartalsweise Meldeanforderungen zum Zinsänderungsrisiko im Anlagebuch zu erfüllen. Im Rahmen von Ad-hoc-Meldungen wurden diese Meldeanforderungen seitens der Aufsicht für die Meldestichtage 31. Dezember 2023, 31. März 2024 und 30. Juni 2024 vorgezogen.

---

Zur Modernisierung des EU-Systems für die Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung möchte die EU ein Maßnahmenpaket verabschieden. 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 vor, die bis 2025 aufgebaut werden soll. Die Gründung der Behörde sowie deren grundsätzliche Verantwortlichkeiten wurden bereits im Dezember 2023 final entschieden, die anderen Bestandteile des Pakets befinden sich weiterhin in den Trilogverhandlungen.

Um den Sektor gegenüber Informations- und Kommunikationstechnologie-Risiken zu stärken, haben EU-Kommission und EU-Rat Ende 2022 die „Verordnung über die digitale operationale Resilienz im Finanzsektor (DORA)“ verabschiedet, deren Umsetzung bis 17. Januar 2025 vorgesehen ist.

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. Darüber hinaus werden die Offenlegungsanforderungen durch die Erstanwendung der CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) für das Geschäftsjahr 2024 weiter steigen. Auch bei der im Rahmen der CRR II-Umsetzung für große kapitalmarktorientierte Institute eingeführten Verpflichtung zur halbjährlichen Aufnahme von qualitativen und quantitativen Informationen zu ESG-Risiken in den Offenlegungsbericht steigt die Zahl der zu veröffentlichenden Datenpunkte in 2024 weiter.

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 war in dem vergangenen Jahr eine Tendenz zur (Wieder-)Einführung von Kapitalpufferanforderungen zu beobachten. So legten die Aufsichtsbehörden in einer Vielzahl von Ländern antizyklische Kapitalpuffer und/oder Kapitalpuffer für systemische Risiken fest oder erhöhten diese. Hält diese Entwicklung weiter an, wird dies zu weiter 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 2024 regional und objektartspezifisch unterschiedlich gefragt sein. Vor dem Hintergrund der hohen Finanzierungskosten sehen wir die Rahmenbedingungen für die Immobilienmärkte als weiterhin herausfordernd an. Darüber hinaus sind auch weitere Unsicherheiten und Risiken im gesamtwirtschaftlichen Umfeld von Relevanz. So könnten sich verstärkte politische und geopolitische Unsicherheiten, eine schleppende Konjunkturerholung oder eine Zurückhaltung der Investoren negativ auf die Immobilienwerte auswirken. So erschweren restriktive Kreditvergabestandards, ein nach wie vor niedriges Investorenvertrauen, hohe Fremdkapitalkosten und die allmähliche Transmission von Zinserhöhungen in den Markt eine zeitnahe Erholung. Die Wahrscheinlichkeit von Zinssenkungen durch die großen Zentralbanken ist positiv für die Gewerbeimmobilienwirtschaft zu werten, aber die allmähliche Umschuldung von festverzinslichen Krediten bedeutet, dass der vom Markt gezahlte Effektivzins in naher Zukunft im Durchschnitt weiter steigen wird. Gerade bei auslaufenden Festzinsbindungen bzw. auslaufenden Hedging-Instrumenten kann die Tragfähigkeit des Kapitaldiensts bzw. der freie Cash-Flow für Investoren nach dem Kapitaldienst eingengt werden. Ein Ausfall von Mietern aufgrund von negativen wirtschaftlichen Entwicklungen und eine deshalb geringere Nutzungsnachfrage kann dann die Thematik noch verschärfen.

Für die Finanzierungsmärkte geht die Bank davon aus, dass der hohe Wettbewerbsdruck bestehen bleibt, insbesondere in Regionen und bei Objektarten, die schon in den letzten Jahren stark nachgefragt wurden, wenngleich die Kreditvergabebedingungen allgemein restriktiver geworden sind. Höhere Finanzierungskosten und restriktivere Kreditvergabestandards dürften einem Anstieg der Beleihungsausläufe entgegenstehen, sodass wir für das Neugeschäft von stabilen Kennziffern ausgehen. Dennoch könnten Aufhellungen

---

im Marktumfeld zu einem unmittelbaren Margendruck oder zu einer Erhöhung von Beleihungsausläufen führen. Es ist davon auszugehen, dass speziell in der ersten Jahreshälfte 2024 die Transaktionsaktivität reduziert bleiben wird. Jedoch sollte der weltweit hohe und noch nicht investierte Kapitalbestand von Investoren sowie ein zunehmend attraktiveres Renditeniveau einem gegenüber 2023 nochmaligen deutlichen Abwärtsdruck bei der Nachfrage entgegenstehen. Ein niedriges Transaktionsvolumen schränkt für sich genommen die Möglichkeiten von Neugeschäft ein. Da jedoch ein Verkauf einer Immobilie einen Grund für eine Rückzahlung eines fälligen Darlehens oder sogar für eine vorzeitige Rückzahlung darstellt, spricht ein Rückgang der Verkäufe dafür, dass die Prolongationsquoten erhöht bleiben werden und vorzeitige Rückzahlungen seltener sind.

Trotz der erwarteten Leitzinssenkungen im Jahr 2024 wird das geldpolitische Umfeld straff bleiben, wodurch für gewerbliche Immobilien erhebliche Unsicherheiten bestehen. So führt der mit gestiegenen Zinssätzen verbundene Anstieg der Kapitalkosten zu einer geringeren Bewertung von Gewerbeimmobilien, falls die höheren Kapitalkosten nicht durch Mieterhöhungen ausgeglichen werden. Das Risiko verschärft sich weiter, wenn höhere Zinssätze auch mit restriktiveren Kreditvergabestandards einhergehen, was die Finanzierungsmöglichkeiten für potenzielle Immobilienkäufer einschränken kann.

Wenn der Trend zur verstärkten Nutzung der Heimarbeit anhält oder sogar noch zunimmt, könnten Unternehmen in verstärktem Maße beschließen, weniger Büroflächen anzumieten. Der Übergang zu einer solchen Arbeitsform wirkt sich negativ auf die Mietpreise und Flächennachfrage von Büroimmobilien aus. Es ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen je nach Markt, Land und Objektqualität unterschiedlich ausfallen. Dem entgegen steht jedoch, dass im Zuge sich ändernder Formen der Zusammenarbeit vermehrt gemeinsame und flexible Arbeitsflächen benötigt werden, womit der vor der Pandemie bestehende Trend der sinkenden Bürofläche pro Beschäftigten gestoppt und ggf. umgekehrt wird. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, dass Büroobjekte, die nicht den geänderten Anforderungen der Mieter entsprechen, dauerhaft aus dem Markt ausscheiden, was zu einer Verknappung des Büroangebots führen und einem Rückgang des Mietniveaus entgegenstehen könnte.

Im Durchschnitt erwartet die Aareal Bank, dass die im Vergleich zu den letzten Jahren gestiegenen Zinsen und damit Finanzierungskosten auch im Jahr 2024 eine Belastung für die Marktwerte von Gewerbeimmobilien darstellen und objektart- und standortabhängig zu einem weiteren Abwärtsdruck führen können. Diese Belastung der Immobilienwerte wird voraussichtlich bis 2025 anhalten, gefolgt von einer Phase der Stabilisierung bzw. des Wachstums. Einfluss auf die Marktwertentwicklung wird jedoch neben der Objektqualität und -lage auch zunehmend die Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien (ESG) ausüben.

Bei Einzelhandelsimmobilien erwarten wir, dass der strukturelle Wandel im Einkaufsverhalten je nach Standort und Segment den Ausblick für die werttreibenden Mietumsätze dämpfen wird. Das laufende Jahr ist von zyklischen Belastungen geprägt, da das höhere Zinsniveau und eine leichte Eintrübung der Arbeitsmärkte bedeuten, dass die Erholung des privaten Konsums möglicherweise enttäuschend ausfällt. Dies könnte wiederum das Mietwachstum beeinträchtigen. Allerdings sollten weiterhin niedrige Arbeitslosenquoten die negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel in Grenzen halten. Dabei ist zu beachten, dass der Einzelhandel in den Vorjahren bereits Wertabschläge auf den Märkten hatte hinnehmen müssen.

Je nach Standort und Segment konnten Hotels in den letzten zwei Jahren deutliche Erholungen der Auslastung und Erträge verzeichnen. Es ist aber abzusehen, dass der Großteil der Erholung inzwischen abgeschlossen ist, wenngleich der internationale Tourismus das Niveau vor dem Ausbruch von Covid-19 noch nicht wieder erreicht hat. Trotz des Drucks auf die Realeinkommen und der Unsicherheit über die wirtschaftlichen Perspektiven sollte aber auch für die nahe Zukunft von gesunden Fundamentaldaten und Erträgen der Branche ausgegangen werden. Die Arbeitslosigkeit ist nach wie vor niedrig. Die bereits deutlich gestiegenen Zimmerpreise in Verbindung mit der Real-Belastung der Haushaltseinkommen aufgrund der Inflation sollten weitere Anstiege bei den Hoteltrügeren im Rahmen halten. Gestiegene Betriebs- und Personalkosten belasten jedoch den freien Cash-Flow bei Hotels, ohne dass wir aber eine grundsätzliche Bedrohung für das Hotelsegment hierdurch sehen. Im Durchschnitt sollten sich jedoch die hohen Zinsen kurzfristig weiter belastend auf die Marktwertentwicklungen auswirken.

Eine positive Einschätzung haben wir bezüglich Co-Living, d.h. des gemeinschaftlichen Wohnens auf Zeit, und bei Studentenwohnheimen, wo sich die Nachfrage durch internationale Studentinnen und Studenten infolge der Wiederaufnahme des Präsenzunterrichts bereits deutlich erholt hat. Außerdem wird der Objektart vor allem in wirtschaftlich unsicheren Zeiten eine gewisse Resilienz zugesprochen, sodass wir hier von einem weiterhin hohen Investoreninteresse ausgehen.

Für das laufende Jahr gehen wir erneut davon aus, dass die Marktwerte von Büroimmobilien im Vergleich zu anderen Objektarten im Durchschnitt den stärksten Preisdruck verzeichnen werden, und das Mietwachstum wird sich voraussichtlich verlangsamen. Dies resultiert aus potenziellen Veränderungen im Flächenbedarf und dem zunehmenden Einfluss von Nachhaltigkeitsanforderungen. Wir erwarten, dass Objekte, die nicht den Umwelt- und Nachhaltigkeitszielen von Unternehmen und staatlichen Klimazielen entsprechen, eine schwächere Entwicklung zeigen werden. Ein wesentliches Abwärtsrisiko für diese Prognose besteht in einem möglicherweise stärkeren Rückgang der Marktwerte von Büroimmobilien. Derzeit befindet sich der Markt in einer Phase der Preisfindung, die durch eine begrenzte Anzahl von Transaktionen erschwert wird. Sollte die Anzahl der Büroobjekte in finanzieller Notlage stark zunehmen, ist zu erwarten, dass die Renditen aufgrund höher geforderter Risikoprämien steigen und die Marktwerte deutlicher sinken.

Logistikimmobilien sind grundsätzlich 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. Die geringe Verfügbarkeit wird durch eine zusätzliche Nachfrage von Einzelhandelsunternehmen und Logistikdienstleistern unterstützt. Jedoch dürften ansteigende Renditen im Durchschnitt auch in dieser Objektart belastend auf die Marktwertentwicklungen im Jahr 2024 wirken.

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 Risikovorsorgebildung.

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

	2023	2024	2025	2026
in %				
<b>„Baseline“-Szenario</b>				
Bruttoinlandsprodukt (real, Veränderung ggü. Vorjahr %)				
Eurozone	0,5	0,6	1,8	2,0
USA	2,4	1,2	1,3	2,2
Großbritannien	0,6	0,5	1,5	1,9
Arbeitslosigkeit (%)				
Eurozone	6,6	6,7	6,6	6,4
USA	3,7	4,4	4,3	4,2
Großbritannien	4,0	4,5	4,4	4,1
Langfristiger Zins (10-jährige Staatsanleihen) (%)				
Eurozone	3,2	2,9	2,8	2,7
USA	4,0	4,1	3,7	3,4
Großbritannien	4,0	4,0	3,9	3,5
Portfoliogew. Immobilienpreisentwicklung (Basis 2023 = 100 %)	100%	96%	96%	96%

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen streben wir für das Geschäftsjahr 2024 ein Neugeschäft in der Höhe von 8 bis 9 Mrd. € an, damit das Immobilienfinanzierungsportfolio der Aareal Bank Gruppe, vorbehaltlich von Währungskursschwankungen, bei rund 33 bis 34 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 geopolitischen und makroökonomischen Unsicherheiten auch in 2024 solide entwickeln. Durch das weiterhin erwartete Bevölkerungswachstum in Verbindung mit rückläufigen Neubauvorhaben und dem Trend zu Haushalten mit kleinerer Personengröße dürfte der Druck auf den Wohnungsmarkt weiterhin hoch bleiben und insbesondere Wirtschaftszentren von weiter anziehenden Mietpreisen geprägt sein. Ferner bleibt abzuwarten, wie sich die vom Markt erwarteten Zinssenkungen auf die Wohnungs- und Häuserpreise sowie auf die Finanzierbarkeit von Neubauvorhaben auswirken werden.

Für den weiteren Verlauf des Jahres 2024 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. Hierzu soll in 2024 auch die zum Geschäftsjahresende 2023 vereinbarte Stärkung der gemeinsamen Aktivitäten zwischen der Aareal Bank, der First Financial und der Aareon beitragen.

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 Tochtergesellschaft collect.AI sehen wir die Chance, im Zusammenhang mit der Integration vielfältiger Zahlwege einen Standard digitalen Forderungsmanagements für unsere Kunden der Wohnungs- und der Energiewirtschaft weiter auszubauen.

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 sowie den erwarteten positiven Effekten aus der zwischen der Aareal Bank, der First Financial und der Aareon vereinbarten Intensivierung der Kooperation streben wir in 2024 ein erneutes Wachstum des Provisionsüberschusses gegenüber dem Berichtsjahr (2023: 33 Mio. €) an. Ferner gehen wir weiterhin von einem durchschnittlichen wohnungswirtschaftlichen Einlagenvolumen in Höhe von rund 13 Mrd. € aus, das zu einem signifikanten Zinsergebnis beitragen wird.

## Segment Aareon

Die Aareon wird im Geschäftsjahr 2024 ihre Wachstumsstrategie fortsetzen.

Der Konzernumsatz der Aareon für das Geschäftsjahr 2024 soll signifikant auf 440 Mio. € bis 460 Mio. € (2023: 344 Mio. €) ansteigen. Wesentlicher Umsatztreiber wird, neben dem organischen Wachstum im wiederkehrenden Geschäft mit SaaS-Verträgen, das Umsatzwachstum der in 2023 erworbenen Unternehmen sein.

Die organischen Umsatzsteigerungen im wiederkehrenden Geschäft werden durch den kontinuierlichen Ausbau des Neukundengeschäfts sowie weiteres Up-/Cross-Selling an bestehende Kunden getragen. Mit signifikanten Kundenabwanderungen wird in 2024 aufgrund der hohen Relevanz der Aareon-Software für die Geschäftsprozesse ihrer Kunden nicht gerechnet. Infolge der Fokussierung des Geschäfts auf SaaS-Verträge wird das Lizenzgeschäft weiter abnehmen. Die Umsätze im Bereich Professional Services werden für 2024 annähernd auf dem Niveau des Berichtsjahres erwartet.

Ergänzt wird die organische Entwicklung um anorganisches Wachstum durch Mergers & Acquisitions entsprechend der Unternehmensstrategie. So wird die vollständige Einbeziehung der in 2023 unterjährig durchgeführten Unternehmenserwerbe, im Wesentlichen der IESA, zur Steigerung des Wachstums in 2024 beitragen. Die IESA war in 2023 nur für einen Monat im Konzernabschluss enthalten. Außerdem wird die von der Aareon zum 31. Dezember 2023 von der Aareal Bank AG mehrheitlich übernommene Aareal First Financial Solutions AG, die Spezialistin für integrierte Zahlungsverkehrslösungen (u. a. BK01-Lösung), zu deutlichen Umsatzsteigerungen im Segment Aareon führen. Die Aareal Bank und die Aareon bündeln in der Aareal First Financial Solutions ihre Kompetenzen in der Softwareentwicklung von Zahlungsverkehrslösungen für die Wohnungswirtschaft.

Die Aufwendungen sollen in 2024 trotz der erwarteten inflationsbedingten Gehaltssteigerungen und der in 2023 erworbenen Unternehmen insbesondere aufgrund der in 2023 durchgeführten strategischen Maßnahmen zur Aufwandsoptimierung nur leicht ansteigen. Insbesondere der Personalaufwand wird stabil erwartet, wohingegen der Materialaufwand und der Sonstige Aufwand, aufgrund höherer Hosting-Aufwendungen im Zusammenhang mit den SaaS-Verträgen sowie höherer Reise- und Marketing-Aufwendungen, ansteigen werden.

Das Adjusted EBITDA<sup>1</sup> soll mit 160 Mio. € bis 170 Mio. € deutlich über dem Berichtsjahresniveau (2023: 100 Mio. €) liegen. Die Aareon wird ihre Akquisitionsstrategie fortführen, aus der auch in 2024 M&A-Aufwendungen entstehen könnten. Daneben sind keine signifikanten Adjustments für 2024 geplant.

### 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 mit entsprechenden – sowohl kurz- als auch mittelfristigen – Zielen 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 Bank- und 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.

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 Non Performing Exposure-Quote (NPE-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 führenden Anbieter von SaaS-Lösungen für die europäische Immobilienwirtschaft soll weiter ausgebaut werden. Das Wachstumstempo der Aareon soll beibehalten und die Profitabilität weiter gesteigert werden. Hierzu tragen neben Initiativen für das organische Wachstum auch Initiativen zur weiteren Effizienzsteigerung des bestehenden Produktportfolios und einer Verbesserung des Kosten-Ertrags-Mix der Aareon Gruppe bei. Das anorganische Wachstum wird durch eine institutionalisierte M&A-Pipeline und eine im August 2023 neu aufgenommene externe Fremdfinanzierung 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.

Das freiwillige öffentliche Angebot zur Übernahme der Aareal Bank AG durch die Atlantic BidCo GmbH („Atlantic BidCo“) wurde im Mai 2023 vollzogen. Im Oktober 2023 hat die Atlantic BidCo ein öffentliches Delisting-Erwerbsangebot für alle noch ausstehenden Aktien der Aareal Bank AG zu einem Angebotspreis von 33,20 Euro je Aktie veröffentlicht. Nach Widerruf der Börsenzulassung (sog. Delisting) wird die Aareal Bank-Aktie seit Ende November 2023 nicht mehr im regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt. Im Anschluss an den Vollzug des Delisting-Erwerbsangebots im Dezember 2023 hat die Atlantic BidCo GmbH, mit einem

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

---

Anteilsbesitz von >95% an der Aareal Bank AG, ein Verlangen gemäß § 327a Abs. 1 AktG übermittelt, dass die Hauptversammlung die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf die Atlantic BidCo gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung (aktienrechtlicher Squeeze-out) beschließen solle. Die Atlantic BidCo hat angekündigt, der Aareal Bank die Höhe der Barabfindung mit einem weiteren Schreiben mitzuteilen, dem sogenannten konkretisierten Verlangen, sobald diese festgelegt worden ist.

Darüber hinaus hat die Hauptversammlung der Aareal Bank im August 2023 die Umstellung der Aktien der Aareal Bank von Inhaber- auf Namensaktien beschlossen. Die Umstellung wurde im Oktober 2023 vollzogen.

An der Atlantic BidCo sind jeweils von Advent International Corporation („Advent“) und Centerbridge Partners („Centerbridge“) kontrollierte, verwaltete oder beratene Fonds sowie CPP Investment Board Europe S.à r.l, eine hundertprozentige Tochtergesellschaft des Canada Pension Plan Investment Board („CPP Investments“), und andere Minderheitsaktionäre mittelbar beteiligt.

Basis für die Zusammenarbeit zwischen der Aareal Bank Gruppe und der Atlantic BidCo ist die im Jahr 2022 geschlossene Investorenvereinbarung. Darin sagt die Bieterin zu, die strategischen Ambitionen der Aareal Bank AG zur Stärkung ihrer Position als ein führender internationaler Anbieter von Immobilienfinanzierungen sowie von Software, digitalen Lösungen und Zahlungsdiensten zu unterstützen. Ermöglicht werden soll ein risikobewusstes Wachstum in allen drei Segmenten durch Investitionen und die Zusammenführung der umfangreichen gemeinsamen Erfahrungen in den Sektoren Financial Services, Software und Zahlungsverkehr.

### Ziele der Gesellschaft und Konzernziele

Wesentliche Ziele der Aareal Bank AG sind die Kapitalerhaltung und -erhöhung. Diese werden in der Konzernplanung berücksichtigt und sollen auch in 2024 erreicht werden. Eine einzelgesellschaftsbezogene Planung wird für die Aareal Bank AG nicht erstellt. Insofern beziehen sich die folgenden Aussagen auf die Konzernplanung gemäß IFRS.

#### Konzernziele

Für das Geschäftsjahr 2024 rechnen wir mit einem weiterhin herausfordernden Umfeld im US-amerikanischen Büroimmobilienmarkt. Wir erwarten daher auch im laufenden Geschäftsjahr eine erhöhte Risikovorsorge. Die geopolitischen und makroökonomischen Unsicherheiten lassen sich weiterhin nur schwer abschätzen. Aufgrund unserer starken Ertragskraft gehen wir dennoch von einem Konzernbetriebsergebnis zwischen 300 und 350 Mio. € aus.

Sowohl das Ergebnis je Aktie (EpS) als auch der RoE nach Steuern sollten gegenüber dem Berichtsjahr deutlich ansteigen.

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen strebt die Aareal Bank bei entsprechenden Marktbedingungen und vorbehaltlich Währungskursschwankungen eine Portfoliogröße von rund 33 bis 34 Mrd. € zum Jahresende an. Daraus abgeleitet plant die Aareal Bank ein Neugeschäftsvolumen von 8 bis 9 Mrd. €.

Für das Segment Banking & Digital Solutions geht die Aareal Bank von einem leichten 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 440 bis 460 Mio. € erwartet. Das Adjusted EBITDA<sup>1)</sup> dürfte sich auf 160 bis 170 Mio. € deutlich erhöhen.

Bezüglich der Kapitalausstattung rechnet die Aareal Bank trotz des geplanten Portfoliowachstums und vorbehaltlich weiterer regulatorischer Änderungen weiterhin mit einer soliden harten 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

---

## **Gesonderter zusammengefasster nichtfinanzieller Bericht**

Der gesonderte zusammengefasste 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**

Die Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f Absatz 4 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.

## **Erklärung gemäß § 312 AktG**

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2023 gemäß § 312 AktG einen Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) erstellt und erklärt: „Die Aareal Bank AG hat bei den Rechtsgeschäften, die im Bericht über die Beziehungen zu der Atlantic BidCo GmbH und zu den verbundenen Unternehmen aufgeführt sind, nach den Umständen, die dem Vorstand zu dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten.“

# Jahresabschluss

## Gewinn- und Verlustrechnung der Aareal Bank AG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

Mio. €	2023	2022
<b>Aufwendungen</b>		
<b>Zinsaufwendungen</b>	<b>1.328,8</b>	<b>525,2</b>
<i>darunter: positive Zinsen aus Einlagen- und Geldmarktgeschäften</i>	<i>0,0</i>	<i>[-91,2]</i>
<b>Provisionsaufwendungen</b>	<b>27,6</b>	<b>22,2</b>
<b>Allgemeine Verwaltungsaufwendungen</b>		
a) Personalaufwand		
aa) Löhne und Gehälter	117,1	112,7
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	29,9	39,4
	147,0	152,1
<i>darunter: für Altersversorgung</i>	<i>14,6</i>	<i>[25,3]</i>
b) andere Verwaltungsaufwendungen	146,2	153,3
	<b>293,2</b>	<b>305,4</b>
<b>Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen</b>	<b>6,2</b>	<b>5,4</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>9,0</b>	<b>88,2</b>
<b>Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft</b>	<b>241,6</b>	<b>192,1</b>
<b>Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere</b>	<b>-</b>	<b>5,8</b>
<b>Aufwendungen aus Verlustübernahme</b>	<b>4,6</b>	<b>21,4</b>
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>112,1</b>	<b>20,5</b>
<b>Sonstige Steuern soweit nicht unter Sonstige betriebliche Aufwendungen ausgewiesen</b>	<b>-3,0</b>	<b>0,2</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>391,3</b>	<b>61,0</b>
Summe der Aufwendungen	2.411,4	1.247,4
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>391,3</b>	<b>61,0</b>
<b>Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>	<b>61,0</b>	<b>-</b>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>452,3</b>	<b>61,0</b>

		2023	2022
Mio. €			
<b>Erträge</b>			
<b>Zinserträge aus</b>			
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	1.965,9		1.052,6
<i>darunter: negative Zinsen aus Kredit- und Geldmarktgeschäften</i>	-		[-23,9]
b) festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen	156,4		79,6
		<b>2.122,3</b>	<b>1.132,2</b>
<b>Laufende Erträge aus</b>			
a) Beteiligungen	0,4		-
b) Anteilen an verbundenen Unternehmen	-		64,1
		<b>0,4</b>	<b>64,1</b>
<b>Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen</b>		<b>9,8</b>	<b>2,7</b>
<b>Provisionserträge</b>		<b>41,6</b>	<b>36,9</b>
<b>Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren</b>		<b>202,2</b>	-
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>35,1</b>	<b>11,5</b>
<b>Summe der Erträge</b>		<b>2.411,4</b>	<b>1.247,4</b>

## Jahresbilanz der Aareal Bank AG zum 31. Dezember 2023

Mio. €	2023	2022
<b>Aktiva</b>		
<b>Barreserve</b>		
a) Kassenbestand	0,0	0,0
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken	167,3	95,5
darunter: bei der Deutschen Bundesbank	167,3	[95,5]
	<b>167,3</b>	<b>95,5</b>
<b>Forderungen an Kreditinstitute</b>		
andere Forderungen	4.486,0	7.560,3
	<b>4.486,0</b>	<b>7.560,3</b>
darunter: täglich fällig	2.372,6	[7.250,5]
gegen Beleihung von Wertpapieren	1.524,9	[-]
<b>Forderungen an Kunden</b>		
a) Hypothekendarlehen	28.030,0	26.237,1
b) Kommunalkredite	1.262,7	1.443,5
c) andere Forderungen	3.436,2	3.161,8
	<b>32.728,9</b>	<b>30.842,4</b>
<b>Schuldverschreibungen u.a. festverzinsliche Wertpapiere</b>		
a) Anleihen und Schuldverschreibungen		
aa) von öffentlichen Emittenten	3.422,8	3.739,8
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank	3.140,1	[3.306,5]
ab) von anderen Emittenten	2.663,8	1.829,7
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank	2.588,3	[1.673,0]
	6.086,6	5.569,5
b) Eigene Schuldverschreibungen	3.015,2	1.808,4
Nennbetrag:	3.007,8	[1.781,3]
	<b>9.101,8</b>	<b>7.377,9</b>
<b>Aktien u.a. nicht festverzinsliche Wertpapiere</b>	<b>101,0</b>	<b>97,8</b>
<b>Beteiligungen</b>	<b>6,9</b>	<b>7,7</b>
<b>Anteile an verbundenen Unternehmen</b>	<b>1.534,9</b>	<b>1.389,0</b>
darunter: an Kreditinstituten	10,3	[10,5]
<b>Treuhandvermögen</b>	<b>18,8</b>	<b>19,6</b>
darunter: Treuhandkredite	18,8	[19,6]
<b>Immaterielle Anlagewerte</b>		
a) Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	25,4	18,9
b) Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3,0	4,3
	<b>28,4</b>	<b>23,2</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>6,3</b>	<b>6,5</b>
<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>253,2</b>	<b>286,1</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	159,4	169,3
b) andere	114,5	75,6
	<b>273,9</b>	<b>244,9</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>461,5</b>	<b>446,6</b>
<b>Summe der Aktiva</b>	<b>49.168,9</b>	<b>48.397,5</b>

		2023	2022
Mio. €			
<b>Passiva</b>			
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>			
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	188,6		173,5
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe	107,9		113,1
c) andere Verbindlichkeiten	5.084,9		2.854,7
		<b>5.381,4</b>	<b>3.141,3</b>
<i>darunter: täglich fällig</i>	459,8		[442,4]
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kunden</b>			
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	1.721,3		1.819,1
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe	933,7		1.118,2
c) andere Verbindlichkeiten	18.270,6		19.983,7
		<b>20.925,6</b>	<b>22.921,0</b>
<i>darunter: täglich fällig</i>	9.829,4		[11.057,6]
<b>Verbriefte Verbindlichkeiten</b>			
begebene Schuldverschreibungen			
a) Hypothekenpfandbriefe	13.108,9		11.449,9
b) sonstige Schuldverschreibungen	5.787,0		6.793,8
		<b>18.895,9</b>	<b>18.243,7</b>
<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>		<b>18,8</b>	<b>19,6</b>
<i>darunter: Treuhandkredite</i>	18,8		[19,6]
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>		<b>224,6</b>	<b>700,2</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	147,7		136,6
b) andere	101,5		74,1
		<b>249,2</b>	<b>210,7</b>
<b>Rückstellungen</b>			
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	109,2		203,7
b) Steuerrückstellungen	110,6		67,1
c) andere Rückstellungen	103,1		100,5
		<b>322,9</b>	<b>371,3</b>
<b>Nachrangige Verbindlichkeiten</b>		<b>361,0</b>	<b>398,7</b>
<i>darunter: vor Ablauf von zwei Jahren fällig</i>	130,5		[150,0]
<b>Instrumente des zusätzlichen aufsichtsrechtlichen Kernkapitals</b>		<b>322,0</b>	<b>314,8</b>
<b>Fonds für allgemeine Bankrisiken</b>		<b>167,6</b>	<b>167,6</b>
<b>Eigenkapital</b>			
a) gezeichnetes Kapital	179,6		179,6
b) Kapitalrücklage	727,8		727,8
c) Gewinnrücklagen			
ca) gesetzliche Rücklage	4,5		4,5
cb) andere Gewinnrücklagen	935,7		935,7
	940,2		940,2
d) Bilanzgewinn	452,3		61,0
		<b>2.299,9</b>	<b>1.908,6</b>
<b>Summe der Passiva</b>		<b>49.168,9</b>	<b>48.397,5</b>

		2023	2022
Mio. €			
<b>Eventualverbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen	9,8		10,8
		<b>9,8</b>	<b>10,8</b>
<b>Andere Verpflichtungen</b>			
Unwiderrufliche Kreditzusagen	1.049,1		891,7
		<b>1.049,1</b>	<b>891,7</b>



---

## Anhang

### Grundlagen der Rechnungslegung

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 für das am 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr den hier vorliegenden Jahresabschluss nach den am Abschlussstichtag geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuchs unter Beachtung der ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes sowie der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute und des Pfandbriefgesetzes (PfandBG) aufgestellt. Die Berichtswährung ist Euro (€). Der Jahresabschluss 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.

Der Jahresabschluss ist am 4. März 2024 durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben worden und wird zusammen mit dem Konzernabschluss im Bundesanzeiger veröffentlicht.

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### (1) Barreserve

In dem Posten Barreserve werden der Kassenbestand und das Guthaben bei Zentralnotenbanken ausgewiesen. Die Barreserve ist zu Nennbeträgen bilanziert.

#### (2) Forderungen

Forderungen an Kreditinstitute und Kunden werden zum Nominalwert einschließlich abgegrenzter Zinsen ausgewiesen. Agien und Disagien werden gemäß § 340e Abs. 2 HGB als Rechnungsabgrenzungsposten bilanziert. Für Bonitätsrisiken werden nach vorsichtigen Maßstäben Vorsorgen in Höhe des erwarteten Ausfalls gebildet. Die Verwertungserlöse werden auf Basis des Erwartungswerts verschiedener möglicher Szenarien ermittelt. Bei den Pauschalwertberichtigungen erfolgt die Berechnung unter Beachtung der Vorgaben des IDW RS BFA 7 durch die Verwendung eines formelbasierten Verfahrens auf Basis der im fortgeschrittenen IRB-Ansatz verwendeten Basel III-Parameter erwarteten Verlustquote (LGD) und Ausfallwahrscheinlichkeit (PD). Bei Forderungen, die seit der Kreditvergabe eine signifikante Erhöhung des Ausfallrisikos erfahren haben, wird statt des Einjahresverlusts der erwartete Verlust der gesamten Restlaufzeit erfasst.

Die Risikovorsorgebildung basiert auf dem internen Staging- und Expected-Credit-Loss (ECL oder EL)-Modell der Aareal Bank AG. Dazu werden Finanzinstrumente 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 ermittelt. Diese Kriterien sind das Bonitäts-Rating des Kunden, die Betreuungsintensität (Intensivbetreuung), das Vorliegen von Forbearance-Maßnahmen und/oder Zahlungsverzügen von mehr als 30 Tagen. 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 Lageberichts.

**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 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.

Für die Ermittlung des Expected Credit-Loss wendet die Aareal Bank AG 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 Marktwertprognose aktuelle und erwartete wirtschaftliche länderspezifische Rahmenbedingungen wie BIP, langfristige Zinsen und Arbeitslosenquote ein. Dieser wahrscheinlichkeitsgewichtete Szenariomix reflektiert die geopolitischen und makroökonomischen Unsicherheiten 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. Die szenariobasierten PDs werden aktuell über ein Management-Overlay abgebildet.

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.

Im Rahmen der modellbasierten Risikovorsorgeermittlung können sich stichtagsbedingte Sachverhalte ergeben, die Anpassungen an der Berechnung erfordern (sog. Post-Model-Adjustments). Dabei kann es sich um bekannte Modellschwächen, technische Verarbeitungsprobleme oder Datenmängel sowie um Expertenschätzungen zu Risiken handeln, die mögliche Lücken im Modell schließen sollen. Zum Bilanzstichtag wurde modellbasierte Risikovorsorge in Stage 1 und 2 durch ein Post-Model-Adjustment erforderlich. Dieses setzt sich aus mehreren Komponenten zusammen. Auf der einen Seite wurde, basierend auf den Erfahrungen aus 2023, das bisherige Modell zur Berücksichtigung von sogenannten Forward Looking-Informationen in den Ausfallschätzungen für gewerbliche Immobilienfinanzierungen dahingehend erweitert, dass die Inflationsentwicklung als zusätzliche makroökonomische Variable aufgenommen wurde. Darüber hinaus wurde die Methodik zum Stufentransfer erweitert, sodass Refinanzierungsrisiken bei endfälligen Krediten im letzten Laufzeitjahr systematisch berücksichtigt werden. Bis zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung waren nicht alle Komponenten zur vollständigen technischen Abbildung dieser Aspekte im produktiven System abgebildet, sodass die Bildung eines technischen Overlay notwendig war. Darüber hinaus wurden im Vorgriff auf, aufgrund der statistisch ungewöhnlich hohen Anzahl von Ausfällen in 2023, erwartbare Kalibrierungseffekte im Ratingverfahren die Ausfallwahrscheinlichkeiten um 10 % erhöht. Da die Validierungs- und Kalibrierungsanalysen fristgerecht erst im Laufe des Jahres 2024 abgeschlossen werden, wurde entschieden, diesen Aspekt als Overlay abzubilden.

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.

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.

### **(3) Wertpapiere**

Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere sowie Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere des Umlaufvermögens werden nach dem für das Umlaufvermögen geltenden strengen Niederstwertprinzip bilanziert. Das Umlaufvermögen der Aareal Bank AG beinhaltet derzeit ausschließlich Wertpapiere der Liquiditätsreserve. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere, die dauerhaft gehalten werden sollen, werden nach dem gemilderten Niederstwertprinzip bilanziert. Bei Wegfall der Abschreibungsgründe werden Zuschreibungen gemäß § 253 Abs. 5 HGB vorgenommen.

### **(4) Handelsbestand**

Zum Bilanzstichtag lagen keine Finanzinstrumente des Handelsbestands vor. Die institutsintern festgelegten Kriterien für die Einbeziehung von Finanzinstrumenten in den Handelsbestand sind im Berichtsjahr nicht geändert worden.

### **(5) Bewertungseinheiten**

Die Bank bildet Bewertungseinheiten im Sinne des § 254 HGB. Hierbei werden festverzinsliche Wertpapiere der Liquiditätsreserve in Höhe von 4.448,2 Mio. € (Vorjahr: 3.711,9 Mio. €) gegen Wertänderungen aufgrund des Zinsänderungsrisikos durch Zinssicherungsgeschäfte mit einem Nominalvolumen von 4.471,5 Mio. € (Vorjahr: 3.698,6 Mio. €) auf der Grundlage von sogenannten „Micro Hedges“ abgesichert. Grund- und Sicherungsgeschäfte werden dabei im Rahmen von sogenannten „Asset-Swap-Paketen“ erworben, d.h., es handelt sich um sogenannte „Perfect Hedges“, bei denen alle wertbestimmenden Faktoren zwischen dem abgesicherten Teil des Grundgeschäfts mit dem absichernden Teil des Sicherungsgeschäfts im Wesentlichen übereinstimmen. Anhand einer Sensitivitätsanalyse in Verbindung mit der sogenannten „Critical Terms Match Method“ wird die prospektive Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung nachgewiesen, die sich auf den Zeitraum bis zur Endfälligkeit des Wertpapiers bezieht.

Die Bank bildet weiterhin Bewertungseinheiten zwischen zurückgekauften eigenen Schuldverschreibungen in Höhe von 3.015,2 Mio. € (Vorjahr: 1.808,4 Mio. €) und den entsprechenden verbrieften Verbindlichkeiten.

Die bilanzielle Abbildung erfolgt anhand der sogenannten „Einfrierungsmethode“. Dabei wird die kumulierte Wertänderung des Grundgeschäfts auf Basis des abgesicherten Risikos ermittelt und mit den Wertänderungen des entsprechenden Sicherungsgeschäfts verglichen. Die Höhe des abgesicherten Risikos beträgt -141,8 Mio. € (Vorjahr: -342,4 Mio. €) und entspricht dem kumulierten Anstieg des beizulegenden Zeitwerts für Vermögensgegenstände seit Eingang der Sicherungsbeziehung, der netto, nach Einbeziehung von Absicherungsgeschäften, nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt wird. Soweit sich auf Basis des abgesicherten Risikos eine bisherige Unwirksamkeit ergibt, wird diese in eine Rückstellung für Bewertungseinheiten eingestellt. Die Wertänderungen aus dem nicht abgesicherten Risiko werden imparitätlich in Form einer Abschreibung beim Wertpapier abgebildet.

**(6) Verlustfreie Bewertung von zinsbezogenen Geschäften des Bankbuchs**

Die Bank setzt darüber hinaus derivative Finanzinstrumente, insbesondere Zins-Swaps, des Bankbuchs (Nicht-Handelsbestand) zur Steuerung des Zinsänderungsrisikos (Zinsspannenrisikos) im Rahmen einer Gesamtbanksteuerung ein. Diese stellen nach handelsrechtlichem Verständnis „schwebende Geschäfte“ dar, die nicht in der Bilanz angesetzt werden. Sie bilden zusammen mit den zinsbezogenen bilanziellen Vermögensgegenständen und Schulden des Bankbuchs einen „Saldierungsbereich“. Für diesen ist nach IDW RS BFA 3 zu prüfen, ob unter Berücksichtigung von voraussichtlich zur Bewirtschaftung des Bankbuchs erforderlichen Aufwendungen (Refinanzierungs-, Risiko- und Verwaltungskosten) ein Verlust droht. Mit der periodischen (GuV-orientierten) und der (statisch) barwertigen Betrachtungsweise stehen derzeit zwei gleichwertige Methoden zur Ermittlung der Drohverlustrückstellung zur Verfügung. Die Bank wendet die barwertige Methode an. Nach dieser ist dann eine Rückstellung zu bilden, wenn der Buchwert des Bankbuchs größer ist als der Barwert des Bankbuchs, somit per Saldo unrealisierte Verluste im Bankbuch vorhanden sind. Der Barwert ergibt sich aus den zum Abschlussstichtag abgezinsten Zahlungsströmen der Finanzinstrumente des Bankbuchs. Die Berücksichtigung voraussichtlich noch anfallender Risikokosten erfolgt durch eine Einbeziehung in den zur Diskontierung der Zahlungsströme verwendeten Zinssatz. Die das Bankbuch betreffenden Verwaltungskosten werden aus der Kostenrechnung entnommen und pauschal in Abzug gebracht. Zum Bilanzstichtag wurde keine Drohverlustrückstellung gebildet, da der Barwert des Bankbuchs per 31. Dezember 2023 größer als der Buchwert ist.

**(7) Derivate**

Derivative Finanzgeschäfte werden als schwebende Geschäfte grundsätzlich nicht in der Bilanz ausgewiesen.

Börsengehandelte Derivate werden mit ihrem notierten Marktpreis bewertet. Bei OTC-Derivaten wird der Marktpreis auf Basis von branchenüblichen Standardbewertungsmodellen wie der Barwertmethode oder Optionspreismodellen bestimmt.

Erworbene sowie emittierte strukturierte Produkte wurden nach IDW RS HFA 22 grundsätzlich als einheitliche Vermögensgegenstände bzw. Verbindlichkeiten bilanziert.

**(8) Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen, immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen**

Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen werden mit ihren Anschaffungskosten bzw. unter Anwendung des § 253 Abs. 3 S. 5 HGB nach dem gemilderten Niederstwertprinzip mit dem niedrigeren Zeitwert bilanziert, sofern eine voraussichtlich dauerhafte Wertminderung vorliegt.

Sachanlagen und entgeltlich erworbene immaterielle Anlagewerte werden mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bilanziert. Bei dauernden Wertminderungen werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird nach der linearen Methode unter Verwendung der folgenden Abschreibungszeiträume abgeschrieben.

	Abschreibungszeitraum
<b>Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	
EDV-Anlagen	3 bis 5 Jahre
Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	5 bis 13 Jahre
Fuhrpark	6 Jahre
Mietereinbauten	10 Jahre

---

In dem Posten immaterielle Anlagewerte wird erworbene und selbsterstellte Software ausgewiesen. Die erworbene Software wird über eine Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren abgeschrieben.

Das Wahlrecht zur Aktivierung von selbsterstellten immateriellen Anlagewerten gemäß § 248 Abs. 2 HGB wurde ausgeübt. Bei der Berechnung der Herstellungskosten werden Kosten der allgemeinen Verwaltung, Aufwendungen für soziale Einrichtungen des Betriebs, für freiwillige soziale Leistungen sowie für die betriebliche Altersvorsorge gemäß § 255 Abs. 2 S. 3 HGB einbezogen. Die selbsterstellten immateriellen Anlagewerte werden ab dem Zeitpunkt des betriebsbereiten Zustands linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Bei den Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen, immateriellen Anlagewerten und Sachanlagen werden bei Wegfall der Abschreibungsgründe Zuschreibungen gemäß § 253 Abs. 5 HGB vorgenommen. Soweit Grundstücke zur Rettung von Forderungen erworben wurden und länger als fünf Jahre im Bestand der Bank verblieben sind, erfolgt ein Ausweis als Sachanlagen. Zugänge geringwertiger Wirtschaftsgüter von nicht mehr als 250 € werden im Jahr des Zugangs aufwandswirksam erfasst.

Von der Möglichkeit der gemäß § 340c Abs. 2 HGB zulässigen Verrechnung wurde Gebrauch gemacht.

## **(9) Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten**

In diesen Bilanzposten sind Vermögensgegenstände und Schulden, die die Bank in eigenem Namen, aber auf fremde Rechnung hält, auszuweisen. Die Bewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

## **(10) Rechnungsabgrenzungsposten**

Als aktive und passive Rechnungsabgrenzungsposten werden nach § 250 Abs. 1 und 2 HGB Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Abschlussstichtag bilanziert, soweit diese Aufwand bzw. Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Abschlussstichtag darstellen.

Weiterhin werden in den aktivischen Rechnungsabgrenzungsposten nach § 250 Abs. 3 HGB Unterschiedsbeträge ausgewiesen, wenn der Erfüllungsbetrag einer Verbindlichkeit höher als der Ausgabebetrag ist. Dieser Unterschiedsbetrag wird dann durch planmäßige jährliche Abschreibungen getilgt.

Die Bank weist nach § 340e Abs. 2 HGB in den Rechnungsabgrenzungsposten Upfront Payments von Derivaten sowie die bei Namensschuldverschreibungen, Schuldscheinforderungen, emittierten Schuldverschreibungen und Darlehen bestehenden Agio-/Disagioträge sowie zinsähnliche Gebührenbestandteile aus, die über die Laufzeit aufgelöst werden.

## **(11) Sonstige Vermögensgegenstände**

Sonstige Vermögensgegenstände werden mit ihrem Nominalwert ausgewiesen. Bei reduzierter Werthaltigkeit erfolgen außerplanmäßige Abschreibungen auf den Börsen- oder Marktpreis bzw. auf den niedrigeren beizulegenden Wert nach § 253 Abs. 4 HGB.

## **(12) Ertragsteueransprüche/Ertragsteuerverpflichtungen**

Die OECD hat 2021 Regelungen beschlossen, mit denen eine globale effektive Mindestbesteuerung sichergestellt und aggressiven Steuergestaltungen entgegengewirkt werden soll (sog. Pillar 2). Diese Regelungen wurden 2022 von der EU übernommen. In Deutschland wurde am 27. Dezember 2023 das "Mindestbesteuerungsrichtlinie-Umsetzungsgesetz" (MinStG) verkündet, mit dem diese internationalen Regelungen in deutsches Recht transferiert werden. Die Regelungen gelten erstmalig für Wirtschaftsjahre, die nach dem 30. Dezember 2023 beginnen (§ 101 MinStG). Die Aareal Bank AG weist als Teil einer multinationalen Unternehmensgruppe einen Konzernumsatz von mehr als 750 Mio. € aus und ist somit von den Regelungen der Mindestbesteuerung betroffen. Nach derzeitigem Stand dürften Geschäftseinheiten in 18 Ländern zu berücksichtigen sein, wobei auch in diesen Ländern (mit Ausnahme der USA) das Gesetz umgesetzt wurde bzw. in den nächsten Monaten umgesetzt werden soll.

---

Allerdings ist die Aareal Bank AG seit Übernahme nicht mehr oberste Muttergesellschaft nach § 4 Abs. 3 MinStG. Die Aareal Bank AG wäre jedoch zwischengeschaltete Muttergesellschaft nach § 4 Abs. 3 ff. MinStG und würde ggf. als Gruppenträger die Mindeststeuer schulden. Für die Aareal Bank AG treten die Regelungen in den jeweiligen Teilnehmerstaaten im In- und Ausland erst für Geschäftsjahre ab 2024 ff. in Kraft, so dass sich keine Auswirkungen auf den tatsächlichen Steueraufwand des Jahres 2023 ergeben. Inhaltlich gehen wir davon aus, dass sich von der Regelung bis auf erhebliche Umsetzungskosten durch ein zusätzliches Steuerreporting keine wesentlichen steuerlichen Effekte bzw. Ergänzungssteuerbeträge ergeben, da die effektive Steuerquote in allen Staaten, in denen die Bank tätig ist, voraussichtlich über 15 % liegen wird. Die Aareal Bank wird von den Übergangsvorschriften und Vereinfachungsregelungen der §§ 79 bis 81 und 84 bis 87 und 89 MinStG Gebrauch machen. Die Aareal Bank AG hat festgelegt, dass es sich bei der globalen Mindeststeuer um eine Ertragsteuer handelt. Gemäß 274 Abs. 3 HGB sind bei der Ermittlung latenter Steuern Differenzen aus der Anwendung des MinStG sowie vergleichbarer ausländischer Gesetze nicht zu berücksichtigen.“ Die Aareal Bank AG bereitet ihre Prozesse derzeit auf die künftige Inanspruchnahme von Vereinfachungsregelungen vor, prüft potenziell vorteilhafte Wahlrechte, beobachtet das Gesetzgebungsverfahren und arbeitet an weiteren Umsetzungserfordernissen (z. B. Tax Compliance).

Die Aareal Bank AG beabsichtigt, ihre Niederlassung in Rom neben dem Dotationskapital mit einer zusätzlichen Rücklage in Höhe von 18,2 Mio. € auszustatten. Die Bildung dieser Kapitalrücklage (Riserva di capitali art.26, comma 5-bis D.L. 104/2023) erfolgt in Höhe des 2,5-fachen der berechneten italienischen Sonderbankensteuer, nach italienischem Steuerrecht als Alternative zur Zahlung der Sonderbankensteuer.

### **(13) Latente Steuern**

Bestehen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen Differenzen, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen, so wird eine sich daraus insgesamt ergebende Steuerbelastung als passive latente Steuer bzw. eine sich daraus insgesamt ergebende Steuerentlastung als aktive latente Steuer gemäß § 274 HGB in der Bilanz angesetzt. Steuerliche Verlustvorträge sind bei der Berechnung aktiver latenter Steuern in Höhe des innerhalb der nächsten fünf Jahre zu erwartenden Verlustverrechnungspotenzials berücksichtigt. Für Zwecke der Bewertung der latenten Steuern wird auf die unternehmensindividuellen und landesspezifischen Steuersätze abgestellt, die voraussichtlich zum Zeitpunkt der Realisierung der zeitlichen Differenzen und Verrechnung der Verlustvorträge Gültigkeit haben. Die Bank weist die latenten Steuern saldiert aus.

### **(14) Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Der Unterschiedsbetrag zwischen Erfüllungsbetrag und niedrigerem Ausgabebetrag wird als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen und planmäßig aufgelöst.

### **(15) Rückstellungen**

Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags bilanziert. Nach § 253 Abs. 2 S. 1 HGB sind Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz, der sich im Falle von Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und im Falle sonstiger Rückstellungen aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren ergibt, abzusetzen.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen angesetzt. Pensionsrückstellungen sind zum Erfüllungsbetrag unter Berücksichtigung künftiger Lohn-, Gehalts- und Rentenentwicklungen und unter Verwendung des von der Deutschen Bundesbank bekannt gegebenen durchschnittlichen Marktzinssatzes, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt, ermittelt, es sei denn, die jeweilige Restlaufzeit des Pensionsplans ist kürzer. Die Pensionsverpflichtungen sind nach § 240 Abs. 2 HGB grundsätzlich aufgrund einer Bestandsaufnahme für den Bilanzstichtag zu ermitteln. Nach § 241 Abs. 3 HGB kann der maßgebende Personenbestand auch auf einen Tag (Inventurstichtag) innerhalb von drei Monaten vor oder zwei Monaten nach dem Bilanzstichtag aufgenommen werden, wenn dabei die Pensionsverpflichtungen für den Bilanzstichtag ordnungsgemäß bewertet werden können, dies erfolgt unter Verwendung eines prognostizierten Zinssatzes. Wir verweisen hierzu

---

auf das Kapitel Erläuterungen zur Bilanz. Steuerrückstellungen und andere Rückstellungen werden gemäß den Grundsätzen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bei Bestehen einer rechtlichen oder faktischen Verpflichtung in Höhe des Erfüllungsbetrags gebildet.

### **(16) Instrumente des zusätzlichen aufsichtsrechtlichen Kernkapitals**

Die begebenen Instrumente sind als Verbindlichkeiten qualifiziert und werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert. Der Zinsaufwand wird in der Höhe der erwarteten Zahlungen abgegrenzt.

### **(17) Fonds für allgemeine Bankrisiken**

Der Fonds für allgemeine Bankrisiken ist nach § 340g HGB gebildet und dient zur Sicherung gegen allgemeine Bankrisiken, soweit dies nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung wegen der besonderen Risiken des Geschäftszweigs der Kreditinstitute notwendig ist.

Aufwendungen für die Zuführungen zum Sonderposten oder Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens sind im Geschäftsjahr nicht angefallen.

### **(18) Währungsumrechnung**

Die Währungsumrechnung folgt den in den §§ 256a und 340h HGB vorgegebenen Grundsätzen.

Vermögensgegenstände und Schulden, die auf fremde Währung lauten, ebenso wie schwebende Kassageschäfte werden im Zugangszeitpunkt zum Kassamittelkurs (EZB-Referenzmittelkurs) umgerechnet.

Auf fremde Währungen lautende Vermögensgegenstände und Schulden oder Devisentermingeschäfte werden als besonders gedeckt klassifiziert und zum Kassamittelkurs (EZB-Referenzmittelkurs) des Bilanzstichtags bewertet. Alle Aufwendungen und Erträge aus der Währungsumrechnung werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst und im sonstigen betrieblichen Ergebnis ausgewiesen.

Bei Devisentermingeschäften, die der Sicherung zinstragender Bilanzposten dienen, spaltet die Bank die vereinbarten Kurse in die kontrahierte Kassabasis und den Swap-Satz. Aus den saldierten Differenzen zwischen der Kassabasis und den Stichtagskursen derselben Währung wurde ein aktivischer bzw. passivischer Ausgleichsposten gebildet. Die Terminauf- oder -abschläge (Report/Deport) werden über die Laufzeit in das Zinsergebnis abgegrenzt.

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### (19) Zinserträge und -aufwendungen

Negative Zinsen aus finanziellen Vermögensgegenständen und positive Zinsen aus finanziellen Verbindlichkeiten werden in den Zinserträgen und -aufwendungen in einem Davon-Ausweis separat ausgewiesen. Dabei handelt es sich um Geldanlagen und -aufnahmen sowie Geldmarkt- und Wertpapierpensionsgeschäfte.

### (20) Erträge nach geografischen Märkten

Der Gesamtbetrag der Zinserträge, laufenden Erträge aus Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren, Beteiligungen und Anteilen an verbundenen Unternehmen, der Provisionserträge und der Sonstigen betrieblichen Erträge verteilt sich gemäß § 34 RechKredV auf nachfolgende Regionen:

	2023	2022
Mio. €		
Deutschland	546,1	193,7
Sonstiges Europa	959,1	572,6
Nordamerika	578,4	401,0
Asien/Pazifik	115,8	77,4
<b>Gesamt</b>	<b>2.199,4</b>	<b>1.244,7</b>

### (21) Für Dritte erbrachte Dienstleistungen für Verwaltung und Vermittlung

Für Dritte wurden nachstehende Dienstleistungen für Verwaltung und Vermittlung erbracht: Verwaltung und Vermittlung von Darlehen und Treuhandvermögen.

### (22) Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Der Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ in Höhe von 35,1 Mio. € (Vorjahr: 11,5 Mio. €) beinhaltet die Ergebniseffekte des Deckungsvermögens für Pensionsverpflichtungen, nach Verrechnung mit den Aufzinsungen von Rückstellungen gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB in Höhe von 13,7 Mio. € (Vorjahr: 64,7 Mio. € Aufwand), das Ergebnis aus der Fremdwährungsumrechnung in Höhe von 11,1 Mio. € (Vorjahr: 15,8 Mio. € Aufwand) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 4,4 Mio. € (Vorjahr: 5,9 Mio. €). Des Weiteren sind Erträge aus Geschäftsbesorgungen für Tochtergesellschaften in Höhe von 1,9 Mio. € (Vorjahr: 1,3 Mio. €) enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 9,0 Mio. € (Vorjahr: 88,2 Mio. €) werden Aufwendungen für Tochtergesellschaften von 3,1 Mio. € (Vorjahr: 5,1 Mio. €) ausgewiesen, sowie Aufwendungen in Höhe von 5,2 Mio. € (Vorjahr: – Mio. €) aus einer Steuergarantie im Zusammenhang mit einer verkauften Beteiligung.

### (23) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Das Gesamtergebnis aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beläuft sich auf 112,1 Mio. € Aufwand (Vorjahr: 20,5 Mio. € Aufwand). Hiervon entfällt ein Aufwand von 117,2 Mio. € (Vorjahr: 96,3 Mio. €) der tatsächlichen Steuern auf das Inland. Sie setzen sich aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag des laufenden Jahres in Höhe von 60,1 Mio. € (Vorjahr: 44,6 Mio. €) sowie aus Gewerbesteuer des laufenden Jahres in Höhe von 58,9 Mio. € (Vorjahr: 39,7 Mio. €) und einem Steuerertrag in Höhe von 1,8 Mio. € für Vorjahre zusammen (Vorjahr: 12,0 Mio. € Aufwand). Weiterhin sind im laufenden Steuerergebnis Erträge aus der



Bildung inländischer aktiver latenter Steuern in Höhe von 14,4 Mio. € (Vorjahr: Ertrag 80,5 Mio. €) und Aufwendungen für die ausländischen Niederlassungen der Bank in Höhe von 9,3 Mio. € enthalten (Vorjahr: 4,7 Mio. € Ertrag).

Im Rahmen der steuerlichen Überleitungsrechnung wird dargestellt, weshalb der in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesene Steueraufwand (tatsächliche Steuern und latente Steuern) von dem Aufwand abweicht, der sich bei Ansatz des erwarteten Steuersatzes auf das Ergebnis vor Ertragsteuern ergibt. Die erwartete Steuerquote in Höhe von 31,3 % (Vorjahr: 31,3 %) setzt sich bei einem gewichteten Gewerbesteuerhebesatz von 442 % aus 15,5 % Gewerbesteuer, 15,0 % Körperschaftsteuer und 0,825 % Solidaritätszuschlag (5,5 % der Körperschaftsteuer) zusammen.

	2023	2022
Mio. €		
Ergebnis vor Ertragsteuern	503,4	81,5
Erwarteter Ertragsteueraufwand Steuersatz 31,3 % (Vorjahr: 31,3 %)	157,6	25,5
<b>Überleitung</b>		
Abweichende ausländische Steuerbelastung	-3,7	-1,7
Steueranteil aus steuerfreien Erträgen	-55,4	-27,2
Steueranteil auf nicht abzugsfähige Aufwendungen	6,9	15,9
Wertberichtigungen auf latente Steuern	12,9	-1,5
Periodenfremde tatsächliche Steuern	-5,9	5,0
Effekte aus Steuersatzänderungen	-	4,5
Sonstige Steuereffekte	-0,3	-
Ausgewiesener Ertragsteueraufwand	112,1	20,5
Effektiver Steuersatz (%)	22,3	25,1

## (24) Ausschüttungssperre

Nach § 268 Abs. 8 HGB unterliegen 486,9 Mio. € einer Ausschüttungssperre (Vorjahr: 465,5 Mio. €). Davon entfallen auf den Saldo der Aktivierung latenter Steuern abzüglich der Passivierung latenter Steuern 461,5 Mio. € (Vorjahr: 446,6 Mio. €). In Höhe von 0,0 Mio. € besteht eine Ausschüttungssperre für die nach § 246 Abs. 2, S. 2 HGB zu verrechnenden Vermögensgegenstände (Vorjahr: 0,0 Mio. €). Darüber hinaus ist eine Ausschüttungssperre nach § 248 Abs. 2 S. 1 HGB für die in die Bilanz aufgenommenen selbst geschaffenen immateriellen Vermögensgegenstände in Höhe von 25,4 Mio. € (Vorjahr: 18,9 Mio. €) enthalten.

Zusätzlich besteht eine Ausschüttungssperre in Höhe von 5,8 Mio. € (Vorjahr: 23,8 Mio. €) für den nach § 253 Abs. 6 S. 1 HGB ermittelten Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Pensionsrückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Pensionsrückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren.

Somit beträgt die Ausschüttungssperre nach handelsrechtlichen Vorschriften insgesamt 492,7 Mio. € (Vorjahr: 489,3 Mio. €).

## Erläuterungen zur Bilanz

### (25) Börsenfähige Wertpapiere

Die nachfolgende Tabelle gliedert die in den Bilanzpositionen enthaltenen börsenfähigen Wertpapiere einschließlich anteiliger Zinsen auf.

Für börsenfähige Wertpapiere in Höhe von 7.463,3 Mio. € (Vorjahr: 5.520,3 Mio. €) bestanden Bewertungseinheiten im Sinne des § 254 HGB.

Von den in der Bilanzposition „Schuldverschreibungen u.a. festverzinsliche Wertpapiere“ ausgewiesenen „Anleihen und Schuldverschreibungen“ inklusive „Eigene Schuldverschreibungen“ in Höhe von 9.101,8 Mio. € (Vorjahr: 7.377,9 Mio. €) einschließlich anteiliger Zinsen sind insgesamt 358,2 Mio. € (Vorjahr: 590,0 Mio. €) nicht bei der Deutschen Bundesbank beleihbar. Davon entfallen 148,8 Mio. € (Vorjahr: 113,1 Mio. €) auf Staatsanleihen in fremder Währung, die dem Markt für Wertpapierpensionsgeschäfte zugänglich sind.

Der Gesamtbetrag der börsenfähigen Wertpapiere in der Bilanzposition „Anteile an verbundenen Unternehmen“ besteht aus der Aareon AG, Aareal Beteiligungen AG, Westdeutsche Immobilien Servicing AG, der Deutsche Bau- und Grundstücks-Aktiengesellschaft und der DHB Verwaltungs AG.

	31.12.2023		31.12.2022	
	börsennotiert	nicht börsennotiert	börsennotiert	nicht börsennotiert
Mio. €				
Schuldverschreibungen u.a. festverzinsliche Wertpapiere	9.101,8	0,0	7.377,9	0,0
Aktien u.a. nicht festverzinsliche Wertpapiere	0,0	0,0	0,0	0,0
Beteiligungen	-	0,0	-	-
Anteile an verbundenen Unternehmen	-	366,9	-	240,7

### (26) Investmentanteile

Nachfolgende Tabelle zeigt die Aufgliederung an Investmentvermögen, deren Anteile zu mehr als 10 % gehalten wurden.

	31.12.2023		31.12.2022	
	Buchwert	Marktwert	Buchwert	Marktwert
Mio. €				
DBB INKA	101,0	101,0	97,8	97,8
Aareal Altersvorsorge BV 97	267,0	267,0	150,1	150,1
<b>Gesamt</b>	<b>368,0</b>	<b>368,0</b>	<b>247,9</b>	<b>247,9</b>

Bei dem DBB INKA Fonds handelt es sich um Sondervermögen, welches nach dem Grundsatz der Risikomischung in den nach dem InvG zugelassenen Vermögensgegenständen angelegt wird. Es bestehen keine Beschränkungen der Möglichkeit der täglichen Rückgabe der Investmentanteile.

Bei dem Aareal Altersvorsorge BV 97 handelt es sich um Sondervermögen, welches nach dem Grundsatz der Risikomischung entsprechend der Anlagerichtlinie angelegt ist. Dieses Vermögen ist dem Zugriff aller Gläubiger entzogen und dient ausschließlich der Erfüllung von Schulden aus Altersversorgungsverpflichtungen gegenüber Mitarbeitern.

Der Wert der Investmentanteile im Sinne der §§ 168, 278 KAGB beträgt 368,0 Mio. € (Vorjahr: 247,9 Mio. €). Im Geschäftsjahr gab es in den Fonds keine Ausschüttungen.

## (27) Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem nachfolgenden Anlagespiegel zu entnehmen.

Die angegebenen Werte der Schuldverschreibungen und festverzinslichen Wertpapiere enthalten Zu- und Abgänge und Bestandsveränderungen aufgrund der zeitanteiligen Auflösung von Agien und Disagien ohne anteilige Zinsen.

	Schuldverschreibungen u. a. festverzinsliche Wertpapiere	Beteiligungen	Anteile an verbundenen Unternehmen	Immaterielle Anlagewerte	Sachanlagen	
					Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Grundstücke und Gebäude
Mio. €						
<b>Anschaffungs- oder Herstellungskosten</b>						
<b>Stand 01.01.2023</b>	<b>1.719,2</b>	<b>13,1</b>	<b>1.456,8</b>	<b>49,7</b>	<b>32,9</b>	<b>0,1</b>
Zugänge	15,4	0,1	168,9	10,0	1,3	-
Abgänge	167,6	0,9	22,2	0,5	0,6	0,1
Bestandsveränderungen/ Umbuchungen	-	0,0	0,0	0,0	-	-
<b>Stand 31.12.2023</b>	<b>1.567,0</b>	<b>12,3</b>	<b>1.603,5</b>	<b>59,2</b>	<b>33,6</b>	<b>0,0</b>
<b>Abschreibungen</b>						
<b>Stand 01.01.2023</b>	<b>0,0</b>	<b>5,4</b>	<b>67,8</b>	<b>26,5</b>	<b>26,5</b>	<b>0,0</b>
Zugänge	-	-	-	-	-	-
Planmäßige Abschreibungen	-	-	-	4,8	1,4	-
Außerplanmäßige Abschreibungen	-	-	0,8	-	-	-
Abgänge	-	-	-	0,5	0,6	-
Umbuchungen	-	-	-	-	-	-
Zuschreibungen	-	-	-	-	-	-
<b>Stand 31.12.2023</b>	<b>0,0</b>	<b>5,4</b>	<b>68,6</b>	<b>30,8</b>	<b>27,3</b>	<b>0,0</b>
<b>Buchwert 31.12.2023</b>	<b>1.567,0</b>	<b>6,9</b>	<b>1.534,9</b>	<b>28,4</b>	<b>6,3</b>	<b>0,0</b>
<b>Buchwert 31.12.2022</b>	<b>1.719,2</b>	<b>7,7</b>	<b>1.389,0</b>	<b>23,2</b>	<b>6,4</b>	<b>0,1</b>

Der wie Anlagevermögen behandelte Wertpapierbestand per 31. Dezember 2023 beinhaltet im Wesentlichen Wertpapiere west- und südeuropäischer Schuldner und entwickelte sich wie folgt:

	31.12.2023		31.12.2022	
	Buchwert	Marktwerte	Buchwert	Marktwerte
Mio. €				
Bankschuldverschreibungen	15,5	15,4	-	-
Covered Bonds	22,5	19,4	22,5	18,3
Öffentliche Schuldner	1.529,0	1.517,5	1.696,7	1.588,1
<b>Gesamt</b>	<b>1.567,0</b>	<b>1.552,3</b>	<b>1.719,2</b>	<b>1.606,4</b>

Der Nominalbetrag der nicht zum Niederstwert bewerteten Wertpapiere beträgt 1.533,5 Mio. € (Vorjahr: 1.675,9 Mio. €). Bei mehreren Wertpapieren liegt der Buchwert in Höhe von 869,7 Mio. € (Vorjahr: 995,4 Mio. €) über dem Marktwert von 778,9 Mio. € (Vorjahr: 851,9 Mio. €).

Der Niederstwerttest per 31. Dezember 2023 ergab keine dauerhafte Wertminderung (Vorjahr: -).

Von der nach § 34 Abs. 3 RechKredV möglichen Zusammenfassung für Finanzanlagen wurde Gebrauch gemacht.

Die Bank hat einen Großteil der im Rahmen der eigenen Tätigkeit genutzten Geschäftsgrundstücke und Geschäftsbauten von einer Tochtergesellschaft gemietet.

## (28) Nachrangige Vermögensgegenstände

In den nachstehenden Positionen enthaltene nachrangige Vermögensgegenstände:

	31.12.2023	31.12.2022
Mio. €		
Forderungen an Kreditinstitute	-	-
Forderungen an Kunden	88,5	96,5
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	15,5	-
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	-	-
Sonstige Vermögensgegenstände	-	-

## (29) Angaben zu verbundenen Unternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

	2023				2022			
	Verbundene Unternehmen		Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		Verbundene Unternehmen		Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	
Mio. €	verbrieft	nicht verbrieft	verbrieft	nicht verbrieft	verbrieft	nicht verbrieft	verbrieft	nicht verbrieft
Forderungen an Kreditinstitute	-	-	-	-	-	-	-	-
Forderungen an Kunden	-	3.536,0	-	-	-	3.581,8	-	-
Schuldverschreibungen u.a. festverzinsliche Wertpapiere	-	0,1	-	-	-	0,1	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-	-	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	-	930,8	-	-	-	717,1	-	-
Verbrieftes Verbindlichkeiten	-	-	-	-	-	-	-	-
Nachrangige Verbindlichkeiten	-	-	-	-	-	-	-	-

Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen werden grundsätzlich zu marktüblichen Konditionen abgewickelt.

Kredite an Organe der Aareal Bank gab es nicht.

### (30) Treuhandgeschäfte

Mio. €	31.12.2023	31.12.2022
<b>Treuhandvermögen</b>		
Forderungen an Kreditinstitute	-	-
Forderungen an Kunden	18,8	19,6
Aktien u.a. nicht festverzinsliche Wertpapiere	-	-
<b>Gesamt Treuhandvermögen</b>	<b>18,8</b>	<b>19,6</b>
<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,4	0,5
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	18,4	19,1
<b>Gesamt Treuhandverbindlichkeiten</b>	<b>18,8</b>	<b>19,6</b>

### (31) Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen den aktivischen Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung in Höhe von 167,7 Mio. €, Steuerforderungen in Höhe von 21,7 Mio. € und Forderungen aus Kapitalentnahmen bzw. Gewinnausschüttungen in Höhe von 9,7 Mio. €. Des Weiteren sind Forderungen aus der Sicherheitenstellung, inkl. anteiliger Zinsen, bezüglich unwiderruflicher Zahlungsverpflichtungen aus der Bankenabgabe, den Beiträgen zur Entschädigungseinrichtung deutscher Banken und der Umlage für den Einlagensicherungsfonds in Höhe von insgesamt 49,0 Mio. € enthalten.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthielten im Vorjahr Forderungen aus dem aktivischen Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung in Höhe von 210,6 Mio. €, Steuerforderungen in Höhe von 27,3 Mio. € und Forderungen aus Kapitalentnahmen bzw. Gewinnausschüttungen in Höhe von 5,7 Mio. €. Des Weiteren sind Forderungen aus der Sicherheitenstellung, inkl. anteiliger Zinsen, bezüglich unwiderruflicher Zahlungsverpflichtungen aus der Bankenabgabe, den Beiträgen zur Entschädigungseinrichtung deutscher Banken und der Umlage für den Einlagensicherungsfonds in Höhe von insgesamt 40,8 Mio. € enthalten.

### (32) Rechnungsabgrenzungsposten

Bei dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 273,9 Mio. € (Vorjahr: 244,9 Mio. €) entfallen im Wesentlichen 3,9 Mio. € (Vorjahr: 6,4 Mio. €) auf Agiobeträge ausgereicherter Darlehen gemäß § 340e Abs. 2 Satz 3 HGB und 155,5 Mio. € (Vorjahr: 162,9 Mio. €) auf Disagiobeträge emittierter Schuldverschreibungen und aufgenommener Darlehen gemäß § 250 Abs. 3 HGB. Zudem sind 98,9 Mio. € (Vorjahr: 64,1 Mio. €) aus Upfronts/Optionsprämien in Derivaten enthalten.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 249,2 Mio. € (Vorjahr: 210,7 Mio. €) betrifft mit 101,5 Mio. € (Vorjahr: 74,1 Mio. €) Upfronts/Optionsprämien für Derivate, 41,0 Mio. € (Vorjahr: 52,6 Mio. €) Emissionsdisagien von Pfandbriefen, mit 0,8 Mio. € (Vorjahr: 1,7 Mio. €) Disagiobeträge ausgereicherter Darlehen gemäß § 340e Abs. 2 Satz 2 HGB sowie mit 104,8 Mio. € (Vorjahr: 80,9 Mio. €) zinsähnliche Gebührenbestandteile.

### (33) Latente Steuern

Zum 31. Dezember 2023 weist die Bank einen Überhang aktiver latenter Steuern in Höhe von 461,5 Mio. € (Vorjahr: 446,6 Mio. €) aus. Die latenten Steuern entsprechen den voraussichtlichen Steuerbelastungen und -entlastungen zukünftiger Geschäftsjahre und wurden unter Anwendung der unternehmensindividuellen und landesspezifischen Steuersätze, die voraussichtlich zum Zeitpunkt der Realisierung der zeitlichen Differenzen und Verrechnung der Verlustvorträge Gültigkeit haben, ermittelt.

Für das Inland wurde grundsätzlich auf einen Körperschaftsteuersatz einschließlich Solidaritätszuschlag von 15,8 % und den jeweils hebesatzabhängigen Gewerbesteuersatz abgestellt. Für das Inland ergibt sich insgesamt ein Satz in Höhe von 31,3 % (Vorjahr: 31,3 %).

Aktive latente Steuern wurden im Wesentlichen auf die steuerlich von der Handelsbilanz abweichende Bewertung von Forderungen an Kunden, die handelsrechtlich notwendigen Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften, Rechnungsabgrenzungsposten für vereinnahmte Darlehensgebühren sowie auf Pensionsrückstellungen gebildet. Auf Verlustvorträge entfielen aktive latente Steuern in Höhe von 19,2 Mio. € (Vorjahr: 9,1 Mio. €), die ausschließlich ausländische Betriebsstätten der Aareal Bank AG betreffen.

Die passiven latenten Steuern resultieren zum einen aus den Abspaltungsportfolien der ehemaligen WestImmo in Höhe von 7,1 Mio. € (Vorjahr: 6,3 Mio. €) und der ehemaligen Corealcredit Bank AG in Höhe von 3,7 Mio. € (Vorjahr: 3,8 Mio. €). Weiterhin wurden passive latente Steuern in Höhe von 7,3 Mio. € im Zusammenhang mit der steuerlich von der Handelsbilanz abweichenden Bewertung von Software gebildet. Sämtliche passiven latenten Steuern wurden wie im Vorjahr vollständig mit den aktiven latenten Steuern saldiert.

	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung im laufenden Geschäftsjahr
Mio. €			
Aktive latente Steuern	461,5	446,6	14,9
Passive latente Steuern	-	-	-
Summe	461,5	446,6	14,9

### (34) Sonstige Verbindlichkeiten

Die Sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 10,1 Mio. €, Verbindlichkeiten aus dem passivischen Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung in Höhe von 143,8 Mio. € sowie Verbindlichkeiten aus dem Ausgleichsposten wegen der Abspaltung des Bankgeschäfts der Düsseldorf in Höhe von 44,7 Mio. €. Weiterhin werden hier Verbindlichkeiten aus Ergebnisabführungsverträgen in Höhe von 3,6 Mio. € und Steuerverbindlichkeiten in Höhe von 12,6 Mio. € bilanziert.

Die Sonstigen Verbindlichkeiten enthielten im Vorjahr im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 6,7 Mio. €, Verbindlichkeiten aus dem passivischen Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung in Höhe von 593,2 Mio. € sowie Verbindlichkeiten aus dem Ausgleichsposten aufgrund der Abspaltung des Bankgeschäfts der Düsseldorf in Höhe von 52,4 Mio. €. Weiterhin wurden hier Verbindlichkeiten aus Ergebnisabführungsverträgen in Höhe von 20,1 Mio. € und Steuerverbindlichkeiten in Höhe von 3,9 Mio. € bilanziert.

### (35) Rückstellungen für Pensionen

Folgende Methoden und Annahmen sind den im Pensionsgutachten ermittelten Werten zugrunde gelegt, dabei wurden die Personalerhebung und die Festlegung eines prognostizierten Zinssatzes abweichend vom Bilanzstichtag zum 1. Oktober 2023 (Inventurstichtag) vorgenommen:

	31.12.2023	31.12.2022
Angewandtes versicherungsmathematisches Berechnungsverfahren	Projizierte Einmalbeitragsmethode	Projizierte Einmalbeitragsmethode
<b>Grundlegende Annahmen der Berechnung</b>		
Rechnungszinssatz in %	1,82	1,78
Bemessungszeitraum für Rechnungszinssatz	10 Jahre	10 Jahre
Fluktuation in %	3,00	3,00
erwartete Lohn- und Gehaltssteigerungen in %	2,25	2,25
Dynamik der Anpassung der laufenden Renten in %	1,00 bzw. 2,25	1,00 bzw. 2,25
zugrunde gelegte Sterbetafel	Richtlinien 2018 G von K. Heubeck	Richtlinien 2018 G von K. Heubeck

Der Effekt aus der Veränderung des Rechnungszinses zum Ende des Geschäftsjahres im Vergleich zum Rechnungszins zum Beginn des Geschäftsjahres ist im Personalaufwand enthalten.

Die Zeitwertänderungen des Deckungsvermögens werden zusammen mit den laufenden Erträgen aus dem Deckungsvermögen im sonstigen betrieblichen Ergebnis gezeigt.

Vermögensgegenstände, die ausschließlich der Erfüllung der Altersversorgungsverpflichtungen dienen, werden im Rahmen eines Contractual Trust Agreements (CTA) in Form einer doppelseitigen Treuhand (Verwaltungs- und Sicherungstreuhand) mit den Pensionsrückstellungen saldiert.

	31.12.2023	31.12.2022
Mio. €		
Pensionsverpflichtung	407,3	383,4
Beizulegender Zeitwert des Deckungsvermögens	298,1	179,7
Anschaffungskosten des Deckungsvermögens	332,2	232,7
<b>Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen</b>	<b>109,2</b>	<b>203,7</b>

Das Deckungsvermögen besteht aus folgenden Posten, die ausschließlich für die Erfüllung von Pensionsverpflichtungen gegenüber Mitarbeitern und Pensionären der Aareal Bank in Deutschland verwendet werden dürfen.

Fondsanteile werden zum beizulegenden Zeitwert, der aus den Börsen- und Marktwerten der Vermögensgegenstände resultiert, bilanziert.

	31.12.2023	31.12.2022
Mio. €		
Fondsanteile	267,0	150,1
Rückdeckungsversicherung	31,1	29,6
<b>Beizulegender Zeitwert des Deckungsvermögens</b>	<b>298,1</b>	<b>179,7</b>

Die folgende Tabelle stellt die in der Gewinn- und Verlustrechnung des aktuellen Berichtsjahres saldierten und erfassten Erträge sowie Aufwendungen in Bezug auf Pensionsverpflichtungen und deren Deckungsvermögen dar.

Mio. €	31.12.2023	31.12.2022
Zinsaufwand der Pensionsverpflichtung	6,8	6,6
Erträge des Deckungsvermögens	20,7	-58,0
<b>Nettozinsaufwand</b>	<b>-13,9</b>	<b>64,6</b>

### (36) Nachrangige Verbindlichkeiten

Ausstehende Nachrangige Verbindlichkeiten des Ergänzungskapitals (Tier 2) enthalten keine Bedingungen für die Umwandlung in Kapital oder in eine andere Schuldform.

Für die nachrangigen Mittelaufnahmen besteht in keinem Fall eine vorzeitige Rückzahlungsverpflichtung durch die Aareal Bank AG. Im Fall der Liquidation oder der Insolvenz gehen die Forderungen und Zinsansprüche aus diesen Verbindlichkeiten den Forderungen aller Gläubiger der Aareal Bank AG, die nicht ebenfalls nachrangig sind, nach. Diese Bedingungen treffen auch für die nicht einzeln aufgeführten nachrangigen Mittelaufnahmen zu.

Zum Bilanzstichtag existiert eine (Vorjahr: eine) nachrangige Verbindlichkeit über 80,0 Mio. € (Vorjahr: 80,0 Mio. €). Diese wird mit 4,25 % p.a. fest verzinst und ist fällig am 19. Februar 2024.

Die Zinsaufwendungen für die gesamten nachrangigen Verbindlichkeiten belaufen sich auf 16,5 Mio. € (Vorjahr: 20,5 Mio. €). Hierin enthalten sind abgeregnete, noch nicht fällige Zinsen in Höhe von 8,8 Mio. € (Vorjahr: 9,5 Mio. €).

### (37) Instrumente des zusätzlichen aufsichtsrechtlichen Kernkapitals

#### 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.

Die Zinsaufwendungen für die Schuldverschreibungen belaufen sich auf 29,1 Mio. € (Vorjahr: 21,3 Mio. €). Hierin enthalten sind abgegrenzte, noch nicht fällige Zinsen in Höhe von 22,0 Mio. € (Vorjahr: 14,8 Mio. €).

### (38) Eigenkapital

Das Eigenkapital entwickelte sich wie folgt:

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinnrücklage		Bilanzgewinn	Summe Eigenkapital
			gesetzliche Rücklage	andere Gewinn- rücklagen		
Mio. €						
<b>Stand 01.01.2023</b>	<b>179,6</b>	<b>727,8</b>	<b>4,5</b>	<b>935,7</b>	<b>61,0</b>	<b>1.908,6</b>
Zuführungen aus Jahresüberschuss 2023	-	-	-	-	391,3	391,3
<b>Stand 31.12.2023</b>	<b>179,6</b>	<b>727,8</b>	<b>4,5</b>	<b>935,7</b>	<b>452,3</b>	<b>2.299,9</b>

Die Bank nutzt die Regelungen des § 2a KWG i.V.m. Artikel 7 CRR, nach der aufsichtsrechtliche Eigenmittel-Kennziffern ausschließlich auf Konzernebene ermittelt werden können. Damit entfallen in diesem Zusammenhang die aufsichtsrechtlichen Angaben auf Einzelinstitutsebene.

#### Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital in Höhe von 179,6 Mio. € (Vorjahr: 179,6 Mio. €) ist eingeteilt in 59.857.221 auf den Inhaber lautende Stückaktien (Vorjahr: 59.857.221), mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von 3,00 € je Aktie.

#### 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 10. August 2023 geschaffen hat. Danach ist der Vorstand ermächtigt, in der Zeit bis zum 9. August 2028 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 89.785.830 € 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 Ausgabebetrags 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; oder
- b) für Spitzenbeträge, soweit sie bei der Festlegung des jeweiligen Bezugsverhältnisses entstehen; oder
- 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; oder
- d) für einen Betrag von bis zu 4.000.000 €, um hierfür Mitarbeitern der Gesellschaft oder mit ihr verbundener Unternehmen Aktien zum Bezug anzubieten; oder
- 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 10. August 2023 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 9. August 2028 einmalig oder mehrmals Genussscheine mit oder ohne Laufzeitbegrenzung gegen Bar- oder Sachleistung von bis zu insgesamt 1.000.000.000 € 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 89.785.830 € 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 89.785.830 € (entspricht ca. 50 % 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 um bis zu 89.785.830 € durch Ausgabe von bis zu 29.928.610 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2023). 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 10. August 2023 bis zum 9. August 2028 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 10. August 2023 bis zum 9. August 2028 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.

### **(39) Eventualverbindlichkeiten und andere Verpflichtungen**

Unter dem Bilanzstrich weist die Bank Eventualverbindlichkeiten und unwiderrufliche Kreditzusagen aus. Die Bank überprüft während der Laufzeit ihrer Verpflichtungen regelmäßig, ob aus Inanspruchnahmen der Eventualverbindlichkeiten Verluste zu erwarten sind. Diese Einschätzung wird im Wesentlichen aufgrund der Bewertung des Kreditrisikos getroffen. Sofern im Rahmen dieser Beurteilungen Verlustbeträge erwartet werden, werden diese in der Bilanz als Rückstellungen erfasst und nicht weiter als Eventualverbindlichkeiten bzw. andere Verpflichtungen gezeigt.

Die Eventualverbindlichkeiten resultieren aus Bürgschafts- und Gewährleistungsverträgen. Auf inländische Kreditnehmer entfallen 5,8 Mio. € (Vorjahr: 5,5 Mio. €) und auf ausländische Kreditnehmer 4,0 Mio. € (Vorjahr: 5,3 Mio. €).

---

Die zugunsten verbundener Unternehmen eingegangenen Verpflichtungen aus Gewährleistungsverträgen gegenüber Dritten und anderen Verpflichtungen waren nicht zu passivieren, da die zugrunde liegenden Verbindlichkeiten durch die verbundenen Unternehmen voraussichtlich erfüllt werden können und daher mit einer Inanspruchnahme nicht zu rechnen ist.

Die unwiderruflichen Kreditzusagen betreffen Kredit- und Darlehenszusagen. Auf die inländischen Kreditnehmer entfallen 121,5 Mio. € (Vorjahr: 153,4 Mio. €) und auf die ausländischen Kreditnehmer 927,6 Mio. € (Vorjahr: 738,3 Mio. €). Gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen Kreditzusagen in Höhe von 33,0 Mio. € (Vorjahr 142,1 Mio. €).

#### **(40) Nicht bilanzierte Geschäfte und sonstige Verpflichtungen**

Die Aareal Bank AG nutzt als Leasing-Nehmerin im Wesentlichen Operating Leasing. Die Miet- und Leasing-Verträge betreffen die für den Bankbetrieb genutzten Gebäude der Zentrale der Bank in Wiesbaden und der ausländischen Filialen und Repräsentanzen, den Fuhrpark und bestimmte Büro- und Geschäftsausstattungen. In allen Fällen handelt es sich um sog. „Operating-Lease“-Verträge, die zu keiner Bilanzierung der Objekte bei der Bank führen. Der Vorteil dieser Verträge liegt in der geringeren Kapitalbindung im Vergleich zum Erwerb und im Wegfall des Verwertungsrisikos. Es gibt derzeit keine Anzeichen für Risiken, die sich aus der Vertragslaufzeit ergeben könnten.

Angaben zu Pensionsgeschäften und Derivaten sind nachfolgend im Anhang dargestellt.

Rechtsstreitigkeiten, welche die Bank nach rechtlicher Prüfung mit einer überwiegenden Erfolgswahrscheinlichkeit bewertet und daher nicht passiviert, belaufen sich wahrscheinlichkeitsgewichtet auf 28,5 Mio. € (Vorjahr: 28,1 Mio. €).

Steuerliche Risiken, die aus der unterschiedlichen Beurteilung steuerlicher Sachverhalte und möglicher Rechtsänderungen resultieren, belaufen sich wahrscheinlichkeitsgewichtet auf 43,6 Mio. € (Vorjahr: 40,1 Mio. €).

Aus der Bankenabgabe, den Beiträgen zur Entschädigungseinrichtung deutscher Banken und der Umlage zum Einlagensicherungsfonds bestehen vollumfänglich barbesicherte unwiderrufliche Zahlungsverpflichtungen. Im Geschäftsjahr 2023 erhöhten sich die unwiderruflichen Zahlungsverpflichtungen um 7,3 Mio. €, davon entfallen 5,4 Mio. € auf die Bankenabgabe und 1,9 Mio. € auf die Entschädigungseinrichtung deutscher Banken. Zum 31.12.2023 betragen die unwiderruflichen Zahlungsverpflichtungen 48,1 Mio. €, davon entfallen 33,0 Mio. € auf die Bankenabgabe, 9,3 Mio. € auf die Entschädigungseinrichtung deutscher Banken und 5,8 Mio. € auf die Umlage zum Einlagensicherungsfonds. Die Barsicherheiten sind unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen.

**(41) Restlaufzeitengliederung**

	31.12.2023	31.12.2022
Mio. €		
<b>Forderungen an Kreditinstitute</b>	<b>4.486,0</b>	<b>7.560,3</b>
mit einer Restlaufzeit von		
täglich fällig	2.372,6	7.250,5
bis drei Monate	1.296,3	-
mehr als drei Monate bis ein Jahr	197,2	-
mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	23,4	27,4
mehr als fünf Jahre	-	-
anteilige Zinsen	596,5	282,4
<b>Forderungen an Kunden</b>	<b>32.728,9</b>	<b>30.842,4</b>
mit einer Restlaufzeit von		
täglich fällig	113,5	10,9
bis drei Monate	809,1	417,2
mehr als drei Monate bis ein Jahr	7.020,7	5.936,1
mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	21.109,6	20.775,4
mehr als fünf Jahre	3.469,1	3.537,1
anteilige Zinsen	206,9	165,7
<b>Schuldverschreibungen u.a. festverzinsliche Wertpapiere im Folgejahr fällig werdend (Nennbetrag)</b>	<b>295,0</b>	<b>407,9</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>5.381,4</b>	<b>3.141,3</b>
mit einer Restlaufzeit von		
täglich fällig	459,8	442,4
bis drei Monate	1.221,3	135,3
mehr als drei Monate bis ein Jahr	455,2	283,8
mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	2.267,3	1.628,7
mehr als fünf Jahre	228,3	387,6
anteilige Zinsen	749,5	263,5
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kunden</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kunden</b>	<b>20.925,6</b>	<b>22.921,0</b>
mit einer Restlaufzeit von		
täglich fällig	9.829,4	11.057,6
bis drei Monate	5.020,4	3.823,1
mehr als drei Monate bis ein Jahr	976,8	3.045,4
mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	1.587,9	1.693,4
mehr als fünf Jahre	3.374,5	3.197,2
anteilige Zinsen	136,6	104,3
<b>Begebene Schuldverschreibungen im Folgejahr fällig werdend (Nennbetrag)</b>	<b>2.500,0</b>	<b>2.832,8</b>
<b>Andere verbrieftete Verbindlichkeiten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**(42) Anteilsbesitz**

Die Liste des Anteilsbesitzes wird gemäß § 285 Nr. 1 I HGB erstellt. Die Angaben zum Eigenkapital und zum Ergebnis der Gesellschaften werden den Abschlüssen nach IFRS Rechnungslegungsvorschriften entnommen.

lfd. Nr.	Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis
			in %	in Mio. €	in Mio. €
1	Aareal Bank Asia Ltd.	Singapur	100,0	57 Mio. SGD	9,8 Mio. SGD <sup>1)</sup>
2	Aareal Beteiligungen AG	Frankfurt	100,0	167,0	0,0 <sup>3)</sup>
3	Aareal Capital Corporation	Wilmington	100,0	552,3 Mio. USD	-150,5 Mio. USD <sup>1)</sup>
4	Aareal Estate AG	Wiesbaden	100,0	2,9	0,0 <sup>3)</sup>
5	Aareal First Financial Solutions AG	Mainz	100,0	5,7	0,0 <sup>3)</sup>
6	Aareal Gesellschaft für Beteiligungen und Grundbesitz Erste mbH & Co. KG	Wiesbaden	94,9	2,9	0,0 <sup>1)</sup>
7	Aareal Holding Realty LP	Wilmington	100,0	289,1 Mio. USD	-0,6 Mio. USD <sup>1)</sup>
8	Aareal Immobilien Beteiligungen GmbH	Wiesbaden	100,0	453,8	0,0 <sup>3)</sup>
9	Aareon Accelerate Limited	London	100,0	38,6 Mio. GBP	-1,7 Mio. GBP <sup>1)</sup>
10	Aareon AG	Mainz	59,9	265,3	-71,2 <sup>1)</sup>
11	Aareon Deutschland GmbH	Mainz	100,0	63,4	0,0 <sup>3)</sup>
12	Aareon Finland Oy	Helsinki	100,0	0,0	0,0 <sup>1)</sup>
13	Aareon France S.A.S.	Meudon-la Forêt	100,0	14,6	5,7 <sup>1)</sup>
14	Aareon GAP Beteiligungsgesellschaft mbH	Mainz	100,0	-4,0	-1,2 <sup>1)</sup>
15	Aareon Holding France SAS	Meudon-la Forêt	100,0	0,0	0,0 <sup>1)</sup>
16	Aareon Holding GmbH	Frankfurt	100,0	367,0	0,0 <sup>1)</sup>
17	Aareon Management Spain, S.L. (vormals: Perseus Europe S.L.)	Madrid	100,0	46,8	-3,2 <sup>1)</sup>
18	Aareon Nederland B.V.	Emmen	100,0	36,6	6,6 <sup>1)</sup>
19	Aareon Norge AS	Oslo	100,0	4,9 Mio. NOK	0,0 NOK <sup>1)</sup>
20	Aareon Österreich GmbH	Wien	100,0	0,2	-0,2 <sup>1)</sup>
21	Aareon Sverige AB	Göteborg	100,0	36,6 Mio. SEK	13,8 Mio. SEK <sup>1)</sup>
22	Aareon UK Ltd.	Coventry	100,0	3,4 Mio. GBP	-13,8 Mio. GBP <sup>1)</sup>
23	Arthur Online Ltd.	London	100,0	-0,6 Mio. GBP	-4,5 Mio. GBP <sup>1)</sup>
24	AV Management GmbH	Mainz	100,0	0,4	0,0 <sup>3)</sup>
25	BauContact Immobilien GmbH	Wiesbaden	100,0	19,1	1,5 <sup>1)</sup>
26	BauGrund Immobilien-Management GmbH i.L.	Bonn	100,0	0,5	0,0 <sup>3)</sup>
27	BauSecura Versicherungsmakler GmbH	Hamburg	51,0	5,1	5,0 <sup>1)</sup>
28	blackprint Booster Fonds International GmbH & Co. KG	Frankfurt	49,9	0,7	0,0 <sup>2)</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	6,9	-0,1 <sup>1)</sup>
31	CalCrom S.R.L.	Iasi	83,3	0,2	0,0 <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Vorläufige Angaben per 31. Dezember 2023

<sup>2)</sup> Eigenkapital und Ergebnis per 31. Dezember 2022

<sup>3)</sup> Ergebnisabführungsvertrag/Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag

<sup>4)</sup> Gemeinschaftliche Tätigkeit

lfd. Nr.	Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis
			in %	in Mio. €	in Mio. €
32	Cave Nuove S.p.A.	Rom	100,0	3,6	-16,2 <sup>1)</sup>
33	Centre de Recursos Administración i Manteniment S.L.	Madrid	100,0	0,5	0,0 <sup>1)</sup>
34	collect Artificial Intelligence GmbH	Hamburg	100,0	2,7	0,0 <sup>3)</sup>
35	Creda Rate	Köln	12,9	4,7	0,6 <sup>2)</sup>
36	CubicEyes B.V.	Maarssen	100,0	-0,3	-0,2 <sup>1)</sup>
37	Deutsche Bau- und Grundstücks-Aktiengesellschaft i.L.	Berlin	95,0	1,2	-3,0 <sup>1)</sup>
38	Deutsche Structured Finance GmbH	Wiesbaden	100,0	1,3	-0,1 <sup>1)</sup>
39	DHB Verwaltungs AG	Wiesbaden	100,0	5,1	0,0 <sup>3)</sup>
40	DSF PP Justizzentrum Thüringen GmbH & Co. KG	Bremen	48,4	0,2	0,0 <sup>2)</sup>
41	Embrace Customers B.V.	Groningen	100,0	2,2	0,0 <sup>1)</sup>
42	Embrace Facilities B.V.	Groningen	100,0	4,7	0,7 <sup>1)</sup>
43	Embrace Housing B.V.	Groningen	100,0	1,6	0,0 <sup>1)</sup>
44	Embrace Social B.V.	Groningen	100,0	0,2	0,9 <sup>1)</sup>
45	Embrace the Human Cloud B.V.	Groningen	100,0	1,1	0,4 <sup>1)</sup>
46	FIRE B.V.	Utrecht	60,0	0,3	0,1 <sup>1)</sup>
47	Galleria City Holding Company LLC	Wilmington	95,0	147,8 Mio. USD	-7,2 Mio. USD <sup>1)</sup>
48	Galleria City Holding Company Member 2 LLC	Wilmington	95,0	0,0 Mio. USD	0,0 Mio. USD <sup>1)</sup>
49	Galleria City Partners LP	Wilmington	95,0	158,1 Mio. USD	0,0 Mio. USD <sup>1)</sup>
50	Galleria Manager Realty LLC	Wilmington	100,0	0,0 Mio. USD	0,0 Mio. USD <sup>1)</sup>
51	GAP Gesellschaft für Anwenderprogramme und Organisationsberatung mbH	Bremen	100,0	3,5	-0,6 <sup>1)</sup>
52	GEV Besitzgesellschaft mbH	Wiesbaden	100,0	3,0	0,0 <sup>3)</sup>
53	Houses Nominee Ltd.	London	70,0	0,0	0,0 <sup>1)</sup>
54	Houses Stanwich GmbH & Co KG	Wiesbaden	35,7	0,0	0,0 <sup>1)</sup>
55	Houses2021 Management Beteiligungs GmbH & Co. KG	Wiesbaden	0,5	8,5	0,0 <sup>1)</sup>
56	Houses2021 MEP Beteiligungs GmbH	Frankfurt	65,6	137,9	0,0 <sup>1)</sup>
57	Houses2021 MEP Verwaltungs GmbH	Frankfurt	70,0	0,2	0,0 <sup>1)</sup>
58	Informatización de Empresas S.L.	Madrid	100,0	7,7	0,2 <sup>1)</sup>
59	Izalco Spain S.L.	Madrid	100,0	9,9	-0,5 <sup>1)</sup>
60	Konsortium BauGrund/TREUREAL <sup>4)</sup>	Bonn	50,0	0,0	0,0 <sup>2)</sup>
61	La Sessola Holding GmbH	Wiesbaden	100,0	70,0	0,0 <sup>1)</sup>
62	La Sessola S.r.l.	Rom	100,0	48,1	-2,2 <sup>1)</sup>
63	La Sessola Service S.r.l.	Rom	100,0	0,5	-2,2 <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Vorläufige Angaben per 31. Dezember 2023

<sup>2)</sup> Eigenkapital und Ergebnis per 31. Dezember 2022

<sup>3)</sup> Ergebnisabführungsvertrag/Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag

<sup>4)</sup> Gemeinschaftliche Tätigkeit

lfd. Nr.	Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis
			in %	in Mio. €	in Mio. €
64	Locoia GmbH	Hamburg	100,0	0,0	-0,5 <sup>1)</sup>
65	Luce San Giovanni S.r.l.	Rom	100,0	6,0	0,0 <sup>1)</sup>
66	Manager Realty LLC	Wilmington	100,0	0,0 Mio. USD	0,0 Mio. USD <sup>1)</sup>
67	Mary BidCo AB	Stockholm	100,0	179 Mio. SEK	-60,5 Mio. SEK <sup>1)</sup>
68	Mercadea S.r.l.	Rom	100,0	15,5	0,3 <sup>1)</sup>
69	Met Manager Realty LLC	Wilmington	100,0	0,0 Mio. USD	0,0 Mio. USD <sup>1)</sup>
70	Met Tower Venture LP	Wilmington	98,0	0,9 Mio. USD	-1,1 Mio. USD <sup>1)</sup>
71	Momentum Software AB	Stockholm	100,0	48,9 Mio. SEK	7,4 Mio. SEK <sup>1)</sup>
72	Momentum Software Group AB	Stockholm	100,0	113,5 Mio. SEK	9,5 Mio. SEK <sup>1)</sup>
73	Mount Street Group Limited	London	20,0	-4,3 Mio. GBP	-8,9 Mio. GBP <sup>2)</sup>
74	Northpark Realty LP	Wilmington	100,0	91,7 Mio. USD	2,3 Mio. USD <sup>1)</sup>
75	OSRE B.V.	Amsterdam	100,0	1,1	-0,5 <sup>1)</sup>
76	Participation Achte Beteiligungs GmbH	Wiesbaden	100,0	4,2	0,0 <sup>3)</sup>
77	Participation Elfte Beteiligungs GmbH	Wiesbaden	100,0	0,0	0,0 <sup>3)</sup>
78	Participation Zehnte Beteiligungs GmbH	Wiesbaden	100,0	10,6	0,0 <sup>3)</sup>
79	Participation Zwölfte Beteiligungs GmbH	Wiesbaden	100,0	0,0	0,0 <sup>3)</sup>
80	plusForta GmbH	Düsseldorf	100,0	0,2	0,0 <sup>3)</sup>
81	PropTech1 Fund I GmbH & Co. KG	Berlin	9,6	50,2	-0,7 <sup>1)</sup>
82	Realmark Group B.V.	Amsterdam	100,0	-0,6	-0,1 <sup>1)</sup>
83	RentPro Ltd.	Warrenpoint	100,0	0,0	0,0 <sup>1)</sup>
84	Scale Layer GmbH	Wiesbaden	100,0	0,1	-0,8 <sup>1)</sup>
85	Sole Sopra Cinquina S.r.l.	Rom	100,0	7,8	-0,1 <sup>1)</sup>
86	Tactile Limited	London	100,0	1,4 Mio. GBP	0,1 Mio. GBP <sup>1)</sup>
87	Terrain Beteiligungen GmbH	Wiesbaden	94,0	62,9	0,3 <sup>1)</sup>
88	Terrain Herzogpark GmbH & Co. KG	Wiesbaden	100,0	22,6	-1,2 <sup>1)</sup>
89	Terrain Management GmbH	Wiesbaden	100,0	2,6	0,0 <sup>1)</sup>
90	Tintoretto Rome S.r.l.	Rom	100,0	30,5	-0,6 <sup>1)</sup>
91	UTS innovative Softwaresysteme GmbH	Köln	100,0	1,9	0,5 <sup>1)</sup>
92	Vind je Plek B.V.	Amsterdam	100,0	0,0	0,0 <sup>1)</sup>
93	Westdeutsche Immobilien Servicing AG	Mainz	100,0	50,1	0,0 <sup>3)</sup>
94	Westhafen Haus GmbH & Co. Projektentwicklungs KG	Frankfurt	25,0	0,0	0,0 <sup>2)</sup>
95	wohnungshelden GmbH	München	100,0	0,7	-0,2 <sup>1)</sup>
96	146 Geary CA LLC	Wilmington	100,0	19,1 Mio. USD	4,6 Mio. USD <sup>1)</sup>
97	220 Post CA LLC	Wilmington	100,0	49,2 Mio. USD	28,5 Mio. USD <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Vorläufige Angaben per 31. Dezember 2023

<sup>2)</sup> Eigenkapital und Ergebnis per 31. Dezember 2022

<sup>3)</sup> Ergebnisabführungsvertrag/Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag

<sup>4)</sup> Gemeinschaftliche Tätigkeit



### (43) Als Sicherheit übertragene Vermögensgegenstände

Für die nachfolgenden Verbindlichkeiten wurden Vermögensgegenstände im angegebenen Wert übertragen:

Mio. €	31.12.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.768,5	5.097,6
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	7,3	6,4
<b>Gesamt</b>	<b>2.775,8</b>	<b>5.104,0</b>

Für die unwiderruflichen Zahlungsverpflichtungen aus der Bankenabgabe, den Beiträgen zur Entschädigungseinrichtung deutscher Banken und dem Einlagensicherungsfonds wurden Barsicherheiten, inkl. anteiliger Zinsen, in Höhe von 49,0 Mio. € übertragen (Vorjahr: 40,8 Mio. €).

Für die Aufnahme gezielter längerfristiger Refinanzierungsgeschäfte (TLTROs) wurden Vermögensgegenstände mit einem Buchwert von 1.130,4 Mio. € (Vorjahr: 2.757,8 Mio. €) als Sicherheit übertragen.

### (44) Pensionsgeschäfte

Es wurden zum 31. Dezember 2023 keine Schuldverschreibungen via Repo-Geschäfte in Pension gegeben (Vorjahr: - Mio. €).

### (45) Fremdwährung

Der Gesamtbetrag der Vermögensgegenstände in Fremdwährung belief sich am Bilanzstichtag auf umgerechnet 18.947,3 Mio. € (Vorjahr: 18.338,7 Mio. €), der Schulden auf 2.409,2 Mio. € (Vorjahr: 2.810,3 Mio. €). Den Fremdwährungsbeständen stehen teilweise entsprechende Devisentermingeschäfte und Währungs-Swaps gegenüber.

### (46) Termingeschäfte

Zum 31. Dezember 2023 bestanden folgende Termingeschäfte:

- Zinsbezogene Termingeschäfte: Zins-Swaps, Caps, Floors, Swaptions
- Wechselkursbezogene Geschäfte: Devisentermingeschäfte, Zins-/Währungs-Swaps

Zinsbezogene Geschäfte und Zins-/Währungs-Swaps werden im Wesentlichen zur Absicherung von Zins- und Wechselkursschwankungen eingegangen. Devisentermingeschäfte werden nahezu vollständig zur Absicherung der Refinanzierung abgeschlossen.

Die Restlaufzeiten und die künftigen Zahlungsströme der Derivate werden in nachfolgender Tabelle dargestellt:

### 31. Dezember 2023

	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Gesamt
Mio. €					
<b>Zinsbezogene Geschäfte</b>					
Zins-Swaps					
Mittelzuflüsse	541,4	1.202,5	2.840,8	1.663,1	6.247,8
Mittelabflüsse	623,5	1.305,4	3.250,3	1.821,2	7.000,4
Caps, Floors					
Mittelzuflüsse	24,9	50,4	28,4	-	103,7
Mittelabflüsse	24,9	50,4	28,4	-	103,7
<b>Währungsbezogene Geschäfte</b>					
Devisenkassa- und -termingeschäfte					
Mittelzuflüsse	1.733,3	-	-	-	1.733,3
Mittelabflüsse	1.729,1	-	-	-	1.729,1
Zins-/Währungs-Swaps					
Mittelzuflüsse	788,4	3.553,6	11.558,5	0,4	15.900,9
Mittelabflüsse	869,4	3.678,6	11.826,5	-	16.374,5
<b>Mittelzuflüsse insgesamt</b>	<b>3.088,0</b>	<b>4.806,5</b>	<b>14.427,7</b>	<b>1.663,5</b>	<b>23.985,7</b>
<b>Mittelabflüsse insgesamt</b>	<b>3.246,9</b>	<b>5.034,4</b>	<b>15.105,2</b>	<b>1.821,2</b>	<b>25.207,7</b>

### 31. Dezember 2022

	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Gesamt
Mio. €					
<b>Zinsbezogene Geschäfte</b>					
Zins-Swaps					
Mittelzuflüsse	257,5	974,9	2.303,2	546,4	4.082,0
Mittelabflüsse	301,9	1.065,8	2.800,9	724,2	4.892,8
Caps, Floors					
Mittelzuflüsse	6,0	50,8	84,9	0,3	142,0
Mittelabflüsse	5,9	50,4	84,9	0,3	141,5
<b>Währungsbezogene Geschäfte</b>					
Devisenkassa- und -termingeschäfte					
Mittelzuflüsse	1.605,6	162,8	-	-	1.768,4
Mittelabflüsse	1.594,3	162,8	-	-	1.757,1
Zins-/Währungs-Swaps					
Mittelzuflüsse	964,8	3.713,9	11.039,1	0,0	15.717,8
Mittelabflüsse	1.101,4	4.024,9	11.419,2	7,8	16.553,3
<b>Mittelzuflüsse insgesamt</b>	<b>2.833,9</b>	<b>4.902,4</b>	<b>13.427,2</b>	<b>546,7</b>	<b>21.710,2</b>
<b>Mittelabflüsse insgesamt</b>	<b>3.003,5</b>	<b>5.303,9</b>	<b>14.305,0</b>	<b>732,3</b>	<b>23.344,7</b>

In der nachstehenden Übersicht werden die positiven und negativen Marktwerte aggregiert auf Produktebene ohne Berücksichtigung von Sicherheiten und Netting-Vereinbarungen angegeben. Derivative Instrumente werden – sofern kein Börsenkurs vorliegt – anhand allgemein anerkannter und marktüblicher Verfahren auf der Basis aktueller Marktparameter (Zinskurven, Volatilitätsfaktoren u.a.) bewertet. Hierbei kommen Standardverfahren und -modelle wie z.B. Discounted-Cashflow-Verfahren und Optionspreismodelle zum Einsatz. Komplexe Produkte werden nach Zerlegung in die einzelnen Bestandteile bewertet. Für die nicht zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten derivativen Finanzinstrumente per 31. Dezember 2023 werden die beizulegenden Zeitwerte inklusive Zinsabgrenzung angegeben.

	Nominal	31.12.2023 Marktwerte		31.12.2022 Marktwerte	
		positiv	negativ	positiv	negativ
Mio. €					
<b>Zinsbezogene Geschäfte</b>	<b>77.547,4</b>	<b>1.270,0</b>	<b>2.375,9</b>	<b>1.578,3</b>	<b>2.845,0</b>
OTC-Produkte					
Zins-Swaps	66.340,8	1.172,8	2.278,8	1.439,6	2.707,0
Caps, Floors	11.206,6	97,2	97,1	138,7	138,0
<b>Währungsbezogene Geschäfte</b>	<b>16.833,5</b>	<b>269,3</b>	<b>313,8</b>	<b>247,2</b>	<b>680,4</b>
OTC-Produkte					
Devisenkassa- und -termingeschäfte	1.733,3	9,3	3,5	15,7	3,7
Zins-/Währungs-Swaps	15.100,2	260,0	310,3	231,5	676,7
<b>Gesamt</b>	<b>94.380,9</b>	<b>1.539,3</b>	<b>2.689,7</b>	<b>1.825,5</b>	<b>3.525,4</b>

Der Anstieg der Marktwerte per Saldo im Vergleich zum Vorjahr ist neben der Veränderung des Zinsumfelds auf die Entwicklung der Währungskurse zurückzuführen. Die währungsbezogenen Sicherungsgeschäfte dienen im Wesentlichen zur Absicherung von Währungsrisiken im Kreditgeschäft.

Derivate wurden mit folgenden Kontrahenten abgeschlossen:

	Marktwerte 31.12.2023		Marktwerte 31.12.2022	
	positiv	negativ	positiv	negativ
Mio. €				
OECD öffentliche Stellen	-	-	-	-
OECD-Banken	1.496,0	2.557,6	1.820,1	3.337,4
Nicht OECD-Banken	-	-	-	-
Unternehmen und Privatpersonen	43,3	132,2	5,4	188,0
<b>Gesamt</b>	<b>1.539,3</b>	<b>2.689,8</b>	<b>1.825,5</b>	<b>3.525,4</b>

## Sonstige Angaben

### (47) Angaben nach § 28 Pfandbriefgesetz

#### Kommunalgeschäft

Gesamtbetrag der im Umlauf befindlichen Pfandbriefe sowie der entsprechenden Deckungsmassen in Höhe des Nennwerts und Barwerts (§ 28 Abs. 1, S. 1, Nr. 1, Nr. 3 PfandBG):

#### 31. Dezember 2023

	Deckungs- masse	Pfandbriefe im Umlauf <sup>1)</sup>	Überdeckung	Gesetzliche Überdeckung <sup>2)</sup>	Vertragliche Überdeckung <sup>2)</sup>	Freiwillige Überdeckung <sup>2)</sup>
Mio. €						
<b>Nennwert</b>	<b>1.141,7</b>	<b>1.018,7</b>	<b>123,0</b>	<b>40,6</b>	-	<b>82,3</b>
davon Derivate	-	-	-	-	-	-
<b>Barwert</b>	<b>1.286,4</b>	<b>1.131,6</b>	<b>154,8</b>	<b>22,6</b>	-	<b>132,2</b>
davon Derivate	-	-	-	-	-	-
<b>Risikobarwert<sup>3)</sup></b>	<b>1.181,2</b>	<b>1.077,9</b>	<b>103,3</b>	-	-	-

#### 31. Dezember 2022

	Deckungs- masse	Pfandbriefe im Umlauf <sup>1)</sup>	Überdeckung	Gesetzliche Überdeckung <sup>2)</sup>	Vertragliche Überdeckung <sup>2)</sup>	Freiwillige Überdeckung <sup>2)</sup>
Mio. €						
<b>Nennwert</b>	<b>1.349,0</b>	<b>1.204,4</b>	<b>144,6</b>	<b>48,3</b>	-	<b>96,3</b>
davon Derivate	-	-	-	-	-	-
<b>Barwert</b>	<b>1.483,0</b>	<b>1.301,6</b>	<b>181,4</b>	<b>26,0</b>	-	<b>155,4</b>
davon Derivate	-	-	-	-	-	-
<b>Risikobarwert<sup>3)</sup></b>	<b>1.322,3</b>	<b>1.206,9</b>	<b>115,4</b>	-	-	-

<sup>1)</sup> Davon in den Eigenbestand übernommen: - Mio. € (Vorjahr: - Mio. €)

<sup>2)</sup> Gesetzliche Überdeckung nach dem

Nominalwert: Summe aus der nennwertigen sichernden Überdeckung gemäß § 4 Abs. 2 PfandBG und des Nennwerts der barwertigen sichernden Überdeckung gemäß § 4 Abs. 1 PfandBG

Barwert: Barwertige sichernde Überdeckung gemäß § 4 Abs. 1 PfandBG

Vertragliche Überdeckung: Vertraglich zugesicherte Überdeckung

Freiwillige Überdeckung: Residual, in Abhängigkeit der gesetzlichen und vertraglichen Überdeckung; Barwert enthält den Barwert der nennwertigen sichernden Überdeckung gemäß § 4 Abs. 2 PfandBG

<sup>3)</sup> Dynamische Methode gem. § 5 PfandBarwertV/statische Methode gem. § 6 PfandBarwertV

Laufzeitenstruktur der im Umlauf befindlichen Öffentlichen Pfandbriefe sowie Zinsbindungsfristen der entsprechenden Deckungsmasse (§ 28 Abs. 1 S. 1 Nr. 4, Nr. 5 PfandBG):

	31.12.2023			31.12.2022		
	Deckungs- masse	Pfandbriefe im Umlauf <sup>1)</sup>	Pfandbriefe im Umlauf Fälligkeitsver- schiebung (12 Monate) <sup>1)2)</sup>	Deckungs- masse	Pfandbriefe im Umlauf <sup>1)</sup>	Pfandbriefe im Umlauf Fälligkeitsver- schiebung (12 Monate) <sup>1)2)</sup>
Mio. €						
bis zu 6 Monate	65,4	19,2	-	112,3	96,8	-
mehr als 6 Monate bis zu 12 Monaten	22,3	78,5	-	15,4	89,1	-
mehr als 12 Monate bis zu 18 Monaten	15,6	113,3	19,2	115,5	19,0	96,8
mehr als 18 Monate bis zu 2 Jahren	10,6	142,4	78,5	18,2	78,5	89,1
mehr als 2 Jahre bis 3 Jahre	80,3	114,5	255,7	26,2	255,7	97,5
mehr als 3 Jahre bis 4 Jahre	29,9	196,8	114,5	80,2	114,5	255,8
mehr als 4 Jahre bis 5 Jahre	110,3	81,0	196,8	29,7	196,8	114,5
mehr als 5 Jahre bis 10 Jahre	124,0	149,9	146,4	180,9	146,4	318,8
mehr als 10 Jahre	683,3	123,1	207,6	770,6	207,6	231,9
<b>Gesamt</b>	<b>1.141,7</b>	<b>1.018,7</b>	<b>1.018,7</b>	<b>1.349,0</b>	<b>1.204,4</b>	<b>1.204,4</b>

<sup>1)</sup> Davon in den Eigenbestand übernommen: - Mio. € (Vorjahr: - Mio. €)

<sup>2)</sup> Auswirkungen einer Fälligkeitsverschiebung auf die Laufzeitenstruktur der Pfandbriefe/Verschiebungsszenario: 12 Monate. Es handelt sich hierbei um eine äußerst unwahrscheinliches Szenario, welches erst nach Ernennung eines Sachwalters zur Geltung kommen könnte.

Verteilung der nennwertig als Deckung für Öffentliche Pfandbriefe verwendeten Forderungen nach ihrer Höhe gemäß § 28 Abs. 3 Nr. 1 PfandBG:

	2023	2022
Mio. €		
<b>Stufen</b>		
bis 10 Mio. €	111,0	127,2
mehr als 10 Mio. € bis 100 Mio. €	419,2	460,3
mehr als 100 Mio. €	611,5	761,5
<b>Gesamt</b>	<b>1.141,7</b>	<b>1.349,0</b>



**31. Dezember 2022**

	Forderungen gem. § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 a) bis c) PfandBG		Forderungen gem. § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 PfandBG		Forderungen gem. § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 PfandBG		Gesamt
	Insgesamt	davon gedeckte Schuldverschreibungen gem. Art. 129 Verordnung (EU) Nr. 575/2013	Insgesamt	davon gedeckte Schuldverschreibungen gem. Art. 129 Verordnung (EU) Nr. 575/2013	Insgesamt	davon gedeckte Schuldverschreibungen gem. Art. 129 Verordnung (EU) Nr. 575/2013	
Mio. €							
<b>Staaten</b>							
	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	-	-	-	-	-	-	-

Weitere Kennzahlen zu umlaufenden Pfandbriefen und dafür verwendete Deckungswerte:

		2023	2022
<b>Umlaufende Pfandbriefe<sup>1)</sup></b>	<b>Mio. €</b>	<b>1.018,7</b>	<b>1.204,4</b>
davon Anteil festverzinslicher Pfandbriefe	%	97,5	97,9
<b>Deckungsmasse</b>	<b>Mio. €</b>	<b>1.141,7</b>	<b>1.349,0</b>
davon Gesamtbetrag der Forderungen nach § 20 Abs. 1 und Abs. 2 PfandBG, die die Grenzen nach § 20 Abs. 3 PfandBG überschreiten	Mio. €	-	-
davon Gesamtbetrag der Forderungen der oberhalb der %-Werte nach § 20 Abs. 2 Nr. 2 PfandBG liegt	Mio. €	-	-
davon Gesamtbetrag der Forderungen der oberhalb der %-Werte nach § 20 Abs. 2 Nr. 3 PfandBG liegt	Mio. €	-	-
davon Anteil festverzinslicher Deckungsmasse	%	94,5	93,1
davon Anteil, für die oder für deren Schuldner ein Ausfall gemäß Art. 178 Absatz 1 CRR als eingetreten gilt	Mio. €	-	-

<sup>1)</sup> Davon in den Eigenbestand übernommen: - Mio. € (Vorjahr: - Mio. €)

Nettobarwert nach § 6 Pfandbrief-Barwertverordnung je Fremdwährung:

	2023	2022
Saldo aus Aktiv-/Passivseite (Mio. €)		
<b>Währung</b>		
EUR	103,3	115,4

	2023	2022	
<b>Kennzahlen zur Liquidität</b>			
Größte sich innerhalb der nächsten 180 Tage ergebende negative Summe i.S. des § 4 Abs. 1a S. 3 PfandBG (Liquiditätsbedarf)	Mio. €	-0,1	-0,3
Tag, an dem sich die größte negative Summe ergibt	Tag	3,0	2,0
Gesamtbetrag der Deckungswerte, welche die Anforderungen von § 4 Abs. 1a S. 3 PfandBG erfüllen (Liquiditätsdeckung)	Mio. €	70,9	102,7

		2023	2022
<b>Kennzahlen Derivate</b>			
Anteil der Derivategeschäfte an den Deckungsmassen gemäß § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 PfandBG (Bonitätsstufe 3)	%	-	-
Anteil der Derivategeschäfte an den Deckungsmassen gemäß § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 PfandBG (Bonitätsstufe 2)	%	-	-
Anteil der Derivategeschäfte an den Deckungsmassen gemäß § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 c PfandBG (Bonitätsstufe 1)	%	-	-
Anteil der Derivategeschäfte an den zu deckenden Verbindlichkeiten gemäß § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 PfandBG (Bonitätsstufe 3)	%	-	-
Anteil der Derivategeschäfte an den zu deckenden Verbindlichkeiten gemäß § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 PfandBG (Bonitätsstufe 2)	%	-	-
Anteil der Derivategeschäfte an den zu deckenden Verbindlichkeiten gemäß § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 c PfandBG (Bonitätsstufe 1)	%	-	-

Weder für den Berichtszeitraum noch den vergleichbaren Vorjahreszeitraum existieren rückständige Leistungen von mindestens 90 Tagen.

Zur Sicherstellung aufgenommenen Darlehen wurden keine öffentlichen Namenspfandbriefe an den Darlehensgeber ausgehändigt (Vorjahr: keine).

#### Informationen zur Verschiebung der Fälligkeit der Pfandbriefe

##### Voraussetzungen für die Verschiebung der Fälligkeit der Pfandbriefe

Das Hinausschieben der Fälligkeit ist erforderlich, um die Zahlungsunfähigkeit der Pfandbriefbank mit beschränkter Geschäftstätigkeit zu vermeiden (Verhinderung der Zahlungsunfähigkeit), die Pfandbriefbank mit beschränkter Geschäftstätigkeit ist nicht überschuldet (keine bestehende Überschuldung) und es besteht Grund zu der Annahme, dass die Pfandbriefbank mit beschränkter Geschäftstätigkeit jedenfalls nach Ablauf des größtmöglichen Verschiebungszeitraums unter Berücksichtigung weiterer Verschiebungsmöglichkeiten ihre dann fälligen Verbindlichkeiten erfüllen kann (positive Erfüllungsprognose). Siehe ergänzend auch § 30 Abs. 2b PfandBG.

##### Befugnisse des Sachwalters bei Verschiebung der Fälligkeit der Pfandbriefe

Der Sachwalter kann die Fälligkeiten der Tilgungszahlungen verschieben, wenn die maßgeblichen Voraussetzungen nach § 30 Abs. 2b PfandBG hierfür erfüllt sind. Die Verschiebungsdauer, welche einen Zeitraum von zwölf Monaten nicht überschreiten darf, bestimmt der Sachwalter entsprechend der Erforderlichkeit.

Der Sachwalter kann die Fälligkeiten von Tilgungs- und Zinszahlungen, die innerhalb eines Monats nach seiner Ernennung fällig werden, auf das Ende dieses Monatszeitraums verschieben. Entscheidet sich der Sachwalter für eine solche Verschiebung, wird das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 30 Abs. 2b PfandBG unwiderlegbar vermutet. Eine solche Verschiebung ist im Rahmen der Höchstverschiebungsdauer von zwölf Monaten zu berücksichtigen.

Der Sachwalter darf von seiner Befugnis für sämtliche Pfandbriefe einer Emission nur einheitlich Gebrauch machen. Hierbei dürfen die Fälligkeiten vollständig oder anteilig verschoben werden. Der Sachwalter hat die Fälligkeit für eine Pfandbriefemission so zu verschieben, dass die ursprüngliche Reihenfolge der Bedienung der Pfandbriefe, welche durch die Verschiebung überholt werden könnten, nicht geändert wird (Überholverbot). Dies kann dazu führen, dass auch die Fälligkeiten später fällig werdender Emissionen zu verschieben sind, um das Überholverbot zu wahren. Siehe ergänzend auch § 30 Abs. 2a und 2b PfandBG.



Liste internationaler Wertpapierkennnummern der Internationalen Organisation für Normung (ISIN) nach Pfandbriefgattung gemäß § 28 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 PfandBG

### Öffentliche Pfandbriefe

ISIN 31.12.2023		ISIN 31.12.2022	
DE0002023017	DE0003153292	DE0002023017	DE0003153292
DE0003153037	DE0003153417	DE0003153037	DE0003153417
DE0003153078	DE0003153458	DE0003153078	DE0003153458
DE0003153201	DE0003153532	DE0003153201	DE0003153532
DE0003153219	DE0003158887	DE0003153219	DE0003158887
DE0003153268	DE0003159992	DE0003153268	DE0003159992
DE0003153276		DE0003153276	

### Hypothekengeschäft

Gesamtbetrag der in Umlauf befindlichen Pfandbriefe sowie der entsprechenden Deckungsmassen in Höhe des Nennwerts und Barwerts (§ 28 Abs. 1, S. 1, Nr. 1, Nr. 3 PfandBG):

#### 31. Dezember 2023

	Deckungs- masse	Pfandbriefe im Umlauf <sup>1)</sup>	Überdeckung	Gesetzliche Überdeckung <sup>2)</sup>	Vertragliche Überdeckung <sup>2)</sup>	Freiwillige Überdeckung <sup>2)</sup>
Mio. €						
<b>Nennwert</b>	<b>16.461,3</b>	<b>14.559,3</b>	<b>1.902,0</b>	<b>601,8</b>	-	<b>1.300,2</b>
davon Derivate	-	82,5	-	-	-	-
<b>Barwert</b>	<b>16.940,8</b>	<b>14.161,9</b>	<b>2.778,9</b>	<b>283,2</b>	-	<b>2.495,7</b>
davon Derivate	-	18,2	-	-	-	-
<b>Risikobarwert<sup>3)</sup></b>	<b>16.927,2</b>	<b>14.691,3</b>	<b>2.235,9</b>	-	-	-

#### 31. Dezember 2022

	Deckungs- masse	Pfandbriefe im Umlauf <sup>1)</sup>	Überdeckung	Gesetzliche Überdeckung <sup>2)</sup>	Vertragliche Überdeckung <sup>2)</sup>	Freiwillige Überdeckung <sup>2)</sup>
Mio. €						
<b>Nennwert</b>	<b>15.172,7</b>	<b>13.336,9</b>	<b>1.835,8</b>	<b>563,0</b>	-	<b>1.272,8</b>
davon Derivate	-	147,9	-	-	-	-
<b>Barwert</b>	<b>15.146,4</b>	<b>12.546,8</b>	<b>2.599,6</b>	<b>250,9</b>	-	<b>2.348,6</b>
davon Derivate	-	147,9	-	-	-	-
<b>Risikobarwert<sup>3)</sup></b>	<b>15.202,4</b>	<b>13.406,7</b>	<b>1.795,7</b>	-	-	-

<sup>1)</sup> Davon in den Eigenbestand übernommen: 2.304,0 Mio. € (Vorjahr: 1.543,0 Mio. €)

<sup>2)</sup> Gesetzliche Überdeckung nach dem

Nominalwert: Summe aus der nennwertigen sichernden Überdeckung gemäß § 4 Abs. 2 PfandBG und des Nennwerts der barwertigen sichernden Überdeckung gemäß § 4 Abs. 1 PfandBG

Barwert: Barwertige sichernde Überdeckung gemäß § 4 Abs. 1 PfandBG

Vertragliche Überdeckung: Vertraglich zugesicherte Überdeckung

Freiwillige Überdeckung: Residual, in Abhängigkeit der gesetzlichen und vertraglichen Überdeckung; Barwert enthält den Barwert der nennwertigen sichernden Überdeckung gemäß § 4 Abs. 2 PfandBG

<sup>3)</sup> Dynamische Methode gem. § 5 PfandBarwertV/statische Methode gem. § 6 PfandBarwertV

Laufzeitenstruktur der in Umlauf befindlichen Hypothekendarlehen sowie Zinsbindungsfristen der entsprechenden Deckungsmassen (§ 28 Abs. 1, S. 1, Nr. 4 und Nr. 5 PfandBG):

	31.12.2023			31.12.2022		
	Deckungs- masse	Pfandbriefe im Umlauf <sup>1)</sup>	Pfandbriefe im Umlauf Fälligkeitsver- schiebung (12 Monate) <sup>1)2)</sup>	Deckungs- masse	Pfandbriefe im Umlauf <sup>1)</sup>	Pfandbriefe im Umlauf Fälligkeitsver- schiebung (12 Monate) <sup>1)2)</sup>
Mio. €						
bis zu 6 Monate	1.113,9	956,0	-	1.181,6	1.212,9	-
mehr als 6 Monate bis zu 12 Monaten	1.382,3	734,3	-	1.690,7	735,1	-
mehr als 12 Monate bis zu 18 Monaten	1.568,7	1.475,2	956,0	1.410,3	873,2	1.212,9
mehr als 18 Monate bis zu 2 Jahren	2.365,4	708,2	734,3	1.158,6	736,0	735,1
mehr als 2 Jahre bis 3 Jahre	3.578,0	2.274,7	2.183,4	3.239,1	2.188,0	1.609,2
mehr als 3 Jahre bis 4 Jahre	2.096,4	2.074,9	2.274,7	3.170,7	1.021,8	2.188,0
mehr als 4 Jahre bis 5 Jahre	2.328,1	1.950,3	2.074,9	1.639,1	1.576,8	1.021,8
mehr als 5 Jahre bis 10 Jahre	1.855,6	4.016,9	5.456,3	1.518,0	4.823,1	6.313,9
mehr als 10 Jahre	172,9	368,8	879,7	164,6	170,0	256,0
<b>Gesamt</b>	<b>16.461,3</b>	<b>14.559,3</b>	<b>14.559,3</b>	<b>15.172,7</b>	<b>13.336,9</b>	<b>13.336,9</b>

<sup>1)</sup> Davon in den Eigenbestand übernommen: 2.304,0 Mio. € (Vorjahr: 1.543,0 Mio. €)

<sup>2)</sup> Auswirkungen einer Fälligkeitsverschiebung auf die Laufzeitenstruktur der Pfandbriefe / Verschiebungsszenario: 12 Monate. Es handelt sich hierbei um eine äußerst unwahrscheinliches Szenario, welches erst nach Ernennung eines Sachwalters zur Geltung kommen könnte.

Verteilung der nennwertig als Deckung in Ansatz gebrachten Beträge nach ihrer Höhe in Stufen (§ 28 Abs. 2, S. 1, Nr. 1a PfandBG):

	2023	2022
Mio. €		
<b>Stufen</b>		
bis 300 Tsd. €	114,9	145,6
mehr als 300 Tsd. € bis 1 Mio. €	33,1	37,6
mehr als 1 Mio. € bis 10 Mio. €	293,5	340,6
über 10 Mio. €	14.819,7	13.534,2
<b>Gesamt</b>	<b>15.261,2</b>	<b>14.058,0</b>

Weitere Deckungswerte gemäß § 28 Abs. 1, S. 1, Nr. 8, Nr. 9 und Nr. 10 PfandBG:

### 31. Dezember 2023

	Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 a) und b) PfandBG		Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 a) bis c) PfandBG		Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 PfandBG	Gesamt
	Insgesamt	davon gedeckte Schuldverschreibungen gem. Art. 129 Verord- nung (EU) Nr. 575/2013	Insgesamt	davon gedeckte Schuldverschreibungen gem. Art. 129 Verord- nung (EU) Nr. 575/2013		
Mio. €						
<b>Staaten</b>						
Dänemark	-	-	21,5	21,5	74,7	96,2
Deutschland	-	-	150,0	150,0	588,5	738,5
EU-Institutionen	-	-	-	-	234,0	234,0
Frankreich	-	-	-	-	42,0	42,0
Österreich	-	-	69,4	69,4	15,0	84,4
Spanien	-	-	-	-	5,0	5,0
<b>Gesamt</b>	-	-	<b>240,9</b>	<b>240,9</b>	<b>959,2</b>	<b>1.200,1</b>

### 31. Dezember 2022

	Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 a) und b) PfandBG		Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 a) bis c) PfandBG		Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 PfandBG	Gesamt
	Insgesamt	davon gedeckte Schuldverschreibungen gem. Art. 129 Verord- nung (EU) Nr. 575/2013	Insgesamt	davon gedeckte Schuldverschreibungen gem. Art. 129 Verord- nung (EU) Nr. 575/2013		
Mio. €						
<b>Staaten</b>						
Dänemark	-	-	-	-	35,0	35,0
Deutschland	-	-	-	-	775,2	775,2
EU-Institutionen	-	-	-	-	211,5	211,5
Frankreich	-	-	-	-	18,0	18,0
Österreich	-	-	-	-	-	-
Spanien	-	-	-	-	75,0	75,0
<b>Gesamt</b>	-	-	-	-	<b>1.114,7</b>	<b>1.114,7</b>

## Weitere Kennzahlen zu umlaufenden Pfandbriefen und dafür verwendete Deckungswerte:

		2023	2022
<b>Umlaufende Pfandbriefe<sup>1)</sup></b>	<b>Mio. €</b>	<b>14.559,3</b>	<b>13.336,9</b>
davon Anteil festverzinslicher Pfandbriefe	%	71,7	74,1
<b>Deckungsmasse</b>	<b>Mio. €</b>	<b>16.461,3</b>	<b>15.172,7</b>
davon Gesamtbetrag der Forderungen, welche die Grenzen nach § 13 Abs. 1 PfandBG überschreiten	Mio. €	-	-
davon Gesamtbetrag der Werte, die die Grenzen nach § 19 Abs. 1 S. 7 PfandBG überschreiten	Mio. €	-	-
davon Gesamtbetrag der Forderungen, der oberhalb der %-Werte nach § 19 Abs. 1 Nr. 2 PfandBG liegt	Mio. €	-	-
davon Gesamtbetrag der Forderungen, der oberhalb der %-Werte nach § 19 Abs. 1 Nr. 3 PfandBG liegt	Mio. €	-	-
davon Gesamtbetrag der Forderungen, der oberhalb der %-Werte nach § 19 Abs. 1 Nr. 4 PfandBG liegt	Mio. €	-	-
davon Anteil festverzinslicher Deckungsmasse	%	50,0	50,5
davon Anteil, für die oder für deren Schuldner ein Ausfall gem. Art. 178 Absatz 1 CRR als eingetreten gilt	%	0,0	0,0
<b>volumengewichteter Durchschnitt des Alters der Forderungen (seasoning)</b>	<b>Jahre</b>	<b>4,6</b>	<b>4,6</b>
<b>durchschnittlich gewichteter Beleihungsauslauf auf Beleihungswertbasis</b>	<b>%</b>	<b>55,7</b>	<b>55,5</b>
<b>durchschnittlich gewichteter Beleihungsauslauf auf Marktwertbasis</b>	<b>%</b>	<b>33,5</b>	<b>32,0</b>

<sup>1)</sup> Davon in den Eigenbestand übernommen: 2.304,0 Mio. € (Vorjahr: 1.543,0 Mio. €)

## Nettobarwert nach § 6 Pfandbrief-Barwertverordnung je Fremdwährung:

		2023	2022
Saldo aus Aktiv-/ Passivseite in Mio. €			
<b>Währung</b>			
AUD		-28,0	61,9
CAD		68,3	66,8
CHF		69,4	67,0
DKK		214,0	50,3
EUR		962,7	202,3
GBP		557,2	492,1
SEK		56,3	87,8
USD		640,6	1.175,5

		2023	2022
<b>Kennzahlen zur Liquidität</b>			
Größte sich innerhalb der nächsten 180 Tage ergebende negative Summe i.S. des § 4 Abs. 1a S. 3 PfandBG (Liquiditätsbedarf)	Mio. €	756,3	763,1
Tag, an dem sich die größte negative Summe ergibt	Tag	46,0	51
Gesamtbetrag der Deckungswerte, welche die Anforderungen von § 4 Abs. 1a S. 3 PfandBG erfüllen (Liquiditätsdeckung)	Mio. €	1.104,1	972,6

		2023	2022
<b>Kennzahlen Derivate</b>			
Anteil der Derivategeschäfte an den Deckungsmassen gem. § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 PfandBG (Bonitätsstufe 3)	%	-	-
Anteil der Derivategeschäfte an den Deckungsmassen gem. § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 PfandBG (Bonitätsstufe 2)	%	-	-
Anteil der Derivategeschäfte an den Deckungsmassen gem. § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 c PfandBG (Bonitätsstufe 1)	%	-	-
Anteil der Derivategeschäfte an den zu deckenden Verbindlichkeiten gem. § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 PfandBG (Bonitätsstufe 3)	%	-	-
Anteil der Derivategeschäfte an den zu deckenden Verbindlichkeiten gem. § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 PfandBG (Bonitätsstufe 2)	%	0,5	1,1
Anteil der Derivategeschäfte an den zu deckenden Verbindlichkeiten gem. § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 c PfandBG (Bonitätsstufe 1)	%	0,0	0,0

### Informationen zur Verschiebung der Fälligkeit der Pfandbriefe

#### Voraussetzungen für die Verschiebung der Fälligkeit der Pfandbriefe

Das Hinausschieben der Fälligkeit ist erforderlich, um die Zahlungsunfähigkeit der Pfandbriefbank mit beschränkter Geschäftstätigkeit zu vermeiden (Verhinderung der Zahlungsunfähigkeit), die Pfandbriefbank mit beschränkter Geschäftstätigkeit ist nicht überschuldet (keine bestehende Überschuldung) und es besteht Grund zu der Annahme, dass die Pfandbriefbank mit beschränkter Geschäftstätigkeit jedenfalls nach Ablauf des größtmöglichen Verschiebungszeitraums unter Berücksichtigung weiterer Verschiebungsmöglichkeiten ihre dann fälligen Verbindlichkeiten erfüllen kann (positive Erfüllungsprognose). Siehe ergänzend auch § 30 Abs. 2b PfandBG.

#### Befugnisse des Sachwalters bei Verschiebung der Fälligkeit der Pfandbriefe

Der Sachwalter kann die Fälligkeiten der Tilgungszahlungen verschieben, wenn die maßgeblichen Voraussetzungen nach § 30 Abs. 2b PfandBG hierfür erfüllt sind. Die Verschiebungsdauer, welche einen Zeitraum von zwölf Monaten nicht überschreiten darf, bestimmt der Sachwalter entsprechend der Erforderlichkeit.

Der Sachwalter kann die Fälligkeiten von Tilgungs- und Zinszahlungen, die innerhalb eines Monats nach seiner Ernennung fällig werden, auf das Ende dieses Monatszeitraums verschieben. Entscheidet sich der Sachwalter für eine solche Verschiebung, wird das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 30 Abs. 2b PfandBG unwiderlegbar vermutet. Eine solche Verschiebung ist im Rahmen der Höchstverschiebungsdauer von zwölf Monaten zu berücksichtigen.

Der Sachwalter darf von seiner Befugnis für sämtliche Pfandbriefe einer Emission nur einheitlich Gebrauch machen. Hierbei dürfen die Fälligkeiten vollständig oder anteilig verschoben werden. Der Sachwalter hat die Fälligkeit für eine Pfandbriefemission so zu verschieben, dass die ursprüngliche Reihenfolge der Bedienung der Pfandbriefe, welche durch die Verschiebung überholt werden könnten, nicht geändert wird (Überholverbot). Dies kann dazu führen, dass auch die Fälligkeiten später fällig werdender Emissionen zu verschieben sind, um das Überholverbot zu wahren. Siehe ergänzend auch § 30 Abs. 2a und 2b PfandBG.

Liste internationaler Wertpapierkennnummern der Internationalen Organisation für Normung (ISIN) nach Pfandbriefgattung nach § 28 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 PfandBG

**Hypotheken Pfandbriefe**

ISIN 31.12.2023				ISIN 31.12.2022			
DE0002020013	DE0003150496	DE000A1TNDH8	DE000AAR0215	DE0002020013	DE0003150496	DE000A1CR5Q6	DE000A2E4DC0
DE0002020021	DE0003150512	DE000A1TNDP1	DE000AAR0249	DE0002020021	DE0003150512	DE000A1E88F4	DE000AAR0207
DE0002020047	DE0003150520	DE000A1TNDX5	DE000AAR0256	DE0002020047	DE0003150520	DE000A1RE4S3	DE000AAR0215
DE0002020138	DE0003150538	DE000A289L62	DE000AAR0272	DE0002020138	DE0003150538	DE000A1TNDX9	DE000AAR0223
DE0002020211	DE0003150561	DE000A289L70	DE000AAR0280	DE0002020211	DE0003150561	DE000A1TNDH8	DE000AAR0231
DE0003150074	DE0003150579	DE000A289L96	DE000AAR0306	DE0003150074	DE0003150579	DE000A1TNDP1	DE000AAR0249
DE0003150165	DE0003150587	DE000A289MA4	DE000AAR0314	DE0003150165	DE0003150587	DE000A1TNDX5	DE000AAR0256
DE0003150173	DE0003150595	DE000A289MB2	DE000AAR0330	DE0003150173	DE0003150595	DE000A289L62	DE000AAR0272
DE0003150181	DE0003150611	DE000A289MC0	DE000AAR0348	DE0003150181	DE0003150611	DE000A289L70	DE000AAR0280
DE0003150199	DE0003150629	DE000A289MD8	DE000AAR0363	DE0003150199	DE0003150629	DE000A289L96	DE000AAR0306
DE0003150207	DE0003150645	DE000A289MG1	DE000AAR0371	DE0003150207	DE0003150645	DE000A289MA4	DE000AAR0314
DE0003150231	DE0003150652	DE000A289MH9	DE000AAR0389	DE0003150231	DE0003150652	DE000A289MB2	DE000AAR0330
DE0003150256	DE0003150678	DE000A289ML1	DE000AAR0397	DE0003150256	DE0003150678	DE000A289MC0	DE000AAR0348
DE0003150363	DE0003150686	DE000A289MU2	XS1046548787	DE0003150363	DE0003150686	DE000A289MD8	DE000AAR0363
DE0003150389	DE0003150694	DE000A289MV0	XS1092160461	DE0003150389	DE0003150694	DE000A289MG1	DE000DUS20G4
DE0003150405	DE0003150728	DE000A2E4C43	XS1101800396	DE0003150405	DE0003150728	DE000A289MH9	XS0897426416
DE0003150421	DE0003150744	DE000A2E4CE8	XS2297684842	DE0003150421	DE0003150744	DE000A2E4C43	XS0996189659
DE0003150439	DE0003150850	DE000A2E4CT6	XS2337339977	DE0003150439	DE0003150850	DE000A2E4C76	XS1046548787
DE0003150447	DE0003150918	DE000A2E4CU4		DE0003150447	DE0003150918	DE000A2E4CE8	XS1092160461
DE0003150462	DE0003151684	DE000A2E4DA4		DE0003150462	DE0003151684	DE000A2E4CT6	XS1101800396
DE0003150470	DE000A1CR5Q6	DE000A2E4DC0		DE0003150470	DE000A12T7Q5	DE000A2E4CU4	XS2297684842
DE0003150488	DE000A1TNDX9	DE000AAR0207		DE0003150488	DE000A12T7R3	DE000A2E4DA4	XS2337339977

Verteilung der nennwertig als Deckung für Hypothekendarlehen in Ansatz gebrachten Beträge, gegliedert nach Staaten, in denen die Grundstückssicherheiten liegen (§ 28 Abs. 2, S. 1 Nr. 1b,c PfandBG):

### 31. Dezember 2023

	Gewerbeimmobilien						Wohnimmobilien					Gesamtdeckungsstock		
	Reine Bauplätze	Nicht ertrag. Neubauten	Bürogebäude	Handel	Industrie	Sonstige	Gesamt	Reine Bauplätze	Nicht ertrag. Neubauten	Eigentumswohnungen	Ein- und Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser	Gesamt
Mio. €														
Australien	-	-	-	-	45,1	82,2	<b>127,3</b>	-	-	-	-	236,9	<b>236,9</b>	364,2
Belgien	-	-	92,3	66,5	10,0	58,0	<b>226,8</b>	-	-	-	-	-	-	226,8
Dänemark	-	-	-	-	-	195,5	<b>195,5</b>	-	-	-	-	-	-	195,5
Deutschland	-	-	158,0	187,6	320,8	236,6	<b>903,0</b>	-	-	-	80,1	375,9	<b>456,0</b>	1.359,0
Estland	-	-	-	18,7	-	-	<b>18,7</b>	-	-	-	-	-	-	18,7
Finnland	-	-	77,4	184,7	35,3	-	<b>297,4</b>	-	-	-	-	14,6	<b>14,6</b>	312,0
Frankreich	-	150,1	860,5	139,3	178,1	326,5	<b>1.654,5</b>	-	-	-	-	9,9	<b>9,9</b>	1.664,4
Großbritannien	-	-	585,9	186,9	427,6	949,7	<b>2.150,1</b>	-	-	-	-	309,7	<b>309,7</b>	2.459,8
Irland	-	-	-	-	-	20,3	<b>20,3</b>	-	-	-	-	-	-	20,3
Italien	-	-	176,9	375,7	34,1	60,4	<b>647,1</b>	-	-	-	-	-	-	647,1
Kanada	-	-	-	-	-	283,0	<b>283,0</b>	-	-	-	-	-	-	283,0
Luxemburg	-	-	52,6	-	-	4,5	<b>57,1</b>	-	-	-	-	-	-	57,1
Niederlande	-	-	3,8	-	248,8	482,6	<b>735,2</b>	-	-	-	-	-	-	735,2
Österreich	-	22,7	-	119,7	8,0	14,7	<b>165,1</b>	-	-	-	-	-	-	165,1
Polen	-	-	516,6	244,2	622,0	-	<b>1.382,8</b>	-	-	-	-	-	-	1.382,8
Schweden	-	-	188,6	106,8	159,7	-	<b>455,1</b>	-	-	-	-	-	-	455,1
Schweiz	-	-	-	-	-	238,0	<b>238,0</b>	-	-	-	-	-	-	238,0
Spanien	-	-	4,0	756,5	188,4	91,6	<b>1.040,5</b>	-	-	-	-	143,1	<b>143,1</b>	1.183,6
Tschechische Republik	-	-	-	-	154,0	10,2	<b>164,2</b>	-	-	-	-	-	-	164,2
USA	-	-	1.874,4	307,1	48,4	1.015,7	<b>3.245,6</b>	-	-	-	-	83,7	<b>83,7</b>	3.329,3
<b>Gesamt</b>	<b>-</b>	<b>172,8</b>	<b>4.591,0</b>	<b>2.693,7</b>	<b>2.480,3</b>	<b>4.069,5</b>	<b>14.007,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>80,1</b>	<b>1.173,8</b>	<b>1.253,9</b>	<b>15.261,2</b>

**31. Dezember 2022**

Werte des Vorjahres gemäß § 28 Abs. 5 PfandBG

	Gewerbeimmobilien							Wohnimmobilien					Gesamtdeckungsstock	
	Reine Bauplätze	Nicht ertrag. Neubauten	Bürogebäude	Handel	Industrie	Sonstige	Gesamt	Reine Bauplätze	Nicht ertrag. Neubauten	Eigentumswohnungen	Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser		Gesamt
Mio. €														
Australien	-	-	-	-	43,6	64,2	<b>107,8</b>	-	-	-	-	75,9	<b>75,9</b>	183,7
Belgien	-	-	87,2	66,5	10,0	58,0	<b>221,7</b>	-	-	-	-	-	-	221,7
Dänemark	-	-	-	-	-	47,1	<b>47,1</b>	-	-	-	-	-	-	47,1
Deutschland	-	-	209,9	321,1	320,8	251,3	<b>1.103,1</b>	-	-	-	102,1	397,1	<b>499,2</b>	1.602,3
Estland	-	-	-	18,7	-	-	<b>18,7</b>	-	-	-	-	-	-	18,7
Finnland	-	-	74,3	184,7	35,3	-	<b>294,3</b>	-	-	-	-	-	-	294,3
Frankreich	-	-	958,8	188,8	178,1	189,6	<b>1.515,3</b>	-	-	-	-	9,9	<b>9,9</b>	1.525,2
Großbritannien	-	-	371,5	334,1	388,4	770,2	<b>1.864,2</b>	-	-	-	-	245,7	<b>245,7</b>	2.109,9
Irland	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Italien	-	-	67,8	383,4	30,6	61,5	<b>543,3</b>	-	-	-	-	-	-	543,3
Kanada	-	-	-	-	-	344,0	<b>344,0</b>	-	-	-	-	-	-	344,0
Luxemburg	-	-	47,0	-	-	4,5	<b>51,5</b>	-	-	-	-	-	-	51,5
Niederlande	-	-	3,8	-	168,3	492,5	<b>664,6</b>	-	-	-	-	-	-	664,6
Österreich	-	22,7	-	119,7	8,0	14,7	<b>165,1</b>	-	-	-	-	-	-	165,1
Polen	-	-	102,0	154,2	495,4	-	<b>751,6</b>	-	-	-	-	-	-	751,6
Schweden	-	-	188,1	137,2	165,5	-	<b>490,8</b>	-	-	-	-	-	-	490,8
Schweiz	-	-	-	-	-	223,8	<b>223,8</b>	-	-	-	-	-	-	223,8
Spanien	-	-	61,8	702,6	132,2	48,5	<b>945,1</b>	-	-	-	-	-	-	945,1
Tschechische Republik	-	-	-	-	82,6	10,2	<b>92,8</b>	-	-	-	-	-	-	92,8
USA	-	-	2.345,8	353,5	50,1	946,4	<b>3.695,8</b>	-	-	-	-	86,7	<b>86,7</b>	3.782,5
<b>Gesamt</b>	-	<b>22,7</b>	<b>4.518,0</b>	<b>2.964,5</b>	<b>2.108,9</b>	<b>3.526,5</b>	<b>13.140,6</b>	-	-	-	<b>102,1</b>	<b>815,3</b>	<b>917,4</b>	<b>14.058,0</b>

Rückstände aus Hypothekendarlehen, die zur Deckung von Hypothekendarlehen verwendet wurden (§ 28 Abs. 2, S. 1, Nr. 2 PfandBG):

	2023		2022	
	Gesamtbetrag der mind. 90 Tage rückständigen Leistungen	Gesamtbetrag dieser Forderungen, soweit der jeweilige Rückstand mind. 5 % der Forderung beträgt	Gesamtbetrag der mind. 90 Tage rückständigen Leistungen	Gesamtbetrag dieser Forderungen, soweit der jeweilige Rückstand mind. 5 % der Forderung beträgt
Mio. €				
Deutschland	0,1	0,1	0,0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Zur Sicherstellung aufgenommenen Darlehen wurden keine Hypotheken-Namenspfandbriefe an den Darlehensgeber ausgehändigt (Vorjahr: keine).



Weitere Angaben zu Hypothekenforderungen (§ 28 Abs. 2, S. 1, Nr. 5 PfandBG):

		2023		2022	
		Gewerbe- immobilien	Wohn- immobilien	Gewerbe- immobilien	Wohn- immobilien
anhängige Zwangsversteigerungen	Anzahl	-	13	-	5
darin enthaltene anhängige Zwangsverwaltungen	Anzahl	-	-	-	-
anhängige Zwangsverwaltungen	Anzahl	-	-	-	-
durchgeführte Zwangsversteigerungen	Anzahl	-	1	-	7
Fälle, in denen zur Vermeidung von Verlusten Grundstücke übernommen wurden	Anzahl	-	-	-	-
Gesamtbetrag der Rückstände auf zu leistende Zinsen	Mio. €	3,0	0,1	1,6	0,1

#### (48) 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.

#### (49) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag (Nachtragsbericht)

Wesentliche Sachverhalte, über die an dieser Stelle zu berichten wäre, ergaben sich nach dem Ende der Berichtsperiode nicht.

#### (50) Angaben zur Vergütung

##### Vorstand und Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2023 beliefen sich die Gesamtbezüge des Vorstands ohne Versorgungsleistungen aus Pensionszusagen auf 7,8 Mio. € (Vorjahr: 8,3 Mio. €), davon entfielen 3,9 Mio. € (Vorjahr: 4,2 Mio. €) auf variable Vergütungsbestandteile.

An ehemalige Mitglieder des Vorstands bzw. deren Hinterbliebene wurden im Jahr 2023 2,2 Mio. € (Vorjahr: 2,1 Mio. €) Versorgungsleistungen gezahlt.

Die Pensionsverpflichtungen aus Zusagen gegenüber aktiven und früheren Mitgliedern des Vorstands betragen am 31. Dezember 2023 insgesamt 64,2 Mio. € (Vorjahr: 58,9 Mio. €). Davon entfielen auf die zum Abschluss des Berichtsjahres aktiven Mitglieder des Vorstands 10,7 Mio. € (Vorjahr: 8,3 Mio. €) und auf die ehemaligen Mitglieder des Vorstands bzw. deren Hinterbliebenen 53,5 Mio. € (Vorjahr: 50,6 Mio. €).

Die Gesamtvergütung für die Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2023 betrug 1,7 Mio. € (Vorjahr: 1,9 Mio. €). Die Vergütung für ein Geschäftsjahr wird einen Monat nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres fällig.

**(51) Beschäftigte**

Der durchschnittliche Personalbestand betrug:

	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Jahresdurchschnitt		
Angestellte	961	914
Leitende Angestellte	32	32
<b>Insgesamt</b>	<b>993</b>	<b>946</b>
davon: Teilzeitbeschäftigte	171	168

**(52) Abschlussprüferhonorar**

Bezüglich der Honorare des Abschlussprüfers der Aareal Bank AG verweisen wir auf den Konzern-Anhang. Darin werden die einzelnen Leistungen gegenüber der Aareal Bank AG sowie ihren Tochtergesellschaften wie folgt erläutert:

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 wurden insbesondere im Zusammenhang mit aufsichtsrechtlichen Sachverhalten erbracht.

**(53) Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG**

Nach der Bekanntmachung gemäß § 20 Abs. 6 des Aktiengesetzes vom 11. Dezember 2023 halten die Atlantic BidCo GmbH unmittelbar mehr als 50 % der Aktien der Aareal Bank AG und die Atlantic Lux HoldCo S.à r.l. mittelbar mehr als 50 % der Aktien der Aareal Bank AG. Dabei ist die Beteiligung der Atlantic BidCo GmbH der Atlantic Lux HoldCo S.à r.l. zuzurechnen.

**(54) Erklärung gemäß § 312 AktG**

Die Aareal Bank AG erstellte für das Geschäftsjahr 2023 einen Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 AktG.

**(55) Gewinnverwendungsvorschlag**

Die Aareal Bank plant keine Ausschüttung des Jahresergebnisses 2023 in 2024.

Der Vorstand schlägt der Hauptversammlung vor, den sich nach handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) ergebenden Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2023 in Höhe von insgesamt 452.310.000,00 € auf neue Rechnung vorzutragen.

## (56) Organe der Aareal Bank AG

### Besetzung der Ausschüsse des Aufsichtsrats

#### Präsidial- und Nominierungsausschuss

Jean Pierre Mustier	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	
Denis Hall	
Petra Heinemann-Specht	
Hans-Hermann Lotter	

#### Risikoausschuss

Henning Giesecke	Vorsitzender
Denis Hall	Stellv. Vorsitzender
Petra Heinemann-Specht	
Barbara Knoflach	
José Sevilla Álvarez	

#### Vergütungskontrollausschuss

Jean Pierre Mustier	Vorsitzender
Hans-Hermann Lotter	Stellv. Vorsitzender
Henning Giesecke	
Petra Heinemann-Specht	
Klaus Novatius	
Prof. Dr. Hermann Wagner	

#### Technologie- und Innovationsausschuss

Marika Lulay	Vorsitzender
Barbara Knoflach	Stellv. Vorsitzende
Sylwia Bach	
Denis Hall	
Jan Lehmann	
José Sevilla Álvarez	

---

## Aufsichtsrat

---

**Jean Pierre Mustier, Vorsitzender des Aufsichtsrats (seit 15. Januar 2024)** seit 10. August 2023  
Ehem. Chief Executive Officer der UniCredit S.p.A sowie ehem. Präsident der European Banking Federation

---

**Sylvia Bach\*** seit 16. März 2023  
Aareon Deutschland GmbH

---

**Henning Giesecke, Vorsitzender des Risikoausschusses**  
Ehem. Chief Risk Officer der UniCredit S.p.A. und UniCredit Bank AG

---

**Denis Hall**  
Ehem. Chief Risk Officer Global Consumer Banking der GE Capital EMEA

---

**Petra Heinemann-Specht\***  
Aareal Bank AG

---

**Barbara Knoflach, stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrats**  
Ehem. Global Head der BNP Paribas Real Estate Investment Management und Deputy Chief Executive Officer der BNP Paribas Real Estate S.A.

---

**Jan Lehmann\***  
Aareon Deutschland GmbH

---

**Hans-Hermann Lotter, stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats**  
Selbstständiger Berater für Private-Equity-Beteiligungen, Fusionen, Übernahmen und Umstrukturierungen sowie Geschäftsführer der Atlantic BidCo GmbH

---

**Marika Lulay, Vorsitzende des Technologie- und Innovationsausschusses**  
Chief Executive Officer und geschäftsführende Direktorin der GFT Technologies SE

---

**Klaus Novatius\*, stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats**  
Aareal Bank AG

---

**José Sevilla Álvarez**  
Ehem. Chief Executive Officer der Bankia S.A.

---

**Prof. Dr. Hermann Wagner<sup>1)</sup>, Vorsitzender des Prüfungsausschusses**  
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

---

<sup>1)</sup> Herr Prof. Dr. Wagner war bis zum 14. Januar 2024 Vorsitzender des Aufsichtsrats

### *Ausgeschiedene Mitglieder*

---

**Thomas Hawel\*** bis 15. März 2023  
Aareon Deutschland GmbH

---

**Sylvia Seignette** bis 10. August 2023  
Ehem. CEO Deutschland/Österreich Crédit Agricole CIB (ehem. Calyon)

---

\* Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat der Aareal Bank AG

---

**Vorstand**

---

**Jochen Klösger, Vorsitzender des Vorstands (CEO)**

Aareon, Banking & Digital Solutions, Corporate Affairs, Information Technology, Enterprise Transformation, Group Audit, Group Communications & Governmental Affairs, Group Human Resources & Infrastructure, Group Strategy

---

**Nina Babic, Vorstandsmitglied (CRO)**

Capital Markets Management, Credit Management, Information Security & Data Protection, Non-Financial Risks inkl. Compl., Regulatory Affairs, Risk Controlling, USA – Credit Management, USA – Distressed Loans, Valuation & Research, Workout / Non Core Assets

**(Mitgliedschaft in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsgremien bzw. vergleichbaren Gremien von Kapitalgesellschaften im Sinne von § 267 Abs. 3 HGB)**

Aareal Capital Corporation (Aareal Bank Gruppe)

Member of the Board of Directors

---

**Marc Heß, Vorstandsmitglied (CFO)**

Finance & Controlling, Investor Relations, Treasury

---

**Christof Winkelmann, Vorstandsmitglied (CMO)**

Aareal Asia / Pacific, Credit Legal, Euro Hub, Loan Markets & Syndication, Special Property Finance I, Special Property Finance II, Strategy & Business Management, USA – Origination

**(Mitgliedschaft in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsgremien bzw. vergleichbaren Gremien von Kapitalgesellschaften im Sinne von § 267 Abs. 3 HGB)**

Aareal Capital Corporation (Aareal Bank Gruppe)

Chairman of the Board of Directors

Wiesbaden, den 4. März 2024

Der Vorstand



Jochen Klösger



Nina Babic



Marc Heß



Christof Winkelmann

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

---

An die Aareal Bank AG, Wiesbaden

## Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Aareal Bank AG, Wiesbaden, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Aareal Bank AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Die in der Anlage zum Bestätigungsvermerk genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Der Lagebericht 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 Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Institute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der in der Anlage zum Bestätigungsvermerk genannten Bestandteile des Lageberichts. Der Lagebericht 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat..

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

---

## Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

### ■ Werthaltigkeit der Rettungserwerbe

Zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Bank verweisen wir auf die Angaben im Anhang, Abschnitt Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – (8) Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen.

### DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

Im Jahresabschluss der Aareal Bank AG werden zum 31. Dezember 2023 mittelbar Immobilien und Grundstücke aus ehemaligen Kreditengagements – sog. „Rettungserwerbe“ – unter den „Anteilen an verbundenen Unternehmen“ ausgewiesen.

Die Rettungserwerbe werden in Immobilienobjektgesellschaften gehalten und sind, mit einer Ausnahme, zur Veräußerung im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vorgesehen. Ein Hotelobjekt wird von der Bank mit Unterstützung eines Drittanbieters selbst für Vermietungszwecke genutzt. Für ein Hotelobjekt wurde von der Bank eine Vereinbarung über den Verkauf geschlossen. Bei den Objekten handelt es sich entweder um Hotel-, Wohn-, Büro- oder Retail-Immobilien sowie um Grundstücke für Projektentwicklungen dieser Objektarten. Im Geschäftsjahr hat die Bank zwei weitere Rettungserwerbe aus US-amerikanischen Kreditengagements übernommen, welche bei Übernahme mit einem Wert von 45 Mio. € bzw. 18 Mio. € angesetzt wurden.

Die Bank überprüft zu jedem Bilanzstichtag die Werthaltigkeit der in den Immobilienobjektgesellschaften gehaltenen Immobilien und Grundstücke und damit die Werthaltigkeit der gehaltenen Anteile. Dabei bedient sich die Bank externer Immobilienwertgutachter und würdigt deren Arbeit. 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 mit Unsicherheit behaftete Annahmen bspw. hinsichtlich Fertigstellung, Vermietung und Vermarktung der Objekte in die Planungsrechnungen ein.

Diese mit Schätzunsicherheit behafteten Annahmen haben einen substantziellen Einfluss auf den Marktwert der Rettungserwerbe und entsprechend auch auf die Beurteilung der Werthaltigkeit der Buchwerte der gehaltenen Immobilienobjektgesellschaften.

Es besteht das Risiko für den Jahresabschluss, 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 oder nicht in angemessener Höhe erkannt wird.

### UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Basierend auf unserer Risikoeinschätzung und der Beurteilung der Fehlerrisiken haben wir unser Prüfungsurteil sowohl auf kontrollbasierte Prüfungshandlungen als auch auf aussagebezogene Prüfungshandlungen gestützt.

Im Rahmen unserer Prüfung 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 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

---

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 in den Wertgutachten verwendeten Bewertungsmethoden und mit Schätzunsicherheit behafteten Annahmen sind angemessen und sachgerecht.

#### **■ Kredit – Einzelwertberichtigungen**

Zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Bank verweisen wir auf die Angaben im Anhang, Abschnitt Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – (2) Forderungen.

### **DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS**

Die Aareal Bank AG hat Einzelwertberichtigungen in wesentlicher Höhe auf Forderungen des Kreditgeschäftes gebildet. Die Bemessung der Risikovorsorge erfolgt generell auf Grundlage von wahrscheinlichkeitsgewichteten Szenarien. Dies betrifft auch Forderungen mit beeinträchtigter Bonität. 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 wurden.

### **UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG**

Basierend auf unserer Risikoeinschätzung und der Beurteilung der Fehlerisiken 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 der Aareal Bank AG, 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 der Ermittlung der Einzelwertberichtigungen für Forderungen mit beeinträchtigter Bonität wurden 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 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 Lageberichts.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem den uns voraussichtlich nach dem Datum dieses Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellten Geschäftsbericht. Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Jahresabschluss, die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht 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 Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben 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 Jahresabschluss und den Lagebericht**

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Institute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der Vorstand verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft 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, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der Vorstand verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht 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 Jahresabschlusses und Lageberichts 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 Jahresabschluss und im Lagebericht 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 kollatives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts 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 der Gesellschaft 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 der Gesellschaft 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 Jahresabschluss und im Lagebericht 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 die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den vom Vorstand dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht 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 Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts 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\_JA+LB\_ESEF-2023-12-31.zip“ (SHA256-Hashwert: 111fd9d25b08f7af919ae5901643b77a908851ecba6bdde10a0891e1ed6c60ea) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts (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 Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts 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)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist nachstehend weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätsmanagement: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS I (09.2022)) angewendet.

Der Vorstand der Gesellschaft ist verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 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 Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts ermöglichen.

## Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 10. August 2023 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 20. September 2023 vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2021 als Abschlussprüfer 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 Jahresabschluss und dem geprüften Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts 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 6. März 2024**

**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 Lageberichts

Folgende Bestandteile des Lageberichts haben wir nicht inhaltlich geprüft:

- die Erklärung zur Unternehmensführung, auf die im Lagebericht Bezug genommen wird,
- der gesonderte zusammengefasste nichtfinanzielle Bericht, auf den im Lagebericht Bezug genommen wird und
- die Angaben der aufsichtsrechtlichen Kennziffern nach Basel IV (phase-in).

Folgende im Lagebericht enthaltene nicht vom Gesetz vorgesehene Querverweise sowie die Informationen, auf die sich die Querverweise beziehen, haben wir nicht inhaltlich geprüft:

- Details zu Mitarbeiterkennzahlen (Lagebericht Abschnitt „Unsere Mitarbeiter“, Tabelle zu Personaldaten)

## 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 4. März 2024

Der Vorstand



Jochen Klösges



Nina Babic



Marc Heß



Christof Winkelmann

# Entgelttransparenzbericht

---

Gemäß § 21 des Gesetzes zur Förderung der Transparenz von Entgeltstrukturen (Entgelttransparenzgesetz (EntgTranspG)) ist die Aareal Bank AG zur Aufstellung des Berichts zur Gleichstellung und Entgeltgleichheit verpflichtet. Mit dem Ziel der Gewährleistung maximaler Transparenz erstellt die Aareal Bank AG den Bericht jährlich und geht damit über die gesetzlichen Anforderungen gemäß § 22 EntgTranspG hinaus.

## 1. Maßnahmen zur Förderung der Gleichstellung von Frauen und deren Wirkung

Die Geschlechtergleichstellung ist seit vielen Jahren erklärtes Ziel der Aareal Bank AG. Sie legt größten Wert darauf, dass Frauen und Männer sowohl bei Besetzungsentscheidungen und hinsichtlich der Weiterentwicklung im Unternehmen als auch bei der Entlohnung gleichbehandelt werden.

Bei der Stellenbesetzung sind allein die Qualifikation und Erfahrung die entscheidenden Kriterien. Im Rahmen des Stellenbesetzungsverfahrens werden alle vakanten Positionen unterhalb der Ebene der leitenden Angestellten – sowohl Führungs- als auch Expertenfunktionen – intern ausgeschrieben, wodurch sich alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gleichermaßen bewerben können.

Hinsichtlich ihrer Qualifizierung und Entwicklung bietet die Aareal Bank allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern vielfältige Maßnahmen. Entscheidend ist, dass alle Mitarbeiter – egal ob männlich oder weiblich – ihren Aufgaben voll gerecht werden können und über das hierfür erforderliche Know-how verfügen. Hinsichtlich der Teilnahme an entsprechenden Maßnahmen wird in keiner Weise zwischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unterschieden. Mitarbeiter, gleich welchen Geschlechts, nehmen an allen erforderlichen Seminaren in gleichem Umfang teil. Um alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dabei zu unterstützen, Karriere und Familie besser miteinander zu vereinbaren, bietet die Bank allen Mitarbeitern gleichermaßen eine Vielzahl familienfreundlicher Unterstützungsleistungen. Dazu gehören z.B. die Förderung von Kinderbetreuungsplätzen, ein Eltern-Kind-Zimmer, die Vermittlung privater Kinderbetreuung, eine Ferienbetreuung mit der Stadt Wiesbaden, aber auch die Möglichkeit für örtlich und zeitlich flexibles Arbeiten.

## 2. Maßnahmen zur Herstellung von Entgeltgleichheit für Frauen und Männer

Auch hinsichtlich der Entlohnung achtet die Bank bewusst darauf, Männer und Frauen gleichzustellen. Dabei kommt es maßgeblich darauf an, dass sie in den jeweiligen Positionen gleiche Tätigkeitsbereiche mit einem gleichen Verantwortungsumfang haben und auch eine gleiche Leistung im Sinne der Zielerreichung der jährlich vorab vereinbarten Ziele erbringen. Die Festlegung der fixen Vergütung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter richtet sich im tariflichen Bereich nach dem Tarifvertrag des privaten Bankgewerbes sowie im außertariflichen Bereich nach den Regelungen einer Betriebsvereinbarung zur fixen Vergütung und Positionen, in der den einzelnen Experten- sowie Führungspositionen feste Vergütungsbandbreiten zugeordnet sind. Gleichsam erfolgt die Festlegung der variablen Vergütungen auf Grundlage einer entsprechenden Betriebsvereinbarung bzw. Vergütungsrichtlinie. Im Rahmen ihrer Mitbestimmungsrechte prüfen die Arbeitnehmergremien, dass diese Regelungen – egal ob männlich oder weiblich – eingehalten werden. Durch Anwendung dieser Regelungen ist somit eine Struktur gegeben, die zu einer Gleichheit der Entlohnung von Frauen und Männern sowie einer entsprechenden Transparenz führt. Um dies auch extern überprüfen zu lassen, nahm die Bank zuletzt in 2020 zum wiederholten Mal an der Studie „Logib-D“ teil, im Rahmen derer die Gehaltsstrukturen der Banken in Deutschland untersucht wurden. Im Ergebnis wurde der Aareal Bank wie zuvor eine nur sehr geringe bereinigte Entgeltdifferenz bescheinigt. Das bereits sehr gute Ergebnis der vorangegangenen Analyse konnte sogar geringfügig verbessert werden, sodass die bereinigte Entgeltlücke im Jahr 2020 nur noch 1,9 % betrug. Ein unmittelbarer Handlungsbedarf wurde nicht gesehen. Die Aareal Bank AG erhielt wiederholt das Zertifikat „Logib-D-geprüft“.

Um unserer Verantwortung als fairer und attraktiver Arbeitgeber auch zukünftig nachzukommen, hat die Bank im Geschäftsjahr 2023 entschieden, das Thema Gender Pay Gap in Zusammenarbeit mit externen Beratern weiter auszubauen.

	Männer			Frauen			Gesamt
	Teilzeit	Vollzeit	Gesamt	Teilzeit	Vollzeit	Gesamt	
Ø 2019	32,80	456,50	<b>489,30</b>	147,30	221,00	<b>368,30</b>	<b>857,60</b>
Ø 2020	36,80	464,90	<b>501,70</b>	142,40	223,50	<b>365,90</b>	<b>867,60</b>
Ø 2021	31,80	478,30	<b>510,10</b>	147,00	221,90	<b>368,90</b>	<b>879,00</b>
Ø 2022	32,40	479,60	<b>512,00</b>	135,30	239,90	<b>375,20</b>	<b>887,20</b>
Ø 2023	32,30	496,00	<b>528,30</b>	139,10	263,40	<b>402,50</b>	<b>930,80</b>



## Adressen

---

### Zentrale Wiesbaden

#### Aareal Bank AG

Paulinenstraße 15  
65189 Wiesbaden  
Telefon: +49 611 3480  
Fax: +49 611 3482549

### Strukturierte Immobilien- finanzierungen

#### Dublin

Office 14  
Fitzwilliam House  
3/4 Pembroke Street  
Upper Dublin  
Dublin 2, D02 VN24, 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

#### 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

---

15. Mai 2024	Veröffentlichung zum 31. März 2024
8. August 2024	Veröffentlichung zum 30. Juni 2024
7. November 2024	Veröffentlichung zum 30. September 2024

## Impressum

**Inhalt:**

Aareal Bank AG, Group Communications

**Layout/Design:**

S/COMPANY · Die Markenagentur GmbH, Fulda

Dieser Bericht ist auch in englischer Sprache erhältlich.



---

**Aareal Bank**

**Aareal**  
YOUR COMPETITIVE ADVANTAGE.