

GESCHÄFTSBERICHT 2021

# Perspektive Wachstum

**Aareal**  
YOUR COMPETITIVE ADVANTAGE.



# Wesentliche Kennzahlen

	01.01.–31.12.2021	01.01.–31.12.2020		31.12.2021	31.12.2020
<b>Ergebnisgrößen</b>			<b>Moody's</b>		
Betriebsergebnis (Mio. €)	155	-75	Issuer Rating	A3	A3
Konzernergebnis (Mio. €)	68	-69	Bank Deposit Rating	A3	A3
Stammaktionären zugeordnetes Konzernergebnis (Mio. €) <sup>1)</sup>	53	-90	Outlook	negative	negative
Cost Income Ratio (%) <sup>2)</sup>	43,6	44,2	Mortgage Pfandbrief Rating	Aaa	Aaa
Dividende je Aktie (€) <sup>3)</sup>	1,60	0,40	<b>Fitch Ratings</b>		
Ergebnis je Stammaktie (€) <sup>1)</sup>	0,89	-1,50	Issuer Default Rating	BBB+	BBB+
RoE vor Steuern (%) <sup>1)</sup>	5,3	-4,1	Senior Preferred	A-	A-
RoE nach Steuern (%) <sup>1)</sup>	2,1	-3,6	Senior Non Preferred	BBB+	BBB+
			Deposit Ratings	A-	A-
			Outlook	negative	negative
			<b>Ratings zur Nachhaltigkeit<sup>6)</sup></b>		
<b>Bilanz</b>			MSCI	AA	AA
Immobilienfinanzierungen (Mio. €)	30.048	27.834	ISS-ESG	prime (C+)	prime (C+)
Eigenkapital (Mio. €)	3.061	2.967	CDP	Awareness Level C	Awareness Level C
Bilanzsumme (Mio. €)	48.728	45.478	<b>Aktienkurs</b>		
<b>Aufsichtsrechtliche Kennziffern<sup>4)</sup></b>			XETRA®-Schlusskurs (€)	28,70	19,55
Basel IV (phase-in) <sup>5)</sup>					
Risikogewichtete Aktiva (Mio. €)	12.817	13.195			
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) (%)	18,2	17,3			
Kernkapitalquote (T1-Quote) (%)	20,5	19,6			
Gesamtkapitalquote (TC-Quote) (%)	23,6	25,7			
Basel III					
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) (%)	22,2	18,8			
<b>Mitarbeiter</b>					
	3.170	2.982			

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

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

<sup>3)</sup> 2020: Vor dem Hintergrund des Übernahmeangebots und gemäß der geschlossenen Investorenvereinbarung mit der Atlantic BidCo GmbH waren in 2021 lediglich 0,40 € je Aktie der beabsichtigten 1,50 € gezahlt worden.

2021: Vorschlag an die Hauptversammlung einer Dividendenzahlung von insgesamt 1,60 € je Aktie im Jahr 2022 für das Geschäftsjahr 2021 einschließlich der in 2021 nicht ausgeschütteten 1,10 € je Aktie

<sup>4)</sup> 31. Dezember 2020: exklusive geplanter Dividende von 1,50 € je Aktie im Jahr 2021 und inklusive zeitanteiliger Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe

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

<sup>5)</sup> Zugrunde liegende RWA-Schätzung auf Basis der aktuellen CRR zuzüglich der Anforderungen des revised AIRBA für das gewerbliche Immobilienkreditgeschäft basierend auf der Entwurfsfassung zur europäischen Umsetzung von Basel IV der Europäischen Kommission (KOM) vom 27. Oktober 2021. Dabei wird ein Sicherheitspuffer (Beibehaltung des Skalierungsfaktors 1,06 in den AIRBA-Risikogewichten; Beibehaltung Risikogewicht 370 % innerhalb der IRBA-Forderungsklasse Beteiligungen) für Unsicherheiten in Bezug auf den künftigen finalen Regelungstext der CRR III sowie die Umsetzung weiterer regulatorischer Anforderungen (wie die EBA Requirements für interne Säule 1-Modelle) berücksichtigt. Mit Inkrafttreten von Basel IV am 1. Januar 2025 erfolgt die RWA-Ermittlung auf Basis der dann finalisierten europäischen Vorgaben und unter Berücksichtigung eines „higher of“-Ansatzes zwischen dem revised AIRBA und dem revised KSA phase-in Output-Floor.

<sup>6)</sup> Für weitere Informationen verweisen wir auf unsere Internetseite ([www.aareal-bank.com/verantwortung/fortschritte-berichten](http://www.aareal-bank.com/verantwortung/fortschritte-berichten)).

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

# Inhaltsverzeichnis

## Perspektive Wachstum

4	Die Aareal Bank Gruppe
8	Strukturierte Immobilienfinanzierungen
12	Banking & Digital Solutions
16	Aareon

## An unsere Aktionäre

22	Brief des Vorstandsvorsitzenden
26	Die Aktie der Aareal Bank

## Konzernlagebericht

32	Grundlagen des Konzerns
35	Wirtschaftsbericht
55	Unsere Mitarbeiter
58	Risikobericht
82	Rechnungslegungsbezogenes Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem
85	Prognose- und Chancenbericht
95	Übernahmerechtliche Angaben gem. § 315a Abs. 1 HGB
98	Gesonderter zusammengefasster nichtfinanzieller Bericht
99	Erklärung zur Unternehmensführung

## Konzernabschluss

104	Gesamtergebnisrechnung
106	Bilanz
107	Eigenkapitalveränderungsrechnung
108	Kapitalflussrechnung
109	Anhang
212	Bestätigungsvermerk
224	Versicherung der gesetzlichen Vertreter

## Transparenz

228	Erklärung zur Unternehmensführung
242	Bericht des Aufsichtsrats
255	Adressen
256	Glossar
260	Finanzkalender





# Perspektive Wachstum

Die Transformation in der Immobilienwirtschaft eröffnet  
der Aareal Bank Gruppe viele Chancen



## Die Immobilienwirtschaft im Aufbruch

**W**ohin die Reise genau geht, steht noch nicht fest. Doch klar ist: Die Immobilienwirtschaft ist im Aufbruch. Denn die kontinuierlich steigende Bedeutung von Nachhaltigkeit, die demografische Entwicklung sowie Urbanisierung, Individualisierung und andere Megatrends erfordern neue Konzepte und Ideen für das Wohnen und Arbeiten von morgen. Benötigt werden Immobilien für eine Zukunft, in der Menschen rund um den Globus langfristig leben können und wollen.

# Die Aareal Bank Gruppe

Eine tiefgreifende Transformation des Sektors hat daher begonnen. Belege hierfür sind ein Umdenken in der Stadtplanung, neue Immobiliennutzungskonzepte, eine steigende Anzahl von grünen Immobilien oder der zunehmende Einsatz smarter Technik. Gleichzeitig ändern sich die Prioritäten und Bedürfnisse sowohl der Nutzer als auch der Betreiber und Eigentümer von Immobilien.

Diese Transformation hat auch Auswirkungen auf die Finanzierung von Immobilien sowie auf den Bedarf an digitalen Lösungen. Als Wegbegleiter und -bereiter der Immobilienwirtschaft stellt sich daher auch die Aareal Bank Gruppe auf diese tiefgreifenden Veränderungen ein. Unser Ziel ist es, unseren Kunden zukunftsweisende Produkte und Services zu bieten, die Wettbewerbsvorteile erschließen, langfristige Geschäftserfolge ermöglichen und sie dabei unterstützen, ihre Nachhaltigkeitsziele zu erreichen.

## Breites Leistungsspektrum

Wir begleiten, beraten und unterstützen die Akteure im Immobiliensektor und angrenzenden Branchen wie der Wohnungs- und Energiewirtschaft mit einer Vielzahl unterschiedlicher Leistungen. Hierzu zählen:

- die Finanzierung gewerblicher Immobilien,
- die Bereitstellung von Bankdienstleistungen und digitalen Lösungen zur Prozessoptimierung,
- das Angebot von ERP-Software und digitalen Lösungen für die europäische Immobilienwirtschaft und ihre Partner.

Unser Anspruch: Wir sind ein führender internationaler Anbieter von smarten Finanzierungen, Software-Produkten, digitalen Lösungen sowie Zahlungsverkehrsanwendungen in der Immobilienbranche und angrenzenden Industrien. Dabei wirtschaften, handeln und entscheiden wir nachhaltig – aus Überzeugung.





René Steurer

Managing Director Group Strategy

„Aareal Next Level funktioniert: Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir einen starken Turn-around hingelegt und unsere Ausgangsposition für nachhaltiges Wachstum nochmals gestärkt. Auf dieser Basis wollen wir in den kommenden Jahren nicht nur in der Aareon, sondern auch im Bankgeschäft dynamisch wachsen.“

### Aareal Next Level: Wachstum verstärken

Die Transformation der Immobilienwirtschaft eröffnet uns zahlreiche Potenziale, um unseren erfolgreichen Wachstumspfad fortzusetzen und noch zu forcieren – und dies in allen unseren Geschäftssegmenten. Wie wir diese Chancen ergreifen wollen und welche Ziele wir dabei anstreben, haben wir in unserer Strategie unter dem Leitmotiv „Aareal Next Level“ festgelegt.

Kernelement dieser Strategie ist unser Ziel, 2023 ein Konzernbetriebsergebnis von rund 300 Mio. € zu erwirtschaften. Für 2024 streben

wir eine nochmalige deutliche Steigerung auf bis zu 350 Mio. € an. Dabei gehen wir davon aus, dass die Pandemie bis dahin vollständig überwunden ist und sich die Risikosituation wieder normalisiert hat.

Die Anforderungen relevanter Anspruchsgruppen und die kurz- und langfristigen Auswirkungen unseres Tuns haben wir im Blick. Indem wir gesellschaftliche, ökologische und Governance-Aspekte bei unternehmerischen Entscheidungen mitdenken, schaffen wir nachhaltig Wert – für alle unsere Stakeholder.

Um diese Ziele zu erreichen, fokussieren wir uns auf die Erschließung neuer Wachstumsmöglichkeiten sowie auf erweiterte strategische Optionen. Zudem optimieren wir unseren Funding-Mix sowie unsere Kapitalstruktur und setzen zahlreiche Maßnahmen zur Steigerung unserer Effizienz um. Für 2023 streben wir eine Cost-Income-Ratio von weniger als 40 % im Finanzierungsgeschäft der Bank an. Zur Finanzierung des Wachstums und der Zukunftsinvestitionen wird die Aareal Bank ihre solide Kapitalposition nutzen – wobei im Rahmen der bestehenden Dividendenpolitik eine veränderte Balance zwischen der Mittelverwendung für Investitionen und Ausschüttungen geprüft wird.

**Unsere drei Geschäftssegmente weisen unterschiedliche Rahmenbedingungen und Wachstumspotenziale auf. Daher verfolgen sie innerhalb unserer Gruppenstrategie verschiedene Ziele und Schwerpunkte:**

#### Strukturierte Immobilienfinanzierungen: Von **ACTIVATE!** Zu **GROW!**

Bis Ende 2024 wollen wir unser Portfoliovolumen jährlich um je 1 Mrd. € auf rund 33 Mrd. € ausweiten. Wachsen wollen wir vor allem in unseren Kern-Sektoren und -Regionen. Zusätzlich prüfen wir auch die Expansion in neue Felder, auf denen wir unsere Expertise ausspielen können.

#### Banking & Digital Solutions: Von **ELEVATE!** zu **LEVERAGE!**

Bis 2023 soll unser Provisionsüberschuss jährlich im Durchschnitt um rund 13 % wachsen. Erreichen wollen wir dieses Ziel durch eine Ausweitung unseres Produktangebots insbesondere im digitalen Bereich und durch strategische Partnerschaften. Das für die Refinanzierung wichtige Einlagenvolumen wollen wir bis 2024 in der aktuellen Größenordnung von über 12 Mrd. € stabil halten.

#### Aareon: **Continue to ACCELERATE!**

Bis 2025 wollen wir die Aareon zu einem „Rule of 40“-SaaS-Unternehmen weiterentwickeln, bei dem sich EBITDA-Marge und Umsatzwachstum langfristig auf mehr als 40 % addieren. Gleichzeitig soll das Adjusted EBITDA auf rund 155 Mio. € steigen, einschließlich eines Ergebnisbeitrags von rund 20 Mio. € aus den bislang bereits abgeschlossenen Akquisitionen. Die positiven Effekte möglicher weiterer Akquisitionen in den kommenden Jahren sind hierin noch nicht enthalten. Hierzu wachsen wir weiter organisch mit unseren ERP-Systemen und digitalen Lösungen und setzen zum anderen das Wertschöpfungsprogramm mit dem Ausbau des Software-as-a-Service-Geschäfts um. Zugleich forcieren wir das anorganische Wachstum der Aareon weiter durch gezielte Akquisitionen.

## Nachhaltigkeit: zentraler Anker unserer Entwicklung

Nachhaltiges Wirtschaften hat für uns einen hohen strategischen Stellenwert. Wir wollen durch unser Denken, Entscheiden und Handeln die nachhaltige Entwicklung fördern und langfristige Werte unter Berücksichtigung der ESG-Risiken schaffen. Dabei orientieren wir uns sowohl an den internationalen Klimaschutzzielen des Pariser Abkommens als auch an den Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen.

Mit unseren Stakeholdern sind wir zu Themenstellungen im Bereich ESG in einem kontinuierlichen Dialog und haben sie im vergangenen Geschäftsjahr erneut intensiv bei der Weiterentwicklung unserer Wesentlichkeitsanalyse eingebunden. Dabei zeigte sich deutlich: ESG ist von anhaltend wachsender Bedeutung für nahezu alle unsere Geschäftsfelder. Insbesondere die Themenfelder „Integrität unseres unternehmerischen Handelns“ und „Transparenz“ haben an Relevanz nochmals hinzugewonnen. Bestätigt wurde auch die hohe Bedeutung der Themen „Kundenfokus“ und „Attraktiver Arbeitgeber“, ebenso wie die des konsolidierten Themenfelds ESG Offerings – also mit welchen Produkten und Dienstleistungen wir in unseren drei Geschäftssegmenten zu einer nachhaltigen Entwicklung von Wirtschaft und Gesellschaft beitragen.

Als Bank sind wir – neben der Berücksichtigung ökologischer und gesellschaftlicher Interessen – gefordert, insbesondere auch Governance-Anforderungen zu erfüllen. Um uns in dieser Hinsicht zukunftsorientiert aufzustellen, haben wir 2021 unsere ESG-Governance-Struktur überarbeitet. In diesem Rahmen wurden unter anderem Rollen und Verantwortlichkeiten auf unterschiedlichen Ebenen neu definiert.

## Die Transformation meistern und gestalten

Unser Anspruch ist es, mit unseren Produkten und Services die Transformation der Immobilienwirtschaft mitzugestalten. Daher legen wir großen Wert darauf, Entwicklungen und Trends frühzeitig zu erkennen und richtig einzuschätzen. Denn dies ist die Voraussetzung dafür, dass wir veränderte Bedürfnisse und Marktstrukturen prognostizieren und in innovative Produkte und Services mit hohem Mehrwert für unsere Kunden überführen können.

Dies gelingt umso besser, wenn wir neugierig, offen und beweglich bleiben. Wenn wir tatendurstig und begeisterungsfähig sind. Und wenn wir um die besten Lösungen streiten und unsere Kompetenzen mit Ehrgeiz und größter Leidenschaft koppeln.



Erfahren Sie mehr über unser **Foresight und Innovation Management** sowie über unsere **Partnerschaften mit Start-ups** in der Online-Version unseres Geschäftsberichts.



**Die Arbeitswelt verändert sich.** Welche Initiativen wir in der Aareal Bank Gruppe angestoßen haben, lesen Sie in unserem Online-Geschäftsbericht.



Weitere Informationen zu unserem **Nachhaltigkeitsmanagement** und unserer **Wesentlichkeitsanalyse** finden Sie auf unserer Corporate Website.

„Mit unseren an Nachhaltigkeitsstandards ausgerichteten Leistungen und unserem eigenen verantwortungsvollen Handeln wollen wir aktiv Einfluss auf eine nachhaltige Entwicklung von Wirtschaft und Gesellschaft nehmen. Dabei haben wir die Chancen und Risiken im Blick.“



**Julia Taeschner**

Group Sustainability Officer Aareal Bank





# Strukturierte Immobilienfinanzierungen

## Maßgeschneiderte Finanzierungen für anspruchsvolle Investoren

**I**m Geschäftssegment Strukturierte Immobilienfinanzierungen begleiten wir unsere Kunden bei ihren Investitionen in gewerbliche Immobilien. Dabei handelt es sich vor allem um Bürogebäude, Hotels, Shoppingcenter, Logistik- und Wohnimmobilien sowie Studierenden-Appartements. Zu unseren Kunden zählen institutionelle Investoren, Private-Equity-Häuser, Family Offices, Finanzinstitute, Private Individuals, börsennotierte Immobilienunternehmen, Pensionsfonds und Investoren mit Branchenfokus.

Der regionale Schwerpunkt unserer Aktivitäten liegt in Europa und Nordamerika sowie in der Asien-Pazifik-Region. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vor Ort stellen in enger Abstimmung mit unseren Branchenexperten in der Konzernzentrale sicher, dass für jede Transaktion das erforderliche Know-how zur Verfügung steht.

Zum Geschäftssegment Strukturierte Immobilienfinanzierungen gehört neben der Aareal Bank AG auch die Aareal Estate AG. Zu ihren Leistungen zählen das Immobilienmanagement sowie verschiedene Beratungsservices.

„ESG rückt immer stärker in den Fokus von Investoren. Hier ergeben sich tiefgreifende Veränderungen, die wir zu unserem Vorteil und im Sinne der Gesellschaft nutzen wollen.“

**Bettina Gräef-Parker**

Managing Director Special Property Finance



**Severin Schöttmer**

Managing Director Special Property Finance

**„Innovative Technologien wie Künstliche Intelligenz, Process Mining und Big Data helfen uns, unsere Effektivität und Effizienz zu erhöhen. So stärken wir unsere Wettbewerbsfähigkeit und können unseren Kunden einen noch besseren Service bieten.“**

## Vielfältige Marktchancen

Der Markt zur Finanzierung gewerblicher Immobilien hat sich – trotz vieler Unsicherheiten und Einschränkungen durch die Corona-Pandemie und ihre Folgen – im vergangenen Geschäftsjahr sehr solide entwickelt. Der Bedarf an Immobilien bleibt ungebrochen und die Risiko-Ertrags-Profile sind für die Investoren weiterhin attraktiv. Daher ergeben sich in allen Objektarten – Bürogebäude, Hotels, Shoppingcenter, Logistik- und Wohnimmobilien sowie Studierenden-Appartements – für uns aussichtsreiche Wachstums- und Entwicklungsmöglichkeiten.

### Zu den größten Wachstumstreibern im Markt zählen:

#### Logistikimmobilien

Logistik ist eine Boom-Branche. Vor allem der E-Commerce und die Veränderungen in den Lieferketten sorgen für eine hohe Nachfrage nach Industrie- und Logistikflächen und nach einer entsprechenden Finanzierung.

#### Grenzüberschreitende Transaktionen

Mit der zunehmenden Internationalisierung steigt auch der Bedarf an grenzüberschreitenden Finanztransaktionen. Immer häufiger gefragt sind dabei komplexe Finanzierungslösungen, die den Investoren gleichzeitig eine hohe Flexibilität ermöglichen.

#### Green Finance

Eine stark wachsende Nachfrage besteht nach grünen Finanzierungsformen. Sowohl der Markt für Green Loans als auch der für Green Bonds entwickelt sich seit Jahren sehr dynamisch und bietet Anbietern viele neue Perspektiven.

## Wachstum durch Flexibilität

Unser Ziel ist es, unser Finanzierungsgeschäft risikobewusst weiter auszubauen und sich bietende Opportunitäten für attraktives Neugeschäft in den kommenden Jahren noch stärker zu nutzen – unter Beibehaltung unserer konservativen Risikopolitik. Das Portfoliovolumen, das bereits Ende 2021 und damit ein Jahr früher als geplant die Marke von 30 Mrd. € erreicht hatte, soll in den nächsten drei Jahren weiter um je 1 Mrd. € jährlich gesteigert werden. 2024 wird es demnach bis auf 33 Mrd. € wachsen – mit entsprechend positiven Ergebniseffekten.

Aufgrund unserer internationalen Marktzugänge können wir dieses Wachstum in unseren angestammten Asset-Klassen und Regionen generieren. Dabei setzen wir zum einen auf unsere Flexibilität in Bezug auf Regionen, Objektarten und Strukturen, zum anderen auf unsere Expertise, Finanzierungen zu strukturieren und auch Partner an unseren Kreditportfolien zu beteiligen. Aber auch die Finanzierung von weiteren Asset-Klassen ist möglich, für die es einen zunehmenden Bedarf gibt und in denen wir eine besondere Expertise aufbauen können. Wir werden dazu noch intensiver als bisher Märkte und Entwicklungen beobachten und dort Chancen zu Neugeschäft mit attraktiven Risiko- und Ertragsprofilen ergreifen, wo sie sich uns bieten. Zudem wird das ESG-konforme Geschäft in den nächsten Jahren sukzessive weiter ausgebaut. Bis 2024 sollen 2 Mrd. € Neugeschäft an grünen Finanzierungen gezeichnet werden, davon rund ein Drittel schon im laufenden Jahr.

Einhergehen soll das Wachstum im Kreditgeschäft mit einer effizienteren Portfoliosteuerung, Investitionen in die weitere Verbesserung der Bank-Infrastruktur und einer Senkung der Cost-Income-Ratio des Segments von derzeit einem schon im Branchenvergleich sehr guten Niveau von 43,6 % auf unter 40 % bis 2023.

Der Einsatz von Künstlicher Intelligenz (KI) eröffnet uns neue Möglichkeiten der Datenauswertung – zum Beispiel bei der Erfüllung von ESG-Anforderungen, zur Analyse von Märkten und zur Bewertung von Immobilien. Daher wollen wir KI verstärkt im Risikomanagement, bei der Kreditvergabe sowie bei der Branchen- und Marktbeobachtung einsetzen.



Unser Rahmenwerk für **Green Finance**, der Einsatz von künstlicher Intelligenz bei der **Bewertung von Risiken in der Immobilienfinanzierung** oder die **digitale Optimierung unseres Kreditmanagementprozesses** – mehr Themen rund um die gewerbliche Immobilienfinanzierung entdecken Sie in unserem Online-Geschäftsbericht.

**AUD 39.000.000**

Für die Finanzierung des Hotels  
**Holiday Inn Express Macquarie Park**  
in Sydney, Australien

Die Aareal Bank fungierte als  
Arranger, Agent und Sole Lender



**EUR 400.000.000**

Für die Finanzierung des  
**Projektes Ruby – Ein grenzüberschreitendes Portfolio von Logistikimmobilien** in Frankreich, Deutschland, den Niederlanden, Belgien und dem Vereinigten Königreich

Die Aareal Bank fungierte als  
Arranger und Lender



**EUR 177.500.000**

Für die Finanzierung des  
**Campus Student Housing Portfolio**  
in Deutschland

Die Aareal Bank fungierte als  
Arranger, Agent und Sole Lender



**USD 340.000.000**

Für die Finanzierung des Hotels  
**Beverly Hilton-Waldorf Astoria**  
in Beverly Hills, USA

Die Aareal Capital Corporation fungierte  
als Agent und Sole Lender







# Banking & Digital Solutions

Einzigartige Kombination  
aus Bank- und Digitalkompetenz

**I**n unserem Geschäftssegment Banking & Digital Solutions bieten wir Unternehmen aus der Wohnungs-, Immobilien- und Energiewirtschaft sowie angrenzenden Industrien umfassende Bankdienstleistungen sowie digitale Lösungen rund um Finanzprozesse und den Massenzahlungsverkehr.

## Aussichtsreicher Markt im Wandel

Die Unternehmen in der Wohnungs-, Immobilien- und Energiewirtschaft stehen seit einigen Jahren vor großen Herausforderungen. Hierzu zählen die nachhaltige Transformation und der technologische Wandel, der Trend zur Urbanisierung und zur Sharing Economy, die E-Mobilität und die Verfügbarkeit von immer mehr Daten und vieles mehr. Um auch zukünftig erfolgreich zu sein, passen diese Unternehmen ihre Prozesse und Geschäftsmodelle an – dafür benötigen sie innovative Bankdienstleistungen und prozessoptimierende Produkte.

„Mit unseren Produkten können wir immer mehr Kunden begeistern und dadurch wachsen. Eine noch größere Dynamik in unserer Entwicklung wird aber durch den bevorstehenden Ausbau unseres Angebots entstehen.“

A portrait of Lars Ernst, a middle-aged man with grey hair and a beard, wearing a dark suit and white shirt. He is looking directly at the camera with a slight smile. The background is a light blue circle.

Lars Ernst

Managing Director BDS

## Zu den wesentlichen Wachstumstreibern in diesem Markt zählen:

### Zunehmender Digitalisierungsgrad

Immer mehr Prozesse in der Wohnungs-, Immobilien- und Energiewirtschaft werden digitalisiert. Damit steigt auch die Nachfrage nach innovativen und passenden digitalen Lösungen rund um Bank- und Finanzdienstleistungen.

### Veränderte Bedürfnisse von Immobiliennutzern

Nicht zuletzt die Digitalisierung trägt wesentlich dazu bei, dass sich Bedürfnisse und Wünsche von Immobiliennutzern derzeit deutlich verändern. Sie erwarten nicht nur eine bessere digitale Infrastruktur, sondern auch eine stärkere Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsanforderungen sowie schnellere, effektivere und günstigere Prozesse – z.B. bei der Nebenkostenabrechnung, der Mietzahlung oder beim Kautionsmanagement.

### Unternehmens- und branchenübergreifende Vernetzung

Um Prozesse zu optimieren, nimmt die Bedeutung einer unternehmens- und branchenübergreifenden Vernetzung innerhalb der Wohnungs-, Immobilien- und Energiewirtschaft zu. Dabei unterstützt die Aareal Bank mit verschiedenen Lösungen – beispielsweise im Zahlungsverkehr durch einen standardisierten, branchenübergreifenden Rechnungsaustausch.

### Veränderte Zahlungspräferenzen

Von PayPal über Sofortüberweisung bis hin zu Apple Pay: Die Anzahl unterschiedlicher Bezahlverfahren wird immer größer. Gefragt sind Lösungen, mit denen Wohnungsunternehmen ihren Mietern auf unkomplizierte Weise Zugang zu alternativen Zahlverfahren geben und so ihren Servicegrad erhöhen.

### Höherer Wettbewerb und steigender Kosten- und Effizienzdruck

Die disruptiven Veränderungen in der Wohnungs-, Immobilien- und Energiewirtschaft haben neue Anbieter und Geschäftsmodelle entstehen lassen. Dadurch steigen die Wettbewerbsintensität und der Kosten- und Effizienzdruck für etablierte Anbieter. IT-Lösungen, die Prozesse optimieren und/oder neue Ertragsquellen ermöglichen, begegnen diesem Trend.

### Neue Technologien

KI, Big Data, Blockchain: Sie zählen zu den zukünftigen Schlüsseltechnologien innerhalb der Finanzbranche und gewinnen auch in der Wohnungs-, Immobilien- und Energiewirtschaft an Bedeutung – und sie eröffnen neue Möglichkeiten, das eigene Serviceportfolio zu erweitern und weitere attraktive Geschäftsfelder zu erschließen.

## Banking & Digital Solutions

### Das Beste aus zwei Welten

Mit der Neupositionierung ihres zweiten Geschäftssegments „Banking & Digital Solutions“ bringt die Aareal Bank Gruppe ihre einzigartige Kombination aus Banking-Know-how und Digital-Expertise noch stärker zum Ausdruck – und bietet ihren unterschiedlichen Kundengruppen zukunftsgerichtete Lösungen aus einer Hand.



Private, kommunale, kirchliche Wohnungsunternehmen



Plattformanbieter



Energie-, Ver- und Entsorgungsunternehmen

Haus- und WEG-Verwaltungen



Wohnungs-genossenschaften



### Klassische Bankprodukte

- Standard-Zahlungsverkehr (Firmenkunden-Banking)
- Geldanlagen
- Virtuelle Kontonummern

### Integrierte Produkte (IT-Produkte)

#### Energiewirtschaft

- BK01 Zahlungsmanagement
- BK01 Immoconnect
- BK01 eConnect

#### Wohnungswirtschaft

- BK01 Mieten Management
- BK01 Betriebskosten Management
- BK01 Rechnungsdatenverarbeitung
- BK01 Kautionen Management
- BK01 Offene Posten Management

### Plattformprodukte

- Aareal Exchange & Payment Platform
- Aareal Account Kautionen
- Aareal Portal
- Aareal Meter

### Kooperationsprodukte

- Aareal Aval
- Kautionsfrei.de
- heysafe





**Dr. Christian Fahrner**

Managing Director BDS

„Die zahlreichen Wachstumsmöglichkeiten, die sich in unseren Märkten ergeben, wollen wir mit einer Vielzahl von Initiativen und Maßnahmen in den kommenden Jahren konsequent nutzen. Einige unserer jüngst in den Markt eingeführten Produkte und Services entwickeln sich heute schon sehr vielversprechend.“

## Wachstum durch Ausbau

Im Segment Banking & Digital Solutions liegt unser Fokus zum einen darauf, das für die Refinanzierung wichtige Einlagenvolumen bis 2024 in der aktuellen Größenordnung von über 12 Mrd. € stabil zu halten. Zum anderen konzentrieren wir uns auf die effektivere Nutzung unserer Kernkompetenz Zahlungsverkehrslösungen. Dabei setzen wir sowohl auf Akquisitionen als auch auf mehr Cross-Selling bei unseren Kunden und den internationalen Kunden der Aareon. Das Provisionsergebnis des Segments soll jährlich im Durchschnitt um rund 13 % wachsen (2020-2023).

Wir planen den Ausbau unseres Produktportfolios, insbesondere auf der Basis unseres Zahlungsverkehrs-Know-hows. Hierzu haben wir bereits eine Vielzahl von Initiativen und Maßnahmen entwickelt, zu denen z.B. die Markteinführung mehrerer vielversprechender digitaler Lösungen wie Aareal Meter, Aareal Aval, Aareal Exchange & Payment Platform und Aareal Connected Payments gehört. Außerdem haben wir uns mit der 2020 abgeschlossenen Beteiligung an objego den wachstumsintensiven Markt der privaten Vermieter und der kleinen Immobilienverwalter erschlossen und arbeiten mit unserer Tochtergesellschaft plusForta an unserem Lösungsangebot für digitale Kautionsbürgschaften und damit an der Komplettierung unseres Portfolios im Bereich des digitalen Kautionsmanagements.

Die sich uns bietenden Wachstumspotenziale wollen wir zudem durch Kooperationen und Partnerschaften insbesondere in den Bereichen Produktentwicklung und Marketing nutzen. Darüber hinaus sind Akquisitionen im Umfeld unseres Kerngeschäfts geplant, um sowohl vielversprechende innovative Produkte als auch attraktive und wachstumsstarke Unternehmen an uns zu binden.

### Neue digitale Produkte und Services für die Wohnungs- und Energiewirtschaft sowie angrenzende Industrien

- **Aareal Connected Payments**
- **Aareal Exchange & Payment Platform**
- **Aareal Meter**
- **Aareal Aval**
- **Aareal Kundenservice Portal mit Chatbot Taara**



Quo vadis Metropolis? Entdecken Sie viele spannende Themen rund um **urbane Trends, Mobilität** und **Connected Cities** in unserem Themenportal [WE.thinkfuture](#).



# Aareon

## Digitalisierungspartner der Immobilienwirtschaft

**D**ie Aareon ist der führende Anbieter von ERP-Software und digitalen Lösungen für die europäische Immobilienwirtschaft und ihre Partner. Mit unseren nutzerorientierten Software-Lösungen digitalisieren wir die Immobilienwirtschaft, vereinfachen und automatisieren Prozesse, unterstützen nachhaltiges und energieeffizientes Handeln und vernetzen die Prozessbeteiligten.

Wir sind in neun europäischen Ländern vertreten und betreuen mehr als 7.000 Kunden mit rund 12 Millionen verwalteten (Wohn-)Einheiten.

### Dynamische Marktentwicklung

Nicht zuletzt durch die Covid-19-Pandemie hat der digitale Transformationsprozess in der Immobilienwirtschaft in den vergangenen Jahren an Dynamik hinzugewonnen. Immer mehr Unternehmen erkennen in den Vorteilen der Digitalisierung viele Potenziale, um durch die Vernetzung der Marktteilnehmer ihre Prozesse effizienter zu gestalten, die Qualität ihrer Leistungen zu erhöhen und in neue Märkte vorzustoßen. Dementsprechend steigt der Bedarf an Software sowie an entsprechenden Serviceleistungen seit Jahren stetig an.

**„Mit der Aareon Smart World vernetzen wir Immobilienunternehmen und ihre Mitarbeiter über verschiedene digitale Lösungen mit Kunden und Geschäftspartnern sowie Gebäuden und Gebäudetechnik. Dadurch tragen wir unter anderem dazu bei, dass Immobilien deutlich effektiver bewirtschaftet werden können.“**

A portrait of Alf Tomalla, a middle-aged man with grey hair, wearing a dark suit jacket over a light blue shirt. He is smiling and looking towards the camera. The background is a light blue circle.

**Alf Tomalla**

**Geschäftsführer Digital Solutions,**

**Aareon Deutschland**



**Für die Aareon wirken sich insbesondere folgende Marktentwicklungen und -trends positiv aus, da wir uns durch Pionierarbeit bereits in der Vergangenheit hierauf eingestellt haben:**

#### **Steigende Bedeutung von digitalen Ökosystemen**

Die Akzeptanz und die Nutzung von digitalen Ökosystemen sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. In einer Teilnahme an Ökosystemen und Plattformenlösungen sehen immer mehr Unternehmen Chancen und zukunftsweisende Geschäftsmodelle. Die Aareon bietet hier seit vielen Jahren das digitale Ökosystem Aareon Smart World an, das stetig ausgebaut wird.

#### **Hohe Nachfrage nach Software-as-a-Service (SaaS)**

SaaS bietet Usern zahlreiche Vorteile: Dies ermöglicht einen standortunabhängigen Zugriff auf Systeme und Daten, wodurch mobiles Arbeiten ermöglicht wird, macht den Erwerb und die Installation von Software unnötig und bietet attraktive Bezahlmodelle. Die Aareon bietet bereits seit vielen Jahren ERP-Systeme und digitale Lösungen als SaaS an.

#### **Zunehmender Bedarf an Vernetzung**

Durch eine Vernetzung von Immobilienunternehmen, ihren Geschäftspartnern und Kunden/Mieter\*innen sowie ihren Gebäuden entstehen erhebliche Prozessoptimierungen. Möglich werden dadurch auch effektivere Kommunikationswege und innovative Services. Mit dem digitalen Ökosystem Aareon Smart World vernetzt die Aareon die Marktteilnehmer.

**„Bei der Entwicklung und Weiterentwicklung von ERP-Systemen und digitalen Lösungen verfolgen wir einen kollaborativen Ansatz gemeinsam mit unseren Kunden. So stellen wir sicher, dass unsere Produkte größtmöglichen Nutzen bieten und intuitiv zu bedienen sind.“**



**Torsten Rrau**

**Geschäftsführer Operations,**

**Aareon Deutschland**

#### **Smart Buildings und Internet of Things**

Smart Buildings und das Internet of Things machen zahlreiche Daten verfügbar, um Abläufe zu automatisieren. Für die Immobilienwirtschaft ergeben sich hieraus viele Möglichkeiten, z. B. um die Instandhaltung von Gebäuden zu optimieren. Die Aareon nutzt KI und hat die Vermarktung von PrediMa für die vorausschauende Wartung gestartet.

#### **Neue Technologien**

Mithilfe neuer Technologien wie KI, BI und Big Data werden Quantensprünge in der Prozessoptimierung und gänzlich neue Services möglich. Hierzu zählen z. B. die vorausschauende Wartung, neue Kommunikationsformen oder eine Automatisierung von Management- und Verwaltungsaufgaben. Die Aareon berücksichtigt diese neuen Technologien in ihrer Forschung und Entwicklung.

### **Wachstum durch Expansion**

Unser Ziel ist es, die Aareon bis 2025 zu einem „Rule of 40“-SaaS-Unternehmen weiterzuentwickeln. Das heißt: EBITDA-Marge und Umsatzwachstum sollen sich dann langfristig auf mehr als 40 % addieren. Bis 2025 soll außerdem das Adjusted EBITDA auf rund 155 Mio. € steigen, einschließlich eines Ergebnisbeitrags von rund 20 Mio. € aus den bislang bereits abgeschlossenen Akquisitionen und zusätzlich positiver Effekte möglicher weiterer Akquisitionen in den kommenden Jahren.

Um unsere Ziele zu erreichen, wollen wir bei der Aareon die Markteinführung unserer Produkte optimieren und dabei insbesondere neue Kunden ansprechen und verstärkt Möglichkeiten des Cross- und Up-Selling nutzen. Gleichzeitig wollen wir das Angebot an wertschöpfenden Lösungspaketen für unsere Kunden ausbauen, das Software-as-a-Service-Geschäft weiterentwickeln und die Effizienz bei der Softwareimplementierung verbessern.

Zusätzliches Wachstumspotenzial erschließen wir uns in der Aareon über M&A-Aktivitäten. Auf diese Weise wollen wir zum einen unseren bestehenden Kund\*innenstamm mit einem erweiterten Produktangebot an uns binden. Zum anderen wollen wir angrenzende Kund\*innengruppen erschließen und diese mit unserem bestehenden Produktsortiment gezielt adressieren. Darüber hinaus ist geplant, auch neue Produkte für angrenzende Kund\*innengruppen zu entwickeln.

Allein im vergangenen Geschäftsjahr hat die Aareon sechs Unternehmen übernommen, darunter die GAP-Group, wohnungshelden, Arthur Online, Tilt, Fixflo und Twinq. Und wir werden das Tempo hochhalten. Zur Finanzierung weiterer Akquisitionen planen wir, die sogenannte Hunting-Line um 100 Mio. € zu erhöhen. Damit beläuft sich unsere Kreditlinie zur Finanzierung entsprechender Zukäufe der Aareon auf insgesamt 350 Mio. €.

# M&A Deals 2021

## Dynamische Expansion durch Übernahmen

Um ihre ambitionierte M&A-Strategie umzusetzen, hat die Aareon im vergangenen Geschäftsjahr mehrere Unternehmen übernommen – und so das Produktportfolio für ihre Kunden weiter ausgebaut und neue Marktsegmente erschlossen. Die sechs M&A, bei denen jeweils 100 Prozent der Anteile übernommen wurden, sind:

### GAP-Group

Deutschland

Die GAP-Group gehört zu den führenden Herstellern branchenspezifischer Unternehmens-Software in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Kernprodukt ist das ERP-System immotion.



### wohnungshelden

Deutschland

wohnungshelden ist auf die digitale Wohnungsvermittlung spezialisiert und bietet eine SaaS-Lösung, mit der Wohnungsunternehmen und Genossenschaften ihren gesamten Vermietungsprozess digitalisieren können.



### Arthur

Großbritannien

Arthur Online bietet eine moderne SaaS-Lösung und bringt auf ihrer Plattform Immobilienverwalter, Eigentümer, Mieter und Auftragnehmer zusammen.



### Tilt

Großbritannien

Tilt, im Juli 2021 von Arthur Online übernommen, bietet mit seinen drei Plattformen Origin, Elevate und Affinity kleinen und mittleren Immobilienverwaltern, Maklern und sozialen Wohnungsunternehmen ein umfassendes, webbasiertes Softwarepaket.



### Fixflo

Großbritannien

Fixflo ist eine SaaS-Reparatur- und Wartungsplattform, die Immobilienverwalter, Eigentümer und Mieter miteinander vernetzt, um das Reparatur- und Instandhaltungsmanagement von mehr als einer Million Wohnungen in ganz Großbritannien zu verwalten.



### TwinQ

Niederlande

TwinQ bietet SaaS-Lösungen zur Verwaltung von Immobilieneigentum in den Niederlanden und richtet sich sowohl an professionelle Verwalter von Wohnungseigentümergeinschaften als auch an die Eigentümer selbst.



Entdecken Sie **neue, wegweisende digitale Lösungen** der Aareon für Ihre Kunden auf der Website





# An unsere Aktionäre

## Perspektive Wachstum

<b>21</b>	<b>An unsere Aktionäre</b>
22	Brief des Vorstandsvorsitzenden
26	Die Aktie der Aareal Bank
<b>31</b>	<b>Konzernlagebericht</b>
<b>101</b>	<b>Konzernabschluss</b>
<b>227</b>	<b>Transparenz</b>

# Brief des Vorstandsvorsitzenden



v.l.n.r.:

**Christiane Kunisch-Wolff**

Mitglied des Vorstands

**Marc Heß**

Mitglied des Vorstands

**Jochen Klösges**

Vorsitzender des Vorstands

**Christof Winkelmann**

Mitglied des Vorstands

Sehr geehrte Aktionäre,  
liebe Geschäftsfreunde und Mitarbeiter,

der vorliegende Geschäftsbericht der Aareal Bank erscheint in einer Zeit gravierender Verschiebungen im Weltgefüge und eines erodierenden allgemeinen Sicherheitsgefühls. Die seit zwei Jahren andauernde Corona-Pandemie hat uns die eigene Verwundbarkeit, aber auch die Fragilität des wirtschaftlichen und sozialen Gleichgewichts vor Augen geführt. Der Angriff Russlands auf die Ukraine markiert nunmehr eine geopolitische und möglicherweise auch ökonomische Zeitenwende. Sie hat auf europäischem Boden überwunden geglaubte Szenarien wieder bittere Realität werden lassen.

Wir fühlen mit allen, die unter dieser Gewalteskalation leiden, die Angehörige verloren haben oder um ihr Leben fürchten müssen. Zugleich begrüßen wir die entschiedene Reaktion des Westens auf die russische Aggression und hoffen mit allen friedliebenden Menschen, dass der politische und wirtschaftliche Druck Wirkung zeigen wird.

Wie auch immer sich diese Krise weiterentwickelt: Gerade in Zeiten größter politischer und wirtschaftlicher Unsicherheit braucht es Verlässlichkeit und einen klaren Kurs. Das gilt für politische Führung ebenso wie für Unternehmen. Dafür steht auch die Aareal Bank Gruppe: als sicherer Arbeitgeber für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, als loyaler Partner für unsere Kunden und als wertschaffendes Investment für unsere Aktionäre. Und wir streben danach, all dies nicht nur auf kurze Sicht, sondern nachhaltig zu sein.

Im Geschäftsjahr 2021 haben wir alles darangesetzt, diesem Anspruch gerecht zu werden – unter herausfordernden Bedingungen: Die Pandemie hat mit vielfältigen Beeinträchtigungen auch das vergangene Jahr noch stark geprägt. Zudem hatten wir es im vierten Quartal mit einem Übernahmeangebot zu tun. Wir haben dieses Angebot nicht gesucht, wir waren aber rechtlich verpflichtet, es gründlich zu prüfen. Und wir haben es unseren Aktionären vorgelegt, weil wir den Preis als risikofreie Barofferte, auch im seinerzeitigen Umfeld, als angemessen angesehen haben und die strategischen Perspektiven für die Gesellschaft vielversprechend waren. Zudem wurde die Wahrscheinlichkeit einer erfolgreichen Transaktionsumsetzung als hinreichend hoch eingeschätzt. Daher konnten und durften wir, auch in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, unseren Aktionären diese Handlungsoption nicht vorenthalten.

Das Angebot fand bekanntermaßen keine Mehrheit, es ist damit Geschichte. Wir haben dennoch in dieser Zeit weiterhin unseren Fokus behalten. Und so konnten wir nach dem corona-bedingten Verlustjahr 2020 einen schnellen, klaren Turnaround vorweisen. Das ist uns gelungen, da wir die Bedürfnisse unserer Kunden nie aus den Augen verloren haben und unser auf nachhaltiges, profitables Wachstum ausgerichtetes Strategieprogramm „Aareal Next Level“ konsequent vorangetrieben haben. So konnten wir 2021 unsere wesentlichen strategischen Ziele erreichen, meist sogar übertreffen.



Das Konzernbetriebsergebnis verbesserte sich um 230 Mio. € auf 155 Mio. €. Es lag damit im oberen Drittel unserer Prognosespanne und sogar über unseren ehrgeizigen Planungen. Besonders erfreulich: Der Turnaround war maßgeblich ertragsgetrieben. Der Zinsüberschuss lag 2021 um 17 Prozent über Vorjahr, und beim Provisionsüberschuss setzte sich die kontinuierliche Steigerung fort. Auf der Risikoseite stellte sich zudem im zweiten Pandemie-Jahr die erwartete Entwicklung ein. Die Risikovorsorge lag zwar noch über dem langjährigen Durchschnitt, hat sich aber im Jahresvergleich etwa halbiert. Gemeinsam mit unseren Kunden sind wir somit bisher gut durch den ultimativen Stresstest der Corona-Pandemie gekommen, sogar mit gegenüber 2019 leicht gestiegenen Kapitalquoten.

All das zeigt: Die Aareal Bank Gruppe ist in robuster Verfassung. Wir haben unsere Ausgangsposition für nachhaltiges und profitables Wachstum in den kommenden Jahren in allen Segmenten noch einmal deutlich verbessert.

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen werden wir die Chancen beherzt ergreifen, die sich am Markt bieten. Wir haben unser Portfolio bereits im abgelaufenen Jahr auf 30 Mrd. € und damit schneller ausgeweitet als ursprünglich geplant – zu sehr guten Margen und mit konservativen Risikoparametern. Das werden wir fortsetzen. Bis 2024 werden wir unser Kreditvolumen um 1 Mrd. € pro Jahr aufstocken, auf dann 33 Mrd. €.

Dieses Wachstum können wir in den angestammten Asset-Klassen und Regionen generieren. Arrondierungen auf Feldern, auf denen wir unsere Stärken ausspielen können, sind aber möglich. Zudem werden wir in den nächsten Jahren im Rahmen unserer strategischen ESG-Orientierung den Anteil unserer grünen Finanzierungen weiter stark ausbauen. Bereits im vergangenen Jahr haben wir unser global anwendbares Green Finance Framework entwickelt und die ersten Finanzierungen über mehr als 400 Mio. € realisiert. Bis 2024 wollen wir 2 Mrd. € Neugeschäft an grünen Finanzierungen in die Bücher nehmen, davon rund ein Drittel schon in diesem Jahr.

Das angestrebte Portfoliowachstum können wir aus eigener Kraft finanzieren, weil wir über eine sehr solide Kapitalposition verfügen. Und wir generieren jedes Jahr zusätzliches Kapital, das wir entweder für Zukunftsinvestitionen oder für Ausschüttungen verwenden können. Wir wollen ein verlässlicher Dividendenzahler bleiben; der Vorschlag einer Ausschüttung von insgesamt 1,60 € je Aktie für unsere diesjährige Hauptversammlung unterstreicht das. Diese enthält eine Dividende von 0,50 € auf Basis des Konzernergebnisses 2021 sowie die wegen des Übernahmeangebots einbehaltene Dividende in Höhe von 1,10 € pro Aktie. Wir werden aber die Balance zwischen Investitionen und Ausschüttungen im Rahmen unserer bestehenden Dividendenpolitik behutsam und im Interesse unserer Aktionäre adjustieren, um für sie mit den verfügbaren Mitteln so viel Wert wie möglich zu schaffen.

Im Segment Banking & Digital Solutions geht es in den nächsten Monaten und Jahren darum, unsere Stärken noch besser auszuspielen. BDS hat das Potenzial, die Wohnungswirtschaft mit digitalen Bankprodukten, vor allem rund um die Kernkompetenz Zahlungsverkehr, noch stärker zu begleiten. Wir werden künftig auch unsere Möglichkeiten für Cross-Selling bei den internationalen Kunden der Aareon noch besser nutzen. Die für unsere Refinanzierung wichtige Einlagenbasis werden wir gleichzeitig weiter stärken.

Unser drittes Segment, die Aareon, steht am Beginn einer Phase deutlich beschleunigten Wachstums. Seit 2020 verfolgen wir gemeinsam mit unserem Partner Advent einen nachhaltigen und belastbaren, auf das Jahr 2025 ausgerichteten Wachstums- und Investitionsplan für unsere Software-Tochter. Wir wollen die Aareon zu einem „Rule of 40“-Unternehmen entwickeln, um so ihren Wert für uns, für unsere Aktionäre, aber auch für die Kunden zu maximieren. Schon im laufenden Jahr werden die bereits getätigten Investitionen sichtbar Früchte tragen. Und in den Folgejahren soll die Wachstumsdynamik der Aareon weiter zunehmen, beim Umsatz und beim Ergebnis.

Die Aareon hat viel Potenzial, aber sie braucht noch Zeit, um dieses Potenzial zu realisieren. Wir sind deshalb davon überzeugt, dass sie derzeit unter dem Dach der Aareal Bank und in der Partnerschaft mit Advent am besten aufgehoben ist. Das muss aber nicht auf Dauer so bleiben. Der Übergang der Aareon in neue Eigentümerhände, sei es durch einen Verkauf oder ein IPO, ist für uns mit Blick auf unser Zieljahr 2025 kein Tabu – und wäre grundsätzlich auch früher möglich, wenn die Bedingungen stimmen.

Auf Gruppenebene sollen sich die Wachstumsinitiativen in unseren drei Segmenten rasch auszahlen. Schon das laufende Jahr soll beim Konzernbetriebsergebnis einen weiteren Sprung auf 210 bis 250 Mio. € bringen. Die positive Ertragsdynamik wird dabei anhalten, und auf der Risikoseite wird sich die Tendenz der Normalisierung fortsetzen. An unserer Planung eines Konzernbetriebsergebnisses von rund 300 Mio. € im Jahr 2023 halten wir fest. Und für 2024 gehen wir von einer weiteren Steigerung auf bis zu 350 Mio. € aus.

Ein Unsicherheitsfaktor ist in unseren Prognosen nicht berücksichtigt: die möglichen, aber noch nicht abschätzbaren Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine – sowohl in Bezug auf unser begrenztes Exposure in Russland als auch auf die wirtschaftlichen Folgen der verhängten Sanktionen und der eskalierten geopolitischen Spannungen.

Die Krise überschattet die Weltlage und unser unternehmerisches Handeln. Wir bleiben dennoch grundsätzlich zuversichtlich, was die Perspektiven der Aareal Bank Gruppe betrifft. Wir wollen die Wachstumschancen nutzen, die sich uns in allen drei Segmenten bieten, und dabei weiterhin unser Augenmerk auf das effektive Management von Risiken, auf strikte Kostenkontrolle und die weitere Verbesserung unserer Bank-Infrastruktur richten. Insgesamt werden wir so nachhaltigen Wert für Aktionäre, Kunden und Mitarbeiter schaffen.

Die Aareal Bank Gruppe ist leistungsfähig, finanziell kerngesund und hat einen klaren Plan für nachhaltiges, profitables Wachstum. Wir würden uns freuen, wenn Sie uns dafür auch in Zukunft Ihr Vertrauen schenken.

Herzlichen  
Jochen Klösges

Jochen Klösges,  
Vorsitzender des Vorstands

# Die Aktie der Aareal Bank

## Investor Relations-Aktivitäten

Die Covid-19-Pandemie hat das wirtschaftliche Leben im abgelaufenen Geschäftsjahr sowohl im öffentlichen als auch im privaten Lebensumfeld weiter spürbar beeinflusst. Unabhängig all dieser Beeinträchtigungen unterliegt die Aareal Bank als börsennotierte Aktiengesellschaft zahlreichen Veröffentlichungspflichten und betrachtet dies gerade in derart herausfordernden Zeiten als Chance, um mit ihren Analysten, Investoren und Kunden sowie mit den Medienvertretern nicht nur in einen unverändert offenen und für alle Seiten konstruktiven Dialog zu treten, sondern diesen nach Möglichkeiten weiter zu intensivieren.

Insbesondere vor dem Hintergrund der mit der unverändert andauernden Pandemie verbundenen Unsicherheiten wurde der Dialog detailliert und intensiv geführt. Er ist eine Voraussetzung, um als börsennotiertes Unternehmen langfristig erfolgreich zu sein. Denn nur, wenn über aktuelle Unternehmensentwicklungen zeitnah, offen und transparent informiert und bei Bedarf mit der Aareal Bank diskutiert wird, können Marktteilnehmer potenzielle Chancen und Risiken, die sich aus dem Pandemie- und Marktgeschehen oder aus Änderungen im regulatorischen Umfeld ergeben, beurteilen.

Dazu dienen unter anderem die beiden jährlich stattfindenden Konferenzen für Investoren, Analysten und Medienvertreter, die pandemiebedingt in ein virtuelles Format überführt werden mussten. Aber auch in diesem Format präsentierte der Vorstand im Februar 2021 ausführlich sowohl die Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahres als auch einen in die Zukunft gerichteten, strategischen Ausblick. Neben dem aktuellen Geschäftsjahr umfasste dies auch die unter dem Begriff „Strategic Review“ adjustierten mittelfristigen Perspektiven der aktuellen Wachstumsstrategie „Aareal Next Level“. Darüber hinaus nutzt die Aareal Bank die alle drei Monate im Rahmen einer Telefonkonferenz stattfindende Kommentierung der Quartalsveröffentlichungen, um Investoren, Analysten und Medienvertreter über die aktuellen Entwicklungen der Gruppe zu informieren.

Auch wenn Präsenzveranstaltungen vor dem Hintergrund der in 2021 andauernden Pandemie im Wesentlichen nicht möglich waren, konnte das Investor Relations-Team im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt an neun virtuellen internationalen Kapitalmarktkonferenzen und einer Präsenzveranstaltung teilnehmen. Jedoch spiegeln die lediglich vier virtuell durchgeführten Roadshows in 2021 die anhaltende Beeinträchtigung durch Covid-19 in der täglichen Arbeit wider. Allerdings wurden diese durch zeitlich flexibler zu handhabende virtuelle Gespräche ersetzt, die die geringere Anzahl an Roadshows überkompensieren konnten, sodass sich die Marktkommunikation auch im Jahr 2021 insgesamt auf einem unverändert hohen Niveau gehalten hat. Dass der Vorstand regelmäßig auch an virtuellen Konferenzen, Roadshows und Einzelmeetings teilnimmt und für Gespräche zur Verfügung steht, wird von den Investoren sehr geschätzt.

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

## Basisdaten und Kennzahlen zur Aktie der Aareal Bank

	2021	2020
Aktienkurse in € <sup>1)</sup>		
Jahresendkurs	28,760	19,550
Höchstkurs	29,420	31,690
Tiefstkurs	18,330	13,670
Buchwert je Stammaktie in €	45,02	43,54
Dividende je Stammaktie in € <sup>3)</sup>	1,60	0,40
Ergebnis je Stammaktie in €	0,89	-1,50
Kurs-Gewinn-Verhältnis <sup>2)</sup>	32,34	-13,03
Dividendenrendite in % <sup>2)</sup>	5,56	2,05
Börsenkapitalisierung in Mio. € <sup>2)</sup>	1.721	1.170
ISIN	DE 000 540 811 6	
WKN	540 811	
Kürzel		
Deutsche Börse	ARL	
Bloomberg (Xetra)	ARL GY	
Reuters (Xetra)	ARL.DE	
Grundkapital (auf den Inhaber lautende Stückaktien)	59.857.221	

<sup>1)</sup> XETRA®-Schlusskurse

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

<sup>3)</sup> 2020: Vor dem Hintergrund des Übernahmeangebots und gemäß der geschlossenen Investorenvereinbarung mit der Atlantic BidCo GmbH sind in 2021 lediglich 0,40 € je Aktie der beabsichtigten 1,50 € gezahlt worden. 2021: Vorschlag an die Hauptversammlung einer Dividendenzahlung von insgesamt 1,60 € je Aktie im Jahr 2022 für das Geschäftsjahr 2021 einschließlich der in 2021 nicht ausgeschütteten 1,10 € je Aktie

### Aktionärsstruktur

seit dem 3. Februar 2015



Um das Vertrauen der Aktionäre in den nachhaltigen Erfolg des Geschäftsmodells der Aareal Bank Gruppe weiter zu stärken, werden wir auch im Geschäftsjahr 2022 nicht nachlassen, unseren strategischen Kurs transparent zu machen. Wir suchen weiterhin proaktiv den Dialog mit unseren Investoren und Analysten und nutzen alle modernen Kommunikationsmöglichkeiten, um im persönlichen Gespräch zu bleiben.

### Analystenstimmen

Ergänzend zu den 12 Broker- und Analysehäusern, die die Aareal Bank zu Beginn des Geschäftsjahres regelmäßig gecovered haben, konnte ein Haus die in 2019 temporär ausgesetzte Coverage im Laufe des Jahres wieder aufnehmen. Ein Haus hat im Jahresverlauf die Coverage wegen Aufgabe des Geschäftsfelds eingestellt. Zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres haben zwei weitere Häuser bekannt gegeben, aus wirtschaftlichen Gründen die Coverage von Aktien vollständig einzustellen, sodass die Aareal Bank zu Beginn des neuen Geschäftsjahres 2022 von 10 Broker- und Analysehäusern regelmäßig gecovered wird.

Zum Jahresende standen zwei Kauf- und acht neutralen Empfehlungen drei Verkaufsempfehlungen gegenüber. Die Einschätzungen standen im Zeichen des Ende November veröffentlichten Übernahmeangebots der Atlantic BidCo GmbH und waren insofern im Hinblick auf die operative Performance der Aareal Bank Gruppe nur eingeschränkt aussagekräftig. Aktuell stehen einer Verkaufsempfehlung fünf neutrale und vier Kaufempfehlungen gegenüber.

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



# Relativer Kursverlauf der Aktie der Aareal Bank

## 1 17. Januar 2021

Aareal Bank hakt Pandemie-Jahr 2020 mit umfassender Vorsorgemaßnahme ab und strebt nach Strategieüberprüfung in 2023 Konzernbetriebsergebnis in der Größenordnung von 300 Mio. € an

## 2 24. Februar 2021

Aareal Bank erwartet nach Pandemie-bedingtem Verlustjahr wieder positives operatives Ergebnis für 2021 in dreistelliger Millionenhöhe

## 3 31. März 2021

Aareal Bank Gruppe veröffentlicht Geschäftsbericht 2020

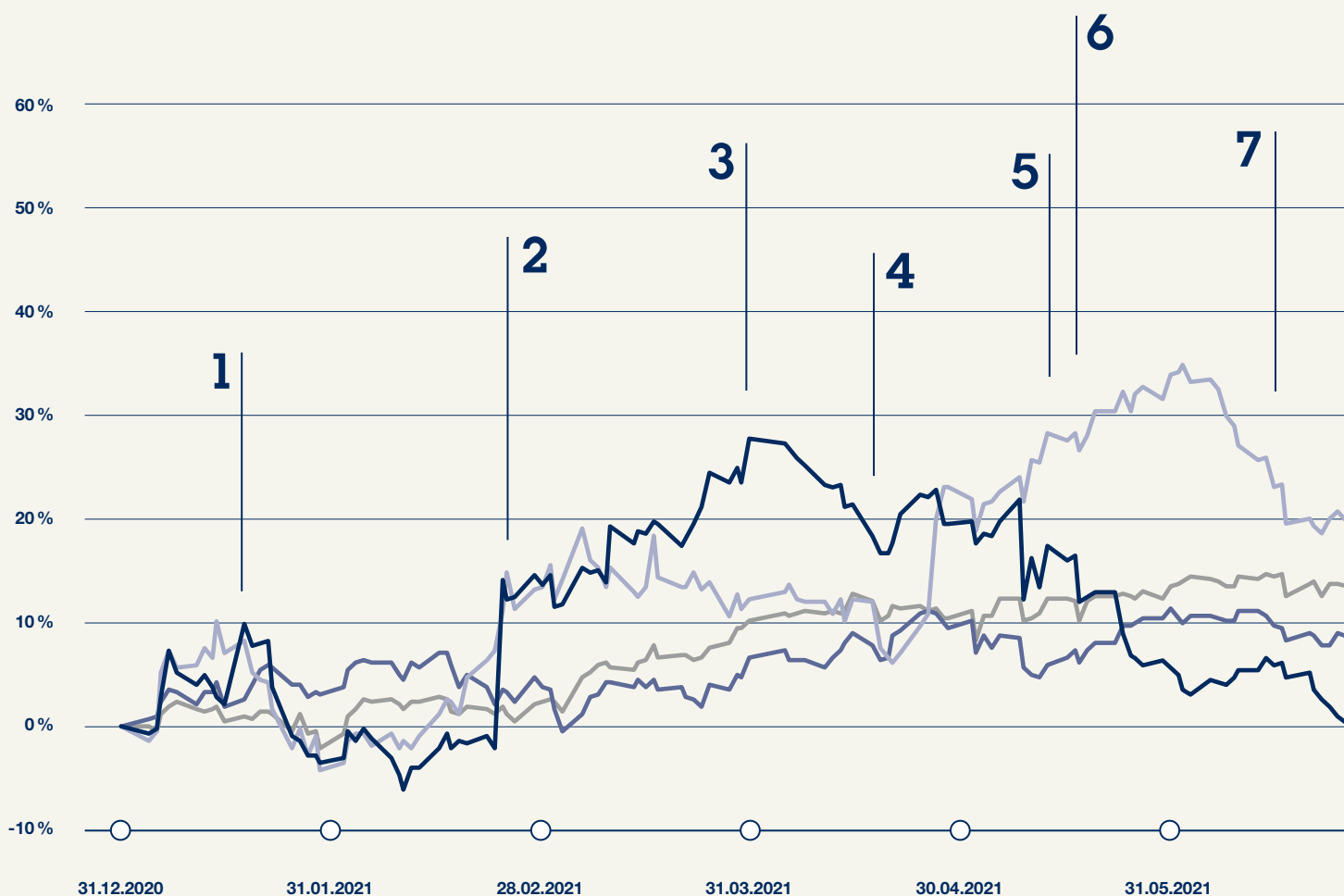
## 4 20. April 2021

Vorstandsvorsitzender Hermann J. Merkens kehrt nicht zurück, Nachfolgesuche befindet sich in fortgeschrittenem Stadium

## 5 11. Mai 2021

Aareal Bank Gruppe mit deutlich positivem Betriebsergebnis im ersten Quartal, Prognose für Gesamtjahr 2021 bestätigt

■ Aareal Bank ■ DAX-Index (Performance)  
■ SDAX-Index (Performance) ■ CXPB (Performance)



**6 18. Mai 2021**

Hauptversammlung der Aareal Bank AG unterstützt amtierenden Aufsichtsrat und lehnt teilweise Neubesetzung ab

**7 15. Juni 2021**

Jochen Klösger wird zum 15. September neuer Vorstandsvorsitzender der Aareal Bank AG

**8 2. August 2021**

Aareal Bank gibt einmaligen belastenden Steuereffekt bekannt und informiert über das vorläufige Ergebnis des zweiten Quartals

**9 12. August 2021**

Aareal Bank Gruppe mit deutlichem Ergebnisanstieg im zweiten Quartal 2021

**10 7. Oktober 2021**

Aareal Bank bestätigt ergebnisoffene Gespräche mit einer Gruppe von Finanzinvestoren bzgl. einer Mehrheitsbeteiligung

**11 11. November 2021**

Aareal Bank Gruppe setzt positive Entwicklung mit gutem dritten Quartal fort

**12 23. November 2021**

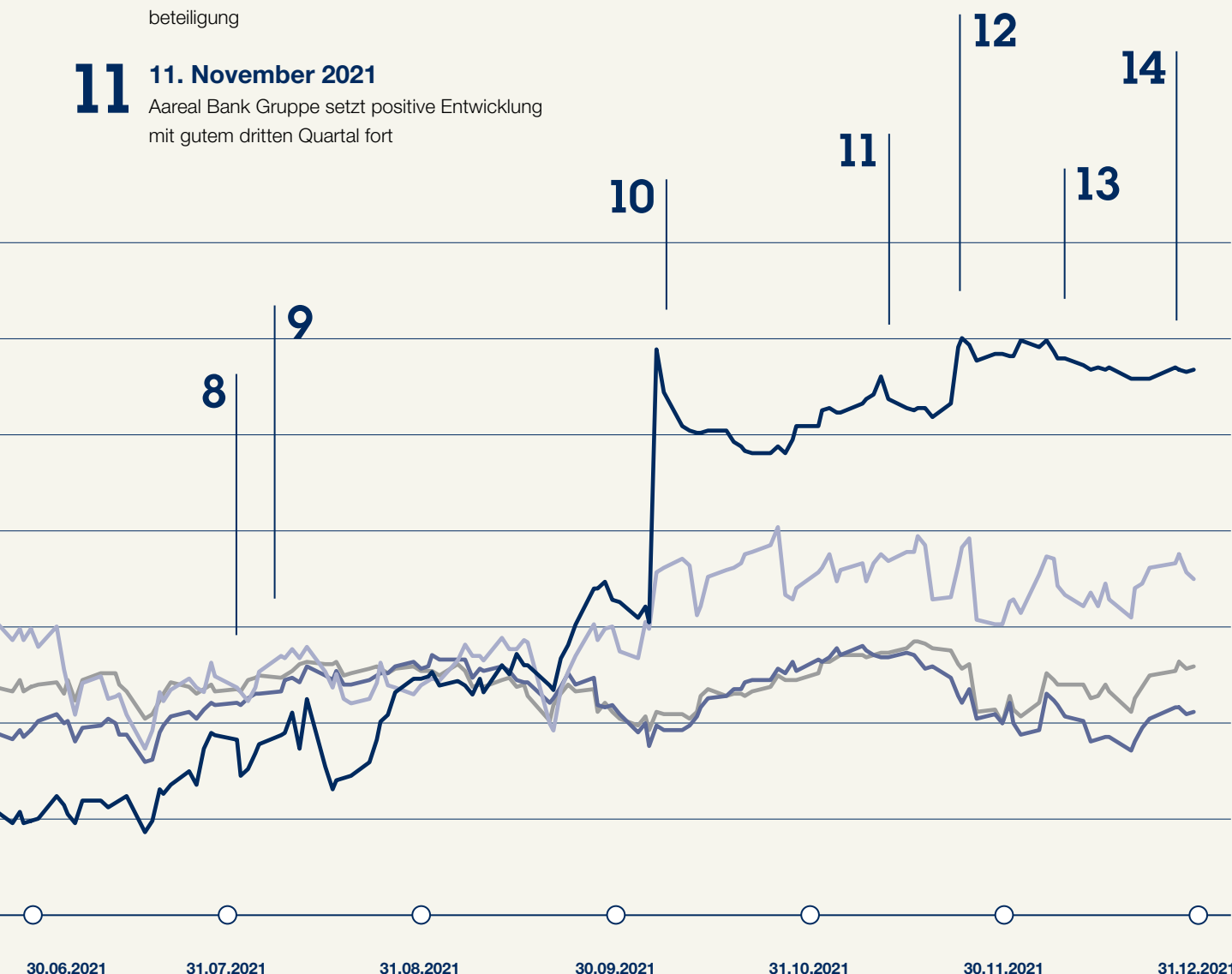
Aareal Bank schließt Investorenvereinbarung – Bietergesellschaft unter Beteiligung von Advent International und Centerbridge Partners kündigt Übernahmeangebot an

**13 9. Dezember 2021**

Außerordentliche Hauptversammlung der Aareal Bank AG beschließt Abwahl von Mitgliedern des Aufsichtsrats

**14 27. Dezember 2021**

Vorstand und Aufsichtsrat der Aareal Bank empfehlen Annahme des Übernahmeangebots von Atlantic BidCo GmbH



Die Aareal Bank Gruppe ist ein führender Anbieter von smarten Finanzierungen, Software-Produkten und digitalen Lösungen für die Immobilienbranche und angrenzende Industrien. Sie ist in über 20 Ländern auf drei Kontinenten aktiv – in Europa, Nordamerika und Asien/Pazifik.

# Konzernlagebericht

## Perspektive Wachstum

### 21 An unsere Aktionäre

### 31 Konzernlagebericht

32 Grundlagen des Konzerns

35 Wirtschaftsbericht

55 Unsere Mitarbeiter

58 Risikobericht

82 Rechnungslegungsbezogenes Internes  
Kontroll- und Risikomanagementsystem

85 Prognose- und Chancenbericht

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

98 Gesonderter zusammengefasster  
nichtfinanzieller Bericht

99 Erklärung zur Unternehmensführung

### 101 Konzernabschluss

### 227 Transparenz



# Konzernlagebericht

Die Aareal Bank Gruppe ist ein internationaler Immobilienspezialist. Sie ist in über 20 Ländern auf drei Kontinenten – in Europa, Nordamerika und Asien/Pazifik – aktiv.

## Grundlagen des Konzerns

### Geschäftsmodell

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

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

### Strukturierte Immobilienfinanzierungen

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

Der regionale Vertrieb der Aareal Bank ist in den einzelnen Regionen weltweit in Vertriebszentren geordnet. Neben den Fachleuten vor Ort befinden

sich am Standort Wiesbaden die Vertriebszentren der Branchenspezialisten mit Expertenteams für die Finanzierung von Hotels, Einzelhandels- und Logistikimmobilien sowie mit Blick auf die kundenspezifischen Erfordernisse für Fondskunden.

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

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

### Refinanzierung

Die Aareal Bank ist ein aktiver Emittent von Pfandbriefen, die einen bedeutenden Anteil an ihren langfristigen Refinanzierungsmitteln ausmachen. Die Qualität der Deckungsmassen der Pfandbriefe wird durch ein „Aaa“-Rating von Moody's bestätigt. Um einen breiten Investorenkreis anzusprechen, bedient sich die Aareal Bank einer umfangreichen Palette von Refinanzierungsinstrumenten, darunter auch Senior-preferred- und Senior-non-preferred-Anleihen sowie weitere Schuldscheine und Schuldverschreibungen. Je nach Marktgegebenheit werden große öffentliche Emissionen oder Privatplatzie-

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

rungen 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.

### Banking & Digital Solutions

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

Joint Ventures mit der ista beteiligt ist, ist dem Segment ebenfalls zugeordnet.

### Aareon

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

### Steuerungssystem

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

Die folgenden im Rahmen der Geschäfts- und Ertragsteuerung verwendeten Kennzahlen stellen

wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren für den Aareal Bank Konzern dar:

- **Konzern**
  - Zinsüberschuss (nach IFRS)
  - Provisionsüberschuss (nach IFRS)
  - Risikovorsorge (nach IFRS)
  - Verwaltungsaufwand (nach IFRS)
  - Betriebsergebnis (nach IFRS)
  - Return on Equity (RoE) nach Steuern<sup>1)</sup>
  - 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)
- **Segment Aareon**
  - Umsatzerlöse (nach IFRS)
  - Adjusted EBITDA<sup>4)</sup>

Im Rahmen des bestehenden Risikomanagementsystems werden die einzelnen Risikopositionen der dem Aareal Bank Konzern angehörenden Gesellschaften zentral gesteuert und überwacht. Alle steuerungsrelevanten Informationen werden methodisch gesammelt und analysiert, um geeignete Strategien zur Risikosteuerung und -überwachung zu entwickeln. Ergänzend dazu setzen wir Vorschaumodelle zur Bilanzstruktur, Liquidität und Portfolioentwicklung für die strategische Geschäfts- und Ertragsplanung ein. Neben den geschäftsbezogenen Steuer-

ungsinstrumenten 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<sup>4)</sup> gesteuert.

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

<sup>2)</sup> EpS =  $\frac{\text{Betriebsergebnis} \text{./. Ertragsteuern} \text{./. Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis} \text{./. AT1-Kupon (netto)}}{\text{Anzahl der Stammaktien}}$

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

<sup>4)</sup> „Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization“ vor neuen Produkten, Wertschöpfungsprogramm (VCP), Ventures, M&A-Aktivitäten und Einmaleffekten

## Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Entwicklung rund um die Covid-19-Pandemie prägte auch im Jahr 2021 die weltweite wirtschaftliche Entwicklung. Durch den zu Beginn des Jahres erfolgten Start der Impfprogramme und unter Einfluss sowohl geldpolitischer als auch fiskalischer Impulse zeigte die Konjunktur in vielen Volkswirtschaften im Jahresverlauf eine zum Teil starke Erholung. Im Wesentlichen wurde dies durch eine Rückführung der Infektionsschutzmaßnahmen getrieben, was zu einer Belebung des privaten Konsums und insbesondere der Umsätze im Dienstleistungssektor führte. Die Erholung der Weltwirtschaft verlor in der zweiten Jahreshälfte allerdings wieder an Schwung. Lieferkettenstörungen und die Ausbreitung von Covid-19-Mutationen bremsen in einigen Ländern wieder die Wirtschaftsaktivität. Ungleichgewichte bei Angebot und Nachfrage im Zusammenhang mit der Belebung der Wirtschaft haben darüber hinaus zu einem erheblichen Anstieg der Inflation beigetragen.

### Konjunktur

In der Eurozone konnte das reale Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2021 um 5,2 % gegenüber 2020 zulegen. Nachdem noch zu Beginn des Jahres Infektionsschutzmaßnahmen und regionale Lockdowns die Wirtschaftsleistung bremsen, erfasste im Einklang mit der sich verbessernden pandemischen Situation ein breiter Aufschwung ab dem zweiten Quartal vor allem den kontaktintensiven Dienstleistungssektor. Neben der weiterhin hohen Auslastung im verarbeitenden Gewerbe führten steigende Investitionen und ein starker privater Konsum dazu, dass die Wirtschaftsleistung am Ende des dritten Quartals nur noch 0,3 Prozentpunkte unter dem Niveau vor der Pandemie lag. Im Laufe des vierten Quartals hat jedoch eine Vielzahl von Belastungsfaktoren dazu geführt, dass die Wirtschaft gegenüber dem Vorquartal lediglich um 0,3 % wuchs. Unter anderem erschwerten ausgeprägte Lieferkettenprobleme die Abarbeitung des hohen

Auftragsbestands im verarbeitende Gewerbe. Außerdem sorgten schwache Exporte sowie eine Verschlechterung der Gesundheitslage durch erneut hohe Neuinfektionszahlen für eine spürbare konjunkturelle Belastung, insbesondere im Dienstleistungssektor. Für das Gesamtjahr 2021 betrug das Wirtschaftswachstum in den größten Euroländern in Frankreich 7,0 %, in Italien 6,5 %, in Spanien 5,0 % und in Deutschland 2,8 %.

Die Staaten in der EU unterstützten auch im Jahr 2021 Unternehmen und Arbeitnehmer mit fiskalischen Hilfsmaßnahmen. Neben Liquiditäts- und Kapitalhilfen für Unternehmen wurden in einigen Staaten z. B. Einkommensunterstützungen bereitgestellt oder Schulden- und Vertragsentlastungen ermöglicht. Während einzelne Maßnahmen im Laufe des Jahres ausliefen, wurden andere Programme wie z. B. der erleichterte Zugang zu Kurzarbeitergeld in Deutschland bis Ende Juni 2022 verlängert. Auf europäischer Ebene hat im Juni 2021 der befristete Wiederaufbaufonds NextGenerationEU damit begonnen, Finanzierungsmittel durch die Ausgabe von Anleihen am Kapitalmarkt aufzunehmen. Das Hauptziel des Fonds ist es, die negativen Folgen der Pandemie durch gezielte Investitionen zu bekämpfen, die der Digitalisierung, der Dekarbonisierung und dem Zusammenhalt der EU dienen sollen.

Länder der Europäischen Union, die nicht der Eurozone angehören, zeigten teilweise einen mildereren Aufschwung, als er im Durchschnitt der Eurozoneländer zu beobachten war. So erreichte Schweden 2021 ein Wirtschaftswachstum von 4,9 % und die Tschechische Republik ein Wachstum von 3,1 % gegenüber dem Vorjahr. In Polen expandierte die Wirtschaft mit 5,7 % hingegen etwas stärker.

Die Wirtschaft in Großbritannien wurde weiterhin durch den Brexit beeinflusst, in dessen Folge sich die Exporte trotz Handelsabkommens mit der EU schwach entwickelten, aber auch ein Mangel an Arbeitskräften durch deren Abwanderung zu verzeichnen war. Andere Faktoren wirkten hingegen stimulierend auf die Konjunktur: Der zügige Impffortschritt unterstützte früher als in vielen europäischen Ländern die Aufhebung von Infektionsschutzmaßnahmen und förderte den privaten



Konsum. Zudem sorgte eine expansive Fiskalpolitik für eine Unterstützung der wirtschaftlichen Erholung. Im Laufe des zweiten Halbjahres verstärkten sich jedoch Belastungsfaktoren in Form von Lieferkettenproblemen und einer erneuten Verschlechterung der Gesundheitssituation, die zu einer verstärkten Vorsicht bei Verbrauchern und Unternehmen führte. Insgesamt konnte die Wirtschaftsleistung 2021 um 7,5 % gegenüber 2020 zulegen.

#### Jährliche Veränderung des realen Bruttoinlandsprodukts

in %	2021 <sup>1)</sup>	2020 <sup>2)</sup>
<b>Europa</b>		
Eurozone	5,2	-6,5
Belgien	6,1	-5,7
Deutschland	2,8	-4,9
Finnland	3,6	-2,8
Frankreich	7,0	-8,0
Italien	6,5	-9,0
Luxemburg	6,0	-1,8
Niederlande	4,6	-3,8
Österreich	4,7	-6,8
Spanien	5,0	-10,8
weitere europäische Länder		
Dänemark	3,8	-2,1
Großbritannien	7,5	-9,4
Polen	5,7	-2,5
Russland	4,4	-3,0
Schweden	4,9	-3,1
Schweiz	3,6	-2,5
Tschechien	3,1	-5,8
<b>Nordamerika</b>		
Kanada	4,7	-5,2
USA	5,7	-3,4
<b>Asien/Pazifik</b>		
Australien	4,3	-2,2
China	8,1	2,2
Malediven	17,2	-32,0

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

Unterstützt durch eine expansive Fiskalpolitik konnte die Wirtschaftsleistung der USA im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr um 5,7 % zulegen und hat bereits im zweiten Quartal das Vorkrisenniveau aus dem vierten Quartal 2019 überschritten. Dabei konnte am Arbeitsmarkt der Stellenaufbau weiter fortgesetzt werden, sodass die Beschäftigung Ende 2021 nur noch rund 2 % unter dem Vorkrisenniveau aus dem Februar 2020 lag. Angetrieben wurde das Wachstum durch den privaten Konsum, der von der Rücknahme von Infektionsschutzmaßnahmen, dem Abbau der hohen Ersparnisse der Bevölkerung, staatlichen Einmalzahlungen an die Haushalte und pandemiebedingter Arbeitslosenunterstützung gefördert wurde. Beginnend mit dem dritten Quartal bremste sich die konjunkturelle Entwicklung etwas ab, da auch hier Lieferkettenprobleme die industrielle Produktion belasteten. Ebenso hemmten die mit der Verbreitung der Delta- und Omikron-Variante zusammenhängenden hohen Neuinfektionszahlen das Verbrauchervertrauen und den Privatkonsum. In Kanada lag die Wirtschaftsleistung zum Ende des Jahres 2021 um 4,7 % höher als im Vorjahr.

In China legte das Bruttoinlandsprodukt nach einem schwachen Start im Gesamtjahr um 8,1 % zu und profitierte dabei von der weltweiten konjunkturellen Erholung. Bremsend wirkte eine restriktive Kreditvergabe und eine Zero-Covid-Politik, bei der schon auf vereinzelte Infektionsfälle mit drastischen Maßnahmen reagiert wird. So haben großflächige Quarantäneverordnungen und die Schließungen von Touristenattraktionen und Hotels in der Hauptreisezeit den privaten Konsum gedrückt. Zusätzlich kam es in der zweiten Jahreshälfte in Teilen des Landes zu Produktionseinschränkungen aufgrund von Energieknappheit. Seit Juni belasten Finanzprobleme mehrerer großer Konglomerate, insbesondere aus dem Bausektor, die Investitionstätigkeit und die Konjunktur zusätzlich. In Australien lag die Wirtschaftsleistung trotz wiederholter regionaler Lockdowns 2021 um 4,3 % über dem Vorjahr. Einen wesentlichen Anteil daran hatten der wieder anziehende private Konsum und gestiegene Investitionen.

In vielen Ländern standen die Arbeitsmärkte zeitweise oder über das ganze Jahr unter dem Einfluss

der staatlichen Hilfsprogramme. Besonders der Dienstleistungssektor profitierte im Jahresverlauf von der Wiedereröffnung kunden- und konsumnaher Bereiche und konnte einen deutlichen Beschäftigungsaufbau verzeichnen. Zum Jahresende 2021 lag die Arbeitslosenquote in der Eurozone bei 7,0 % und damit unterhalb des Vorkrisenniveaus vom Jahresende 2019. In den USA lag sie zum Jahresende 2021 mit 3,9 % nur noch knapp über dem Vorkrisenniveau und deutlich niedriger als zum Jahresende 2020 mit 6,7 %.

### Finanz- und Kapitalmärkte, Geldpolitik und Inflation

Neben den geldpolitischen Reaktionen auf die Covid-19-Pandemie und der weltweiten konjunkturellen Erholung standen die internationalen Finanzmärkte vor allem ab dem zweiten Halbjahr 2021 unter dem Eindruck hoher Inflationsraten und steigender Inflationserwartung. Zur Unterstützung der Konjunktur hielten die wichtigsten Zentralbanken ihre Geldpolitik weiter sehr expansiv. Das formulierte Ziel der Zentralbanken war es, die fragile Wirtschaftsentwicklung nicht durch eine Erhöhung der Volatilität an den Kapitalmärkten und höhere Zinsen zu gefährden.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hielt an dem 2020 eingeschlagenen Kurs der sehr akkommodierenden Geldpolitik fest, um in Zeiten erhöhter Unsicherheit günstige Finanzierungsbedingungen für die Realwirtschaft zu fördern und den Wirtschaftsaufschwung zu unterstützen. Weiterhin lagen Hauptrefinanzierungssatz und Einlagezins im zweistufigen System basierend auf dem Einlagevolumen bei 0 % bzw. -0,5 %. Ebenso stellte die EZB den Banken weiterhin Liquidität über gezielte längerfristige Refinanzierungsgeschäfte (TLTRO 3 – Targeted Long-term Refinancing Operations 3) zur Verfügung, um die Bankkreditvergabe an Unternehmen und private Haushalte zu unterstützen. Gelingt es den Banken, die sich an dieser Refinanzierung beteiligen, innerhalb einer Referenzperiode eine positive Nettokreditvergabe an Nicht-Finanz-Unternehmen und Privatpersonen in der Eurozone zu realisieren, stellt dies eine attraktive Refinanzierungsmöglichkeit dar. Im Juli wurde eine neue

Strategie mit einem symmetrischen Inflationsziel von 2 % beschlossen, wodurch die EZB bei einer vorübergehenden Überschießung der Teuerungsrate nicht umgehend zum Handeln gezwungen ist und somit mehr Freiraum und Flexibilität bei der Geldpolitik besteht. Im Dezember entschied der EZB-Rat, die Nettoankäufe des Pandemic Emergency Purchase Programme (PEPP) für Anleihen öffentlicher und privater Schuldner zu verringern und im März 2022 einzustellen. Rückzahlungen aus fällig werdenden Anleihen, die im Rahmen des PEPP gekauft wurden, wird die EZB mindestens bis Ende 2024 wieder anlegen. Die EZB behält sich die Möglichkeit vor, PEPP wieder in Gang zu setzen, wenn dies zur Bewältigung neuer Pandemie-schocks erforderlich ist. Die Nettoankäufe im Rahmen des Programms zum Ankauf von Vermögenswerten (APP) werden 2022 temporär auf monatlich 40 Mrd. € verdoppelt und anschließend stufenweise wieder auf 20 Mrd. € heruntergefahren.

Auch die US-amerikanische Zentralbank Federal Reserve (Fed) hielt 2021 an ihrer expansiven Geldpolitik fest. Der Leitzinskorridor blieb dabei unverändert bei 0 %–0,25 % und das Ankaufprogramm für Staatsanleihen und hypothekengesicherte Wertpapiere wurde fortgesetzt. Mit diesen Maßnahmen sollte Liquidität im Bankensystem freigesetzt werden, um die Kreditvergabe an Haushalte und Unternehmen zu unterstützen. Vor dem Hintergrund der Erholung am US-Arbeitsmarkt und verstärkter Aufwärtsrisiken der Inflation beschloss die Fed im November, ihre Nettoankäufe monatlich zu reduzieren. Im Dezember wurde beschlossen und im Januar 2021 damit begonnen, die Drosselung der Nettoankäufe zu beschleunigen, um sie im ersten Quartal 2022 zu beenden. Abseits dessen wurden bereits in der ersten Jahreshälfte 2021 manche der 2020 von der Fed gestarteten Wirtschaftsförderprogramme zur Eindämmung der Folgen der Covid-19-Pandemie eingestellt.

Angesicht eines engen Arbeitsmarkts und der steigenden Inflation hob die Bank of England im Dezember den Leitzins um 0,15 %-Punkte auf 0,25 %. Dabei ließ sie den Zielwert für das Kaufprogramm von Staats- und Unternehmensanleihen unverändert bei 895 Mrd. GBP.

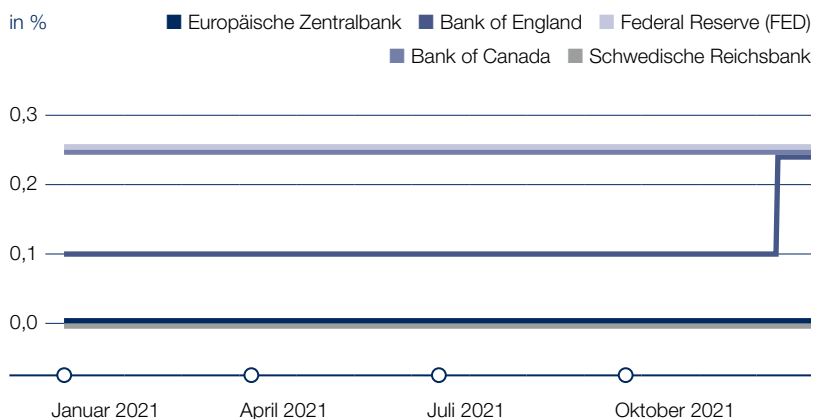
Die kurzfristigen Zinsen<sup>1)</sup> im Euroraum lagen zum Jahresende 2021 nahezu unverändert auf dem Niveau zum Jahresende 2020. Dies galt ebenso für die Zinsen in US-Dollar, in Schwedischen Kronen, in Australischen Dollar und in Kanadischen Dollar. In Britischen Pfund legten die Zinsen hingegen moderat zu. Die langfristigen Zinsen<sup>2)</sup> stiegen in allen Währungsräumen, die für die Aareal Bank relevant sind, an. Dies resultierte aus einer gestiegenen Inflationserwartung sowie der Aussicht oder der Kommunikation einer geldpolitischen Straffung und war für den Euroraum weniger stark ausgeprägt als für andere Währungsräume. Die Renditen von Staatsanleihen mit zehnjähriger Laufzeit zeigten ebenso ein einheitliches Bild und stiegen im Jahresvergleich an.

Die Erwartungen zu der Inflationsentwicklung und der zukünftigen Geldpolitik in den einzelnen Währungsräumen prägten auch die Devisenmärkte. Im Verlauf des Jahres erfuhr der Euro gegenüber dem US-Dollar eine Abwertung, wobei zum Teil deutliche Schwankungen zu beobachten waren. Zum Ende des Jahres lag der Wechselkurs bei 1,13 USD pro Euro und damit unter dem Kurs vom 31. Dezember 2020 (1,23 USD pro Euro). Über den gleichen Zeitraum hat der Euro gegenüber dem Kanadischen Dollar mit 1,56 CAD pro Euro auf 1,44 CAD pro Euro abgewertet. Gegenüber

dem Britischen Pfund hat der Euro im ersten Quartal zunächst abgewertet, danach verlief die Entwicklung relativ stabil. Der Wechselkurs sank von 0,90 GBP pro Euro am Jahresende 2020 auf 0,84 GBP pro Euro zum Ende des Jahres 2021. Gegenüber der Schwedischen Krone blieb der Euro nahezu unverändert und konnte von 10,03 SEK pro Euro auf 10,25 SEK pro Euro aufwerten. Im gleichen Zeitraum blieb der Euro gegenüber dem Australischen Dollar nahezu unverändert und notiert zum Jahresende 2021 bei 1,56 AUD pro Euro.

Im Jahr 2021 ist die Inflation weltweit und in manchen Regionen zum Teil deutlich angestiegen, nachdem sie als Folge der Covid-19-Pandemie im Vorjahr sehr niedrig und stellenweise negativ war. Für den Anstieg verantwortlich waren vornehmlich Basiseffekte aufgrund der Drosselung der wirtschaftlichen Aktivität im Vorjahr, wobei der Inflationsdruck im Jahresverlauf zunahm. Einen wesentlichen Anteil daran hatten neben gestiegenen Energiekosten und gestiegenen Güterpreisen als Folge der Störungen der weltweiten Lieferketten auch ein Anstieg der Dienstleistungspreise. Insbesondere in den von der Krise besonders betroffenen Bereichen wie dem Gastgewerbe trafen hier eine hohe Nachfrage auf ein begrenztes Angebot. Der Preisniveauanstieg in der Eurozone betrug zum Jahresende 2021 im Vergleich zum Vorjahresmonat 5,0 %, in Großbritannien 5,4 % und in den USA 7,1 %. In den USA wirkten zum Jahresende hin auch zunehmend Lohnsteigerungen infolge eines Arbeitskräftemangels auf die Inflationsentwicklung ein.

### Leitzinsentwicklung im Jahr 2021<sup>3)</sup>



<sup>3)</sup> Bei den Leitzinsen der FED wurde der obere Wert des Korridors dargestellt.

Das durchschnittliche Volumen der neu emittierten Covered Bond-EUR-Benchmarks war u.a. aufgrund der geldpolitischen Maßnahmen wie der TLTRO der EZB noch nie so gering ausgefallen wie im Jahr 2021. Die meisten neuen Covered Bond-Emissionen zahlten gegenüber dem Jahr 2020 wieder leicht positive Renditen. Die Renditeabstände von Covered Bonds gegenüber Bundesanleihen sind im Jahr 2021 deutlich gestiegen.

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

<sup>2)</sup> Gemessen in zehnjährigen Swaps in jeweiliger Währung.

## Regulatorisches Umfeld

Nach dem Auslaufen einer Vielzahl von temporär gewährten aufsichtlichen Erleichterungen, die als unmittelbare Reaktion auf den Ausbruch der Covid-19-Pandemie beschlossen wurden, ist das Umfeld für Kreditinstitute weiterhin durch eine hohe Dynamik der regulatorischen Anforderungen und Änderungen in der Bankenaufsicht geprägt. Hierzu zählt insbesondere die Umsetzung der durch den Baseler Ausschuss (BCBS) beschlossenen Finalisierung von Basel III in EU-Recht (sog. Basel IV). Die EU-Kommission hat hierzu am 27. Oktober 2021 einen Vorschlag unterbreitet, der nun im Rahmen des Trilog-Verfahrens zu finalisieren ist. Der vorgeschlagene Erstanwendungszeitpunkt der neuen Regelungen ist der 1. Januar 2025 und damit zwei Jahre später als vom BCBS vorgesehen.

Nachdem in 2021 die sechste MaRisk-Novelle seitens der BaFin veröffentlicht wurde und bis Jahresende umzusetzen war, wird es voraussichtlich in 2022 einen ersten Entwurf der siebten MaRisk-Novelle geben. Die Schwerpunkte werden hierbei die Umsetzung der EBA-Leitlinien für die Kreditvergabe und Überwachung, neue Anforderungen an das Immobilieneigengeschäft sowie das Risikomanagement von Nachhaltigkeitsrisiken sein.

Zudem gibt es verschiedene neue Anforderungen sowohl von nationalen wie europäischen Regulatoren u. a. im Zusammenhang mit IT-/Informationssicherheitsrisiken oder bei der Prävention von Geldwäsche/Terrorismusfinanzierung und Steuerhinterziehung. Darüber hinaus sehen Politik und Bankenaufsicht die Notwendigkeit, den Nachhaltigkeitsgedanken stärker in der Gesellschaft und darüber hinaus als regulatorische Anforderung in der Wirtschaft zu verankern. In der EU wurde hierzu eine einheitliche Taxonomie eingeführt, die die Grundlage für die Klassifikation von Wirtschaftstätigkeiten im Hinblick auf Nachhaltigkeitsziele bildet. Die Taxonomie bildet dabei die Grundlage für eine Vielzahl von Veröffentlichungspflichten für Unternehmen der Finanzbranche und für Nicht-Finanzunternehmen. Erste Veröffentlichungspflichten für ESG-Sachverhalte sind in kleinerem Umfang erstmalig ab dem 31. Dezember 2021 anzuwenden

und der Umfang steigt mit der Zeit. Darüber hinaus wird in 2022 die EZB erstmalig einen Klimastresstest durchführen.

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. In 2020 führte die EZB einen pragmatischen SREP-Ansatz durch, welcher sich im Wesentlichen auf die Beurteilung Covid-19-bedingter Risiken konzentrierte und zur Folge hatte, dass die Score-Werte und die Vorgaben für zusätzliche Eigenkapital- und Liquiditätspuffer außer in begründeten Einzelfällen unverändert bleiben konnten, wodurch sich auch für die Aareal Bank keine Veränderungen ergaben. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 folgte der SREP wieder der regulären EZB-/EBA-Systematik. Darüber hinaus erfolgte in 2021 ein EBA-/EZB-Stresstest. Im Ergebnis kam es für die Bank zu Anpassungen bzw. Veränderungen in den SREP-Score-Werten und in den Vorgaben für zusätzliche Eigenkapital- und Liquiditätspuffer.

## Branchen- und Geschäftsentwicklung

### Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen

Die konjunkturelle Entwicklung spiegelte sich im Jahr 2021 auch auf den gewerblichen Immobilienmärkten wider. Das sich allmählich normalisierende Geschäftsumfeld wurde zwar regional und besonders zu Beginn des Jahres durch Einschränkungen im Zuge der Covid-19-Pandemie beeinträchtigt, unterstützte jedoch insgesamt die Transaktionsaktivität. Das globale Transaktionsvolumen stieg unter diesen Bedingungen gegenüber dem Vorjahr an. Dabei gab es zwischen den Regionen Unterschiede. Während es in Nordamerika und im asiatisch-



pazifischen Raum um rund 81 % bzw. 27 % anstieg und damit jeweils über dem Niveau des Vorkrisenjahres 2019 lag, zeigte sich in Europa die Zunahme mit 14 % gegenüber 2020 etwas moderater.

Auch zwischen den Objektarten gab es regionale Unterschiede. In Europa waren 2021 verstärkt Logistik- und Hotelimmobilien gefragt und konnten an Transaktionsvolumen gegenüber dem Vorjahr zulegen, während Büroimmobilien im Volumen stagnierten und Einzelhandelsimmobilien verloren. Im asiatisch-pazifischen Raum sowie in Nordamerika wurden alle Objektarten stärker transferiert als im Vorjahr. Gemeinsam haben alle Regionen, dass sich insbesondere Hotelimmobilien durch die Rückführung der pandemiebedingten Einschränkungen von dem sehr niedrigen Niveau aus dem Vorjahr erholen konnten.

Das Interesse der Finanzierungsgeber konzentrierte sich auf die Immobilienarten Wohnen, Logistik, Lebensmittelgeschäfte sowie Büroimmobilien in bevorzugten Lagen. Bei der Nachfrage nach Hotelfinanzierungen war ein ansteigendes Interesse zu beobachten, das sich auf Premium-Hotels mit namhaftem Branding fokussierte. Der Wettbewerb in der Gewerbeimmobilienfinanzierung war insgesamt weiterhin intensiv, was sich an zum Teil sinkenden Margen im Jahresverlauf zeigte. Das hohe Investoreninteresse an der Logistikbranche sorgte dafür, dass sich die Margen für Büro- und Logistikimmo-

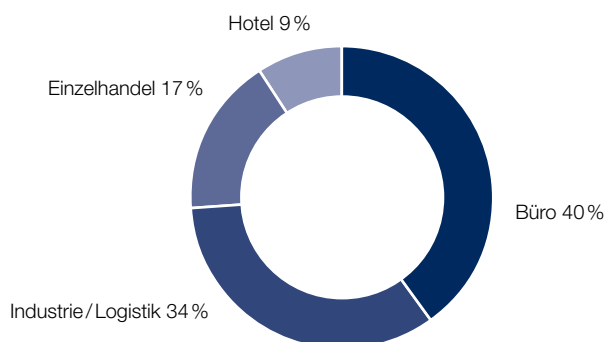
bilien anglichen und in manchen Märkten am Jahresende auf demselben Niveau lagen. Während die Beleihungsausläufe noch im ersten Halbjahr überwiegend stabil blieben, war in der zweiten Jahreshälfte in manchen Märkten aufgrund des großen Finanzierungsinteresses ein steigender Aufwärtssdruck auf die Beleihungsausläufe festzustellen.

In dem von der konjunkturellen Erholung, aber auch weiterhin von Unsicherheiten geprägten Umfeld hat die Aareal Bank ein Neugeschäft<sup>1)</sup> von 8,5 Mrd. € (Vorjahr: 7,2 Mrd. €) getätigt, was leicht oberhalb des kommunizierten Zielkorridors von 7 bis 8 Mrd. € lag. Der Anteil der Erstkreditvergabe bezifferte sich auf 63 % (Vorjahr: 76 %) bzw. 5,4 Mrd. € (Vorjahr: 5,5 Mrd. €). Die Prolongationen betrugen 3,1 Mrd. € (Vorjahr: 1,7 Mrd. €). Im Juni konnte dabei die erste „grüne“ Kreditvergabe durch eine Hotelfinanzierung in Australien abgeschlossen werden. Im zweiten Halbjahr schlossen sich daran weitere Finanzierungen in Australien, Europa und den USA an, sodass im Gesamtjahr in Summe rund 430 Mio. € an „grünen“ Finanzierungen abgeschlossen wurden. „Grüne“ Finanzierungen erfüllen die hohen Anforderungen an die Energieeffizienz des sog. „Aareal Green Finance Frameworks“ und der Kunde verpflichtet sich, diese Anforderungen während der Kreditlaufzeit einzuhalten. Kriterien für die Einstufung als grünes Gebäude sind die EU-Taxonomiekriterien, ein überdurchschnittliches Nachhaltigkeits-Rating von anerkannten Agenturen oder die Einhaltung konservativer Energieeffizienzkriterien. Insgesamt ist das Immobilienfinanzierungsportfolio der Aareal Bank Gruppe damit zum Jahresende 2021 auf 30,0 Mrd. € angewachsen.

Der größte Anteil des Neugeschäfts wurde mit 66 % in Europa getätigt (Vorjahr: 59 %), gefolgt von Nordamerika mit 28 % (Vorjahr: 37 %) und dem asiatisch-pazifischen Raum mit 6 % (Vorjahr 5 %).<sup>2)</sup>

#### Anteil am betrachteten weltweiten Transaktionsvolumen 2021

in %

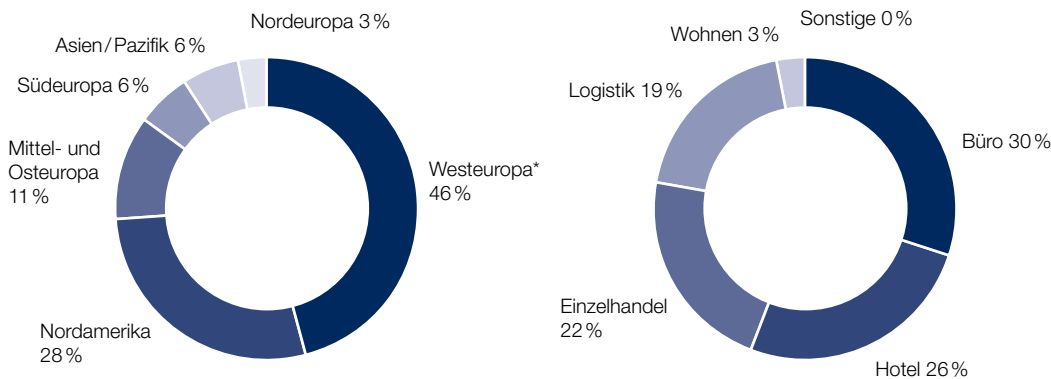


<sup>1)</sup> Neugeschäft ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

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

## Neugeschäft<sup>1)</sup> 2021

nach Regionen | nach Objektarten, in %



\* Inkl. Deutschland

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

Auf die Objektarten bezogen entfiel der größte Neugeschäftsanteil mit 30 % (Vorjahr: 36 %) auf Büroimmobilien. Danach folgten Hotelimmobilien mit 26 % (Vorjahr: 22 %) vor Einzelhandelsimmobilien mit 22 % (Vorjahr: 11 %) und Logistikimmobilien mit 19 % (Vorjahr: 27 %). Sowohl Wohnimmobilien mit einem Anteil am Neugeschäft von 3 % (Vorjahr: 4 %) als auch sonstige Immobilien und Finanzierungen blieben in etwa auf dem Niveau des Vorjahres.

### Europa

Das Transaktionsvolumen stieg in Europa um rund 14 %. Rückläufige Transaktionsvolumina waren dabei in Deutschland und Frankreich zu beobachten, während in Italien, Spanien, Schweden und in Großbritannien das Volumen gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden konnte. Europaweit war weiter eine starke Nachfrage nach Logistikimmobilien vorhanden, während Einzelhandelsimmobilien in geringerem Volumen transferiert wurden als in 2020. Eine Ausnahme bilden Büroimmobilien in besonders guten Lagen und guter Qualität, die weiterhin stark nachgefragt wurden. Auch wenn 2021 das Volumen von Logistiktransaktionen geringer ausfiel als das von Büro- und Wohnimmobilien, hat sich der Abstand zwischen diesen Sektoren im Vergleich zu den Vorjahren deutlich verkleinert. Die Investorenpositionen veränderten sich im Vergleich

zum Vorjahr nur geringfügig. Auf der Käuferseite standen weiterhin mehrheitlich grenzüberschreitende Investoren, während private Investoren eher auf der Verkäuferseite zu finden waren. Institutionelle Investoren und REIT-Strukturen hatten eine insgesamt ausgeglichene Position.

Bei Büroimmobilien konnte die durchschnittliche Miete im Spitzensegment im Jahresverlauf 2021 leicht zulegen. In einzelnen Teilmärkten, z.B. Stockholm und London, wurden jedoch auch deutlichere Mietsteigerungen beobachtet. Bei Einzelhandelsimmobilien war die Mietentwicklung im Durchschnitt rückläufig, jedoch bei weitem nicht mehr so stark wie im Vorjahr. Dabei unterschied sich die Entwicklung je nach Segment des Einzelhandels auch innerhalb des gleichen Markts zum Teil deutlich. So konnten beispielsweise im besonders von der Covid-19-Pandemie betroffenen britischen Markt 2021 in einzelnen Städten für Shoppingcenterimmobilien wieder Mietsteigerungen gegenüber 2020 beobachtet werden. Die Mieten von Logistikimmobilien profitierten von einer anhaltend hohen Nachfrage im gesamten Segment und konnten die positive Entwicklung der letzten Jahre fortsetzen.

Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien veränderten sich im Jahresvergleich nur geringfügig und ver-

blieben damit auf niedrigem Niveau. Bei Logistikimmobilien hat sich aufgrund der weiter hohen Nachfrage der Trend sinkender Renditen fortgesetzt, sodass in manchen Märkten inzwischen niedrigere Renditen als bei Büroimmobilien zu beobachten sind. Der Renditerückgang betrug dabei in den wichtigsten Märkten bis zu 115 Basispunkte. Bei Einzelhandelsimmobilien unterschied sich die Entwicklung innerhalb der Objektart. So blieben die Spitzenrenditen von Highstreet-Immobilien im Durchschnitt stabil, während sie bei Shoppingcentern stellenweise um 10 bis 25 Basispunkte anstiegen, in Großbritannien sogar um durchschnittlich rund 65 Basispunkte. In Sekundärlagen war der Renditeanstieg im Allgemeinen ausgeprägter. Im Segment der Lebensmittelmärkte und Nahversorger betrug hingegen der Rückgang der Rendite im Jahresvergleich im Durchschnitt ca. 25 Basispunkte und war vor allem auf Westeuropa fokussiert.

Lockerungen beim Infektionsschutz bewirkten, dass die Auslastung und der Umsatz pro verfügbarem Zimmer bei Hotelimmobilien in Europa im Jahresverlauf anstiegen, auch wenn das Vorkrisenniveau bei weitem nicht bis zum Ende des Jahres erreicht wurde. Aufgrund der lange Zeit geltenden internationalen Reisebeschränkungen war die inländische Nachfrage währenddessen der Hauptfaktor für die Hotelperformance in ganz Europa.

In Europa erzielte die Bank im Berichtsjahr ein Neugeschäft in Höhe von 5,6 Mrd. € (Vorjahr: 4,2 Mrd. €). Der größte Teil entfiel dabei, wie auch schon in den Vorjahren, mit rund 3,9 Mrd. € (Vorjahr: 2,5 Mrd. €) auf Westeuropa. Danach folgten Mittel- und Osteuropa, wo das Neugeschäft überwiegend in Polen generiert wurde, mit 1,0 Mrd. € (Vorjahr: 1,0 Mrd. €), Südeuropa mit 0,5 Mrd. € (Vorjahr: 0,2 Mrd. €) und Nordeuropa mit 0,2 Mrd. € (Vorjahr: 0,5 Mrd. €).

#### Nordamerika

In Nordamerika erhöhte sich das Transaktionsvolumen im Jahr 2021 um rund 81 % gegenüber dem Vorjahr. Dabei lagen die Transaktionen hinsichtlich des Volumens und der Anzahl der transferierten Objekte noch im ersten Quartal unter den Vorjahreswerten, bevor sich im weiteren

Verlauf des Jahres die Transaktionsaktivität auf dem Niveau des Vorkrisenjahres 2019 entwickelte und dieses im vierten Quartal sogar überstieg. Grenzüberschreitende und institutionelle Investoren standen dabei mehrheitlich auf der Käuferseite. Demgegenüber standen REIT-Strukturen und private Investoren mehrheitlich auf der Verkäuferseite.

Die Entwicklung der Angebotsmieten für erstklassige Büroimmobilien in US-Metropolen stagnierte im Schnitt im Jahr 2021. Dabei war die Entwicklung in den jeweiligen Märkten unterschiedlich. So gingen die Mieten in San Francisco um durchschnittlich rund 5 % zurück, während sie beispielsweise in den Metropolen Atlanta und Chicago gegenüber dem Vorjahr stabil blieben und in New York und Washington leicht fielen. In Sekundärlagen war in diesen Märkten mit Ausnahme von New York und San Francisco ebenfalls eine Stagnation bei der Mietentwicklung festzustellen. Die Mieten von Shoppingcentern zeigten im landesweiten Durchschnitt eine Erhöhung, entwickelten sich jedoch ebenso je nach Metropole unterschiedlich. Steigerungen konnten z. B. in Chicago mit 4 %, New York mit 2 % und Atlanta mit 6 % beobachtet werden, während die Mieten in San Francisco um 9 % nachgaben. Insgesamt hat sich damit der negative Trend aus dem Vorjahr umgekehrt. Die Mieten von Logistikimmobilien stiegen im landesweiten Durchschnitt mit rund 10 % deutlich an. Eine Steigerung zeigte sich dabei in allen wichtigen Einzelmärkten.

Die Renditen für Büroimmobilien im Spitzen- und Sekundärbereich zeigten seit Jahresbeginn keine wesentlichen Veränderungen im Niveau und sind in den Metropolen im Durchschnitt leicht gesunken, was auf die vorhandene Liquidität und Finanzierungsbereitschaft im Markt zurückzuführen ist. Bei Einzelhandelsimmobilien ist die Rendite im landesweiten Durchschnitt seit Jahresbeginn leicht gefallen, aber auch hier gab es zwischen den Metropolen Unterschiede. Während die Rendite beispielsweise in Chicago, Dallas und San Francisco stabil blieb, ist sie in Philadelphia im Jahresverlauf gesunken. Fallende Renditen waren ebenfalls bei Logistikimmobilien im landesweiten Durchschnitt zu beobachten.

Im Jahresverlauf war eine deutliche Erholung bei der Auslastung und den Erträgen von Hotels in Nordamerika zu beobachten. In der Kategorie Luxury & Upper Upscale haben sich in den USA die Belegungsquote und der Umsatz pro verfügbarem Zimmer zwischen Januar und Dezember kontinuierlich erhöht. Zwischen Dezember 2020 und Dezember 2021 ist der Umsatz pro verfügbarem Zimmer im landesweiten Durchschnitt um rund 60 % gestiegen. In Kanada konnte im gleichen Vergleichszeitraum eine Steigerung der durchschnittlichen Erträge von rund 30 % beobachtet werden.

In Nordamerika konnte im Jahr 2021 ein Neugeschäft von 2,4 Mrd. € (Vorjahr: 2,7 Mrd. €) generiert werden, welches nahezu vollständig auf die USA entfiel.

#### Asiatisch-pazifischer Raum

Im asiatisch-pazifischen Raum lag das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien 2021 rund 27 % höher als im Vorjahr. In Australien stieg das Transaktionsvolumen mit 106 % besonders stark, während es in China mit 18 % moderater zulegte. Grenzüberschreitende und institutionelle Investoren standen mehrheitlich auf der Käuferseite, während REIT-Strukturen und private Investoren mehrheitlich auf der Verkäuferseite standen.

Die Entwicklung der Spitzenmieten von Logistikimmobilien zeigte sich im Jahr 2021 in den australischen Metropolen Sydney, Melbourne und Adelaide ansteigend gegenüber dem Vorjahr. Die Mieten für Einzelhandelsobjekte entwickelten sich je nach chinesischer Metropole unterschiedlich. Während sie in Schanghai deutlich stiegen, stagnierten sie in Peking.

Die Renditen von Logistikimmobilien in den wichtigen Märkten Australiens setzten 2021 den Trend des Vorjahres fort und verbuchten einen Renditerückgang zwischen 80 und 115 Basispunkten. Die Entwicklung der Renditen von Einzelhandelsimmobilien in Schanghai und Peking stagnierten hingegen gegenüber dem Vorjahr.

Hotels im asiatisch-pazifischen Raum zeigten im Jahr 2021 eine zum Teil deutliche Erholung auf-

grund einer starken inländischen Reisenachfrage und umfangreicher Unterstützungen des Tourismussektors durch die Regierung. Einzelne Märkte wie z. B. Sydney und Melbourne hinkten dieser Entwicklung nach, da das Reise- und Übernachtungsaufkommen in Australien durch erneute Lockdown-Maßnahmen und Kontaktbeschränkungen gebremst wurde. Märkte, die stark von der internationalen Reisenachfrage abhängig sind, zeigten im Allgemeinen eine langsamere Erholung. Dennoch verzeichneten die Malediven einen starken Anstieg der ausländischen Touristen gegenüber 2020. Insgesamt besuchten 2021 rund 1,3 Mio. Touristen die Inselnation, gegenüber rund 0,6 Mio. Touristen im Jahr 2020. Ab August lagen die monatlichen Touristenzahlen sogar wieder auf dem Niveau des entsprechenden Monats im Vorkrisenjahr 2019.

Im asiatisch-pazifischen Raum hat die Bank im Berichtsjahr 2021 ein Neugeschäft in Höhe von 0,5 Mrd. € (Vorjahr: 0,3 Mrd. €) abgeschlossen.

#### Segment Banking & Digital Solutions

Die Wohnungs- und die gewerbliche Immobilienwirtschaft erweisen sich auch im zweiten Jahr der Covid-19-Pandemie als stabile Marktsegmente. Insbesondere in den Top-7-Städten stieg das Mietpreisniveau im ersten Halbjahr 2021 erneut um etwa 4 %, in den weiteren Groß- und Mittelstädten sogar um 6 %, während sich in den Studentenstädten aufgrund übergangsweise verminderter Nachfrage der Anstieg auf 2 % abmilderte. Mietzahlungsausfälle in nennenswertem Umfang werden nicht registriert. Im Bereich der Vermietung für gewerbliche Nutzung haben infolge partiell gesunkener Nachfrage vor Ort und Geschäftsaufgaben in bestimmten Warengruppen gerade in 1a-Lagen die Mieten um 2,2 % nachgegeben; in Nebelagen stagnieren die Werte. Neubaumieten sind im vierten Quartal in den kreisfreien Städten um 1,1 % und in den Landkreisen um 1,0 % gestiegen. Im Jahresvergleich (gegenüber Q4/2020) beträgt der deutschlandweite Anstieg 4,4 %.

Auch im laufenden Jahr haben wir unser immobilienwirtschaftliches Leistungsspektrum gestärkt und gemeinsam mit unserer Tochtergesellschaft



Aareal First Financial Solutions das Angebot an digitalen Lösungen für die Wohnungswirtschaft und deren Kunden ausgebaut.

Mit der Aareal Exchange & Payment Platform (AEPP) bieten wir eine Lösung, um alternative Bezahlverfahren in die automatischen Verwaltungsprozesse integrieren zu können. Zugleich eröffnet die AEPP die Möglichkeit, neue Kundenservices zu implementieren und effizient abzurechnen. Im Berichtszeitraum wurde die AEPP um weitere Bezahlverfahren wie PayPal und Kreditkarten ergänzt und die alternativen Zahlverfahren auch für energiewirtschaftliche Unternehmen zugänglich gemacht.

Die plusForta, konzerneigener Spezialist für Mietkautionsbürgschaften, hat mit heysafe die erste voll-digitale Mietkautionsbürgschaft am Markt platziert.

Derzeit nutzen deutschlandweit rund 4.200 Firmenkunden unsere prozessoptimierenden Produkte und Bankdienstleistungen. Das durchschnittliche Einlagenvolumen des Segments lag im Geschäftsjahr 2021 bei 12,0 Mrd. € (Vorjahr: 11,0 Mrd. €) und damit im Rahmen unserer im dritten Quartal erhöhten Prognose. Insgesamt kommt darin das große Vertrauen unserer Kunden in die Aareal Bank zum Ausdruck. Der Provisionsüberschuss von 28 Mio. € konnte trotz Berücksichtigung der erwarteten Effekte aus aktueller AGB-Rechtsprechung wie geplant gesteigert werden (Vorjahr: 26 Mio. €).

### Segment Aareon

Die Aareon ist ein Anbieter von ERP-Software und digitalen Lösungen für die europäische Immobilienwirtschaft und ihre Partner. Das Unternehmen digitalisiert die Immobilienbranche mit nutzerorientierten Softwarelösungen. Diese vereinfachen und automatisieren Prozesse, unterstützen nachhaltiges und energieeffizientes Handeln und vernetzen die Prozessbeteiligten. Die Aareon verfolgt eine internationale Wachstumsstrategie basierend auf dem Ausbau des operativen Geschäfts, der Realisierung des im Jahr 2020 entwickelten Wertschöpfungsprogramms (VCP – Value Creation Program) und des anorganischen Wachstums durch Mergers & Acquisitions.

Wie schon 2020 war auch das Geschäftsjahr 2021 von der Covid-19-Pandemie geprägt. Diese wirkte sich insbesondere auf das „klassische“ Beratungsgeschäft der Aareon aus. Einige Projekte wurden nicht oder nur verzögert durchgeführt und aufgrund von Zutrittsbeschränkungen war eine Beratung vor Ort oftmals nicht möglich. Dieser Umsatz konnte nicht vollständig durch „Green Consulting“ (Beratung, die virtuell geleistet wird) kompensiert werden. Das Produktgeschäft konnte hingegen gesteigert werden. Kunden mit einem höheren Digitalisierungsgrad waren im Management der Krise bereits im Vorteil. Kundenveranstaltungen sowie größere Events wie Aareon Live als deutsches Branchenevent mit mehr als 1.000 Teilnehmern fanden im Wesentlichen virtuell statt. Insgesamt hat sich die Bedeutung der Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft durch die Covid-19-Pandemie nochmals weiter verstärkt.

Insbesondere durch höhere wiederkehrende Erlöse im operativen Geschäft und infolge der Akquisitionen in 2021 konnte Aareon ihre Umsatzerlöse im Jahr 2021 auf 269 Mio. € (Vorjahr: 258 Mio. €) steigern und ein Adjusted EBITDA<sup>1)</sup> in Höhe von 67 Mio. € (Vorjahr: 62 Mio. €) erwirtschaften. Gleichwohl war der Umsatz durch die Auswirkungen der länger als erwartet andauernden Covid-19-Pandemie auf das Consulting-Geschäft sowie durch die weitere Transformation zu einem SaaS-Unternehmen belastet. Der Umsatz lag damit am unteren Rand der nach Abschluss des dritten Quartals angepassten Prognose von 270–274 Mio. € (ursprünglich 276–280 Mio. €). Das Adjusted EBITDA lag jedoch leicht über der Prognose von 63–65 Mio. €. Der Umsatz des ERP-Geschäfts stieg im Vergleich zum Vorjahr ohne Consulting-Geschäft um 3 %, die digitalen Lösungen legten um 23 % ohne Consulting-Geschäft zu.

Der Umsatz des ERP-Geschäfts in der DACH-Region lag pandemiebedingt durch geringere Consulting-Umsätze in etwa auf Vorjahresniveau.

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

Das Umsatzvolumen mit Wodis Sigma war aus demselben Grund rückläufig. Im Zuge der Realisierung des Wertschöpfungsprogramms (VCP) startete die Aareon im Juni 2021 für die neue Produktgeneration Wodis Yuneo eine Kampagne, um den Trend der Softwarenutzung als Service und damit die Transformation zu einem SaaS-Unternehmen weiter zu fokussieren. Dabei wurden gleichzeitig prozessorientierte Produktpakete angeboten, die sich am individuellen Bedarf der Kunden orientieren und die Angebotsstruktur für den Kunden vereinfachen. Entsprechend erhöhte sich der Anteil der wiederkehrenden Umsatzerlöse. Die Umsätze mit der ERP-Software SAP®-Lösungen inklusive Blue Eagle sowie mit RELion für den gewerblichen Immobilienbereich lagen aufgrund niedriger Consulting-Umsätze auf Vorjahresniveau. Im Oktober 2021 hat die Aareon ihr ERP-Produktangebot durch die Übernahme der GAP Gesellschaft für Anwenderprogramme und Organisationsberatung mbH (GAP-Group), Bremen, um das ERP-System immotion® erweitert und hiermit weitere Potenziale für Cross-Selling der digitalen Lösungen geschaffen. Das Versicherungsgeschäft der BauSecura entwickelte sich positiv. Im internationalen ERP-Geschäft bewegte sich der Umsatz über dem Niveau des vergangenen Jahres. Dazu trugen vor allem die Aareon France und die Aareon Nederland bei. In den Niederlanden hat sich die Transformation des Geschäftsmodells zu einem SaaS-Betrieb weiter fortgesetzt. Das Umsatzvolumen mit der niederländischen ERP-Lösung REMS für den gewerblichen Immobilienbereich hat sich im Vergleich zu 2020 leicht erhöht. In den Niederlanden hat Aareon im Mai 2021 zudem mit der hundertprozentigen Übernahme von BriqVest B.V. (Twinq), Oosterhout, einem Anbieter von Software für die Verwaltung von Immobilieneigentum, das Marktsegment der WEG-Verwaltung erschlossen. Ab dem Geschäftsjahr 2022 wird Twinq auf Aareon Nederland verschmolzen. In Frankreich wurde das in 2020 eingeführte neue Release von Prem'Habitat stark nachgefragt. In den Nordics konnte das erwartete Umsatzniveau aufgrund der verzögerten Auslieferung des neuen Release von Aareon Xpand sowie der Fokussierung des Geschäfts auf den Kernmarkt Schweden nicht erreicht werden. Der Umsatz der Aareon UK lag auf Vorjahresniveau. Die Aareon

hat in Großbritannien 2021 mit den Akquisitionen von Arthur Online und Tilt den Markt der kleinen und mittleren Immobilienverwalter erschlossen. Arthur Online konnte bereits eine große Anzahl neuer Einheiten gewinnen, während die Kundenmigration der Software Tilt auf die Software von Arthur Online gut voranschreitet.

Das Geschäftsvolumen mit den digitalen Lösungen konnte 2021 weiter gesteigert werden. In der DACH-Region und international wurden insbesondere die digitalen Lösungen aus den Bereichen WRM (Workforce Relationship Management) und CRM (Customer Relationship Management) stark nachgefragt. Mit dem Marketing Launch von Digital Agency bietet die Aareon ihren Kunden in Deutschland eine Plattform, die den gesamten Mieterlebenszyklus abbildet. Die Entwicklung des KI-basierten Virtual Assistant Neela (CRM-Lösung) wurde zusammen mit Kooperationspartnern und Pilotkunden 2021 fortgeführt. Das Service-Portal Mareon für die Handwerkeranbindung (SRM) feierte 2021 sein 20-jähriges Jubiläum. Mareon liefert bereits seit Jahren zuverlässig relevante Umsatzbeiträge. Bereits vor der neuen Heizkostenverordnung hat die Aareon ihren Kunden durch das Zusammenspiel von CRM-App/-Portal und Wechselmanagement (CRM) eine EED-konforme Lösung für die neuen Informationspflichten der Immobilienwirtschaft gegenüber ihren Mietern angeboten. Im August 2021 hat die Aareon das PropTech wohnungshelden GmbH übernommen. Mit der CRM-Softwarelösung von wohnungshelden können Wohnungsunternehmen ihren gesamten Vermietungsprozess digitalisieren. Damit ergänzt die Lösung von wohnungshelden das bestehende Aareon-Produktportfolio zum Vermietungsprozess. Im Bereich BRM (Building Relationship Management) hat die Aareon zusammen mit Kooperationspartnern PrediMa entwickelt, eine digitale Lösung für die vorausschauende Wartung. Die Umsätze der Produkte epiqr und AiBATROS® lagen infolge der geringeren Nachfrage nach Consulting-Leistungen aufgrund der Corona-Pandemie deutlich unter dem Vorjahr. Im Internationalen Geschäft wurden digitale Lösungen insbesondere in den Niederlanden und in Frankreich stark nachgefragt, in den Nordics lagen die Umsätze hingegen unter dem Vorjahr. Die BRM-Lösungen

des im Mai 2021 übernommenen britischen Unternehmens Tactile Ltd. (Fixflo) haben bereits deutlich zum Umsatz beigetragen. Hier hat auch das Cross-Selling begonnen. Diese Übernahme trug ebenfalls zur Erschließung des Marktsegments für kleinere und mittlere Immobilienverwalter bei.

## Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### Ertragslage

#### Konzern

Das Konzernbetriebsergebnis des Geschäftsjahres 2021 belief sich auf 155 Mio. € und lag damit deutlich über dem Vorjahr (-75 Mio. €) und trotz eines einmaligen, belastenden Steuereffekts und des Abschlusses des De-Riskings in Italien im oberen Drittel der Anfang des Geschäftsjahres kommunizierten Ergebnisspanne. Das Konzernergebnis betrug 68 Mio. € (Vorjahr: -69 Mio. €).

Der Zinsüberschuss konnte um 17 % auf 597 Mio. € im Wesentlichen aufgrund des im Vorjahresvergleich ausgeweiteten Kreditvolumens, gestiegener Margen im Kreditgeschäft und aufgrund verbesserter

Refinanzierungskosten gesteigert werden (Vorjahr: 512 Mio. €) und lag über den im dritten Quartal nochmals angehobenen Erwartungen.

Die Risikovorsorge war mit 133 Mio. € deutlich unter dem durch Covid-19 besonders beeinflussten Vorjahreswert (344 Mio. €) und lag damit aber noch wie erwartet auf einem erhöhten Niveau. Sie resultierte aus einzelnen Kreditneuausfällen (Stage 3) und einer Zuführung bei Bestandsfällen (Stage 3), um den Unsicherheiten der Covid-19-Pandemie insbesondere vor dem Hintergrund der aktuell grassierenden Omikron-Variante bei den betroffenen Krediten durch entsprechende Szenariogewichte angemessen Rechnung zu tragen. Darüber hinaus wurde die Risikovorsorgeauflösung bei einem ausgefallenen Darlehen genutzt, um das beschleunigte De-Risking in Italien abzuschließen, was in Summe zu einer Belastung der Risikovorsorge von 13 Mio. € führte.

Auch der Provisionsüberschuss konnte durch das Umsatzwachstum der Aareon und im Segment Banking & Digital Solutions auf 245 Mio. € (Vorjahr: 234 Mio. €) gesteigert werden und lag innerhalb der im dritten Quartal leicht angepassten Erwartungen.

## Konzernergebnis der Aareal Bank Gruppe

	01.01. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020
Mio. €		
Zinsüberschuss	597	512
Risikovorsorge	133	344
Provisionsüberschuss	245	234
Abgangsergebnis	23	28
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	-30	-32
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	-5	6
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-2	1
Verwaltungsaufwand	528	469
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-12	-11
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>155</b>	<b>-75</b>
Ertragsteuern	87	-6
<b>Konzernergebnis</b>	<b>68</b>	<b>-69</b>
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis	1	5
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis	67	-74

Das Abgangsergebnis von 23 Mio. € (Vorjahr: 28 Mio. €) resultierte im Wesentlichen aus marktbedingten Effekten aus vorzeitigen Kreditrückzahlungen. Die Effekte aus De-Risking-Maßnahmen im Wertpapierportfolio von 3 Mio. € wurden durch Rückkäufe im Treasurygeschäft von 3 Mio. € im Rahmen der Marktpflege kompensiert (Vorjahr: 7 Mio. €).

Das Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl und aus Sicherungszusammenhängen in Höhe von insgesamt -35 Mio. € (Vorjahr: -26 Mio. €) resultierte im Wesentlichen aus kreditrisikoinduzierten Bewertungsverlusten von ausgefallenen Immobiliendarlehen, die im Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl ausgewiesen werden. Die Position war wie die Risikovorsorge weiterhin von Covid-19-Effekten belastet und Teil unserer Risikovorsorgeprognose.

Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich auf 528 Mio. € (Vorjahr: 469 Mio. €) und lag damit innerhalb unserer Anfang des Jahres prognostizierten Ergebnisspanne. Dies ist zum einen wie erwartet auf die Geschäftsausweitung und Investitionen in neue Produkte, Wertschöpfungsprogramm (VCP), Ventures und M&A-Aktivitäten der Aareon zurückzuführen und zum anderen wie erwartet auf geringere Kostenersparnisse als im Vorjahr im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie, u. a. auf die deutliche Aktienkurssteigerung.

Das sonstige betriebliche Ergebnis von -12 Mio. € (Vorjahr: -11 Mio. €) wurde durch steuerliche Nachzahlungszinsen von 11 Mio. € belastet. Die Ergebnisse von Immobilien im Eigenbestand waren insgesamt weitgehend ausgeglichen. Covid-19-bedingte geringere laufende Erträge wurden durch eine Aufwertung einer Immobilie im Eigenbestand von 3 Mio. € kompensiert. Das Vorjahresergebnis enthielt die Covid-19-bedingte Abwertung einer Immobilie im Eigenbestand.

Insgesamt ergab sich für das Geschäftsjahr 2021 ein Konzernbetriebsergebnis in Höhe von 155 Mio. € (Vorjahr: -75 Mio. €) und ein RoE vor Steuern von 5,3 % (Vorjahr: -4,1 %). Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern von 87 Mio. € (Vorjahr: -6 Mio. €) und des den nicht beherrschenden Anteilen zu-

rechenbaren Ergebnisses (1 Mio. €) betrug das auf die Eigentümer der Aareal Bank AG entfallende Konzernergebnis 67 Mio. € (Vorjahr: -74 Mio. €). Belastet wurde das Ergebnis durch die Berücksichtigung neuer Erkenntnisse zur steuerlichen Behandlung eines früheren Fondsinvestments, das im Jahr 2012 veräußert worden war. Dies führte zu einer höheren erwarteten Steuerquote des laufenden Jahres von 56 % und der o.g. Berücksichtigung von Aufwendungen für Nachzahlungszinsen im sonstigen betrieblichen Ergebnis von 11 Mio. €. Die Ertragsteuern des Vorjahres waren durch die Aktivierung von latenten Steuern positiv beeinflusst worden. Unter der Annahme einer zeitanteiligen Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT I-Anleihe ergibt sich ein den Stammaktionären zugeordnetes Konzernergebnis von 53 Mio. € (Vorjahr: -90 Mio. €). Das Ergebnis je Stammaktie (EpS) betrug 0,89 € (Vorjahr: -1,50 €) und der RoE nach Steuern betrug 2,1 % (Vorjahr: -3,6 %). Damit lagen trotz Steuereffekt auch das EpS sowie der RoE nach Steuern innerhalb bzw. leicht über der angepassten und ursprünglichen Prognose.

### Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen

Das Betriebsergebnis im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen belief sich auf 154 Mio. € und lag damit deutlich über dem Vorjahr (-99 Mio. €).

Der Zinsüberschuss im Segment konnte auf 560 Mio. € im Wesentlichen aufgrund des im Vorjahresvergleich ausgeweiteten Kreditvolumens, gestiegener Margen im Kreditgeschäft und aufgrund verbesserter Refinanzierungskosten gesteigert werden (Vorjahr: 474 Mio. €).

Die Risikovorsorge war mit 133 Mio. € deutlich unter dem durch Covid-19 besonders beeinflussten Vorjahreswert (344 Mio. €) und lag damit aber noch wie erwartet auf einem erhöhten Niveau. Sie resultierte aus einzelnen Kreditneuausfällen (Stage 3) und einer Zuführung bei Bestandsfällen (Stage 3), um den Unsicherheiten der Covid-19-Pandemie insbesondere vor dem Hintergrund der aktuell grassierenden Omikron-Variante bei den betroffenen Krediten durch entsprechende Szenariogewichte

### Segmentergebnis Strukturierte Immobilienfinanzierungen

Mio. €	01.01. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020
Zinsüberschuss	560	474
Risikovorsorge	133	344
Provisionsüberschuss	8	8
Abgangsergebnis	23	28
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	-30	-32
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	-5	6
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0	2
Verwaltungsaufwand	256	227
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-13	-14
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>154</b>	<b>-99</b>
Ertragsteuern	82	-14
<b>Segmentergebnis</b>	<b>72</b>	<b>-85</b>

angemessen Rechnung zu tragen. Darüber hinaus wurde die Risikovorsorgeauflösung bei einem ausgefallenen Darlehen genutzt, um das beschleunigte De-Risking in Italien abzuschließen, was in Summe zu einer Belastung der Risikovorsorge von 13 Mio. € führte.

Das Abgangsergebnis von 23 Mio. € (Vorjahr: 28 Mio. €) resultierte im Wesentlichen aus marktbedingten Effekten aus vorzeitigen Kreditrückzahlungen. Die Effekte aus De-Risking-Maßnahmen im Wertpapierportfolio von 3 Mio. € wurden durch Rückkäufe im Treasurygeschäft von 3 Mio. € im Rahmen der Marktpflege kompensiert (Vorjahr: 7 Mio. €).

Das Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl und aus Sicherungszusammenhängen in Höhe von insgesamt -35 Mio. € (Vorjahr: -26 Mio. €) resultierte im Wesentlichen aus kreditrisikoinduzierten Bewertungsverlusten von ausgefallenen Immobiliendarlehen, die im Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl ausgewiesen werden. Die Position war wie die Risikovorsorge weiterhin von Covid-19-Effekten belastet.

Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich auf 256 Mio. € (Vorjahr: 227 Mio. €). Dies ist wie erwartet auf geringere Kostenersparnisse als

im Vorjahr im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie zurückzuführen, u. a. auf die deutliche Aktienkurssteigerung.

Das sonstige betriebliche Ergebnis von -13 Mio. € (Vorjahr: -14 Mio. €) wurde durch steuerliche Nachzahlungszinsen von 11 Mio. € belastet. Die Ergebnisse von Immobilien im Eigenbestand waren insgesamt weitgehend ausgeglichen. Covid-19-bedingte geringere laufende Erträge wurden durch eine Aufwertung einer Immobilie im Eigenbestand von 3 Mio. € kompensiert. Das Vorjahresergebnis enthielt die Covid-19-bedingte Abwertung einer Immobilie im Eigenbestand.

Insgesamt ergab sich für das Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen ein Betriebsergebnis in Höhe von 154 Mio. € (Vorjahr: -99 Mio. €). Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern von 82 Mio. € (Vorjahr: -14 Mio. €) lag das Segmentergebnis bei 72 Mio. € (Vorjahr: -85 Mio. €). Die Ertragsteuern fielen aufgrund des o.g. einmaligen Steuer-effekts über die für das laufende Jahr gestiegene erwartete Steuerquote entsprechend höher aus. Die Ertragsteuern des Vorjahres waren durch die Aktivierung von latenten Steuern positiv beeinflusst worden.



### Segment Banking & Digital Solutions

Der Zinsüberschuss im Segment Banking & Digital Solutions betrug 43 Mio. € (Vorjahr: 39 Mio. €). Negative Margen im Einlagengeschäft aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus wirken weiterhin belastend.

Der Provisionsüberschuss von 28 Mio. € konnte trotz der Berücksichtigung der erwarteten Effekte aus aktueller AGB-Rechtsprechung wie geplant gesteigert werden (Vorjahr: 26 Mio. €).

Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich auf 73 Mio. € (Vorjahr: 68 Mio. €) durch im Vorjahresvergleich und auch gegenüber der Planung insgesamt höhere

Jahresbeiträge zur Bankenabgabe und zur Einlagensicherung wegen eines Einlagensicherungsfalls (Greensill) und anderer Effekte.

Zusammenfassend ergab sich ein Betriebsergebnis im Segment von -4 Mio. € (Vorjahr: -3 Mio. €). Nach Berücksichtigung von Ertragsteuern belief sich das Segmentergebnis auf -3 Mio. € (Vorjahr: -2 Mio. €).

### Segment Aareon

Der Zinsüberschuss betrug aufgrund der teilweise kreditfinanzierten M&A-Aktivitäten -6 Mio. € (Vorjahr: -1 Mio. €).

### Segmentergebnis Banking & Digital Solutions

	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
Mio. €		
Zinsüberschuss	43	39
Risikovorsorge	0	0
Provisionsüberschuss	28	26
Verwaltungsaufwand	73	68
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-1	0
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-4</b>	<b>-3</b>
Ertragsteuern	-1	-1
<b>Segmentergebnis</b>	<b>-3</b>	<b>-2</b>

### Segmentergebnis Aareon

	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
Mio. €		
Zinsüberschuss	-6	-1
Risikovorsorge	0	0
Provisionsüberschuss	221	213
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpI	-	0
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-1	-1
Verwaltungsaufwand	211	188
Sonstiges betriebliches Ergebnis	2	4
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>5</b>	<b>27</b>
Ertragsteuern	6	9
<b>Segmentergebnis</b>	<b>-1</b>	<b>18</b>

Insbesondere durch höhere wiederkehrende Erlöse im operativen Geschäft und infolge der Akquisitionen in 2021 konnte der Provisionsüberschuss im Segment Aareon auf 221 Mio. € gesteigert werden (Vorjahr: 213 Mio. €). Dabei legten insbesondere die Umsätze der digitalen Lösungen ohne Consulting-Geschäft um 23 % zu. Die Auswirkungen der länger als erwartet andauernden Covid-19-Pandemie auf das Consulting-Geschäft sowie die weitere Transformation zu einem SaaS-Unternehmen wirkten belastend.

Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich wie erwartet aufgrund der Geschäftsausweitung und hohen Investitionen in neue Produkte, Wertschöpfungsprogramm (VCP), Ventures und M&A-Aktivitäten auf 211 Mio. € (Vorjahr: 188 Mio. €).

Zusammenfassend ergab sich ein Betriebsergebnis im Segment von 5 Mio. € (Vorjahr: 27 Mio. €). Nach Berücksichtigung von Ertragsteuern belief sich das Segmentergebnis auf -1 Mio. € (Vorjahr: 18 Mio. €).

### Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Aareal Bank Gruppe erhöhte sich insbesondere durch die Ausweitung

des Kreditvolumens zum 31. Dezember 2021 auf 48,7 Mrd. € (31. Dezember 2020: 45,5 Mrd. €). Die Refinanzierung wurde durch höhere wohnungswirtschaftliche Einlagen und andere Kapitalmarktemissionen inklusive European Commercial Paper (ECPs) gedeckt.

### Barreserve und Geldmarktforderungen

Die Position Barreserve und Geldmarktforderungen umfasst kurzfristig angelegte Liquiditätsüberschüsse. Sie bestand zum 31. Dezember 2021 im Wesentlichen aus Zentralbankguthaben und Geldmarktforderungen an Kreditinstitute.

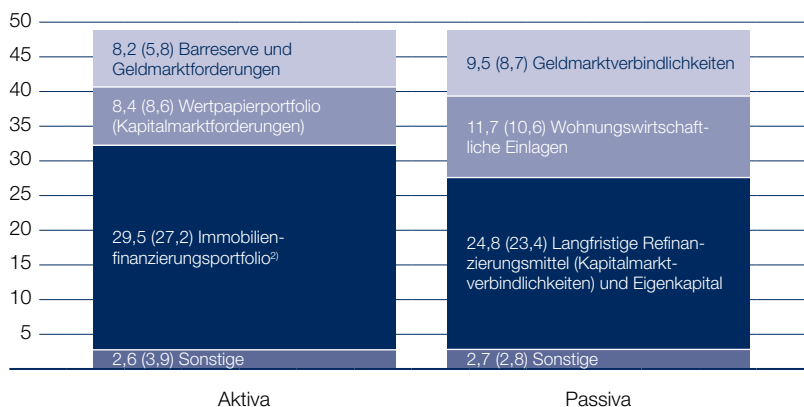
### Immobilienfinanzierungsportfolio

Zum 31. Dezember 2021 lag das Volumen des Immobilienfinanzierungsportfolios<sup>1)</sup> der Aareal Bank Gruppe bei 29,5 Mrd. € (Vorjahr: 27,2 Mrd. €). Zusammen mit dem Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo betrug es 30,0 Mrd. €. Damit wurde die im dritten Quartal um 1 Mrd. € auf rund 30 Mrd. € angehobene Zielfoliogröße erreicht.

Zum Stichtag 31. Dezember 2021 setzte sich das Immobilienfinanzierungsportfolio der Aareal Bank Gruppe im Vergleich zum Jahresende 2020 wie in den folgenden Grafiken dargestellt zusammen.

### Bilanzstruktur per 31. Dezember 2021 (31. Dezember 2020)

Mrd. €



<sup>2)</sup> Ohne Privatkundengeschäft von 0,3 Mrd. € (31. Dezember 2020: 0,3 Mrd. €) und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen Westdeutsche ImmobilienBank AG (ehemalige WestImmo) von 0,3 Mrd. € (31. Dezember 2020: 0,3 Mrd. €) sowie ohne Risikovorsorge

Die Verteilung im Portfolio nach Regionen und Kontinenten hat sich gegenüber dem Vorjahresende nicht signifikant geändert. Während der Portfolioanteil in Westeuropa um rund 2,2 Prozentpunkte stieg, sank er für Südeuropa durch das beschleunigte De-Risking in Italien um rund 1,7 Prozentpunkte. Für alle anderen Regionen blieb der Portfolioanteil relativ stabil. Die im Vorjahr durch die Covid-19-Pandemie leicht gestiegenen LtVs reduzierten sich außer in Asien/Pazifik in allen Regionen.

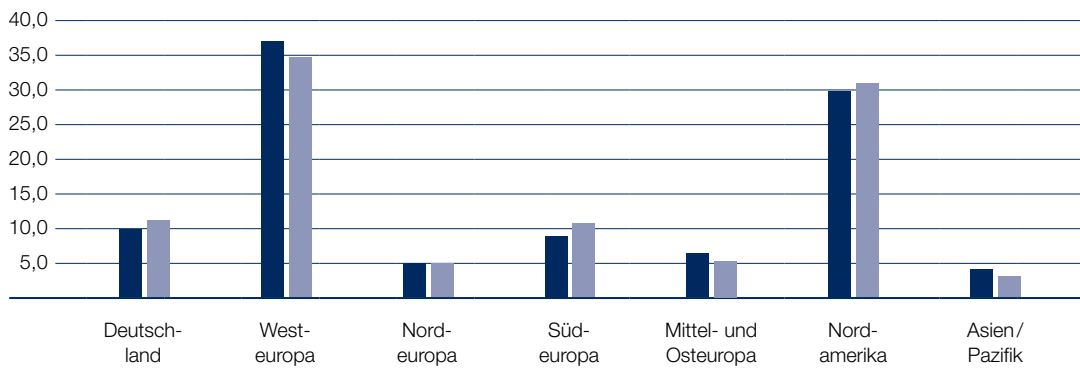
Die Verteilung im Portfolio nach Objektarten hat sich im Berichtszeitraum nicht signifikant geändert. Der Anteil von Hotelimmobilien stieg im Vergleich zum Jahresultimo um 1,8 Prozentpunkte an.

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

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

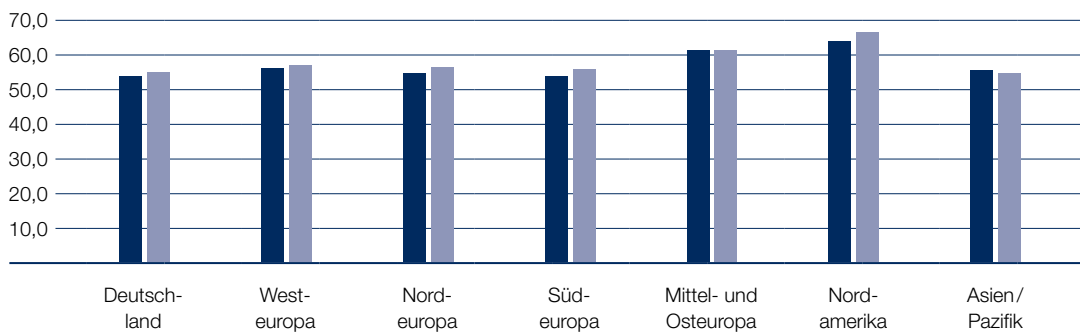
nach Regionen, in %

■ 31.12.2021 (100 % = 29,5 Mrd. €) ■ 31.12.2020 (100 % = 27,2 Mrd. €)

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

nach Regionen, in %

■ 31.12.2021 ■ 31.12.2020

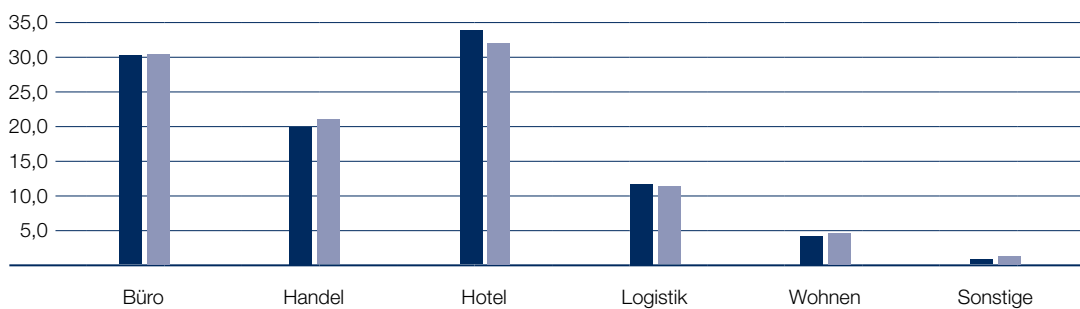


Anmerkung: Auslaufberechnung auf Basis der Inanspruchnahme und Verkehrswerte inklusive werthaltiger Zusatzsicherheiten ohne ausgefallene Immobilienfinanzierungen

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

nach Objektarten, in %

■ 31.12.2021 (100 % = 29,5 Mrd. €) ■ 31.12.2020 (100 % = 27,2 Mrd. €)

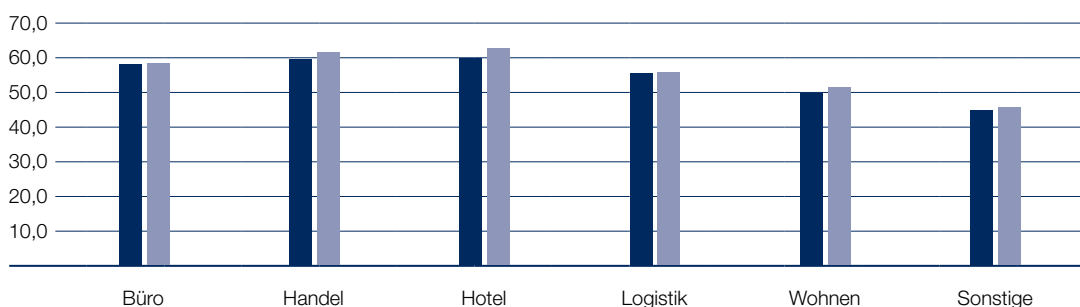


<sup>1)</sup> Ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

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

nach Objektarten, in %

■ 31.12.2021 ■ 31.12.2020



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

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

Der Anteil von Büro-, Handels-, Logistik- und Wohnimmobilien sowie den sonstigen Finanzierungen am Gesamtportfolio blieb im Vergleich zum Jahresresultimo 2020 nahezu gleich. Die im Vorjahr durch die Covid-19-Pandemie leicht gestiegenen LtVs reduzierten sich bei allen Objektarten.

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

**Treasury-Portfolio**

Das Treasury-Portfolio der Aareal Bank hat gemessen an seiner Ratingverteilung eine sehr hohe Bonität und ist sehr liquide. Im Rahmen der Gesamtbank-

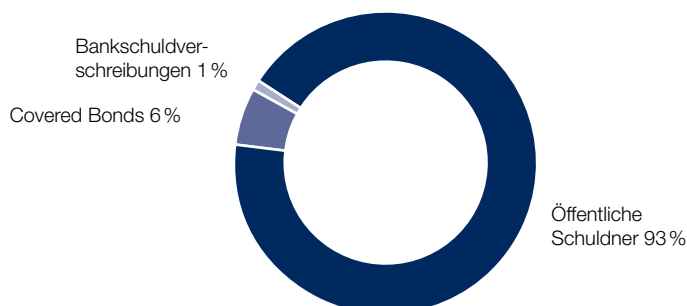
steuerung erfüllt es zwei Hauptaufgaben. Zum einen wird der Großteil der Wertpapiere für das Liquiditätsportfolio gehalten, das den wesentlichen Teil der Liquiditätsreserve in der ökonomischen sowie normativen Sicht der Risikotragfähigkeitsrechnung repräsentiert. Zum anderen dient neben dem Liquiditätsportfolio ein Teil des Treasury-Portfolios als Collateral-Portfolio. Hierunter verstehen wir im Wesentlichen die Wertpapiere und Schuldscheindarlehen, die als Sicherheiten (Collateral) für die beiden Pfandbriefprogramme verwendet werden.

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

**Treasury-Portfolio zum 31. Dezember 2021**

in %

Gesamtvolumen (Nominal): 7,4 Mrd. €



Das gesamte Treasury-Portfolio<sup>1)</sup> umfasste zum 31. Dezember 2021 ein Volumen von nominal 7,4 Mrd. € (31. Dezember 2020: 7,2 Mrd. €).

Das Portfolio besteht aus den Asset-Klassen Öffentliche Schuldner (Public Sector), Covered-Bonds und Bankschuldverschreibungen (Financials). Hierbei macht die Asset-Klasse Public Sector mit

<sup>1)</sup> Das bilanzielle Volumen des Wertpapierportfolios belief sich zum 31. Dezember 2021 auf 8,4 Mrd. € (zum 31. Dezember 2020: 8,6 Mrd. €).

einem aktuellen Anteil von rund 93 % den größten Teil des Portfolios aus.

Die hohen Bonitätsanforderungen spiegeln sich auch in der Rating-Verteilung im Portfolio wider. So haben 99,8 % des Portfolios ein Investment-grade-Rating<sup>1)</sup>. Allein 86,6 % der Positionen sind mit AAA bis AA- geratet (Vorjahr: 83,3 %).

Aktuell besteht das Portfolio nahezu ausschließlich (98 %) aus Euro-denominierten Positionen und die durchschnittliche Restlaufzeit des Portfolios betrug zum Stichtag 6,2 Jahre.

Aufgrund der hohen Anforderungen an die Liquidität der Positionen im Rahmen der Verwendung für das Liquiditätsportfolio können 94 % des Portfolios als Sicherheit bei der EZB hinterlegt werden und 82 % erfüllen die Kriterien zur Anrechnung in der Liquidity Coverage Ratio (LCR) als „High Quality Liquid Assets“.

## Finanzlage

### Geldmarktverbindlichkeiten und Einlagen der Wohnungswirtschaft

Die Aareal Bank refinanziert sich im kurzfristigen Laufzeitbereich grundsätzlich sowohl über Einlagen von Kunden der Wohnungswirtschaft und von institutionellen Investoren als auch über Interbank- und Repo-Geschäfte. Letztere dienen hauptsächlich der Steuerung von Liquiditäts- und Cash-Positionen.

Der Aareal Bank stand zum 31. Dezember 2021 ein Einlagenvolumen aus dem Geschäft mit der Wohnungswirtschaft von 11,7 Mrd. € (31. Dezember 2020: 10,6 Mrd. €) zur Verfügung. Die Geldmarktverbindlichkeiten einschließlich gezielter längerfristiger Refinanzierungsgeschäfte (TLTROs) der Deutschen Bundesbank beliefen sich auf 9,5 Mrd. € (31. Dezember 2020: 8,7 Mrd. €).

### Langfristige Refinanzierungsmittel und Eigenkapital

#### Refinanzierungsstruktur

Die Aareal Bank Gruppe ist weiterhin solide refinanziert, erkennbar an ihrem hohen Anteil an langfristigen Refinanzierungsmitteln. Darunter

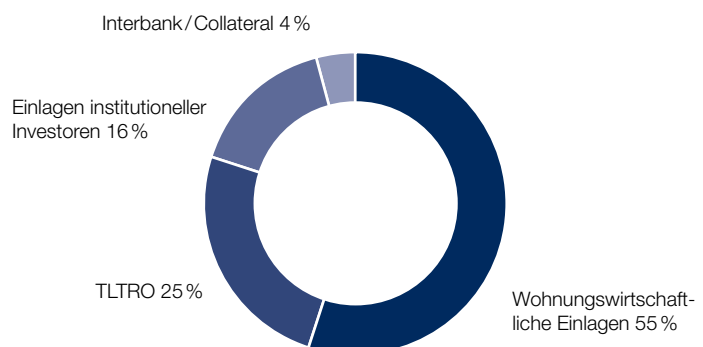
fallen Namens- und Inhaberpfandbriefe, Schuld-scheindarlehen, Medium Term Notes, sonstige Schuldverschreibungen und Nachrangmittel. European Commercial Papers (ECPs) weisen wir hier aufgrund ihres rechtlichen Charakters als Schuldverschreibung aus, auch wenn sie in der Regel eine unterjährige Laufzeit haben. Nachrangmittel umfassen nachrangige Verbindlichkeiten und die Additional-Tier-I-Anleihe (AT I-Anleihe).

Das langfristige Refinanzierungsportfolio hatte zum 31. Dezember 2021 ein Volumen von nominal 21,1 Mrd. €. Die Buchwerte des langfristigen Refinanzierungsportfolios betrugen 20,9 Mrd. €.

### Refinanzierungsmix Geldmarkt zum 31. Dezember 2021

in %

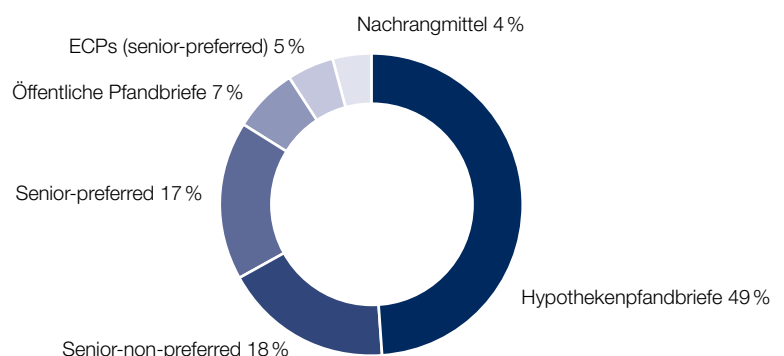
Gesamt volumen: 21,2 Mrd. €



### Refinanzierungsmix Kapitalmarkt zum 31. Dezember 2021

in %

Gesamt volumen (Nominal): 21,1 Mrd. €



<sup>1)</sup> Die Rating-Angabe bezieht sich auf Composite Ratings.



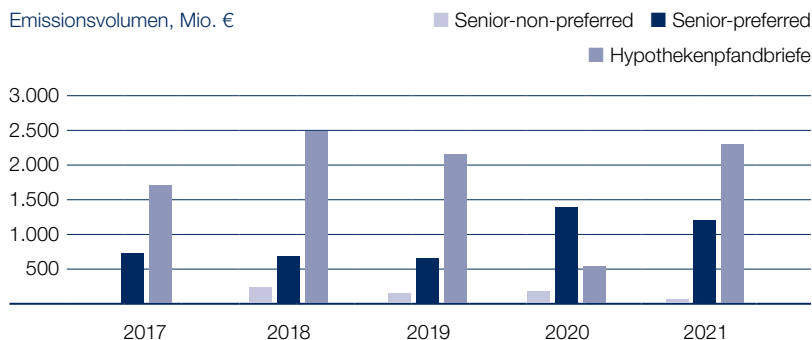
### Refinanzierungsaktivitäten

Im gesamten Geschäftsjahr 2021 konnte die Aareal Bank Gruppe 3,5 Mrd. € am Kapitalmarkt platzieren. Dabei handelt es sich um 2,3 Mrd. € Pfandbriefe, 1,2 Mrd. € Senior-preferred- und ein geringes Volumen an Senior-non-preferred-Papieren.

Die Geldaufnahme im Rahmen des TLTRO 3 wurde um 1,0 Mrd. € auf 5,3 Mrd. € erhöht. Darüber hinaus konnte das ECP-Programm im Berichtsjahr erfolgreich gestartet und ein Gesamtvolumen von 1,1 Mrd. € am Markt aufgenommen werden. Darin sind auch 0,5 Mrd. € „grüne“ ECPs enthalten, die die hohen Anforderungen unseres sog. „Aareal Green Finance Framework“ erfüllen.

### Entwicklung der Emissionsaktivitäten 2017 bis 2021

Emissionsvolumen, Mio. €



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

### Eigenkapital

Das bilanzielle Eigenkapital der Aareal Bank Gruppe betrug zum 31. Dezember 2021 3.061 Mio. € (31. Dezember 2020: 2.967 Mio. €). Davon entfielen 300 Mio. € auf die Additional-Tier-I-Anleihe (AT1-Anleihe). Wir verweisen auch auf

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

Mio. €	31.12.2021	31.12.2020
<b>Basel IV (phase-in)<sup>2)</sup></b>		
Hartes Kernkapital (CET1)	2.327	2.286
Kernkapital (T1)	2.627	2.586
Eigenmittel (TC)	3.021	3.395
in %		
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote)	18,2	17,3
Kernkapitalquote (T1-Quote)	20,5	19,6
Gesamtkapitalquote (TC-Quote)	23,6	25,7
<b>Basel III</b>		
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote)	22,2	18,8

<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 2020: exklusive geplanter Dividende von 1,50 € je Aktie im Jahr 2021 und inklusive zeitanteiliger Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe

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

<sup>2)</sup> Zugrunde liegende RWA-Schätzung auf Basis der aktuellen CRR zuzüglich der Anforderungen des revised AIRBA für das gewerbliche Immobilienkreditgeschäft basierend auf der Entwurfsfassung zur europäischen Umsetzung von Basel IV der Europäischen Kommission (KOM) vom 27. Oktober 2021. Dabei wird ein Sicherheitspuffer (Beibehaltung des Skalierungsfaktors 1,06 in den AIRBA-Risikogewichten; Beibehaltung Risikogewicht 370 % innerhalb der IRBA-Forderungsklasse Beteiligungen) für Unsicherheiten in Bezug auf den künftigen finalen Regelungstext der CRR III sowie die Umsetzung weiterer regulatorischer Anforderungen (wie die EBA Requirements für interne Säule 1-Modelle) berücksichtigt. Mit Inkrafttreten von Basel IV am 1. Januar 2025 erfolgt die RWA-Ermittlung auf Basis der dann finalisierten europäischen Vorgaben und unter Berücksichtigung eines „higher of“-Ansatzes zwischen dem revised AIRBA und dem revised KSA phase-in Output-Floor.

die Eigenkapitalveränderungsrechnung und unsere Ausführungen in der Anhangangabe (58) des Konzernabschlusses.

Die harte Kernkapitalquote (CET I-Quote) – Basel IV (phase-in) lag im Berichtszeitraum mit 18,2 % wie erwartet deutlich über 16 %.

## Unsere Mitarbeiter

Das Berichtsjahr 2021 brachte für unsere Mitarbeiter weiterhin Veränderungen aufgrund der anhalten Covid-19-Pandemie mit sich. Das seit Ende des ersten Lockdowns etablierte rollierende Verfahren zur Anwesenheitsplanung mit – je nach Infektionsgeschehen – variierenden Anwesenheitsquoten, ermöglichte auch im Berichtsjahr 2021 zusammen mit einem strikten Hygienekonzept das teilweise Arbeiten vor Ort und in mobiler Arbeit. Die Vorgehensweise wurde für unsere Auslandsstandorte, soweit anwendbar und mit lokalen Regelungen vereinbar, analog umgesetzt. Nach einem weiteren Jahr mit dem SARS-Cov-19 Virus haben wir unsere Wege der Zusammenarbeit in einer Ausnahmesituation weiter verfestigt und sind mit diesen Weichenstellungen weiter souverän durch die Krise gekommen.

## 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 seiner Führungskräfte, Experten und 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 ab 2021 durch das für alle Führungskräfte und Mitarbeiter verbindliche Entwicklungsgespräch unterstützt. Im Dialog mit der eigenen 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 36 Monate ermöglichen.

## Personaldaten per 31. Dezember 2021

	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
Anzahl der Mitarbeiter in der Aareal Bank Gruppe	3.170	2.982	6,3 %
Betriebszugehörigkeit	10,9 Jahre	10,8 Jahre	0,1 Jahre
Fluktuationsquote	5,8 %	4,5 %	1,3 %

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

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.

Bei der Aareon wurde die Personalentwicklung in der Covid-19-Pandemie digital fortgesetzt. Über ein E-Learning-Management-System wurden Trainings zu wohnungswirtschaftlichen Themen von der EBZ Bochum und zu Führung, agilem Projektmanagement, Softskills, Kommunikation und Gesundheit angeboten. Weitere Angebote waren: interkulturelle Trainings, spezielle Consulting-Schulungen sowie ein mehrmonatiges digitales Coaching-Programm.

Sowohl in der Bank als auch bei der Aareon unterstützte weiterhin 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 unter Beteiligung der Aareal Bank und der Aareon erneut das Cross-Mentoring-Programm durchgeführt. Aufgrund der regen Nachfrage starteten 2021 zwei parallele Gruppen, um durch den gezielten Austausch von Mitarbeitern aus unterschiedlichen Unternehmen den Wissenstransfer zu fördern.

## Nachwuchsförderung

Die qualifizierte Nachwuchsförderung ist ein zentraler Punkt der Personalarbeit des Aareal Bank Konzerns. So macht es das in unseren Geschäftsfeldern nötige Spezialwissen erforderlich, kontinuierlich und gezielt in die Qualifikation von Nachwuchskräften zu investieren. Aus diesem Grund sind die Rekrutierung und die Ausbildung von Nachwuchskräften ein integrativer Bestandteil unserer nachhaltigen Nachfolgeplanung und unseres strukturierten Wissensmanagements. In 2021 haben wir die Rekrutierung und die Ausbildung von Nachwuchskräften weiter forciert und konnten nahezu die Hälfte der zu besetzenden Stellen mit Nachwuchskräften besetzen.

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

Die Aareon bietet neben Trainee-Programmen die Dualen Studiengänge „Wirtschaftsinformatik“ und „Medien, IT und Management“ sowie verschiedene Berufsausbildungen an: Kaufmann/-frau für Büromanagement, Fachinformatiker/-in für Anwendungsentwicklung bzw. Systemintegration.

Im Zuge der Nachwuchsförderung unterstützt die Aareon die Initiative JOBLINGE für junge Menschen mit schwierigen Startbedingungen. Zudem kooperiert sie mit mehreren Hochschulen, bietet Praktika an und fördert Studenten im Rahmen des Deutsch-

landstipendiums an der Johannes Gutenberg-Universität Mainz.

## 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 Unterstützung der Mitarbeiter bei der Vereinbarkeit von Beruf und Familie ein hoher Stellenwert beigemessen. Dies wird mit einer Vielzahl gezielter Unterstützungsleistungen wie Kooperationen mit Kinderbetreuungseinrichtungen oder Dienstleistern zur Vermittlung privater Kinderbetreuungslösungen, Ferienprogrammen für Mitarbeiterkinder, Zurverfügungstellung von Eltern-Kind-Arbeitszimmern, flexiblen Arbeitszeitmodellen, Teilzeitangeboten sowie der Möglichkeit zu mobilem Arbeiten oder alternierender Telearbeit 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.

Als innovatives Unternehmen, das den digitalen Transformationsprozess ganzheitlich vorantreibt und den damit verbundenen Veränderungsprozess für die Mitarbeiter steuert, hat Aareon bereits in der Vergangenheit im Rahmen des 2020 abgeschlossenen Projekts „work4future“ zahlreiche Maßnahmen durchgeführt. Bereits 2019 wurde die Betriebsvereinbarung für mobiles Arbeiten umgesetzt, die die Arbeitsflexibilität für die Mitarbeiter weiter steigert. Für die interne Kommunikation wurde seinerzeit ein digitales Kollaborationstool eingeführt,

das insbesondere auch in der Covid-19-Pandemie trotz sozialer Distanz die Mitarbeiter noch näher zusammengebracht hat. Unterstützt wurde dies von verschiedenen Aktionen und regelmäßigen Vorstands-Posts. Das Unternehmen ist mit dem Zertifikat berufundfamilie ausgezeichnet. Die erste Zertifizierung erfolgte bereits 2008. Im September 2021 hat Aareon zudem die Zertifizierung als attraktiver Arbeitgeber nach dem Great Place to Work®-Standard für Deutschland und Frankreich erhalten.

## Gesundheit

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

Um die Gesundheit seiner Mitarbeiter gezielt zu schützen und zu fördern, bietet der Aareal Bank Konzern ein umfassendes, sich stets an den aktuellen Bedürfnissen der Mitarbeiter ausrichtendes Angebot an gesundheitsfördernden Maßnahmen aus den Bereichen Information, Prophylaxe, Bewegung und Ergonomie, Ernährung sowie psychische Gesundheit und Entspannung. Trotz der pandemiebedingten Einschränkungen im Berichtsjahr konnten erfolgreiche Formate in der Bank fortgeführt werden. Hierzu zählten präventive individuelle Gesundheitsberatungen zu verschiedenen Themenstellungen, Betriebsarztsprechstunden mit Diagnoseangebot, Gripeschutzimpfungen, Haut-Screenings, Darmkrebsvorsorge sowie Ergonomieberatung am Arbeitsplatz sowie Business-Yoga, das in digitaler Form fortgeführt werden konnte. Zudem bot die Aareal Bank im Juni und Juli allen Mitarbeitern eine Covid-19-Schutzimpfung in Form der Grundimmunisierung in den eigenen Räumlichkeiten an.

Im betrieblichen Gesundheitsmanagement wurden bei der Aareon im Jahr 2021 – gerade auch vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie – zahlreiche Maßnahmen zur Unterstützung der Mitarbeiter in einer digitalen Arbeitswelt umgesetzt.

Die Raumkonzepte wurden entsprechend den Anforderungen einer modernen, inspirierenden Arbeitswelt weiterentwickelt. Viele offene Bereiche, Nischen und Besprechunginseln unterstützen die neue Form der Zusammenarbeit.

## Risikobericht

### Risikomanagement in der Aareal Bank Gruppe

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

Die Aareal Bank überprüft regelmäßig die Angemessenheit und Wirksamkeit ihrer Corporate-Governance-Systeme inklusive der Risiko-Governance-Systeme. Im Rahmen der regelmäßigen Überprüfung des Risk Appetite Frameworks und der Kreditrisikostراتيجien im ersten Quartal 2021 ergaben sich keine wesentlichen Anpassungen.

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 seit 2021 Teil des Regel-Risikoinventurprozesses. Als wesentliche kurzfristige Risikofaktoren wurden physische Klimarisiken und das transitorische Klimarisiko-Investorenverhalten be-

wertet, die auf Kredit-, Liquiditäts-, Immobilien- und Reputationsrisiko wirken. Als wesentliche mittel- bis langfristige Risikofaktoren kommen transitorische Klimarisiken der Regulatorik und Technologie und Governance-Faktoren wie betrügerische Handlungen, Nachhaltigkeitsmanagement und Datenschutz sowie als übergreifender Faktor das Kundenverhalten hinzu.

### Anwendungs- und Verantwortungsbereiche für das Risikomanagement

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

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

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

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 Defense“) stellt das Risk Appetite Framework den Rahmen für den eigenständigen und verantwortungsvollen Umgang mit Risiken dar.

Die Risikoüberwachung („Second Line of Defense“) misst regelmäßig die Auslastung der Risiko-Limits



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

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

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

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

### Strategien

Den Rahmen für das Risikomanagement bildet die vom Vorstand festgelegte und vom Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommene Geschäftsstrategie für die Aareal Bank Gruppe. In Konsistenz zur Geschäftsstrategie und auf Basis des definierten

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

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

Für den Fall von Limit-Überschreitungen hat die Bank Eskalations- und Entscheidungsprozesse definiert. Das Risk Controlling erstellt zeitnahe und unabhängige Risikoberichte für das Management. Die Aareal Bank Gruppe verfügt über ein dezentrales Internes Kontrollsystem (IKS), d. h., die jeweiligen Kontrollmaßnahmen sowie die Ergebnisse sind in der schriftlich fixierten Ordnung der einzelnen Prozesse der jeweiligen Fachbereiche, Tochtergesellschaften etc. beschrieben. Die internen Kontrollen können den Arbeitsabläufen vor-, gleich- oder nachgeschaltet sein. Dies umfasst sowohl die automatisierten 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 anlassbezogen bzw. mindestens einmal jährlich statt. Die Ergebnisse werden mit den entsprechenden Einheiten der Second/Third Line of Defence (Risk Controlling, Compliance und Revision) abgestimmt und sowohl an den Vorstand als auch an den Aufsichtsrat berichtet. Im Falle von Auffälligkeiten bzw. Verstößen sind in Abhängigkeit von der Schwere des Vergehens der Vorstand und ggf. der Aufsichtsrat umgehend in Kenntnis zu setzen, sodass geeignete Maßnahmen beziehungsweise Prüfungshandlungen frühzeitig eingeleitet werden können.

### Risikotragfähigkeit und Limitierung

Die Risikotragfähigkeit im Rahmen des bank-internen 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 erfolgen 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 dient das aktuelle regulatorische Kernkapital (Tier I Capital) als Ausgangsgröße für die Bestimmung der ökonomischen Risikodeckungsmasse. Das zur Verfügung stehende interne Kapital umfasst demnach das harte Kernkapital (CET1), ergänzt um das zusätzliche Kernkapital (AT1). 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.

Als Risikobetrachtungshorizont bzw. als Haltedauer für die Risikomodelle im Rahmen der ökonomischen

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

Mio. €	31.12.2021	31.12.2020
Kernkapital (T1 nach Basel III)	2.622	2.586
ökonomische Anpassungen	-20	-61
<b>Risikodeckungsmasse</b>	<b>2.602</b>	<b>2.525</b>
<b>Auslastung der Risikodeckungsmasse</b>		
Kreditausfallrisiken	574	637
Zinsänderungsrisiken im Anlagebuch (IRRBB)	136	68
Marktrisiken	373	415
Operationelle Risiken	93	102
Beteiligungsrisiken	62	35
Immobilienrisiken	79	76
Geschäfts- und strategische Risiken	58	36
<b>Summe Auslastung</b>	<b>1.375</b>	<b>1.369</b>
<b>Auslastung in % der Risikodeckungsmasse</b>	<b>53 %</b>	<b>54 %</b>

Perspektive nimmt der Aareal Bank Konzern durchgängig 250 Handelstage an. Soweit die Risikomessung auf der Basis von quantitativen Risikomodellen 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 im Berichtszeitraum festzustellen.

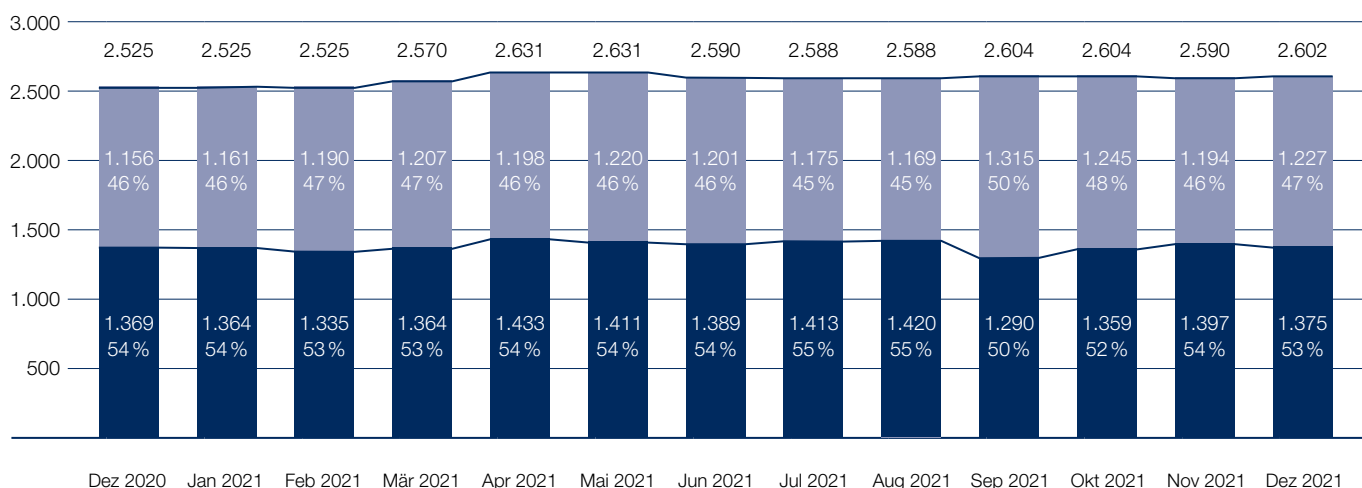
Die Entwicklung der Auslastung der Risikodeckungsmasse im Berichtszeitraum stellte sich wie in der folgenden Grafik abgebildet dar.

Für den Bereich der Überwachung der Zahlungsfähigkeit der Bank (Liquiditätsrisiko im engeren Sinne) ist das Risikodeckungspotenzial kein geeignetes Maß zur Beurteilung der Risikotragfähigkeit.

### Entwicklung der Auslastung der Risikodeckungsmasse im Jahresverlauf 2021

Mio. €

■ freie Risikodeckungsmasse ■ Auslastung



Im Rahmen des bankinternen Prozesses zur Sicherstellung einer angemessenen Liquiditätsausstattung (ILAAP) haben wir zur Steuerung und Überwachung dieser Risikoart spezielle Steuerungsinstrumente entwickelt, die im Abschnitt „Liquiditätsrisiken“ näher beschrieben werden.

### Stresstesting

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

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

### Kreditgeschäft

#### Funktionstrennung und Votierung

Die Aufbauorganisation und die Geschäftsprozesse der Aareal Bank Gruppe berücksichtigen die

aufsichtsrechtlichen Anforderungen an die Aufbau- und Ablauforganisation im Kreditgeschäft.

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

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

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

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

#### Anforderungen an die Prozesse

Der Kreditprozess gliedert sich in die Phasen Kreditgewährung und Kreditweiterbearbeitung, für die jeweils Kontrollprozesse existieren. Für Kredite mit erhöhten Risiken existieren ergänzende Prozesse zur Intensivbetreuung, Problemkreditbearbeitung und gegebenenfalls Risikovorsorge. Entsprechende Bearbeitungsgrundsätze sind im standardisierten Regelwerk der Bank festgelegt. Regelmäßig werden die für das Adressenausfallrisiko eines Kreditengagements bedeutsamen Aspekte herausgearbeitet und



beurteilt. Branchen- und gegebenenfalls Länder-risiken werden mitberücksichtigt. Kritische Punkte eines Engagements werden hervorgehoben und gegebenenfalls unter der Annahme verschiedener Szenarien dargestellt.

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

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

#### **Verfahren der Früherkennung von Risiken**

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

Die eingesetzten Verfahren zur Früherkennung von Risiken dienen insbesondere der rechtzeitigen Identifizierung von Kreditnehmern bzw. der Engagements, bei denen sich erhöhte Risiken abzuzeichnen 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.

In Ergänzung zu den eingesetzten Verfahren zur Früherkennung von Risiken existiert in der Bank ein CRE Credit Risk Committee (CRC). Das CRC fördert die Risikokultur durch Identifikation und Adressierung von risikorelevanten Themen zu den Kredit-einzelfällen. Daneben unterliegt jedes risikoauffällige rating-pflichtige Kreditengagement der Mitwirkung des CRC. Das CRC entscheidet insbesondere über die Ausübung von Ermessensspielräumen bei der Klassifizierung in Normal-, Intensiv- oder Problemkreditbetreuung und Freigabe von Aktionsplänen. Durch die interdisziplinäre Zusammensetzung des CRC wird der Know-how-Transfer untereinander verstärkt. Covid-19-bedingte vertragliche Maßnahmen wie das Aussetzen bestimmter Vereinbarungen, Tilgungsaussetzungen oder Liquiditätslinien werden regelmäßig an den Vorstand berichtet und eng überwacht.

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 Forderungskategorie 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 der Covid-19-Pandemie und ergänzt unser Basis-szenario („swoosh“) um abweichende Entwicklungen über einen Betrachtungszeitraum von drei Jahren.

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

### **Finanzinstitute**

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

### **Staaten und Kommunen**

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

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

## Handelsgeschäft

### Funktionstrennung

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

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

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

Im Einzelnen sind die Zuständigkeiten wie folgt zugeordnet:

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

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

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-/emittentenbezogenen Limits.

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

### Anforderungen an die Prozesse

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

Veränderungsprozesse im Sinne des AT 8 MaRisk werden über konzernweite Rahmenlinien konsistent gesteuert und es erfolgt in allen Fällen eine Einbindung des RiskExCo. Prozesse und Systeme sind zudem darauf ausgerichtet, neue Produkte schnell und angemessen in die Risikoüberwachung miteinzubeziehen, 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 Covid-19-Pandemie 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 kein vergleichbares Ereignis in der näheren Vergangenheit gab und insoweit Daten und Erfahrungswerte fehlen.

Zur Messung, Steuerung und Überwachung der Konzentrations- und Diversifikationseffekte auf Portfolioebene nutzen wir zwei verschiedene Kreditrisikomodelle. Diese werden zur operativen Steue-

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.

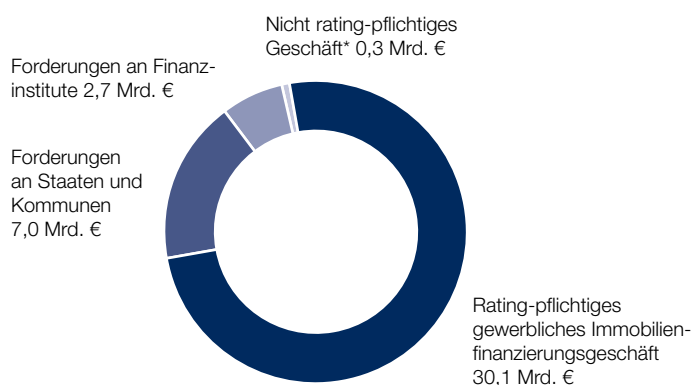
Im Rahmen der prozessorientierten Einzelkreditüberwachung werden verschiedene Instrumente der laufenden Engagementbeobachtung eingesetzt. Hierbei handelt es sich neben den bereits beschriebenen Instrumenten z. B. um die Rating-Kontrolle, die Rückstandskontrollen sowie um die regelmäßige Einzelanalyse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

Vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie hat die Aareal Bank flächendeckend mit den Kunden des rating-pflichtigen Immobilienfinanzierungsgeschäfts in Kontakt gestanden und die vertraglichen Regelungen soweit erforderlich und möglich an die von den Kunden aktualisierten Geschäftspläne angepasst. Dies betraf bezüglich des Aussetzens bestimmter vertraglicher Vereinbarungen ohne Zahlungswirkung (sog. Covenants) aufgrund von Lockdowns in erster Linie Hotelfinanzierungen und Shoppingcenter. Einen signifikanten Teil der benötigten Liquidität stellten unsere Kunden und Sponsoren aus ihren eigenen Mitteln zur Verfügung. Daneben wurden auch Mittel aus staatlichen Hilfspaketen verwendet und einige wenige Kunden reduzierten ihre Engagements. Der Bruttobuchwert des bilanziellen Kreditgeschäfts unter gesetzlichen Moratorien betrug 4 Mio. €. Der Bruttobuchwert des bilanziellen Kreditgeschäfts von Covid-19-bedingten Forbearance-Maßnahmen betrug 6,6 Mrd. €.

### Bilanzielles und außerbilanzielles Geschäft (Bruttobuchwerte)

nach Rating-Verfahren, Mrd. €

31.12.2021

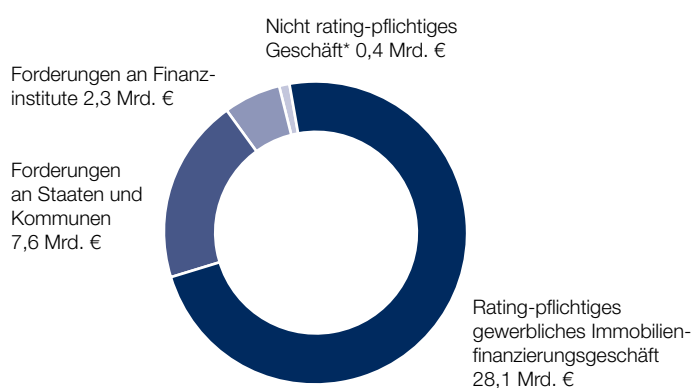


\* Inklusive Privatkundengeschäft der ehemaligen WestImmo

### Bilanzielles und außerbilanzielles Geschäft (Bruttobuchwerte)

nach Rating-Verfahren, Mrd. €

31.12.2020



\* Inklusive Privatkundengeschäft der ehemaligen WestImmo

Neben den bestehenden Prozessen wurden für die von der Covid-19-Pandemie besonders betroffenen Portfolios wie Einzelhandel, Hotel und Studentenwohnheime zusätzliche Maßnahmen umgesetzt. Unabhängig von Liquiditätsmaßnahmen wurden die Portfolios einer besonderen Beobachtung unterzogen. Dazu gehörten Ad-hoc-Wertüberprüfungen der finanzierten Objekte, die zunehmend mit externen Wertgutachten unterlegt wurden. Der Rhythmus für das Regelmonitoring und das interne Rating, die auch einen detaillierten Soll-/Ist-Abgleich des Business Plans beinhalten, wurde auf einen halbjährlichen Turnus angepasst. Das CRE Credit Risk Committee wurde eng in die Beurteilung und Bewertung sämtlicher Kredit- und Monitoring-Entscheidungen eingebunden. Für die betroffenen Portfolios wurde ein separates Reporting



mit Nachverfolgung auf Einzelfallebene und den kreditrelevanten Informationen aufgebaut, um auch aus Portfoliosicht frühzeitig geeignete Maßnahmen ableiten zu können.

Bei der bilanziellen Abbildung dieser Maßnahmen haben wir uns an den Empfehlungen des IASB und maßgeblicher Aufsichtsbehörden wie der EBA, der EZB und der ESMA mit dem Ziel orientiert, eine realistische Einschätzung zu den erwarteten Verlusten abzugeben. Eine Intensivbetreuung führt zur Risikovorsorgebildung in Höhe des erwarteten Kreditverlusts für die gesamte Restlaufzeit des Finanzinstruments (Stage 2). Gleiches gilt für Finanzierungen, für die eine Forbearance-Maßnahme gewährt wird.

In den folgenden Tabellen werden die Bruttobuchwerte von bilanziellem und außerbilanziellem Kredit-, Geld- und Kapitalmarktgeschäft nach

Rating-Klassen und Risikovorsorgestufen (Stages) in Übereinstimmung mit dem Kreditrisikomanagement auf Gruppenebene dargestellt. Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie haben im historischen Vergleich zu einer Erhöhung des Stage-2-Bestands geführt. Die Darstellung erfolgt gemäß internen Ausfallrisiko-Rating-Klassen der Aareal Bank Gruppe. Die Ausfalldefinition richtet sich nach der für die Steuerung relevanten Ausfalldefinition gemäß Art. 178 CRR.

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.

### Bilanzielles rating-pflichtiges gewerbliches Immobilienfinanzierungsgeschäft

	31.12.2021					31.12.2020				
	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	116	–	–	–	116	73	–	–	–	73
Klasse 3	203	3	–	–	206	249	4	–	–	253
Klasse 4	694	–	–	–	694	1.142	–	–	–	1.142
Klasse 5	3.602	105	–	160	3.867	3.684	9	–	249	3.942
Klasse 6	4.800	185	–	138	5.123	3.920	426	–	184	4.530
Klasse 7	4.337	331	–	67	4.735	2.991	297	–	253	3.541
Klasse 8	3.034	1.158	–	82	4.274	3.140	574	–	38	3.752
Klasse 9	1.004	2.545	–	48	3.597	2.565	1.271	–	14	3.850
Klasse 10	908	3.366	–	39	4.313	707	2.961	–	17	3.685
Klasse 11	38	731	–	–	769	453	514	–	–	967
Klasse 12	–	77	–	–	77	1	16	–	–	17
Klasse 13-15	–	74	–	–	74	–	–	–	–	–
Ausgefallen	–	–	1.503	64	1.567	–	–	1.547	95	1.642
<b>Gesamt</b>	<b>18.736</b>	<b>8.575</b>	<b>1.503</b>	<b>598</b>	<b>29.412</b>	<b>18.925</b>	<b>6.072</b>	<b>1.547</b>	<b>850</b>	<b>27.394</b>

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

## Außerbilanzielles rating-pflichtiges gewerbliches Immobilienfinanzierungsgeschäft

	31.12.2021					31.12.2020				
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl <sup>1)</sup>	Gesamt	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl <sup>1)</sup>	Gesamt
Mio. €										
Klasse 1-3	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Klasse 4	8	–	–	–	8	29	–	–	–	29
Klasse 5	157	–	–	–	157	69	–	–	10	79
Klasse 6	70	–	–	–	70	168	–	–	–	168
Klasse 7	102	–	–	–	102	87	0	–	14	101
Klasse 8	15	9	–	–	24	123	9	–	–	132
Klasse 9	113	47	–	–	160	158	41	–	–	199
Klasse 10	65	66	–	–	131	12	80	–	–	92
Klasse 11	23	8	–	–	31	30	11	–	–	41
Klasse 12-15	–	1	–	–	1	–	–	–	–	–
Ausgefallen	–	–	6	–	6	–	–	1	5	6
<b>Gesamt</b>	<b>553</b>	<b>131</b>	<b>6</b>	<b>–</b>	<b>690</b>	<b>676</b>	<b>141</b>	<b>1</b>	<b>29</b>	<b>847</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

	31.12.2021					31.12.2020				
	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	619	–	–	–	619	853	–	–	–	853
Klasse 2	160	–	–	–	160	213	–	–	–	213
Klasse 3	373	–	–	–	373	26	–	–	–	26
Klasse 4	212	–	–	–	212	108	–	–	–	108
Klasse 5	21	–	–	–	21	48	–	–	–	48
Klasse 6	93	–	–	–	93	26	–	–	–	26
Klasse 7	708	–	–	–	708	677	–	–	–	677
Klasse 8	424	3	–	–	427	320	–	–	–	320
Klasse 9	30	–	–	–	30	–	–	–	–	–
Klasse 10	27	–	–	–	27	33	–	–	–	33
Klasse 11-18	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Ausgefallen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Gesamt</b>	<b>2.667</b>	<b>3</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>2.670</b>	<b>2.304</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>2.304</b>

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

## Bilanzielle Forderungen an Staaten und Kommunen

	31.12.2021					31.12.2020				
	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	3.400	–	–	–	<b>3.400</b>	3.622	–	–	–	<b>3.622</b>
Klasse 2	1.777	–	–	–	<b>1.777</b>	1.674	–	–	26	<b>1.700</b>
Klasse 3	656	–	–	–	<b>656</b>	778	–	–	62	<b>840</b>
Klasse 4	69	–	–	–	<b>69</b>	76	–	–	–	<b>76</b>
Klasse 5	64	–	–	–	<b>64</b>	36	–	–	–	<b>36</b>
Klasse 6	1	–	–	–	<b>1</b>	177	–	–	–	<b>177</b>
Klasse 7	187	–	–	–	<b>187</b>	151	–	–	–	<b>151</b>
Klasse 8	0	–	–	–	<b>0</b>	1	–	–	–	<b>1</b>
Klasse 9	620	186	–	–	<b>806</b>	404	556	–	–	<b>960</b>
Klasse 10-20	–	–	–	–	<b>–</b>	–	–	–	–	<b>–</b>
Ausgefallen	–	–	–	–	<b>–</b>	–	–	–	–	<b>–</b>
<b>Gesamt</b>	<b>6.774</b>	<b>186</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>6.960</b>	<b>6.919</b>	<b>556</b>	<b>–</b>	<b>88</b>	<b>7.563</b>

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

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 (Mobilen), 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 Kredit-system der Bank erfasst.

#### **Kreditrisikominderung von Handelsgeschäften**

Zur Reduzierung des Adressenausfallrisikos im Handelsgeschäft der Aareal Bank enthalten die von

der Bank verwendeten Rahmenverträge für Finanztermingeschäfte<sup>1)</sup> und Rahmenverträge für Wertpapierpensionsgeschäfte (Repos) verschiedene Kreditrisikominderungstechniken in Form von gegenseitigen Aufrechnungsrahmenvereinbarungen („Netting-Vereinbarungen“).

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

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

Insbesondere das Close-out Netting ist mit (internationalen) Rechtsrisiken behaftet. Die Bank prüft diese Rechtsrisiken unter Verwendung von Rechtsgutachten zur Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit der gegenseitigen Aufrechnungsrahmenvereinbarungen im Falle der Insolvenz eines Vertragspartners. Die Gutachten werden in Bezug auf unterschiedliche Kriterien wie Produktart, Rechtsordnung am Sitz und am Ort einer Niederlassung eines Vertragspartners sowie individuelle Vertragsergänzungen unter Verwendung einer für diese Zwecke entwickelten Datenbank ausgewertet. So entscheidet die Bank für jedes Einzelgeschäft, ob es „nettingfähig“

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

ist. Die Bank bedient sich berücksichtigungsfähiger zweiseitiger Aufrechnungsrahmenvereinbarungen im Sinne der CRR bei allen Geschäften mit Finanzinstituten, wobei in den meisten Fällen zusätzliche Besicherungsvereinbarungen bestehen, die das jeweilige Kreditrisiko weiter mindern.

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

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

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

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

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

### Länderrisiken

Unser ganzheitlicher Ansatz im Risikomanagement umfasst u. a. auch die Messung und Überwachung von Länderrisiken. Dabei definieren wir das Länderrisiko als das Ausfallrisiko eines Staats oder

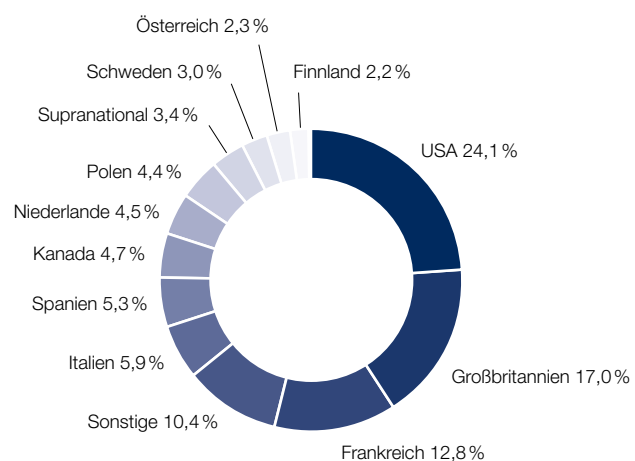
staatlicher Organe sowie als die Gefahr, dass ein zahlungswilliger und -fähiger Kontrahent infolge staatlicher Maßnahmen seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen kann, da er in der Möglichkeit beschränkt wird, Zahlungen an den Gläubiger zu leisten (Transferrisiko). Die Steuerung der Länderrisiken erfolgt durch einen bereichsübergreifenden Prozess. Die Höhe des jeweiligen Länderlimits wird auf Basis einer Länderrisiko-einschätzung 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 %

31.12.2021

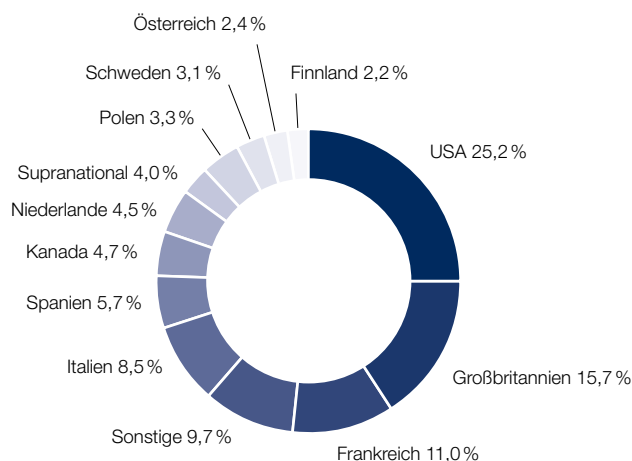




## Anteil Länder-Exposure im internationalen Geschäft

in %

31.12.2020



- Risiken resultierend aus expliziten und impliziten Optionen (Option Risk),
- Risiken basierend auf der geänderten Bewertung der Pensionsverpflichtungen (Pension Risk),
- Risiken aus den Wertschwankungen des Fondsvermögens (Fonds Risk) und
- Risiken aus der Änderung des Aareal Bank-spezifischen Refinanzierungsspreads (Funding Risk).

## Risikomessung und -überwachung

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

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

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

## 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, das sogenannte Gap Risk aufgesplittet nach:
  - Risiken aus sich mit Zinsen verändernden Cashflows bezogen auf die allgemeine Zinskurve (Zinsanpassungsrisiko bzw. Repricing Risk),
  - Risiken aus der Bewertung zukünftiger Cashflows bzgl. der allgemeinen Zinskurve (Zinsstrukturkurvenrisiko bzw. Yield Curve Risk),
- Risiken aus sich mit Zinsen verändernden Cashflows bezogen auf die Spreads zur allgemeinen Zinskurve (Basis Risk),

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 zehn Jahren, im Durchschnitt 2,75 Jahre, in die Berechnung einbeziehen. Kreditgeschäfte werden mit ihrer Zinsbindungsfrist (Festzinsgeschäfte) bzw. mit dem Zeitraum der erwarteten Laufzeit (variable Geschäfte) berücksichtigt. Das Eigenkapital des Aareal Bank Konzerns fließt nicht als separate Passivposition risikomindernd in die VaR-Berechnung ein. Dies führt tendenziell zu einem erhöhten VaR-Ausweis und unterstreicht damit unser Ziel, einen konservativen Ansatz unserer Risikomessung zu verfolgen.

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

Wesentlichen auf der unterschiedlichen Entwicklung der Forward-Zinsen vor und nach Zinsschock und den jeweils hieraus resultierenden, modellierten Auswirkungen auf das Kundenverhalten.

### Zinssensitivität

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

### Barwertige Auswirkung gemäß Zinsschock

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

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

## Barwertveränderungen

	31.12.2021		31.12.2020	
	bei -200 BP	bei +200 BP	bei -200 BP	bei +200 BP
Mio. €				
EUR	-23	101	9	49
GBP	8	-16	19	-21
USD	84	-43	62	-39
Sonstige	10	-9	8	-18
<b>Gesamt</b>	<b>79</b>	<b>33</b>	<b>98</b>	<b>-29</b>
<b>Verhältnis zu regulatorischen Eigenmitteln (%)</b>	<b>2,6</b>	<b>1,1</b>	<b>2,9</b>	<b>0,9</b>

	31.12.2021	31.12.2020
Mio. €		
Parallele Zinserhöhung	29	-32
Zinskoeffizient bei paralleler Zinserhöhung (%)	1,1	1,2
Parallele Zinssenkung	80	98
Zinskoeffizient bei paralleler Zinssenkung (%)	3,1	3,8
Versteilung der Zinskurve	64	50
Zinskoeffizient bei Versteilung der Zinskurve (%)	2,4	1,9
Verflachung der Zinskurve	-26	2
Zinskoeffizient bei Verflachung der Zinskurve (%)	1,0	0,1
Kurzfristschock – aufwärts	-22	-39
Zinskoeffizient bei Kurzfristschock aufwärts (%)	0,8	1,5
Kurzfristschock – abwärts	81	92
Zinskoeffizient bei Kurzfristschock abwärts (%)	3,1	3,6
<b>Kernkapital (T1 nach Basel III)</b>	<b>2.622</b>	<b>2.586</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 der Aareal Bank Gruppe liegt deutlich unter der vorgesehenen Grenze von 15 %.

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

## Marktrisiken

### Definition

Unter Marktrisiken (Market Risk) verstehen wir allgemein die Gefahr, aufgrund der Veränderung von Marktparametern Verluste zu erleiden. Unter Market Risk werden diejenigen Marktrisiken zusammengefasst, die nicht dem IRRBB zugewiesen werden. Insbesondere schließt es damit auch jede

Art von Spreadrisiken zinssensitiver Instrumente des Anlagebuchs mit ein, welche weder dem Zinsänderungsrisiko im Anlagebuch noch dem Adressenausfallrisiko angehören. Im Detail beinhaltet dies in der Aareal Bank:

- Risiken basierend auf den Veränderungen von Spot-Wechselkursen (Spot FX Risk),
- Risiken basierend auf den Veränderungen von Forward-Wechselkursen (Forward FX Risk),
- Risiken aus dem regulatorischen Handelsbuch (Financial Risk in the Trading Book = FRTB Risk).

Im Aareal Bank Konzern besteht für die Aareal Bank AG als Handelsbuchinstitut die Möglichkeit, Handelsbuchgeschäfte im Sinne der CRR zu tätigen. Im Berichtsjahr wurden keine derartigen Geschäfte abgeschlossen, sodass Risiken aus dem Handelsbuch im Berichtszeitraum keine Rolle spielten.

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

Zusätzliche Bestandteile des Marktrisikos sind:

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

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

### Risikomessung und -überwachung

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

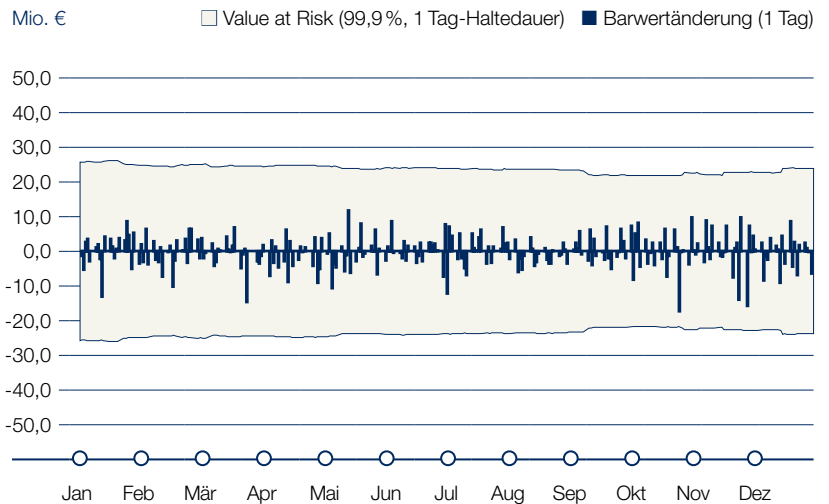
Das VaR-Konzept hat sich als die wesentliche Methode zur Messung der ökonomischen Marktrisiken etabliert. Der VaR quantifiziert das Risiko als Verlust, der innerhalb eines bestimmten Zeitraums mit einer vorgegebenen Wahrscheinlichkeit nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der 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 mindestens 250 Tagen<sup>1)</sup> ermittelt. Mit einem Konfidenzniveau von 99,9 % wird das Verlustpotenzial bestimmt.

### Backtesting

Die Prognosegüte der statistischen Modelle wird durch ein monatliches Backtesting überprüft. Bei diesem als Binomial-Test bezeichneten Verfahren werden Gewinne und Verluste aufgrund von Marktpreisschwankungen auf täglicher Basis mit

### Barwertentwicklung und 1-Tages-VaR im Jahresverlauf 2021



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 vorstehend 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.

### 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

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

oder durch externe Ereignisse ausgelöst werden. In dieser Definition sind Rechtsrisiken eingeschlossen. Modell- und Reputationsrisiken werden, sofern sie ursächlich aus Operationellen Risiken hervorgehen, ebenfalls in dieser Risikoart berücksichtigt. Seit 2021 werden auch ESG-Risikofaktoren im Operationellen Risiko berücksichtigt. Systemische Risiken bzw. deren Auswirkungen auf Operationelle Risiken werden hiervon nicht berührt.

### 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 Indikatoren für eventuelle Risikopotenziale innerhalb der Organisationshierarchie vermittelt werden können;
- Risikoinventuren, die eine periodische systematische Erfassung aller relevanten Risiken beinhalten;
- Schadensfalldatenbank, in die entsprechende Schadensfälle gemeldet und bis zu ihrer offiziellen Beilegung überwacht werden können.

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

Aus den dargestellten drei Controlling-Instrumenten erfolgt das regelmäßige Reporting der Risikosituation an das Management der Bank. 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.

Ergänzend zum Reporting aus den o.g. Instrumenten werden quartalsweise angemessene Stresstests durchgeführt. Hierbei handelt es sich um hypothetische und historische Szenarien sowie Sensitivitätsanalysen auf die Risikoinventuren. Die Ergebnisse der Stresstests werden dem Vorstand regelmäßig berichtet und dienen als Indikator für potenzielle bestandsgefährdende Entwicklungen innerhalb der Operationellen Risiken.

In der Rechtsabteilung der Aareal Bank werden außergerichtliche und gerichtliche Rechtsstreitigkeiten, an denen die Bank beteiligt ist, überwacht sowie Rechtsfragen mit grundsätzlicher Bedeutung bearbeitet. Dies erfolgt bei Bedarf mit Unterstützung externer Anwälte.

Außerdem laufen dort sämtliche Informationen zu gerichtlichen und außergerichtlichen Rechtsstreitigkeiten der Aareal Bank Gruppe zusammen. Die Einbindung der Rechtsabteilung basiert insoweit auf entsprechenden konzernweit gültigen Richtlinien. Die dezentralen operativen Rechtseinheiten der Bank sowie die Rechtsabteilungen der Tochtergesellschaften melden vierteljährlich und bei Bestehen besonderer Risiken anlassbezogen identifizierte Rechtsrisiken an die Rechtsabteilung der Aareal Bank. Bei Bedarf findet seitens der Rechtsabteilung der Aareal Bank eine Erörterung und Abstimmung konkreter Maßnahmen mit der meldenden Einheit statt.

Die Rechtsabteilung berichtet (mindestens) vierteljährlich sowie in Einzelfällen anlassbezogen an den Vorstand. Die Informationen zu Rechtsrisiken gehen zudem in die Berichterstattung über Operationelle Risiken ein.

Das Operationelle Risiko wird mit dem aufsichtsrechtlichen Standardansatz quantifiziert. Auch die ergänzenden Instrumente des Operationellen Risikomanagements, d.h. insbesondere die Indikatoren-Überwachung, Schadensfallanalyse, Szenarioanalyse und das Self-Assessment, deuten nicht auf ein höheres Risikopotenzial hin. Des Weiteren haben sich keine wesentlichen Risikokonzentrationen gezeigt. Die Schadensfälle werden fortlaufend in der Schadensfalldatenbank erfasst.

Die Auswirkungen dieser Schadensfälle im Berichtsjahr betrugen weniger als 20 % des für Operationelle Risiken anzurechnenden regulatorischen Kapitals.

In Ergänzung zu den o.g. Instrumenten werden seitens der Bank bei Bedarf unter Heranziehung externer Daten relevante Einzelszenarien betrachtet und eventuell erforderliche Maßnahmen implementiert. Zusammen ergeben diese Instrumente des Managements Operationeller Risiken einen geschlossenen Regelkreis, der aus den Elementen Risikoidentifizierung, -bewertung, -steuerung und Risikokontrolle besteht.

Die Controlling-Instrumente des Operationellen Risikos werden durch ein System zur Steuerung und Überwachung von ausgelagerten Aktivitäten und Prozessen (Outsourcing) ergänzt. Hierbei beurteilen die maßgeblichen Organisationseinheiten in regelmäßigen Abständen die Leistung des Auslagerungsunternehmens anhand definierter Kriterien. Die Ergebnisse und Steuerungsmaßnahmen werden im Rahmen der Berichterstattung über Operationelle Risiken an das Management der Bank kommuniziert, sodass bei Bedarf geeignete Maßnahmen zur Risikominderung ergriffen werden.

## Beteiligungsrisiken

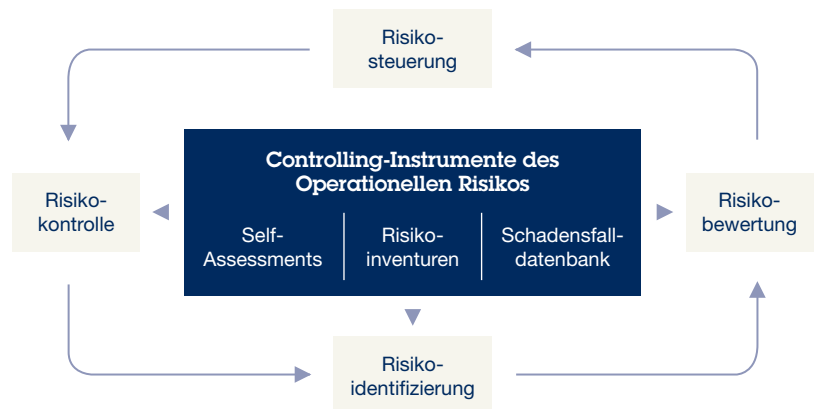
### Definition

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 mit eingeschlossen werden zusätzlich Risiken aus Haftungsverhältnissen gegenüber den relevanten Konzerngesellschaften.

### Risikomessung und -überwachung

Im Rahmen der Risikomessung und -überwachung werden alle relevanten Konzerngesellschaften einer regelmäßigen Risikoüberprüfung und -bewertung unterzogen. Hierbei werden aufgrund des speziellen

## Management Operationeller Risiken



Charakters der Beteiligungsrisiken (z. B. Vermarktungsrisiken) speziell zugeschnittene Methoden und Verfahren verwendet. Auf Basis eines internen Bewertungsverfahrens erfolgt die Quantifizierung und Anrechnung des Beteiligungsrisikos im Rahmen der Risikotragfähigkeit und der Limitierung. Das für das Beteiligungsrisiko eingerichtete Limit wurde im abgelaufenen Jahr stets eingehalten.

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

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

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

## Immobilienrisiken

### Definition

Unter Immobilienrisiko fassen wir die Gefahr von unerwarteten Verlusten, die sich aus der Wertveränderung von Immobilien im Eigenbestand oder



im Bestand von vollkonsolidierten Tochterunternehmen ergeben.

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

### Risikomessung und -überwachung

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

## Geschäfts- und strategische Risiken

### Definition

Geschäfts- und strategische Risiken sind Risiken von unerwarteten Verlusten in der Regel durch Gewinnrückgang verursacht durch Erträge, die niedriger sind als erwartet, und die nicht durch Kostenreduzierungen kompensiert werden können. Strategisches Risiko kann aus Änderungen des Wettbewerbsumfelds oder der regulatorischen Vorgaben entstehen oder aufgrund einer unpassenden strategischen Positionierung im makroökonomischen Umfeld.

### Risikomessung und -überwachung

Wir unterscheiden hier in Investitions- und Allokationsrisiko, wobei das Allokationsrisiko bereits über unterschiedliche Planungsszenarien abgedeckt und in den Risikodeckungsmassen berücksichtigt wird.

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 stellt sicher, 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 im Rahmen der Kapitalplanung 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 bilanziellen 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 mindestens ein historisches, ein idiosynkratisches und ein kombiniertes Szenario 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.

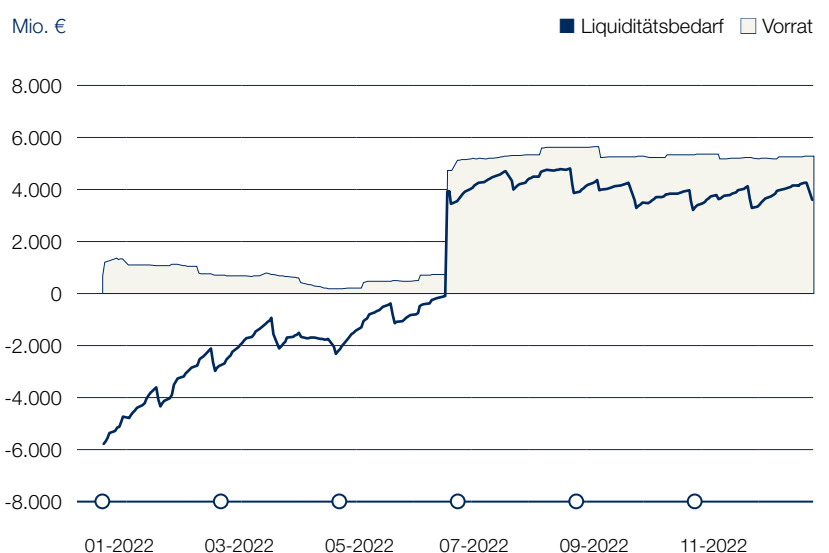
### Time to Illiquidity

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 gegenübergestellt. Die Time to Illiquidity (Ttl) bezeichnet die verbleibende Zeit in Tagen, für die auch unter ungünstigen Umständen eine ausreichende Zahlungsfähigkeit der Aareal Bank Gruppe als gewährleistet erachtet werden kann. Das heißt, für diesen Zeitraum übersteigt der Liquiditätsbedarf inklusive Sicherheitsaufschlägen für adverse zukünftige Ereignisse nicht den Liquiditätsvorrat.

Die Grundlage 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 2022 dar. Aus der Darstellung ist ersichtlich, dass der Liquiditätsbedarf den Liquiditätsvorrat auch unter ungünstigen Bedingungen zu keinem Zeitpunkt übersteigt. Der Anstieg des Vorrats ab Juni 2022 spiegelt die Fälligkeit der gezielten längerfristigen Refinanzierungsgeschäfte (TLTROs) und der dazugehörigen Sicherheiten wider.



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 (Liquiditätsrisikomodell) 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 Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem**

#### **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 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 den Jahresbericht 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.

### **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 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 Aufstel-

lung 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 Ausnahmeberichten 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 nicht nur durch den betroffenen Fachbereich, sondern auch durch einen in der Bank eingerichteten Steuerungskreis laufend beobachtet und kommuniziert. Daneben initiiert dieser die ggf. erforderlichen Anpassungen an Systeme und Prozesse und berichtet die Ergebnisse an den Vorstand.

## Prognose- und Chancenbericht

### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Konjunktur, die Finanzmärkte und die Gewerbeimmobilien sind einer Reihe von Risiken ausgesetzt, wobei sich einige Abwärtsrisiken 2021 auflösen oder abgeschwächt haben. Dies ist beispielsweise anhand der Verfügbarkeit von Covid-19-Impfstoffen und der laufenden konjunkturellen Erholung in vielen Volkswirtschaften festzustellen. Dennoch existieren weiterhin Risiken, die negativ zum Tragen kommen könnten. Hierzu zählt insbesondere die fortlaufende Covid-19-Pandemie mitsamt der aufkommenden oder möglichen neuen Virusmutationen und der damit einhergehenden wirtschaftlichen Einschränkungen. Zweifel am Zusammenhalt des europäischen Projekts, gestiegene staatliche und private Verschuldungen, geopolitische Risiken wie der Ukraine-Konflikt, anhaltende Lieferkettenstörungen, eine anhaltend hohe Inflation sowie die Folgen des Umbaus der Wirtschaft hin zu mehr Klimaneutralität stellen weitere bedeutende Risiken dar.

Eine fortlaufende Covid-19-Pandemie aufgrund hoher Neuinfektionszahlen und Virusmutationen



oder schleppenden Impffortschritts könnte die Erholung einzelner Regionen bremsen oder stoppen. Eine Verlängerung oder Neueinführung von Infektionsschutzmaßnahmen kann insbesondere auf die Nachfrage und den Dienstleistungssektor negative Folgen haben. Diejenigen Länder, die größere Defizite beim Impffortschritt haben, dürften angesichts möglicher neuer Infektionswellen dabei den größten sozialen und wirtschaftlichen Herausforderungen gegenüberstehen.

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

Steigende Staatsverschuldungen infolge der massiven fiskalischen Unterstützung, aber auch wegen des wirtschaftlichen Einbruchs im Vorjahr, sind weltweit zu beobachten. Zwar sorgen die Zentralbanken nach wie vor für günstige Refinanzierungsbedingungen, doch mit einem Auslaufen der Anleihenkaufprogramme könnten die Risikoaufschläge für hoch verschuldete Staaten ansteigen. Die Verschuldung der nicht-finanziellen Unternehmen ist in vielen fortgeschrittenen Volkswirtschaften vor allem durch die Ausgabe von Anleihen gestiegen.

Trotz einiger Entspannungen und zuletzt ausgebliebener weiterer Verschärfungen ist das Risiko einer Störung des freien Handels nach wie vor vorhanden. Darüber hinaus können weitere geopolitische Risiken wie Cyber-Attacken, Terrorismus oder politische bzw. kriegerische Konflikte die Märkte und ihre Teilnehmer stark beeinflussen. Sanktionen

im Ukraine-Konflikt könnten dazu führen, dass unser im Abbau befindliches, verbliebenes Russland-Exposure von rund 200 Mio. € (besichert) aufgrund staatlicher Maßnahmen möglicherweise nicht bedient werden kann (Transferrisiko).

Die globalen Wertschöpfungs- und Logistikketten sind derzeit weitaus gravierender beeinträchtigt, als es erfahrungsgemäß in Erholungsphasen zu erwarten wäre. Sollten die bestehenden Lieferengpässe aufrecht erhalten bleiben oder sich verschärfen, stellt dies einen erheblichen Risikofaktor dar, durch den das Wirtschaftswachstum insgesamt, aber insbesondere die Produktion im verarbeitenden Gewerbe gebremst wird.

Die weltweit hohe Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen durch die Umsetzung von aufgestauten Ersparnissen in Konsum, hohe Investitionsausgaben und das Anziehen der Energiepreise haben den Preisniveauanstieg bereits deutlich beschleunigt und in manchen Volkswirtschaften auf die höchste Rate seit mehreren Jahrzehnten gehoben. Sofern die Nachfrage auch zukünftig auf angebotsseitige Knappheiten durch Kapazitätsengpässe und Lieferkettenstörungen trifft, kann es bei einigen Waren und Dienstleistungen zu weiteren Preisanstiegen kommen, die zu einer steigenden Inflation und möglicherweise persistent höheren Inflationserwartungen beitragen. Eine anhaltend hohe Inflation könnte mittelfristig eine restriktivere Geldpolitik nach sich ziehen.

Die Bestrebung vieler Staaten und Unternehmen zur Begrenzung der globalen Erwärmung erfordert eine tiefgreifende Umgestaltung der gesamten Wirtschaft. Dabei sind die makroökonomischen Auswirkungen dieser Umstellungen 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.

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.

### Konjunktur

Nach dem weltweiten Aufschwung 2021 mit zum Teil sehr hohen Wachstumsraten sollte sich die konjunkturelle Erholung 2022 fortsetzen, allerdings mit abnehmender Dynamik. Auch wenn einige Risikofaktoren akut sind und neue Virusmutationen hervortreten können, sollte sich die gesundheitliche Lage im Laufe des Jahres normalisieren und viele Lieferkettenprobleme auflösen. Von der Erholung dürften weiterhin insbesondere die kontaktintensiven Branchen profitieren und die Verschiebung des Konsums zwischen dem verarbeitenden Gewerbe hin zu Dienstleistungen anhalten. Insgesamt unterstützen das noch vorhandene Aufholpotenzial und der starke private Konsum die Annahme eines erneut kräftigen realen Wachstums der Weltwirtschaft im Jahr 2022, welches von deutlichen Verschiebungen bei wichtigen makroökonomischen Trends geprägt sein wird. Die strukturellen Haushaltsdefizite in den Industriestaaten werden sich im nächsten Jahr verringern, da Unterstützungsmaßnahmen weiter auslaufen, wodurch die Finanzpolitik restriktiver wird. Der private Konsum der überschüssigen Ersparnisse könnte jedoch die Auswirkung einer strafferen Finanzpolitik abmildern. In Abhängigkeit der Ausgabenbereitschaft der privaten Haushalte sollte somit der wesentliche Wachstumsimpuls von der Fiskalpolitik an den privaten Sektor zurückgegeben werden.

Das reale Bruttoinlandsprodukt der Eurozone dürfte im Jahr 2022 erneut deutlich ansteigen. Dabei wird erwartet, dass der private Konsum der wichtigste Wachstumstreiber ist und ein beträchtlicher Anteil der von den Haushalten gebildeten Ersparnisse ausgegeben wird. Nachdem das Wachstum des Welthandels 2021 seinen vorläufigen Höhepunkt erreicht hat, wird eine Verlangsamung der Warenexporte erwartet. Unterstützt durch das EU-Investitionspaket sollten steigende Investitions-

ausgaben wachstumsfördernd wirken. Da die jeweiligen Mitgliedsstaaten unterschiedliche Investitionsschwerpunkte formuliert haben und von den Folgen der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen sind, wird die weitere Erholung der EU-Mitgliedsstaaten ungleich verlaufen.

Für Großbritannien wird ebenso eine starke wirtschaftliche Erholung für das Jahr 2022 erwartet. Diese Erwartung ist auf steigende Unternehmensinvestitionen, die Umsetzung eines Teils der gebildeten Ersparnisse der Haushalte in Konsum sowie aus dem noch vorhandenen Nachholbedarf nach dem starken Wirtschaftseinbruch im Jahr 2020 zurückzuführen. Des Weiteren wird im Gegensatz zu der Eurozone eine kräftige Zunahme der Exporte erwartet. Während der Aufschwung 2021 noch durch außergewöhnliche fiskalpolitische Maßnahmen unterstützt wurde, wird dieser Stimulus 2022 schrittweise zurückgenommen, wodurch die Erholung in eine neue Phase eintritt.

Wir erwarten auch in den USA im Jahr 2022 ein deutliches Wirtschaftswachstum. Dabei werden umfangreiche fiskalische Konjunkturprogramme, eine sich auf das Vorkrisenniveau erholende Beschäftigung und der private Konsum die wichtigsten Treiber sein. Für das Jahr 2022 wird außerdem erwartet, dass die Exporte zum ersten Mal seit 2013 stärker steigen werden als die Importe. Angetrieben durch private Konsumausgaben und steigende Exporte erwarten wir auch für Kanada einen deutlichen Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts im Jahr 2022.

Bedingt durch den Abschwung in der Baubranche und die Zero-Covid-Politik, die die Produktion und den privaten Konsum hemmt, erwarten wir für China im Jahr 2022 ein schwächeres Wachstum als im Jahr 2021. Dies stellt auch eine Rückkehr der Transition der chinesischen Wirtschaft mit abnehmenden Wachstumsraten im Vergleich zu vor der Corona-Pandemie dar. Auf Basis des privaten Konsums und einer Steigerung der Industrieproduktion dürfte Australien in 2022 mit einem deutlich positiven Wirtschaftswachstum rechnen. Durch sinkende Investitionen sollte dies jedoch leicht unter der Wachstumsrate aus 2021 liegen.

### Finanz- und Kapitalmärkte, Geldpolitik und Inflation

Die zuvor genannten Risiken und Unsicherheiten sind ebenso für die Finanz- und Kapitalmärkte von Bedeutung und können erneut zu deutlichen Verwerfungen führen. Wir gehen jedoch weiterhin von einer Offenheit der Refinanzierungsmärkte zu ansprechenden Konditionen aus.

Durch die nach wie vor bestehenden Unsicherheiten und um die Erholung nicht zu unterbrechen, wird für das Jahr 2022 mit einer insgesamt weiterhin expansiven Geldpolitik und weiter niedrigen Zinsen gerechnet. Dennoch haben mit Blick auf die Arbeitsmarkt- und Inflationsentwicklung wichtige Zentralbanken angefangen, ihre Geldpolitik zu straffen. Dies ist als Zeichen zu verstehen, dass die Preisstabilität und nicht mehr überwiegend die Stimulierung der Wirtschaft in das Zentrum der Geldpolitik rücken.

Neben der Beendigung der Nettoankäufe von Vermögenswerten hat die Fed im Januar 2022 mitgeteilt, dass vor dem Hintergrund einer Inflation von deutlich über 2% und eines starken Arbeitsmarkts mit einer zeitnahen Anhebung des Leitzinses im Jahr 2022 zu rechnen ist. Nach einer ersten Zinsanhebung im Dezember 2021 ist ebenso bei der Bank of England in 2022 mit einer weiteren Anhebung des Leitzinses zu rechnen. Dagegen wird die EZB 2022 wahrscheinlich an einem expansiveren geldpolitischen Kurs festhalten. Zwar hat sie angekündigt, dass die Nettoankäufe des PEPP im März 2022 beendet werden, jedoch sollen gleichzeitig im Rahmen des APP mehr Anleihen gekauft werden. Da die EZB nach eigenem Bekunden zuerst die Nettoankäufe des Programms beendet, bevor der Leitzins erhöht wird, ist eine Leitzinserhöhung in der Eurozone in 2022 nicht zu erwarten. Jedoch wird erwartet, dass es bereits 2022 eine Erhöhung des Einlagezinses geben könnte.

Gleich mehrere Faktoren dürften den Inflationsdruck 2022 wieder unter die hohen Werte zum Jahresende 2021 fallen lassen, auch wenn regionsabhängig zwischenzeitliche neue Höchststände zu erwarten sind. So sollten mit der Instandsetzung

der Lieferketten angebotsseitige Engpässe im verarbeitenden Gewerbe abnehmen. Des Weiteren dürften ein fortschreitender Abbau des Konsumstaus, das Auslaufen von Basiseffekten und eine nachlassende Energieverteuerung zu einem Rückgang der Preissteigerung beitragen. Die Inflationsraten dürften aber weiterhin über dem Niveau vor Ausbruch der Corona-Pandemie liegen.

### Regulatorisches Umfeld

Die Covid-19-Pandemie hatte auch zumindest vorübergehende Auswirkungen auf das regulatorische Umfeld. So wurden als unmittelbare Reaktion auf den Ausbruch der Pandemie diverse regulatorische Initiativen verschoben und temporäre Erleichterungen für Institute beschlossen. Dennoch ist zu erwarten, dass sich die Tendenz strengerer regulatorischer Rahmenbedingungen auch in den kommenden Jahren weiter fortsetzen wird. So führt die durch die Group of Governors and Heads of Supervision (GHOS) des Baseler Ausschusses beschlossene Finalisierung von Basel III zu umfangreichen Änderungen an den Ansätzen zur Ermittlung der risikogewichteten Eigenkapitalunterlegung (sog. Basel IV). Die EU-Kommission hat hierzu im Oktober 2021 einen Vorschlag unterbreitet, der nun im Rahmen des Trilog-Verfahrens zu finalisieren ist. Der vorgeschlagene Erstanwendungszeitpunkt der neuen Regelungen ist der 1. Januar 2025 und damit zwei Jahre später als vom BCBS vorgesehen.

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

Darüber hinaus wird das regulatorische Umfeld in den nächsten Jahren zunehmend durch weiter steigende Anforderungen in Bezug auf nachhaltiges Wirtschaften und das Management von sog. ESG-Risiken (ESG steht für „Environmental, Social,

Governance“) geprägt sein. Eine wesentliche Grundlage hierfür bilden die Einführung und der weitere Ausbau der EU-Taxonomie zur Klassifizierung von Wirtschaftstätigkeiten. Erste Veröffentlichungspflichten für ESG-Sachverhalte sind in kleinerem Umfang erstmalig ab dem 31. Dezember 2021 anzuwenden und der Umfang steigt mit der Zeit. Darüber hinaus wird in 2022 die EZB erstmalig einen Klimastresstest durchführen.

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

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

## Branchen- und Geschäftsentwicklung

### Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen

Im Allgemeinen sollten Gewerbeimmobilien im Jahr 2022 von der unterstellten, weiterhin hohen wirtschaftlichen Dynamik und der zunehmenden Normalisierung des Geschäftsbetriebs in den meisten Bereichen der Wirtschaft profitieren. Für die Finanzierungsmärkte geht die Bank davon aus, dass der Wettbewerb intensiv bleibt. Dabei wird der Wettbewerb insbesondere in Regionen und bei Objektarten, die schon 2021 stark gefragt waren, weiter hoch sein. Aber auch von der Pandemie stärker getroffene Objektarten sollten sich ange-

sichts attraktiver Renditen und gesunkener Risiken mit einer höheren Nachfrage konfrontiert sehen. Die Beleihungsausläufe für Neugeschäft dürften überwiegend stabil bleiben und nur bei besonders gefragten Gewerbeimmobilien in der Tendenz leicht steigen. Im Zuge des intensiven Wettbewerbs gehen wir von einem Abwärtsdruck auf die Margen für die Finanzierung von Gewerbeimmobilien in diesem Jahr aus.

Für gewerbliche Immobilien bestehen im Zuge der Covid-19-Pandemie nach wie vor Unsicherheiten. Maßgeblich hierfür sind die pandemische Entwicklung sowie die weitere wirtschaftliche Erholung, welche regionsabhängig unterschiedlich ausfallen werden. Unsicherheiten resultieren insbesondere aus möglichen neuen Infektionsschutzmaßnahmen, die länderspezifisch und objektartenspezifisch unterschiedliche Auswirkungen haben dürften, wenngleich nicht auf dem Niveau vergangener Maßnahmen. Erneute Verschärfungen der Kontaktlimitierung, Reisebeschränkungen oder temporäre Geschäftsschließungen könnten den Cashflow in 2022 negativ beeinflussen, insbesondere bei den Objektarten Hotel und Einzelhandel.

Darüber hinaus sind für die Gewerbeimmobilienmärkte auch die weiteren Unsicherheiten und Risiken im gesamtwirtschaftlichen Umfeld von Relevanz. Es wird erwartet, dass verschiedene Faktoren einen Einfluss auf die Wertentwicklung von Gewerbeimmobilien im Jahr 2022 haben werden. Während sehr niedrige Zinssätze in Kombination mit positiven Mietentwicklungen die Immobilienpreise stützen, können sich steigende politische Unsicherheit, wirtschaftliche Abschwünge oder die Zurückhaltung der Investoren infolge eintretender Risiken nachteilig auf die Immobilienpreise auswirken. Steigende Zinssätze sind ebenfalls als Risikofaktor aufzuführen. So könnte der mit steigenden Zinssätzen verbundene Anstieg der Kapitalkosten zu einer geringeren Bewertung von Gewerbeimmobilien führen, falls die höheren Kapitalkosten nicht durch Mietsteigerungen ausgeglichen werden.

Bei Gewerbeimmobilien erwarten wir für das laufende Jahr stabile bis steigende Marktwerte, bevor steigende Zinsen als Folge der Straffung der

Geldpolitik einem weiteren Anziehen der Marktwerte entgegenstehen dürften. Mit der unterstellten wirtschaftlichen Erholung sollten die meisten Gewerbeimmobilien ihre positive Entwicklung fortsetzen bzw. ihren Vorkrisenwert in den kommenden Jahren wieder erreichen. Einfluss auf diese Entwicklung wird neben der Objektqualität und -lage auch zunehmend die Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien (ESG) ausüben.

Bei Einzelhandelsimmobilien erwarten wir eine langsamere Erholung, da sich der strukturelle Wandel eines veränderten Einkaufsverhaltens standort- und segmentabhängig dämpfend auf den Ausblick der werttreibenden Mietumsätze auswirkt. Für Hotelimmobilien unterstellen wir, ebenso standort- und segmentabhängig, in den nächsten Jahren eine durch zunehmende Reisetätigkeit getriebene Erholung in etwa auf das Vorkrisenniveau. Eine ähnliche Entwicklung erwarten wir bei Student Housing, wo sich die Nachfrage durch internationale Studenten infolge der Wiederaufnahme des Präsenzunterrichts in den kommenden Jahren erholen sollte. Für Büroimmobilien gehen wir für die nächsten Jahre von steigenden Marktwerten aus. Dabei sollten die Wertzuwächse geringer ausfallen als in der Vor-

krisenzeit, da sich das Mietwachstum in der Erwartung abschwächt. Logistikimmobilien sind weiterhin positiv zu bewerten. Wir erwarten, dass sich bei diesen der Trend steigender Marktwerte fortsetzt.

Insgesamt sind die Prognoseunsicherheiten aufgrund der Covid-19-Pandemie deutlich höher als üblich, auch vor dem Hintergrund der schnellen Verbreitung der hoch ansteckenden Omikron-Variante und eventueller neuer Infektionswellen und Kontaktbeschränkungen in 2022.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Schätzunsicherheiten – hinsichtlich der Volkswirtschaft, der Märkte und der Auswirkungen auf die Aareal Bank – aktuell weiterhin erhöht sind. Aufgrund der höheren Schätzunsicherheiten simulieren wir neben unserem „swoosh“-Szenario auch zwei „bad case“-Szenarien. Im sog. „bad case 1“-Szenario erhöht sich die Risikovorsorge auf das Gesamtportfolio um rund 15 Basispunkte und im sog. „bad case 2“-Szenario um rund 10 Basispunkte gegenüber unserem „swoosh“-Szenario in 2022. Den Szenarien liegen gemäß der aktuellen Konzernplanung die folgenden makroökonomischen Einflussfaktoren zugrunde.

	2021	2022	2023	2024
in %				
<b>„swoosh“-Szenario</b>				
Bruttoinlandsprodukt (Veränderung ggü. Vorjahr %)				
Eurozone	5,1	3,9	2,7	1,5
USA	5,6	4,0	2,5	1,9
Großbritannien	7,2	4,4	2,8	1,5
Arbeitslosigkeit (%)				
Eurozone	7,7	7,4	7,3	7,2
USA	5,4	3,8	3,6	3,5
Großbritannien	5,7	4,4	4,1	3,8
Portfoliogew. Immobilienpreisentwicklung (Basis 2021 = 100 %)	100 %	102 %	102 %	101 %

&gt;

	2021	2022	2023	2024
in %				
<b>„bad case“-Szenario-1</b>				
Bruttoinlandsprodukt (Veränderung ggü. Vorjahr %)				
Eurozone	5,1	1,4	3,4	2,0
USA	5,6	1,3	3,4	2,1
Großbritannien	7,2	2,3	3,5	1,6
Arbeitslosigkeit (%)				
Eurozone	7,7	8,1	8,0	7,5
USA	5,4	4,3	3,9	3,7
Großbritannien	5,7	4,9	4,6	4,1
Portfoliogew. Immobilienpreisentwicklung (Basis 2021 = 100 %)	100 %	92 %	93 %	96 %
<b>„bad case“-Szenario-2</b>				
Bruttoinlandsprodukt (Veränderung ggü. Vorjahr %)				
Eurozone	5,1	2,9	1,3	0,9
USA	5,6	2,4	1,2	1,4
Großbritannien	7,2	3,6	1,2	0,4
Arbeitslosigkeit (%)				
Eurozone	7,7	7,5	7,6	7,5
USA	5,4	4,1	4,0	3,9
Großbritannien	5,7	4,5	4,6	4,6
Portfoliogew. Immobilienpreisentwicklung (Basis 2021 = 100 %)	100 %	99 %	96 %	94 %

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen streben wir für das Geschäftsjahr 2022 ein Neugeschäft in der Höhe von 7 bis 8 Mrd. € an, damit das Immobilienfinanzierungsportfolio der Aareal Bank Gruppe Ende 2022, vorbehaltlich von Währungsschwankungen, bei rund 31 Mrd. € liegt. Die Portfolio- und Risikosteuerung erfolgt u. a. über Syndizierungen.

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

### Segment Banking & Digital Solutions

Die Wohnungs- und gewerbliche Immobilienwirtschaft in Deutschland sollte sich trotz der Covid-19-Pandemie auch in 2022 bei einem insgesamt stabil erwarteten Mietpreisniveau solide entwickeln. Besonders stabil wachsen die Segmente Wohnen und Logistik. Da auch der Einzelhandel mit Waren des täglichen Bedarfs weitgehend stabil verläuft, bieten Mixed-Use-Immobilien Aussichten für Wachstum im gewerblichen Immobilienmarkt.

Auch in den kommenden Jahren wird der Urbanisierungstrend anhalten, der Trend geht aufgrund des demografischen Wandels weiter in Richtung kleinerer Haushalte, was zusätzlichen Modernisierungsdruck auf die Wohnungsanbieter ausübt. Das Problem der Wohnraumknappheit stellt sich weiterhin, da die Baufertigstellungen mit dem



Zuzug nicht Schritt halten können. Durch die Klimaziele erwarten wir trotz staatlicher Förderprogramme einen steigenden Kostendruck auf die deutsche Wohnungswirtschaft.

Für den weiteren Verlauf des Jahres 2022 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. Im weiteren Fokus steht weiterhin z. B. auch der funktionale Ausbau des Firmenkundenportals Aareal Portal hinsichtlich der Digitalisierung der Kundenkommunikation und Kontenbearbeitung.

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. Die Aareal Exchange & Payment Platform, die alternative Zahlungsverfahren in bestehende Buchhaltungssysteme einbindet, ist seit 2020 mit einer Schnittstelle zu viacash verfügbar und wurde im Mai 2021 um weitere Bezahlverfahren wie PayPal und Kreditkarten ergänzt. Potenzial sehen wir zudem in technischen Lösungen zur Automatisierung der Abrechnungsvorgänge im Rahmen der Elektromobilität in E-Ladnetzen. Das entsprechende Produkt Aareal Connected Payments wurde 2020 erfolgreich am Markt platziert. Weiteres Wachstum wird aus dem integrierten Mietsicherheitsprodukt Aareal Aval und aus Aareal Meter erwartet, einer Lösung, die mittels mobiler Zählerablesung und anschließender Datenerfassung ohne Medienbruch eine arbeitsaufwendige analoge Prozesslücke digital schließt.

Vor diesem Hintergrund streben wir für die Kernaktivitäten ein erneutes leichtes Wachstum des Provisionsüberschusses an und erwarten ein durch-

schnittliches wohnungswirtschaftliches Einlagenvolumen von rund 12 Mrd. €. Das für das Ergebnis aus dem Einlagengeschäft bedeutsame, anhaltend niedrige Zinsniveau wird das Segmentergebnis nach wie vor belasten. Die Bedeutung dieses Geschäfts geht allerdings weit über die aus den Einlagen generierte, im aktuellen Marktumfeld unter Druck stehende Zinsmarge hinaus, denn die Einlagen der Wohnungswirtschaft stellen für die Aareal Bank eine strategisch wichtige, stabile und alternative Refinanzierungsquelle dar.

### Segment Aareon

Die Aareon wird im Geschäftsjahr 2022 ihre Wachstumsstrategie beschleunigen, um sich mittelfristig bis 2025 zu einem sog. „Rule of 40“-Unternehmen zu entwickeln. Die Kennzahl wird aus dem Umsatzwachstum und der EBITDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)-Marge ermittelt. Deren Summe soll 40 % betragen, um eine Balance zwischen Wachstum und Profitabilität herzustellen. In diesem Kontext wird der Aareon Flight Plan weiter umgesetzt. Hierin integriert sind Investitionen in bestehende und neue Produkte sowie die Maßnahmen aus dem Wertschöpfungsprogramm (Value Creation Program). Hinzu kommt anorganisches Wachstum durch Mergers & Akquisitionen. Zu den Maßnahmen des Wertschöpfungsprogramms zählen die Ausweitung der Vertriebsaktivitäten, wie die in 2021 begonnene Vermarktung von prozessorientierten Produktpaketen – in denen ein ERP-Produkt mit verschiedenen Digitalen Lösungen zusammengefasst ist –, die beschleunigte Transformation der Betriebsart Inhouse zur Betriebsart SaaS (Software as a Service) bzw. die Umstellung auf das Mietmodell (Subscription).

Der Konzernumsatz der Aareon für das Geschäftsjahr 2022 soll auf 305 Mio. € bis 325 Mio. € (2021: 269 Mio. €) signifikant ansteigen. Dies soll zum einen durch den Ausbau des operativen Geschäfts realisiert werden und zum anderen werden die in 2021 unterjährig getätigten Akquisitionen dazu beitragen. Das Umsatzwachstum der ERP-Produkte sollte im unteren zweistelligen Prozentbereich liegen. Der geplante weitere Ausbau des

SaaS-Geschäfts, gepaart mit dem Mietmodell als Zahlungsoption, wird zu deutlich geringeren Lizenzumsätzen führen. Allerdings ist in der kurzen bis mittleren Frist mit signifikanten Umsatzsteigerungen in Form von wiederkehrenden Erlösen zu rechnen. Das Adjusted EBITDA<sup>1)</sup> dürfte mit 73 Mio. € bis 78 Mio. € deutlich über dem Vorjahr (2021: 67 Mio. €) liegen und „Adjustments“ zwischen 13 und 15 Mio. € beinhalten (2021: 24 Mio. €).

Die Nachfrage nach der neuen Produktgeneration Wodis Yuneo in der Region DACH sollte weiter zunehmen. Das im September 2020 eingeführte ERP-System Wodis Yuneo wird 2022 als Subskriptionmodell und in Form von Software as a Service ein Umsatztreiber sein. Für das Produkt SAP®-Lösungen und Blue Eagle erwartet die Aareon Erlöse auf Vorjahresniveau. Der Umsatz mit der ERP-Lösung RELion, deren Schwerpunkt auf der gewerblichen Immobilienwirtschaft liegt, wird vor allem aufgrund der wieder erstarkten Beratungsleistungen deutlich über dem des Jahres 2021 erwartet. Das Geschäftsvolumen mit Aareon Cloud Services und dem Versicherungsmanagement mit BauSecura wird auf Vorjahresniveau liegen. Das durch die Übernahme der GAP-Group in das Produktportfolio aufgenommene ERP-System immotion® wird zu der starken Entwicklung der ERP-Umsatzerlöse in 2022 beitragen. In den Niederlanden wird insbesondere der SaaS-Anteil signifikant steigen, getrieben durch die Transaktion der BriqVest B.V. (Twinq) im Mai 2021, mit der ein neues Marktsegment erschlossen wurde. In Frankreich wird erwartet, dass das Umsatzniveau stark ausgebaut werden kann. Im Geschäftsjahr 2022 ist die Umsetzung eines Großkundenprojekts geplant. Für den britischen Markt soll die von der Aareon UK vertriebene ERP-Software QL ab 2022 in einer SaaS-fähigen Version zur Verfügung stehen und die wiederkehrenden Umsätze stark steigern. Im Marktsegment der kleinen und mittelständischen Kunden in Großbritannien wird mit einer Fortführung der hohen Neukundengewinne gerechnet. In den nordischen Ländern gehen wir ebenfalls von einem Anstieg der wiederkehrenden Erlöse aus. Die angebotene Software-Lösung wird künftig als Standard-Software angeboten, sodass die Beratungserlöse auf Vorjahresniveau liegen werden.

Die Digitalen Lösungen werden entscheidend für die Realisierung der Wachstumspotenziale sein. Wesentlicher Treiber sind zum einen die in 2021 hinzugewonnenen Digitalen Lösungen durch die Übernahmen, zum anderen das Cross-Selling von Digitalen Lösungen an unsere Bestandskunden. Seit 2021 wird ein Teil der Digitalen Lösungen in verschiedenen prozessorientierten Produktpaketen zusammen mit einem ERP-Produkt vertrieben. Bei den WRM (Workforce-Relationship-Management)- und CRM (Customer-Relationship-Management)-Produkten wird insbesondere ein Anstieg der SaaS-Erlöse aufgrund weiterer Produktivsetzungen erwartet, so z.B. eine neue Produktgeneration von Mobile in Großbritannien. Eine Umsatzsteigerung mit SRM (Supplier-Relationship-Management)-Produkten soll durch ein höheres Volumen an Handwerkeraufträgen, die über das Service-Portal Mareon abgewickelt werden, sowie durch Neukunden für die Lösung Wechselmanagement erreicht werden. Für die BRM (Building-Relationship-Management)-Lösung der in 2020 übernommenen CalCon Deutschland GmbH geht die Aareon von einem sehr starken Umsatzwachstum in 2022 aus, wenn die Beratung vor Ort pandemiebedingt wieder ohne Einschränkungen möglich sein wird.

Die Entwicklungsoffensive in neue Produkte und Services wird die Aareon auch 2022 fortführen. Der Virtual Assistant Neela wird planmäßig weiterentwickelt und um neue Funktionalitäten ergänzt. Erste Pilotkunden befinden sich in der Einführungs- bzw. Testphase und werden in 2022 produktiv gehen. Dies gilt ebenso für die Lösungen Aareon Smart Platform und Smart Partner, die in 2022 dann ebenfalls in allen Ländern angeboten werden. Zudem sind in 2022 weitere Investitionen in neue Produkte geplant. Darüber hinaus werden die für M&A und Post Merger Integration aufgebauten Kapazitäten genutzt, um das anorganische Wachstum der Aareon auch in 2022 weiter zu forcieren und getätigte Übernahmen erfolgreich zu integrieren.

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

Die Aareal Bank wird ihrer Tochter dafür zusätzliche 100 Mio. € zur Verfügung stellen, die Akquisitionslinie für Zukäufe beläuft sich damit im Planungszeitraum bis 2024 auf insgesamt 350 Mio. €.

### 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 werden in 2022 mit ESG-Zielgrößen unterlegt. Die mittelfristige strategische Weiterentwicklung erfolgt unter dem Leitmotiv „Aareal Next Level“. Dabei wird die grundsätzliche strategische Ausrichtung fortgeführt – mit großvolumigen, internationalen gewerblichen Immobilienfinanzierungen auf der einen Seite sowie Beratungsangeboten und digitalen Lösungen für die institutionelle Wohnungswirtschaft in Europa und angrenzende Industrien auf der anderen Seite. Auf Basis der Strategie „Aareal Next Level“ werden die einzelnen geschäftlichen Aktivitäten dabei gezielt weiterentwickelt, um ihr jeweiliges eigenständiges Profil zu stärken, das Wachstum der Gruppe insgesamt zu beschleunigen und Wert für die Aktionäre und übrigen Stakeholder zu schaffen. Konkret will die Bank die sich ergebenden Chancen für profitables Wachstum verstärkt nutzen. Damit soll das Wachstumstempo in allen drei Segmenten auch auf Basis einer soliden, krisenerprobten Kapitalposition nochmals beschleunigt werden.

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen steht weiterhin die kontrollierte, risikobewusste und ESG-konforme Ausweitung des Portfoliovolumens im angestrebten Maß unter Ausnutzung des flexiblen Ansatzes in Bezug auf Länder, Objektarten und Finanzierungsstrukturen im Fokus. Zur aktiven Portfoliosteuerung werden weiterhin unter anderem Syndizierungen genutzt.

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 Zahlungs-

verkehr und digitale Lösungen sowie durch weitere strategische Partnerschaften.

Die Position der Aareon als Anbieter von ERP-Software und digitalen Lösungen für die europäische Immobilienwirtschaft und ihrer Partner soll weiter ausgebaut werden, mit dem klaren Ziel, die Aareon zu einem „Rule of 40“-Unternehmen zu entwickeln. Gemeinsam mit dem Partner Advent International soll das Wachstumstempo der Aareon weiter gesteigert werden. Hierzu tragen Initiativen für das organische Wachstum im Rahmen des Wertschöpfungsprogramms (Value Creation Program) bei. Das anorganische Wachstum wird durch eine institutionalisierte M&A-Pipeline und Kreditlinien 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.

Angesichts der allgemeinen Marktlage, der aufsichtlichen Dividendenbeschränkungen und der Perspektiven, die sich aus den Ergebnissen unseres Strategieüberprüfungsprozesses einschließlich des Wertschöpfungsprogramms – Value Creation Program der Aareon – ergeben, haben sich unser Aktionärskreis sowie dessen Erwartungen bereits verändert, und es können sich insoweit weitere Veränderungen ergeben. Ein Indikator hierfür ist das seit einiger Zeit signifikante Interesse von Finanzinvestoren an Unternehmen im Finanzsektor. Sollten neue Investoren an der Aareal Bank wesentliche Beteiligungen erwerben, könnten sich zusätzliche strategische Optionen ergeben.

### Konzernziele

Im Geschäftsjahr 2022 wird für die Aareal Bank Gruppe – neben den strategischen Initiativen und Maßnahmen im Rahmen von „Aareal Next Level“ – weiterhin im Vordergrund stehen, die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie gemeinsam mit ihren Kunden bestmöglich zu bewältigen. Die Aareal Bank

Gruppe hält an dem „swoosh“-förmigen Verlauf der volkswirtschaftlichen Entwicklung fest und geht von einer weiteren deutlichen Erholung im laufenden Jahr aus.<sup>1)</sup>

Basierend auf dieser Annahme erwartet die Aareal Bank Gruppe im Gesamtjahr 2022 trotz eines wegen der Pandemie weiterhin erhöhten Risikovor-sorgebedarfs ein Konzernbetriebsergebnis in einer Spanne von 210 bis 250 Mio. € (2021: 155 Mio. €) und damit annähernd wieder in einer Größenordnung wie vor der Covid-19-Pandemie. Das Ergebnis je Aktie (EpS) dürfte auf dieser Basis zwischen 2,00 bis 2,50 € liegen (2021: 0,89 €), der RoE nach Steuern zwischen 4,5 und 6 % (2021: 2,1 %).

Gegenüber dem Vorjahr erwartet die Aareal Bank Gruppe einen weiteren deutlichen Anstieg der Erträge. Der Zinsüberschuss sollte aufgrund des gestiegenen und weiter steigenden Kreditportfolios und trotz des teilweisen Entfallens der TLTRO-Beiträge weiterhin anziehen und in einer Spanne von 600 bis 630 Mio. € liegen (2021: 597 Mio. €). Auch der Provisionsüberschuss dürfte insbesondere durch das Wachstum der Aareon deutlich steigen und eine Spanne von 270 bis 290 Mio. € erreichen (2021: 245 Mio. €).

Die aufgrund von Covid-19-Auswirkungen im Vergleich zu normalisierten Risikokosten noch erhöhte Risikovorsorge – inklusive kreditrisikoinduzierter Bewertungsanpassungen von ausgefallenen Immobiliendarlehen, die im Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl ausgewiesen werden – wird in einer Spanne von 100 bis 140 Mio. € (2021: 169 Mio. €) erwartet.

Der Verwaltungsaufwand sollte durch das starke Wachstum der Aareon über dem Niveau des Vorjahres in einer Spanne von 540 bis 570 Mio. € liegen (2021: 528 Mio. €).

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen streben wir bei entsprechenden Marktbedingungen und vorbehaltlich Währungskursschwankungen eine Portfoliogröße von rund 31 Mrd. € zum Jahresende an. Daraus abgeleitet plant die Aareal Bank ein Neugeschäftsvolumen von 7 bis 8 Mrd. €.

Für das Segment Banking & Digital Solutions geht die Aareal Bank für die Kernaktivitäten von einem leichten Wachstum des Provisionsüberschusses aus und erwartet ein durchschnittliches wohnungswirtschaftliches Einlagenvolumen von rund 12 Mrd. €.

Für die Aareon wird für das laufende Jahr eine deutliche Steigerung des Umsatzes auf 305 bis 325 Mio. € (2021: 269 Mio. €) erwartet. Der Adjusted EBITDA<sup>2)</sup> dürfte sich mit 73 bis 78 Mio. € ebenfalls weiter erhöhen (2021: 67 Mio. €).

Die Aareal Bank strebt bereits im Jahr 2023 ein Konzernbetriebsergebnis in der Größenordnung von rund 300 Mio. € und eine Cost Income Ratio<sup>3)</sup> unter 40 % an. Voraussetzung ist die bis dahin vollständige Überwindung der Covid-19-Pandemie.

Bezüglich der Kapitalausstattung erwartet die Aareal Bank trotz des geplanten Portfoliowachstums und vorbehaltlich weiterer regulatorischer Änderungen eine harte Kernkapitalquote (CET I-Quote –Basel IV (phase-in)) von über 16 % zum Jahresende.

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

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

Die Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals der Aareal Bank AG ist in Anhangangabe „Eigenkapital“ dargestellt. Jede Aktie hat ein Stimmrecht. Keinem Aktionär und keiner Aktionärsgruppe stehen Sonderrechte, die Kontrollbefugnisse gegenüber

<sup>1)</sup> Zu den Annahmen verweisen wir auf unsere Erläuterungen und die Darstellung der volkswirtschaftlichen Einflussfaktoren im Prognosebericht des Segments Strukturierte Immobilienfinanzierungen.

<sup>2)</sup> „Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization“ vor neuen Produkten, Wertschöpfungsprogramm (VCP), Ventures, M&A-Aktivitäten und Einmaleffekten

<sup>3)</sup> Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen und branchenüblich ohne Bankenabgabe und Beiträge zur Einlagensicherung

der Gesellschaft verleihen, zu. Eigene Aktien, die nicht stimmberechtigt wären, hat die Gesellschaft gegenwärtig nicht im Bestand.

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

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

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

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

### **Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen**

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

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

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

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

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

Die Satzung kann durch Beschluss der Hauptversammlung geändert werden (§ 179 AktG). Die Hauptversammlung beschließt, soweit gesetzlich zulässig, über eine Satzungsänderung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen sowie des vertretenen Grundkapitals. Die Änderung wird mit Eintragung in das Handelsregister wirksam (§ 181 Abs. 3 AktG). Darüber hinaus ist der Aufsichtsrat ermächtigt, bei Kapitalmaßnahmen die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der jeweiligen Maßnahme anzupassen (§ 5 Abs. 7 der Satzung).

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

#### **Genehmigtes Kapital**

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 31. Mai 2017 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grund-



kapital der Aareal Bank AG mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 30. Mai 2022 ganz oder teilweise um bis zu höchstens 89.785.830 € durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen und unter bestimmten Voraussetzungen und in definierten Grenzen das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen. Der Vorstand wird den Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre bei Ausnutzung dieser Ermächtigung unter Anrechnung eigener Aktien und solcher Aktien, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung aufgrund der Ermächtigung unter Tagesordnungspunkt 6 der Hauptversammlung vom 21. Mai 2014 unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben wurden, auf insgesamt 20 % des Grundkapitals beschränken. Vom genehmigten Kapital wurde bislang kein Gebrauch gemacht.

### Bedingtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 22. Mai 2019 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 21. Mai 2024 einmalig oder mehrmals Genussscheine mit oder ohne Laufzeitbegrenzung gegen Bar- oder Sachleistung von bis zu insgesamt 900.000.000 € auszugeben. Die Genussscheine müssen so ausgestaltet sein, dass die auf sie bei Ausgabe eingezahlten Mittel nach Maßgabe der zum Zeitpunkt ihrer Ausgabe geltenden Rechtsvorschriften als bankaufsichtsrechtliche Eigenmittel anerkannt werden können. Die unter dieser Ermächtigung auszugebenden Genussscheine und anderen hybriden Schuldverschreibungen sind mit Wandlungsrechten für den Inhaber zu verbinden, die nach näherer Maßgabe ihrer jeweiligen Bedingungen dazu berechtigen bzw. verpflichten, Aktien der Gesellschaft zu beziehen. Wandlungsrechte bzw. -pflichten dürfen nur auf Stückaktien der Gesellschaft, die auf den Inhaber lauten, mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft von bis zu 71.828.664,00 € 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 Ermächti-

gung ausgegeben werden (insb. aus dem Genehmigten Kapital 2017), einen Betrag des Grundkapitals von 71.828.664,00 € (entspricht ca. 40 % des derzeitigen Grundkapitals) nicht überschreiten. Der Vorstand kann das Bezugsrecht der Aktionäre auf die Genussrechte mit Zustimmung des Aufsichtsrats in bestimmten Fällen ausschließen.

Demgemäß ist das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 71.828.664,00 € durch Ausgabe von bis zu 23.942.888 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2019). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen, die gemäß vorstehender Ermächtigung begeben werden. Die Ausgabe der neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien darf nur zu einem Wandlungspreis erfolgen, der den Vorgaben des Hauptversammlungsbeschlusses vom 22. Mai 2019 entspricht. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie von Wandlungsrechten Gebrauch gemacht wird oder Wandlungspflichten aus solchen Wandelschuldverschreibungen erfüllt werden oder die Gesellschaft von einer Ersetzungsbefugnis Gebrauch macht und soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Wandlungsrechten oder durch Erfüllung von Wandlungspflichten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Der Vorstand ist zudem ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienaussgabe festzulegen.

### Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Der Vorstand wurde von der Hauptversammlung mit 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 Aktien-

erwerbe 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 Optionsgeschäfte mit der Gesellschaft abzuschließen, in entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgeschlossen.

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

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

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

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

### **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

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

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



# Konzernabschluss

## Perspektive Wachstum

**21 An unsere Aktionäre**

**31 Konzernlagebericht**

## **101 Konzernabschluss**

104 Gesamtergebnisrechnung

106 Bilanz

107 Eigenkapitalveränderungsrechnung

108 Kapitalflussrechnung

109 Anhang

109 Grundlagen der Konzernrechnungslegung

110 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

137 Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

144 Erläuterungen zur Bilanz

168 Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

187 Segmentberichterstattung

191 Sonstige Erläuterungen

212 Bestätigungsvermerk

225 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

## **227 Transparenz**

# Inhaltsverzeichnis II

## 104 Gesamtergebnisrechnung

## 106 Bilanz

## 107 Eigenkapitalveränderungsrechnung

## 108 Kapitalflussrechnung

## 109 Anhang

### 109 Grundlagen der Konzernrechnungslegung

### 110 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

- 110 (1) Rechnungslegungsgrundsätze
- 111 (2) Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 114 (3) Konsolidierung
- 117 (4) Währungsumrechnung
- 118 (5) Umsatzrealisierung
- 120 (6) Leasing-Verhältnisse
- 122 (7) Kapitalflussrechnung
- 122 (8) Ermittlung des Fair Value
- 124 (9) Ansatz und Bewertung von Finanzinstrumenten
- 129 (10) Barreserve
- 129 (11) Forderungen aus Krediten
- 129 (12) Geld- und Kapitalmarktforderungen
- 129 (13) Eigenkapitalinstrumente
- 130 (14) Forderungen sonstiges Geschäft
- 130 (15) Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten/Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten
- 130 (16) Positive Marktwerte sonstige Derivate/Negative Marktwerte sonstige Derivate
- 130 (17) Anteile an at equity bewerteten Unternehmen
- 131 (18) Immaterielle Vermögenswerte
- 131 (19) Sachanlagen
- 132 (20) Ertragsteueransprüche/Ertragsteuerverpflichtungen

- 132 (21) Aktive latente Steuern/Passive latente Steuern
- 133 (22) Sonstige Aktiva
- 133 (23) Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten
- 133 (24) Wohnungswirtschaftliche Einlagen
- 133 (25) Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft
- 133 (26) Nachrangige Verbindlichkeiten
- 134 (27) Rückstellungen
- 135 (28) Sonstige Passiva
- 136 (29) Eigenkapital
- 136 (30) Finanzgarantien

### 137 Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

- 137 (31) Zinsüberschuss
- 138 (32) Risikovorsorge
- 139 (33) Provisionsüberschuss
- 139 (34) Abgangsergebnis
- 140 (35) Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl
- 140 (36) Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen
- 140 (37) Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen
- 140 (38) Verwaltungsaufwand
- 141 (39) Sonstiges betriebliches Ergebnis
- 142 (40) Ertragsteuern
- 143 (41) Ergebnis je Aktie

**144 Erläuterungen zur Bilanz**

144	(42) Finanzielle Vermögenswerte ac
144	(43) Risikovorsorgebestand ac
145	(44) Finanzielle Vermögenswerte fvoci
146	(45) Finanzielle Vermögenswerte fvpl
146	(46) Anteile an at equity bewerteten Unternehmen
146	(47) Immaterielle Vermögenswerte
149	(48) Sachanlagen
150	(49) Ertragsteueransprüche
150	(50) Aktive latente Steuern
151	(51) Sonstige Aktiva
151	(52) Finanzielle Verbindlichkeiten ac
152	(53) Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl
152	(54) Rückstellungen
162	(55) Ertragsteuerverpflichtungen
162	(56) Passive latente Steuern
162	(57) Sonstige Passiva
163	(58) Eigenkapital

**168 Erläuterungen zu Finanzinstrumenten**

168	(59) Nettoergebnisse der Finanzinstrumente nach Kategorien
168	(60) Fair Value-Hierarchie gemäß IFRS 13
171	(61) Vergleich von Buchwerten und Fair Values der Finanzinstrumente
172	(62) Finanzinstrumente, die noch nicht auf einen alternativen Benchmark-Satz umgestellt wurden
172	(63) Angaben zum Kreditrisiko
175	(64) Überleitung der Bruttobuchwerte der finanziellen Vermögenswerte
176	(65) Modifikationseffekte
177	(66) Saldierung von Finanzinstrumenten
179	(67) Als Sicherheit übertragene und erhaltene Vermögenswerte
180	(68) Übertragung von finanziellen Vermögenswerten ohne Ausbuchung
180	(69) Derivative Finanzinstrumente
182	(70) Angaben zu Sicherungsbeziehungen
186	(71) Restlaufzeiten von finanziellen Verbindlichkeiten

**187 Segmentberichterstattung**

187	(72) Geschäftssegmente der Aareal Bank
189	(73) Segmentergebnisse
190	(74) Erträge nach geografischen Märkten

**191 Sonstige Erläuterungen**

191	(75) Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in Fremdwährung
191	(76) Nachrangige Vermögenswerte
192	(77) Leasing-Verhältnisse
193	(78) Eventualverbindlichkeiten und Kreditzusagen
194	(79) Eigenmittel und Kapitalmanagement
196	(80) Angaben zur Vergütung
198	(81) Angaben zu Geschäften mit nahe stehenden Personen und Unternehmen gemäß IAS 24
199	(82) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag (Nachtragsbericht)
199	(83) Haftungsverhältnisse
199	(84) Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG
200	(85) Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG
200	(86) Beschäftigte
201	(87) Art und Umfang der Beziehungen mit nicht konsolidierten strukturierten Einheiten
202	(88) Angaben zu wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen
202	(89) Country-by-Country-Reporting
205	(90) Liste des Anteilsbesitzes
208	(91) Organe der Aareal Bank AG

**212 Bestätigungsvermerk****224 Versicherung der gesetzlichen Vertreter**



# Konzernabschluss

## Gesamtergebnisrechnung

### Gewinn- und Verlustrechnung

Mio. €	Anhang	01.01.–31.12.2021	01.01.–31.12.2020
Zinserträge aus Finanzinstrumenten ac und fvoci		769	720
Zinserträge aus Finanzinstrumenten fvpl		20	34
Marktinduzierte Modifikationserträge		1	0
Zinsaufwendungen für Finanzinstrumente ac und fvoci		64	75
Zinsaufwendungen für Finanzinstrumente fvpl		126	166
Marktinduzierte Modifikationsaufwendungen		3	1
<b>Zinsüberschuss</b>	31	<b>597</b>	<b>512</b>
Risikovorsorge ohne bonitätsbedingtes Modifikationsergebnis		131	343
Bonitätsbedingtes Modifikationsergebnis		2	1
<b>Risikovorsorge</b>	32	<b>133</b>	<b>344</b>
Provisionserträge		297	283
Provisionsaufwendungen		52	49
<b>Provisionsüberschuss</b>	33	<b>245</b>	<b>234</b>
Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten ac		20	19
Abgangsergebnis aus finanziellen Verbindlichkeiten ac		3	7
Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten fvoci		0	2
<b>Abgangsergebnis</b>	34	<b>23</b>	<b>28</b>
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	35	-30	-32
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	36	-5	6
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	37	-2	1
Verwaltungsaufwand	38	528	469
Sonstiges betriebliches Ergebnis	39	-12	-11
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>155</b>	<b>-75</b>
Ertragsteuern	40	87	-6
<b>Konzernergebnis</b>		<b>68</b>	<b>-69</b>
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis		1	5
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis		67	-74
<b>Ergebnis je Aktie (EpS)</b>			
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis <sup>1)</sup>		67	-74
davon Stammaktionären zugeordnet		53	-90
davon AT1-Investoren zugeordnet		14	16
Ergebnis je Stammaktie (€)	41	0,89	-1,50
Ergebnis je AT1-Anteil (€)	41	0,14	0,16

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

# Gesamtergebnisrechnung

## Überleitung vom Konzernergebnis zum Gesamtergebnis

	01.01.–31.12.2021	01.01.–31.12.2020
Mio. €		
<b>Konzernergebnis</b>	<b>68</b>	<b>-69</b>
In künftigen Perioden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliederbar		
<b>Veränderung der Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen</b>	<b>34</b>	<b>-29</b>
Neubewertung (Remeasurements) von leistungsorientierten Plänen	49	-43
Steuern auf Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	-15	14
<b>Veränderung der Rücklage aus der Bewertung von Eigenkapitalinstrumenten fvoci</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
Gewinne und Verluste aus Eigenkapitalinstrumenten fvoci	1	0
Umgliederungen in die Gewinnrücklagen aus Eigenkapitalinstrumenten fvoci	–	–
Steuern auf Gewinne und Verluste aus Eigenkapitalinstrumenten fvoci	0	0
In künftigen Perioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliederbar		
<b>Veränderung der Rücklage aus der Bewertung von Fremdkapitalinstrumenten fvoci</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Gewinne und Verluste aus Fremdkapitalinstrumenten fvoci	6	9
Umgliederungen in die Gewinn- und Verlustrechnung aus Fremdkapitalinstrumenten fvoci	0	-2
Steuern auf Gewinne und Verluste aus Fremdkapitalinstrumenten fvoci	-2	-2
<b>Veränderung der Rücklage aus Währungsbasis-Spreads</b>	<b>3</b>	<b>-11</b>
Gewinne und Verluste aus Währungsbasis-Spreads	4	-16
Umgliederungen in die Gewinn- und Verlustrechnung aus Währungsbasis-Spreads	–	–
Steuern auf Gewinne und Verluste aus Währungsbasis-Spreads	-1	5
<b>Veränderung der Rücklage aus Währungsumrechnung</b>	<b>14</b>	<b>-13</b>
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung des Abschlusses eines ausländischen Geschäftsbetriebs	7	-5
Umgliederungen in die Gewinn- und Verlustrechnung aus der Umrechnung eines ausländischen Abschlusses	–	–
Steuern auf Gewinne und Verluste aus der Umrechnung eines ausländischen Abschlusses	7	-8
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>56</b>	<b>-48</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>124</b>	<b>-117</b>
Nicht beherrschenden Anteilen zugerechnetes Gesamtergebnis	3	5
Eigentümern der Aareal Bank AG zugerechnetes Gesamtergebnis	121	-122

## Bilanz

	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
Mio. €			
<b>Aktiva</b>			
<b>Finanzielle Vermögenswerte ac</b>	42	<b>42.345</b>	<b>37.999</b>
Barreserve ac	10	6.942	4.744
Forderungen aus Krediten ac	11	29.434	27.277
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	12	5.884	5.884
Forderungen sonstiges Geschäft ac	14	85	94
Risikovorsorgebestand ac	43	-492	-592
<b>Finanzielle Vermögenswerte fvoci</b>	44	<b>3.753</b>	<b>3.672</b>
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	12	3.749	3.667
Eigenkapitalinstrumente fvoci	13	4	5
<b>Finanzielle Vermögenswerte fvpl</b>	45	<b>1.734</b>	<b>3.167</b>
Forderungen aus Krediten fvpl	11	598	856
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl	12	4	93
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	15	900	1.431
Positive Marktwerte sonstige Derivate fvpl	16	232	787
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	17, 46	19	13
Immaterielle Vermögenswerte	18, 47	394	207
Sachanlagen	19, 48	278	289
Ertragsteueransprüche	20, 49	66	116
Aktive latente Steuern	21, 50	168	176
Sonstige Aktiva	22, 51	463	431
<b>Gesamt</b>		<b>48.728</b>	<b>45.478</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten ac</b>	52	<b>43.017</b>	<b>39.823</b>
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	23	30.597	28.206
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	24	11.717	10.592
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	25	94	86
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	26	609	939
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl</b>	53	<b>1.882</b>	<b>1.906</b>
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	15	971	1.298
Negative Marktwerte sonstige Derivate fvpl	16	911	608
Rückstellungen	27, 54	558	583
Ertragsteuerverpflichtungen	55	17	20
Passive latente Steuern	21, 56	56	36
Sonstige Passiva	28, 57	137	143
<b>Eigenkapital</b>	29, 58	<b>3.061</b>	<b>2.967</b>
Gezeichnetes Kapital		180	180
Kapitalrücklage		721	721
Gewinnrücklage		1.937	1.902
AT1-Anleihe		300	300
Andere Rücklagen		-143	-197
Nicht beherrschende Anteile		66	61
<b>Gesamt</b>		<b>48.728</b>	<b>45.478</b>

## Eigenkapitalveränderungsrechnung

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

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	AT1-Anleihe	Andere Rücklagen					Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
					Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	Rücklage aus Bewertung Eigenkapitalinstrumente fvoci	Rücklage aus Bewertung Fremdkapitalinstrumente fvoci	Rücklage aus Wertänderungen des Währungsbasis-Spreads	Rücklage aus Währungsumrechnung			
Mio. €												
<b>Eigenkapital zum 01.01.2020</b>	<b>180</b>	<b>721</b>	<b>1.812</b>	<b>300</b>	<b>-141</b>	<b>-4</b>	<b>7</b>	<b>-15</b>	<b>-1</b>	<b>2.859</b>	<b>2</b>	<b>2.861</b>
Gesamtergebnis der Periode	–	–	-74	–	-29	0	5	-11	-13	-122	5	-117
Konzernergebnis	–	–	-74	–	–	–	–	–	–	-74	5	-69
Sonstiges Ergebnis	–	–	–	–	-29	0	5	-11	-13	-48	0	-48
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteile	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	-2	-2
Dividende	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
AT1-Kupon	–	–	-16	–	–	–	–	–	–	-16	–	-16
Veränderung Eigentumsanteile an Tochterunternehmen	–	–	180	–	4	–	–	–	1	185	56	241
Sonstige Veränderungen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Eigenkapital zum 31.12.2020</b>	<b>180</b>	<b>721</b>	<b>1.902</b>	<b>300</b>	<b>-166</b>	<b>-4</b>	<b>12</b>	<b>-26</b>	<b>-13</b>	<b>2.906</b>	<b>61</b>	<b>2.967</b>

# Kapitalflussrechnung

	Cashflow 01.01.–31.12.2021	Cashflow 01.01.–31.12.2020
Mio. €		
<b>Konzernergebnis</b>	<b>68</b>	<b>-69</b>
Zuführungen (Auflösungen) von Risikovorsorge	135	348
Abschreibungen (Zuschreibungen) auf Anlagevermögen	48	45
Andere zahlungsunwirksame Veränderungen	146	-117
Gewinne (Verluste) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1	-8
Sonstige Anpassungen	-441	-569
<b>Angepasstes Konzernergebnis</b>	<b>-45</b>	<b>-370</b>
Veränderungen aus finanziellen Vermögenswerten ac (ohne Barreserve)	-2.793	-641
Veränderungen aus finanziellen Vermögenswerten fvoci	-187	-151
Veränderungen aus finanziellen Vermögenswerten fvpl	1.258	-104
Veränderungen aus sonstigen Aktiva	8	-46
Veränderungen aus finanziellen Verbindlichkeiten ac (ohne Nachrangkapital)	4.055	4.297
Veränderungen aus finanziellen Verbindlichkeiten fvpl	-29	-435
Veränderungen aus Rückstellungen	-60	-70
Veränderungen aus sonstigen Passiva	-22	-4
Gezahlte (erhaltene) Ertragsteuern	-93	16
Erhaltene Zinsen	740	790
Gezahlte Zinsen	-206	-273
<b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.626</b>	<b>3.009</b>
Einzahlungen aus Veräußerungen von Eigenkapitalinstrumenten und at equity bewerteten Unternehmen	4	0
Auszahlungen aus dem Erwerb von Eigenkapitalinstrumenten und at equity bewerteten Unternehmen	-10	-4
Einzahlungen aus Veräußerungen von Sachanlagen und Immateriellen Vermögenswerten	5	40
Auszahlungen aus dem Erwerb von Sachanlagen und Immateriellen Vermögenswerten	-39	-41
Effekte aus Veränderungen des Konsolidierungskreises	0	0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-40</b>	<b>-5</b>
Auszahlungen von Dividenden und AT1-Kupon	-38	-16
Veränderungen aus Nachrangige Verbindlichkeiten	-348	24
Veränderungen aus sonstiger Finanzierungstätigkeit	-2	238
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-388</b>	<b>246</b>
<b>Zahlungsmittelbestand zum 01.01.</b>	<b>4.744</b>	<b>1.494</b>
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	2.626	3.009
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-40	-5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-388	246
<b>Zahlungsmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>6.942</b>	<b>4.744</b>

## Anhang

### Grundlagen der Konzernrechnungslegung

---

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

Die Aareal Bank AG hat als börsennotierte Aktiengesellschaft für das am 31. Dezember 2021 endende Geschäftsjahr ihren Konzernabschluss nach den am Abschlussstichtag in der Europäischen Union (EU) geltenden International Financial Reporting Standards (IFRS) in Verbindung mit den handelsrechtlichen Vorschriften des § 315e HGB aufgestellt. Die Berichtswährung ist Euro (€). Der Konzernabschluss wurde zudem nach dem einheitlichen elektronischen Berichtsformat (European Single Electronic Format) nach Maßgabe der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der jeweils geltenden Fassung (d.h. im XHTML-Format) erstellt und mit Auszeichnungen (sogenannten Tags) mit Inline XBRL-Technologie versehen.

Der Konzernabschluss ist am 1. März 2022 durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben worden und wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.



## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

---

### (1) Rechnungslegungsgrundsätze

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

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

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

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

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

Zinserträge und -aufwendungen werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfasst. Bei wertgeminderten Forderungen werden sie lediglich auf Grundlage des Nettobuchwerts vereinnahmt. Zinsen aus Derivaten im Hedge Accounting und wirtschaftlichen Sicherungsbeziehungen werden im Zinsergebnis ausgewiesen. Die Zinsen aus Sicherungsderivaten weisen wir bei den Zinsen aus Finanzinstrumenten ac und fvoci aus, die Zinsen aus wirtschaftlichen Sicherungsbeziehungen bei den Zinsen aus Finanzinstrumenten fvpl. Negative Zinsen aus finanziellen Vermögenswerten und positive Zinsen aus finanziellen Verbindlichkeiten stellen wir im Anhang beim Zinsüberschuss gesondert dar. Dabei handelt es sich um Geldanlagen, Geldmarkt- und Wertpapierpensionsgeschäfte. Der Zinsbonus aus längerfristigen Zinsgeschäften der EZB (TLTRO) wird erfasst, wenn eine angemessene Sicherheit über seine Gewährung besteht.

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

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

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

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

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

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

## (2) Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

- **IFRS 9 / IAS 39 / IFRS 7 / IFRS 4 / IFRS 16 Interest Rate Benchmark Reform (Phase 2)**

Der zweite Teil der Standardänderungen der Auswirkungen der IBOR-Reform bezieht sich auf den Zeitraum der Ablösung der bestehenden Referenzzinssätze. Neben Hedge Accounting-Anforderungen geht es um Erleichterungen bei der bilanziellen Abbildung der Modifikation von Finanzinstrumenten und weitere Anhangangabepflichten.

Die Auswirkungen der IBOR-Reform werden in einem eigenen Projekt analysiert, überwacht und entsprechende Neuanforderungen umgesetzt. Die Umstellung der Besicherungsverträge und Derivate-diskontierung bei OTC-Derivaten erfolgte individuell entsprechend den bilateralen Vereinbarungen zwischen den Kontrahenten sukzessive seit dem 2. Halbjahr 2020. Bestehende Sicherungsbeziehungen mussten nicht aufgelöst werden.

Notwendige Anpassungen für das Neugeschäft auf neue Referenzzinssätze wurden vorgenommen und entsprechende Geschäfte abgeschlossen. Dies bezog sich auf die Währungen EUR (€STR), GBP (SONIA), USD (SOFR) und CHF (SARON).

Das Bestandsgeschäft wird je nach Währung sukzessive umgestellt. Die Geschäfte mit EONIA-Verzinsung wurden auf €STR-Konditionen umgestellt. Aufgrund des Wegfalls des CHF- bzw. GBP-LIBOR zum 31. Dezember 2021 wurde das Bestandsgeschäft zum Jahresende bis auf eine Konsortialfinanzierung und zwei ausgefallene Darlehen umgestellt. Die Konsortialfinanzierung folgte im Januar 2022. Teilweise wurden Erleichterungen bei der bilanziellen Abbildung von Modifikationen genutzt. Die Umstellung erfolgte zu marktgerechten Konditionen und es ergaben sich keine wesentlichen Umstellungseffekte. Diese werden auch für die weitere Umstellung nicht erwartet.

Die neuen Zinskurven werden im Rahmen der Risikomanagementstrategie berücksichtigt und in das Risikomanagement integriert, sodass Geschäfte auf neue Referenzzinssätze angemessen bewertet und gesteuert werden können. Neben den wesentlichen Marktpreisrisiken (Zins- und Basisrisiken) werden weitere Risiken wie Prozess-, Rechts- und Dokumentationsrisiken im Rahmen des Projekts adressiert und umgesetzt. Soweit sich aus dem Wegfall von Referenzzinsen die Notwendigkeit von Vertragsanpassungen ergibt, werden diese mit den Kunden besprochen und die Verträge angepasst. Die Verträge

im Neugeschäft nehmen soweit möglich bereits Bezug auf die neuen Referenzzinssätze. Die notwendigen Anpassungen der Prozesse, der schriftlich fixierten Ordnung und die Dokumentationserfordernisse werden im Projekt erarbeitet und in die Linientätigkeit überführt.

• **IFRS 16 Covid-19-bezogene Mietkonzessionen nach 30. Juni 2021**

Die Änderungen gewähren Leasingnehmern eine Befreiung von der Beurteilung, ob aufgrund der Covid-19-Pandemie eingeräumte Mietkonzessionen (z. B. mietfreie Zeiten oder vorübergehende Mietsenkungen) eine Leasingmodifikation darstellen. Bei Inanspruchnahme der Befreiung sind die Mietkonzessionen so zu bilanzieren, als würde es sich um keine Modifikation des Leasingvertrags handeln. Die Änderungen galten ursprünglich für Mietkonzessionen, die die am oder vor dem 30. Juni 2021 fälligen Mietzahlungen reduzieren. Im Geschäftsjahr wurde der Anwendungsbereich bis zum 30. Juni 2022 verlängert. Der Aareal Bank Konzern hatte von der Möglichkeit der vorzeitigen Anwendung im Geschäftsjahr 2020 Gebrauch gemacht. Im Berichtszeitraum gab es keine relevanten Mietkonzessionen.

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

Bis zum 31. Dezember 2021 wurden die folgenden in zukünftigen Geschäftsjahren anzuwendenden Bilanzierungsstandards (IAS/IFRS) und Interpretationen (IFRICs) von dem International Accounting Standards Board (IASB) herausgegeben bzw. in EU-Recht übernommen (endorsement):

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

Überarbeitete International Financial Reporting Standards		herausgegeben	endorsement	Datum des Inkrafttretens
IFRS 3	Reference to the Conceptual Framework	Mai 2020	Juni 2021	Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen
IAS 37	Onerous Contracts – Costs of Fulfilling a contract	Mai 2020	Juni 2021	Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen
IAS 16	Property, Plant & Equipment: Proceeds before Intended Use	Mai 2020	Juni 2021	Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen
	Annual Improvements 2018-2020	Mai 2020	Juni 2021	Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen
IAS 1	Classifications of Liabilities as Current or Non-Current	Mai 2020		Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen
IAS 1	Disclosure of Accounting Policies	Februar 2021		Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen
IAS 8	Definition of Accounting Estimates	Februar 2021		Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen
IAS 12	Deferred tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction	Mai 2021		Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen

- **IFRS 17 Insurance Contracts**

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

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

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

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

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

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

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

- **Annual Improvements 2018 – 2020**

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

- **IAS 1 Classifications of Liabilities as Current or Non-Current**

Die Änderungen an IAS 1 sollen die Kriterien zur Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig klarstellen. Zukünftig sollen ausschließlich „Rechte“, die am Ende der Berichtsperiode bestehen, maßgeblich für die Klassifizierung einer Schuld sein. Darüber hinaus wurden ergänzende Leitlinien für die Auslegung des Kriteriums „Recht, die Erfüllung der Schuld um mindestens zwölf Monate zu verschieben“ sowie Erläuterungen zum Merkmal „Erfüllung“ aufgenommen.

- **IAS 1 Disclosure of Accounting Policies**

Die Änderungen an IAS 1 sollen die Ersteller bei der Entscheidung unterstützen, welche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sie im Abschluss angeben müssen. Einem Unternehmen wird jetzt vorgeschrieben, wesentliche Informationen in Bezug auf Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und nicht mehr seine bedeutenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden anzugeben.

- **IAS 8 Definition of Accounting Estimates**

Die Änderungen an IAS 8 sollen dabei helfen, zwischen Rechnungslegungsmethoden und rechnungslegungsbezogenen Schätzungen zu unterscheiden. Dabei wird die Definition einer Änderung von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen durch eine Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen ersetzt. Nach der neuen Definition sind rechnungslegungsbezogene Schätzungen „monetäre Beträge im Abschluss, die mit Bewertungsunsicherheiten behaftet sind“. Unternehmen entwickeln rechnungslegungsbezogene Schätzungen, wenn die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erfordern, dass Posten im Abschluss auf eine Art und Weise bewertet werden, die eine Bewertungsunsicherheit beinhaltet. Die Änderung einer rechnungslegungsbezogenen Schätzung, die aus neuen Informationen oder neuen Entwicklungen resultiert, stellt keine Korrektur eines Fehlers dar.

- **IAS 12 Deferred tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction**

Die Änderung an IAS 12 engt den Anwendungsbereich der Ausnahmeregelung (sog. initial recognition exemption), nach der im Zeitpunkt des Zugangs eines Vermögenswerts oder einer Schuld keine aktiven oder passiven latenten Steuern anzusetzen sind, ein. Entstehen bei einer Transaktion gleichzeitig abzugsfähige und zu versteuernde temporäre Differenzen in gleicher Höhe, fallen diese nicht mehr unter die Ausnahmeregelung, sodass aktive und passive latente Steuern zu bilden sind.

Von der Möglichkeit einer vorzeitigen Anwendung dieser in zukünftigen Geschäftsjahren anzuwendenden Standards hat der Aareal Bank Konzern im Geschäftsjahr 2021 keinen Gebrauch gemacht.

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

### **(3) Konsolidierung**

#### **Konsolidierungsgrundsätze**

In den Konzernabschluss der Aareal Bank Gruppe werden alle Tochterunternehmen einbezogen, die von der Aareal Bank AG direkt oder indirekt beherrscht werden. Die Aareal Bank beherrscht ein Beteiligungsunternehmen, wenn sie die Verfügungsgewalt über die maßgeblichen Tätigkeiten des Unternehmens innehat, sie aufgrund ihres Engagements bei dem Unternehmen variablen wirtschaftlichen Erfolgen ausgesetzt ist oder Rechte daran hat und die Möglichkeit besitzt, diese wirtschaftlichen Erfolge durch ihre Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen zu beeinflussen. Wird die Beherrschung über Stimmrechte ausgeübt, dann geht die Aareal Bank bei einer direkten oder indirekten Beteiligung an mehr als der Hälfte der Stimmrechte in der Regel von einem Mutter-Tochter-Verhältnis aus. In den Fällen, in denen Stimmrechte nicht der maßgebliche Faktor zur Bestimmung der Beherrschung sind, wird anhand anderer Faktoren überprüft, ob die Aareal Bank Gruppe die Verfügungsgewalt über das Unternehmen besitzt. Dazu werden der Zweck und die Ausgestaltung des Beteiligungsunternehmens untersucht, welches die maßgeblichen Tätigkeiten des Unternehmens sind, wie die Entscheidungen über diese maßgeblichen Tätigkeiten getroffen werden und ob die Aareal Bank aufgrund ihrer Rechte gegenwärtig die Möglichkeit

hat, diese maßgeblichen Tätigkeiten zu bestimmen. Weiterhin ist zu prüfen, ob die Aareal Bank Gruppe ihre Verfügungsgewalt als Prinzipal oder als Agent ausübt bzw. ob eine andere Partei als Agent für den Konzern agiert. Ergibt sich aus der Prüfung, dass die Aareal Bank die alleinige Verfügungsgewalt über ein Beteiligungsunternehmen innehat und weiterhin die Möglichkeit besitzt, durch die Ausübung dieser Verfügungsgewalt die Höhe ihrer eigenen wirtschaftlichen Erfolge zu beeinflussen, so wird das Beteiligungsunternehmen konsolidiert.

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

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

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

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

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

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

Bei der Equity-Methode wird der Anteil des Konzerns an Gewinnen und Verlusten von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen vom Zeitpunkt des Anteilserwerbs an in der Konzern-



gewinn- und -verlustrechnung erfasst. Der (Equity-)Beteiligungsbuchwert wird unter Berücksichtigung von zwischenzeitlichen Ausschüttungen um diesen fortgeschrieben. Weitere Informationen zu at equity bewerteten Beteiligungen werden in der Anhangangabe (46) bereitgestellt.

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

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

### **Konsolidierungskreis**

Der Konsolidierungskreis zum 31. Dezember 2021 setzt sich aus 85 Gesellschaften zusammen (Vorjahr: 68). Neben der Aareal Bank AG gehören zum Konsolidierungskreis 75 (Vorjahr: 59) Tochterunternehmen, eine Gemeinsame Vereinbarung (Vorjahr: 1) sowie acht Assoziierte Unternehmen (Vorjahr: 7).

Im Berichtszeitraum gingen mehrere Gesellschaften bzw. Gruppen dem Konsolidierungskreis zu. Die Aareon erwarb mehrere Unternehmen, die wir im Folgenden nach Regionen darstellen.

In Großbritannien hatte die Aareon AG bereits am 23. Dezember 2020 einen Vertrag zum Erwerb von 100 % der Anteile an der Arthur Online Ltd. (Arthur), London, unterzeichnet. Der Erwerb fand mit Wirkung zum 29. Januar 2021 statt. Die Aareon vollzieht damit den Eintritt in ein neues Marktsegment mit kleinen und mittleren Kunden in Großbritannien. Mit der 100-%-Akquisition des britischen Unternehmens Tactile Ltd., London am 21. Mai 2021 hat die Aareon ihr Produktangebot in Großbritannien um Software für die Instandhaltung und Wartung von Immobilien erweitert. Am 2. Juli 2021 erfolgte darüber hinaus die 100-%-Übernahme der RentPro Ltd. und der Curo Software Ltd., beide Warrenpoint, die unter dem Namen „Tilt Property Software“ (Tilt) aktiv sind. Der aus den in Großbritannien durchgeführten Akquisitionen entstandene Goodwill repräsentiert die Markteintrittschancen in das Segment mit kleinen und mittleren Kunden. Das Plattform-Konzept von Arthur verspricht hohe Margen für die Aareon und umfangreiche Services für die Kunden. Daneben beinhaltet der Goodwill Synergieeffekte durch Cross-Selling der Digitalen Lösung Fixflo der Gesellschaft Tactile Ltd. an Kunden der Arthur Online Ltd. sowie Chancen, die Umsätze insbesondere mit den Kunden von Tilt, die auf die Arthur-Plattform migriert werden, signifikant zu erhöhen.

In den Niederlanden wurde am 7. Mai 2021 die BriqVest B.V., Oosterhout, mit vier weiteren Tochtergesellschaften (Twinq) zu 100 % übernommen. Hiermit wird der Markteintritt in das Segment der WEG-Verwaltungen vollzogen. Der Goodwill repräsentiert die Markteintrittschancen in das Segment der WEG-Verwalter, einem Nischenmarkt, der bisher von der Aareon Nederland nicht besetzt war. Es bietet sich hier ein hohes Cross-Selling-Potenzial aus der Aareon Smart World an.

In der Region DACH wurde am 10. August 2021 das Start-up wohnungshelden GmbH, München, zu 100 % übernommen. Mit der Digitalen Lösung von wohnungshelden können Wohnungsunternehmen ihren gesamten Vermietungsprozess digitalisieren. Die Lösung ergänzt das bestehende Produktportfolio zum Vermietungsprozess mit der Aareon-Lösung Immoblue Pro. Am 17. August 2021 hat die Aareon die verbleibenden Anteile des Bürovermietungs-PropTech OFI Group GmbH, Frankfurt am Main, erworben und ist damit Alleineigentümerin geworden. Zuvor hielt die Aareon bereits knapp 36 % der Anteile an der Online-Plattform für die digitale Bürovermietung. Am 29. Oktober 2021 wurden 100 % der Anteile an der GAP Gesellschaft für Anwenderprogramme und Organisationsberatung mbH, Bremen sowie einer

weiteren Tochtergesellschaft (GAP-Group) übernommen. Es handelt sich hierbei um einen langjährigen Anbieter einer ausgereiften ERP-Lösung am deutschen Markt. Durch diese Übernahme können signifikante Synergien im deutschen ERP-Markt geschaffen werden. Der durch die Übernahmen in der Region DACH entstandene Goodwill repräsentiert Chancen aus der Erhöhung der Marktanteile, insbesondere über die Akquisition der GAP-Group. Durch den Unternehmenszusammenschluss können Synergien wie Cross-Selling der Digitalen Lösungen aus der Aareon Smart World realisiert werden. Daneben können wir mit wohnungshelden unser Digitales Lösungsangebot im Bereich des Vermietungsprozesses erweitern.

	Tactile	Twinq	GAP-Group	Übrige
Mio. €				
<b>Gegenleistung</b>				
Zahlungsmittel	41	33	53	32
Zugang aus Vollkonsolidierung OFI Group GmbH	–	–	–	1
Eigenkapitalanteile der Aareon AG	–	–	–	2
<b>Bedingte Gegenleistung</b>				
Erfasster Betrag	–	–	–	4
Ergebnisschätzung	–	–	–	0-8
<b>Erworbenes Nettovermögen</b>	<b>41</b>	<b>33</b>	<b>53</b>	<b>38</b>
<b>Ausgewählte Vermögenswerte</b>				
Goodwill	36	24	43	31
Software	2	6	5	5
Kundenbeziehungen	4	9	8	4
Markenrechte	0	0	0	1
<b>Erlöse und Ergebnis</b>				
Erlöse seit Erwerbszeitpunkt	4	2	1	3
Ergebnis seit Erwerbszeitpunkt	1	1	1	-1
Erlöse, wenn zum 01.01. erworben (geschätzt)	5	6	8	4
Ergebnis, wenn zum 01.01. erworben (geschätzt)	1	1	3	-1
Zugehörige Abschlusskosten	1	0	2	2

Es bestehen bedingte Kaufpreise aus der Übernahme von Tilt, die an eine Migration der Tilt-Kunden auf Arthur Online geknüpft sind, sowie aus der Übernahme von wohnungshelden, die von der Steigerung des wiederkehrenden Umsatzes abhängen.

Darüber hinaus wurden Gesellschaften für ein Management Equity-Programm der Aareon aufgesetzt. Weitere wesentliche Veränderungen im Konsolidierungskreis gab es nicht.

Die Übersicht der Konzerngesellschaften ist in Anhangangabe (90) „Liste des Anteilsbesitzes“ dargestellt.

#### (4) Währungsumrechnung

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

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

Die Umrechnung in die funktionale Währung bei den auf ausländische Währung lautenden monetären Vermögenswerten und Schulden, bei nicht abgewickelten Kassageschäften und bei nicht monetären Posten, die zum Fair Value bewertet werden, erfolgt zum EZB-Referenzkurs am Bilanzstichtag. Bei nicht monetären Posten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, sind die jeweiligen historischen Kurse für die Umrechnung maßgeblich.

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

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

## **(5) Umsatzrealisierung**

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

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

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

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

Wartungsverträge werden abgeschlossen, wenn der Kunde einen Lizenzvertrag nach dem oben dargestellten Inhouse-Modell abschließt (d.h. der Kunde betreibt die Software auf eigenen Servern und ist somit auch für deren Funktionstüchtigkeit verantwortlich). Zu den Leistungen der Aareon gehören bei der Wartung die regelmäßige Bereitstellung von Updates sowie Support-Services zum laufenden Betrieb der Software.

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

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

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

Unter Beratungsleistungen fallen unter anderem Anpassungswünsche von Kunden hinsichtlich ihrer Produkte, Schulungsleistungen, wie die Software(-module) anzuwenden sind, oder Implementierungs-

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

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

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

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

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

## **(6) Leasing-Verhältnisse**

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

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

- feste Zahlungen abzüglich etwaiger zu erhaltender Leasing-Anreize,
- variable Leasing-Zahlungen, die an einen Index oder Zinssatz gekoppelt sind,

- erwartete Beträge aus Restwertgarantien,
- Ausübungspreis einer Kaufoption, wenn die Ausübung hinreichend sicher ist und
- Strafzahlungen für eine Kündigung des Leasing-Verhältnisses, wenn die Ausübung hinreichend sicher ist.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

## **(7) Kapitalflussrechnung**

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

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

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

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

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

### **Fair Value-Hierarchie**

Der Fair Value-Ermittlung liegt die Fair Value-Hierarchie gemäß IFRS 13.72ff. zugrunde, anhand der die einbezogenen Bewertungsparameter gemäß ihrer Marktnähe und Objektivität jeweils in unterschiedliche Hierarchiestufen eingeteilt werden. Der Fair Value von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wird der Stufe 1 der Fair Value-Hierarchie zugeordnet, wenn er anhand von qualifizierten Preisen auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden, die unverändert übernommen werden, bestimmt wird. Fair Values, die mithilfe von Eingangsparametern bestimmt werden, die direkt oder indirekt auf be-

obachtbaren Marktdaten beruhen, aber keine qualifizierten Preise der Stufe 1 darstellen, sind der Stufe 2 der Hierarchie zugeordnet. Fair Values, die mithilfe von Bewertungstechniken bestimmt werden, bei denen ein oder mehrere wesentliche Eingangsparameter nicht auf beobachtbaren Marktdaten beruhen, sind der Hierarchiestufe 3 zugeordnet. Die Schätzunsicherheiten hinsichtlich der Fair Value-Bewertung nehmen in den einzelnen Stufen zu. Das Vorgehen ist in einer entsprechenden Arbeitsanweisung („Fair Value-Bewertung nach IFRS 13“) geregelt. Zum Jahresende wurden 11 Eigenemissionen (finanzielle Verbindlichkeiten ac) aus Stufe 2 in Stufe 1 transferiert, da für diese Preise an einem aktiven Markt nachgewiesen werden konnten. Zudem wurden 21 finanzielle Vermögenswerte ac und fvoci aus Stufe 1 in Stufe 2 transferiert, da für diese am Bilanzstichtag keine Preise an einem aktiven Markt verfügbar waren. Ursächlich für die Wechsel war im Wesentlichen eine Verbesserung des Verfahrens zur Einstufung eines aktiven Marktes.

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

### Bewertungsmethoden

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

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

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

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

## **(9) Ansatz und Bewertung von Finanzinstrumenten**

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

### **Ansatz**

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

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

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

### **Modifikation**

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

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

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

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

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

## Bewertung

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

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

Finanzielle Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

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

## Klassifizierung

Die Klassifizierung, d. h. die Festlegung der Bewertungskategorie eines finanziellen Vermögenswerts, ist anhand von zwei Kriterien zu beurteilen. Das objektive Kriterium betrifft die vertragliche Ausgestaltung, d. h., ob die Zahlungen ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen auf das ausstehende Kapital darstellen (SPPI = solely payments of principal and interest). Es wurden entsprechende Kriterien festgelegt, die bei Zugang geprüft werden. Dies können z. B. Finanzierungen mit primärem Investitionsrisiko oder vertraglich

vereinbarte Zahlungen sein, die vom wirtschaftlichen Erfolg des Kreditnehmers abhängen. Das subjektive Kriterium zur Klassifizierung betrifft das Geschäftsmodell (Business Model), also das Ziel, das ein Unternehmen für eine Gruppe von Vermögenswerten verfolgt.

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

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

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

### Risikovorsorge

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

**Stage 1:** 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 1 zu belassen. Die Bildung der Risikovorsorge erfolgt in Höhe der erwarteten Verluste der folgenden zwölf Monate und die Berechnung des Zinsertrags auf Basis des Bruttobuchwerts unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Die Risikovorsorge ist barwertig zu bilden.

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

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

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

Für die Ermittlung des Expected Credit-Loss wendet die Aareal Bank grundsätzlich ein modellbasiertes Verfahren an, bei dem je nach Stufe ein- oder mehrjährige Parameter genutzt werden. Die Berechnung des EL in Stage 1 und des LEL in Stage 2 erfolgt auf Basis der Ein-Jahres- bzw. der Lifetime-Ausfallwahrscheinlichkeit (Probability of Default, PD), der prognostizierten Verlustschwere zum Zeitpunkt des Ausfalls (Loss Given Default, LGD), der erwarteten Höhe der Forderung zum Zeitpunkt des Ausfalls (Exposure at Default, EAD), eines Diskontfaktors (DF) und der erwarteten vertraglichen Laufzeit. In den LGD fließen über eine szenariogewichtete Marktwertprognose aktuelle und erwartete wirtschaftliche länderspezifische Rahmenbedingungen wie BIP, langfristige Zinsen und Arbeitslosenquote ein. Dieser wahrscheinlichkeitsgewichtete Szenariomix reflektiert die Unsicherheiten der weiteren Entwicklung der Covid-19-Pandemie und ergänzt unser Basisszenario („swoosh“) 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.

Bei der bilanziellen Abbildung Covid-19-bedingter Anpassungen an kreditvertragliche Regelungen haben wir uns an den Empfehlungen des IASB und maßgeblicher Aufsichtsbehörden wie der EBA, der EZB und der ESMA mit dem Ziel orientiert, eine realistische Einschätzung zu den erwarteten Verlusten abzugeben. 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 dritten Quartal 2021 haben wir die qualitativen Stage-2-Kriterien dahingehend angepasst, dass es keine pandemiebedingten, begründeten Ausnahmefälle mehr gibt. Diese prospektive Schätzungsänderung führte zu einer Risikovorsorgezuführung von rund 10 Mio. €.

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

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



auftretende Rückstände, externe Gutachten sowie weitere Hinweise darauf, dass nicht alle Zins- und Tilgungsverpflichtungen vertragsmäßig geleistet werden können.

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

Bei Uneinbringlichkeit der Forderungen wird der entsprechende Risikovorsorgebestand in Anspruch genommen und die Forderungen werden ausgebucht. Direktabschreibungen werden nicht vorgenommen. Die Risikovorsorge für Forderungen sonstiges Geschäft wird nach einem vereinfachten Verfahren in Höhe des Lifetime-Expected Credit-Loss ermittelt.

### **Sicherungsbeziehungen**

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

Hedge Accounting nach IFRS 9 unterscheidet verschiedene Formen von Sicherungsbeziehungen.

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

Absicherungen von Nettoinvestitionen in einen ausländischen Geschäftsbetrieb werden zur Absicherung des Fremdwährungsrisikos, das aus der Umrechnung des Nettovermögens ausländischer Konzernunternehmen entsteht, eingesetzt. Die effektiven Bewertungsergebnisse aus den Sicherungsderivaten werden direkt im Eigenkapital in der Rücklage für Währungsumrechnung bilanziert. Der ineffektive Teil der Wertänderung des Sicherungsderivats ist in der GuV zu erfassen. Der Gewinn oder Verlust aus dem Sicherungsderivat, der dem effektiven Teil der Sicherungsbeziehung zuzurechnen ist und direkt im Eigenkapital erfasst wurde, ist im Zeitpunkt der Veräußerung des ausländischen Geschäftsbetriebs erfolgswirksam zu

erfassen. Die Umrechnungsdifferenzen, die aus der Umrechnung des Abschlusses eines Geschäftsbetriebs mit abweichender funktionaler Währung in die Konzernwährung resultieren, sind ebenfalls direkt im Eigenkapital in der Rücklage für Währungsumrechnung zu bilanzieren und werden bei einer Veräußerung des ausländischen Geschäftsbetriebs vom Eigenkapital in die GuV umgegliedert.

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

Wir verweisen auch auf unsere Ausführungen in den Anhangangaben (36) und (70).

#### **(10) Barreserve**

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

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

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

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

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

#### **(13) Eigenkapitalinstrumente**

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

---

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

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

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

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

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

In den positiven bzw. negativen Marktwerten sonstige Derivate weist der Aareal Bank Konzern die derivativen Finanzinstrumente aus, die nicht in bilanziellen Sicherungsbeziehungen stehen. Sie dienen überwiegend der wirtschaftlichen Absicherung von Marktpreisrisiken. Die Derivate werden ausschließlich der Bewertungskategorie fvpl zugeordnet. Ergebnisse aus der Bewertung und der Kündigung der Derivate werden im Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl ausgewiesen. Die im Zusammenhang mit diesen Derivaten erhaltenen bzw. gezahlten Zinsen werden grundsätzlich ebenfalls im Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl ausgewiesen. Bei Derivaten, die zu Sicherungszwecken abgeschlossen wurden, bei denen jedoch kein Hedge Accounting möglich ist, erfolgt der Ausweis der erhaltenen bzw. gezahlten Zinsen im Zinsergebnis. Effekte aus der Bewertung dieser Derivate werden gemeinsam mit den Effekten aus der Bewertung der Geschäfte im Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl ausgewiesen.

#### **(17) Anteile an at equity bewerteten Unternehmen**

In dem Posten Anteile an at equity bewerteten Unternehmen werden Anteile an Unternehmen, auf die der Aareal Bank Konzern einen maßgeblichen Einfluss ausüben kann (assoziierte Unternehmen), sowie Anteile an Gemeinschaftsunternehmen ausgewiesen.

Die in dem Posten ausgewiesenen Anteile an assoziierten Unternehmen werden im Zeitpunkt der Entstehung des maßgeblichen Einflusses zu Anschaffungskosten bewertet und in der Folge insbesondere um die anteiligen Ergebnisse eines Geschäftsjahres erfolgswirksam fortgeschrieben.

Der Equity-Bewertung der wesentlichen assoziierten Unternehmen wurden die letzten verfügbaren, aufgestellten Jahresabschlüsse zugrunde gelegt.

## (18) Immaterielle Vermögenswerte

In dem Posten Immaterielle Vermögenswerte werden selbsterstellte Software, Geschäfts- oder Firmenwerte (Goodwill) sowie andere immaterielle Vermögenswerte wie z.B. erworbene Software und Lizenzen ausgewiesen.

Immaterielle Vermögenswerte werden mit Ausnahme der Geschäfts- oder Firmenwerte zu Anschaffungs-/Herstellungskosten abzüglich planmäßiger und gegebenenfalls außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet.

Im Zusammenhang mit der Herstellung von Software entstandene Forschungskosten werden unmittelbar als Aufwand erfasst. Entwicklungsaufwendungen werden ab dem Zeitpunkt aktiviert, ab dem die technische Realisierbarkeit der Fertigstellung der Software erreicht und eine Reihe weiterer Bedingungen erfüllt ist. Die planmäßige Abschreibung erfolgt linear auf Basis einer geschätzten wirtschaftlichen Nutzungsdauer von in der Regel fünf Jahren. Für erworbene Software wird ebenfalls von einer begrenzten Nutzungsdauer ausgegangen. Die Abschreibungen werden im Verwaltungsaufwand erfasst.

Der Geschäfts- oder Firmenwert stellt den Überschuss der Anschaffungskosten über den Fair Value der erworbenen Anteile an den Nettovermögenswerten eines erworbenen Unternehmens zum Erwerbszeitpunkt dar (positiver Unterschiedsbetrag). Der Geschäfts- oder Firmenwert wird mit seinen ursprünglichen Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungen bilanziert. Ein eventuell beim Unternehmenserwerb entstehender negativer Unterschiedsbetrag (negativer Goodwill) wird sofort ertragswirksam vereinnahmt.

Sind bei dem mindestens jährlich durchzuführenden Impairment-Test Anzeichen für eine Wertminderung eines immateriellen Vermögenswerts im Sinne des IAS 36 erkennbar und liegt der erzielbare Betrag unter dem Buchwert dieses Vermögenswerts, so wird eine erfolgswirksame außerplanmäßige Abschreibung auf den geschätzten erzielbaren Betrag vorgenommen.

Ist es nicht möglich, den erzielbaren Betrag für einen einzelnen Vermögenswert zu schätzen, so ist der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit zu bestimmen, zu der der Vermögenswert gehört. Eine zahlungsmittelgenerierende Einheit ist die kleinste identifizierbare Gruppe von Vermögenswerten, die Mittelzuflüsse erzeugen, die weitestgehend unabhängig von den Mittelzuflüssen anderer Vermögenswerte oder anderer Gruppen von Vermögenswerten sind. Im Aareal Bank Konzern erfolgt die Definition einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit entweder auf Basis eines einzelnen Tochterunternehmens oder auf Produktebene. Der erzielbare Betrag eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit ist der höhere der beiden Beträge aus Fair Value abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert. Der Nutzungswert wiederum ist der Barwert der künftigen Cashflows, der voraussichtlich aus einem Vermögenswert oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit abgeleitet werden kann. Die künftigen Cashflows werden anhand mittelfristiger Planungen bestimmt. Zur Ermittlung des Barwerts der künftigen Cashflows werden risikoadäquate Abzinsungsfaktoren verwendet. Somit unterliegen auch die Bilanzierung der immateriellen Vermögenswerte und der Wertminderungstest Schätzunsicherheiten.

## (19) Sachanlagen

In dem Posten Sachanlagen werden selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie deren Nutzungsrechte ausgewiesen. Die Sachanlagen beinhalten auch ein selbst betriebenes Hotel. Sachanlagen werden zu ihren um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen verminderten historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten bewertet. Abschreibungen werden im

Verwaltungsaufwand, die des selbst betriebenen Hotels im Sonstigen betrieblichen Ergebnis ausgewiesen. Die unter den Sachanlagen ausgewiesenen selbstgenutzten Gebäude werden über einen Zeitraum zwischen 25 und 50 Jahren linear abgeschrieben. Selbstgenutzte Grundstücke werden nicht abgeschrieben. Im Hinblick auf die Bilanzierung der nicht selbstgenutzten Grundstücke und Gebäude verweisen wir auf die Ausführungen im Abschnitt „Sonstige Aktiva“. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird nach der linearen Methode unter Verwendung der folgenden Zeiträume abgeschrieben:

	Abschreibungszeitraum
<b>Übrige Sachanlagen</b>	
EDV-Anlagen	3-7 Jahre
Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	5-13 Jahre

Mietereinbauten werden nach den für Gebäude geltenden Grundsätzen abgeschrieben.

Hinsichtlich der Bilanzierung von Wertminderung im Sinne des IAS 36 verweisen wir auf die Ausführungen zu „Immaterielle Vermögenswerte“ in diesem Abschnitt.

Gewinne und Verluste aus der Veräußerung von Sachanlagen werden erfolgswirksam im Sonstigen betrieblichen Ergebnis erfasst.

Anschaffungen von Sachanlagen im Wert von bis zu 250,00 € netto (geringwertige Wirtschaftsgüter) werden sofort als Aufwand erfasst.

Alle Sachanlagen, deren Anschaffung oder Herstellung im laufenden Geschäftsjahr über 250,00 € netto liegen und den Betrag von 1.000,00 € nicht überschreiten, können in einen Jahressammelposten zusammengefasst werden. Dieser Sammelkosten wird über fünf Jahre linear abgeschrieben.

## **(20) Ertragsteueransprüche/Ertragsteuerverpflichtungen**

Die Bewertung unsicherer Steuerpositionen erfolgt in Höhe der bestmöglichen Schätzung des Erfüllungsbetrags (wahrscheinlichster Wert). Abweichend erfolgt die Bewertung nach dem Erwartungswert, sofern dies einer genaueren Schätzung dient.

## **(21) Aktive latente Steuern/Passive latente Steuern**

Aktive latente Steuern werden angesetzt, wenn sie als werthaltig angesehen werden. Die Beurteilung der Werthaltigkeit erfolgt mittels einer steuerlichen Planungsrechnung (interne Bewertung) auf Basis der mittelfristigen Konzernplanung. Demnach werden aktive latente Steuern nur bilanziert, insoweit es nach unserer Einschätzung in Zukunft wahrscheinlich ist, dass zu versteuernde Ergebnisse erzielt werden, gegen die die temporären Differenzen verwendet und steuerliche Verlustvorträge verrechnet werden können. Hierbei wurden die der latenten Steuerposition zugrunde liegenden Sachverhalte einer Laufzeitanalyse unterzogen. Die Berechnung der latenten Steuern erfolgt auf Basis der landesspezifischen und unternehmensindividuellen Steuersätze, die bei der Realisierung der temporären Differenzen und Verrechnung der Verlustvorträge voraussichtlich gültig sein werden.

Aktive und passive latente Steuern werden gemäß IAS 12.74 saldiert, wenn ein einklagbares Recht zur Aufrechnung von tatsächlichen Steuererstattungsansprüchen gegen tatsächliche Steuerverpflichtungen besteht und wenn es sich bei den aktiven und passiven latenten Steuern um Ertragsteuern handelt, die von derselben Steuerbehörde gegenüber derselben steuerpflichtigen Einheit oder Steuergruppe erhoben werden.

Hinsichtlich der Fristigkeit der latenten Steuerpositionen liegt grundsätzlich Langfristigkeit vor. Als langfristig definieren wir die Restlaufzeit beziehungsweise den Zeitpunkt der voraussichtlichen Realisierung, wenn zwischen dem Abschlussstichtag und dem Fälligkeitstermin mehr als ein Jahr liegt.

## **(22) Sonstige Aktiva**

In dem Posten Sonstige Aktiva werden u. a. Immobilien und Vertragsvermögenswerte ausgewiesen. Die unter den Sonstigen Aktiva ausgewiesenen Immobilien sind zur kurzfristigen Veräußerung vorgesehen. Sie werden gemäß IAS 2 mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet und unterliegen damit Schätzunsicherheiten.

## **(23) Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten**

In dem Posten Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten sind Geldmarktverbindlichkeiten, Hypotheken- und Öffentliche Pfandbriefe, Schuldscheindarlehen und sonstige Schuldverschreibungen inklusive abgegrenzter Zinsen ausgewiesen. Die Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten sind der Bewertungskategorie ac zugeordnet.

## **(24) Wohnungswirtschaftliche Einlagen**

In dem Posten Wohnungswirtschaftliche Einlagen sind täglich fällige und Termineinlagen inklusive abgegrenzter Zinsen ausgewiesen. Die Wohnungswirtschaftlichen Einlagen sind der Bewertungskategorie ac zugeordnet.

## **(25) Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft**

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

## **(26) Nachrangige Verbindlichkeiten**

Für die nachrangigen Mittelaufnahmen besteht in keinem Fall eine vorzeitige Rückzahlungsverpflichtung. Im Falle der Liquidation oder der Insolvenz gehen die Forderungen und Zinsansprüche aus diesen Verbindlichkeiten den Forderungen aller Gläubiger, die nicht ebenfalls nachrangig sind, nach. Die nachrangigen Verbindlichkeiten sind der Bewertungskategorie ac zugeordnet.



## **(27) Rückstellungen**

In dem Posten Rückstellungen sind Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen, Rückstellungen für Personal- und Sachkosten, Rückstellungen für außerbilanzielle Risiken im Kreditgeschäft, Rückstellungen für Rechts- und Steuerrisiken sowie übrige Rückstellungen ausgewiesen. Rückstellungen werden gebildet, wenn zum Bilanzstichtag eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber Dritten aus einem Ereignis der Vergangenheit besteht, der Abfluss von Ressourcen zur Erfüllung dieser Verpflichtung wahrscheinlich ist und die Höhe der Verpflichtung zuverlässig geschätzt werden kann. Die Bewertung der Rückstellungen erfolgt in Höhe der bestmöglichen Schätzung des Erfüllungsbetrags (wahrscheinlichster Wert). Im Rahmen von Unternehmenserwerben wurden nach IFRS 3 auch Eventualverbindlichkeiten mit ihrem Fair Value (Erwartungswert) angesetzt. Diese werden erst beim Entfallen des Grunds aufgelöst.

Die Bewertung unterliegt zahlreichen Unwägbarkeiten und erfordert oftmals Einschätzungen in erheblichem Umfang durch das Management hinsichtlich verschiedener Einflussfaktoren, die sich im weiteren Verlauf als nicht zutreffend erweisen können. Die endgültige Höhe der Verbindlichkeiten kann von der im Rahmen der Bilanzierung zuvor vorgenommenen Bewertung erheblich abweichen. Das Ergebnis einzelner rechtlicher Verfahren kann z. B. nicht mit Gewissheit vorhergesagt werden.

Wird nicht mit einer kurzfristigen Inanspruchnahme innerhalb von zwölf Monaten aus der Verpflichtung gerechnet, so wird die Rückstellung barwertig angesetzt.

### **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen**

Im Aareal Bank Konzern existieren verschiedene Pensionspläne gemäß IAS 19. IAS 19 unterscheidet bei der Bilanzierung von Pensionsverpflichtungen zwischen beitragsorientierten und leistungsorientierten Pensionsplänen.

Ein beitragsorientierter Plan ist ein Pensionsplan, bei dem der Arbeitgeber fixe Beiträge an eine eigenständige Gesellschaft bzw. einen Fonds entrichtet. Der Arbeitgeber hat keine rechtliche oder faktische Verpflichtung, zusätzliche Beiträge zu leisten, wenn die Gesellschaft bzw. der Fonds nicht genügend Vermögenswerte hält, um die Pensionsansprüche aller Mitarbeiter aus dem laufenden und vorherigen Geschäftsjahren zu begleichen. Zu den beitragsorientierten Plänen werden auch die Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung gezählt. Die Beiträge für einen beitragsorientierten Plan sind im Personalaufwand zu erfassen.

Leistungsorientierte Versorgungszusagen sind sämtliche Pensionsverpflichtungen, die nicht die Merkmale einer beitragsorientierten Versorgungszusage erfüllen. Die Höhe der Verpflichtung hängt üblicherweise von einem oder mehreren Faktoren wie Alter, Dienstzeit und Gehalt ab.

Die Verpflichtung des Konzerns aus leistungsorientierten Plänen wird in der Konzernbilanz in Form von Rückstellungen ausgewiesen. Diese resultieren aus Betriebsvereinbarungen mit Angestellten, einzelvertraglichen Regelungen mit leitenden Angestellten sowie aus mit Mitgliedern der Geschäftsführung abgeschlossenen Einzelverträgen. Der Berechnung der Rückstellungen werden erwartete wirtschaftliche und demografische Entwicklungen sowie Gehaltstrends zugrunde gelegt. Die Ermittlung der Rückstellungshöhe im Konzern erfolgt mittels versicherungsmathematischer Gutachten. Den durch externe Aktuarien erstellten Gutachten liegen für die Aareal Bank spezifische und konzerneinheitlich angewandte Parameter zugrunde.

Die Rückstellungshöhe für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen aus leistungsorientierten Plänen wird nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) gemäß IAS 19 auf Basis versicherungsmathematischer Gutachten ermittelt, wobei die unterschiedlichen Pensionspläne gesondert bewertet werden. Vom Barwert der Pensionsverpflichtung wird der Zeitwert des Planvermögens, ggf. unter Berücksichtigung der Regelungen zur Wertobergrenze eines Überhangs des Planvermögens über die Verpflichtung (sog. Asset Ceiling), abgezogen. Hieraus ergibt sich die Nettoverpflichtung (Rückstellung) bzw. der Vermögenswert aus den leistungsorientierten Plänen. Zum Jahresende wurde die Bewertung von Rückdeckungsversicherungen prospektiv vom Aktivwert auf den Fair Value umgestellt. Der Umstellungseffekt war unwesentlich. Der Nettozinsaufwand des Geschäftsjahres wird ermittelt, indem der zu Beginn des Geschäftsjahres ermittelte Abzinsungsfaktor auf die zu diesem Zeitpunkt ermittelte Nettoverpflichtung und die erwartete Entwicklung angewandt wird. Der herangezogene Rechnungszins orientiert sich am Kapitalmarktzins von hochrangigen Industrieanleihen mit vergleichbarer Laufzeit zum Bilanzstichtag. Die Ermittlung erfolgt nach dem Willis Towers Watson „GlobalRate:Link“-Verfahren. Als Datengrundlage dienen die von Bloomberg erfassten Unternehmensanleihen, die zumindest ein „AA“-Rating aufweisen und zudem auf die gleiche Währung lauten wie die zugrunde liegende Pensionsverpflichtung. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste (Neubewertungen), die sich bezüglich des Verpflichtungsumfanges aus der Erwartungsänderung hinsichtlich der Lebenserwartung, Rententrends, Gehaltsentwicklungen und Rechnungszins gegenüber der Einschätzung zum Periodenbeginn bzw. gegenüber dem tatsächlichen Verlauf während der Periode ergeben, werden erfolgsneutral direkt im Sonstigen Ergebnis in dem Posten Veränderung der Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen erfasst. Eine erfolgswirksame Erfassung der im Sonstigen Ergebnis ausgewiesenen versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste (Neubewertungen) in nachfolgenden Perioden (sog. Recycling) ist nicht gestattet. Ebenfalls erfolgsneutral im Sonstigen Ergebnis auszuweisen sind Differenzen zwischen dem am Periodenanfang auf Basis des dann gültigen Rechnungszinses ermittelten Ertrags aus Planvermögen und dem am Ende der Periode tatsächlich erzielten Ertrag aus Planvermögen (Neubewertung). Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste sowie die Differenz zwischen dem erwarteten und tatsächlichen Ergebnis aus dem Planvermögen sind Bestandteil der Anderen Rücklagen. Sie werden in der Eigenkapitalveränderungsrechnung separat ausgewiesen. Somit beruht auch die Bilanzierung von Pensionsverpflichtungen auf Schätzungen, die mit Unsicherheit behaftet sind.

### Anteilsbasierte Vergütung

Im Aareal Bank Konzern bestehen anteilsbasierte Vergütungspläne mit Barausgleich im Sinne des IFRS 2. Zur detaillierten Beschreibung und dem Umfang der Vergütungspläne sowie zum angewandten Bewertungsmodell und den Auswirkungen der anteilsbasierten Vergütung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns verweisen wir auf unsere Ausführungen in der Anhangangabe (80).

Verpflichtungen, die aus den anteilsbasierten Vergütungsplänen resultieren, werden durch Rückstellungen bilanziell erfasst. Die Rückstellungsbildung erfolgt über den Verwaltungsaufwand. Die Höhe der Rückstellungen entspricht dem beizulegenden Zeitwert der jeweiligen Verpflichtung am Bilanzstichtag.

### (28) Sonstige Passiva

In dem Posten Sonstige Passiva werden u. a. Vertragsverbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten und Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern ausgewiesen.

---

### **(29) Eigenkapital**

In dem Posten Eigenkapital werden das Gezeichnete Kapital, die Kapitalrücklage, die Gewinnrücklage und die Anderen Rücklagen ausgewiesen. Zu den Anderen Rücklagen zählen die Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen, die Rücklagen aus der Bewertung von Eigen- und Fremdkapitalinstrumente fvoci, die Rücklage aus Wertänderungen des Währungsbasis-Spreads und die Rücklage aus Währungsumrechnung. Darüber hinaus werden in dem Posten Eigenkapital nicht beherrschende Anteile und die sog. Additional-Tier I-Anleihe (AT I-Anleihe) ausgewiesen. Die AT I-Anleihe wird als Eigenkapital klassifiziert, da weder eine Verpflichtung zur Rückzahlung der Anleihe noch eine Verpflichtung zur laufenden Bedienung (Zahlung einer Dividende) besteht. Die der Emission der AT I-Anleihe direkt zurechenbaren Transaktionskosten sowie gezahlte Dividenden werden unter Berücksichtigung von Steuern erfolgsneutral unmittelbar vom Eigenkapital abgezogen.

### **(30) Finanzgarantien**

Eine Finanzgarantie ist ein Vertrag, bei dem der Garantiegeber zur Leistung bestimmter Zahlungen verpflichtet ist, den Garantiennehmer für einen Verlust zu entschädigen, der entsteht, weil ein bestimmter Schuldner seinen Zahlungsverpflichtungen nicht fristgemäß nachkommt. Beim Garantiegeber sind Finanzgarantien zum Zeitpunkt des Zugangs bilanziell in Höhe des beizulegenden Zeitwerts der Garantieverpflichtung als Verbindlichkeit zu erfassen. Im Rahmen der Folgebewertung ist die Verpflichtung mit dem höheren Wert aus dem wertgeminderten Betrag oder dem ursprünglichen Betrag abzüglich der kumulativen Amortisierung zu bewerten. Für den Ausweis von Finanzgarantien im Aareal Bank Konzern wird der barwertige Anspruch aus den zukünftigen Prämienzahlungen des Garantiennehmers mit der Garantieverpflichtung saldiert (Nettomethode).

## Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

### (31) Zinsüberschuss

	01.01.–31.12.2021	01.01.–31.12.2020
Mio. €		
Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten ac und fvoci	684	674
Forderungen aus Krediten	684	677
Geld- und Kapitalmarktforderungen	0	-3
Zinserträge aus finanziellen Verbindlichkeiten ac	85	46
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten	66	31
Wohnungswirtschaftliche Einlagen	19	15
Zinserträge aus Finanzinstrumenten fvpl	20	34
Forderungen aus Krediten	16	18
Geld- und Kapitalmarktforderungen	–	4
Sonstige Derivate	4	12
Marktinduzierte Modifikationserträge	1	0
<b>Gesamte Zinserträge und ähnliche Erträge</b>	<b>790</b>	<b>754</b>
Zinsaufwendungen für finanzielle Verbindlichkeiten ac	17	57
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten	0	33
Wohnungswirtschaftliche Einlagen	0	1
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft	2	1
Nachrangige Verbindlichkeiten	15	22
Zinsaufwendungen für finanzielle Vermögenswerte ac und fvoci	47	18
Barreserve	29	15
Geld- und Kapitalmarktforderungen	18	3
Zinsaufwendungen für Finanzinstrumente fvpl	126	166
Sonstige Derivate	126	166
Marktinduzierte Modifikationaufwendungen	3	1
<b>Gesamte Zinsaufwendungen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>193</b>	<b>242</b>
<b>Gesamt</b>	<b>597</b>	<b>512</b>

Der Zinsüberschuss konnte um 17 % auf 597 Mio. € im Wesentlichen aufgrund des im Vorjahresvergleich ausgeweiteten Kreditvolumens, gestiegener Margen im Kreditgeschäft und aufgrund verbesserter Refinanzierungskosten gesteigert werden (Vorjahr: 512 Mio. €).

Die Aareal Bank hat im Geschäftsjahr die bestehenden längerfristigen Refinanzierungsgeschäfte der EZB (TLTROs) um 1 Mrd. € auf 5,3 Mrd. € erhöht. Neben dem günstigen Refinanzierungszinssatz gewährt die EZB als geldpolitische Maßnahme einen Zinsbonus, wenn die Nettokreditvergabe der Aareal Bank im Euroraum weiterhin gestiegen ist. Die Aareal Bank geht auf Basis ihrer Neugeschäfts- und Portfolioplanung davon aus, den Zinsbonus zu erhalten. Bilanziell wird der Zinsbonus aufgrund seiner Ausgestaltung linear über seinen Bezugszeitraum erfasst. Die Aareal Bank weist den anteiligen Zinsertrag von 26 Mio. € innerhalb der Zinserträge aus Geldmarktverbindlichkeiten aus und erwartet für 2022 einen Zinsbonus von 13 Mio. €. Die negative Grundverzinsung des Refinanzierungsgeschäfts wird durch den Zinsbonus ausgeglichen.

**(32) Risikovorsorge**

	01.01.–31.12.2021	01.01.–31.12.2020
Mio. €		
Zuführungen	245	380
Auflösungen	113	33
Eingänge auf abgeschriebene Forderungen	1	4
Sonstige Risikovorsorge	0	0
Bonitätsbedingtes Modifikationsergebnis	2	1
<b>Gesamt</b>	<b>133</b>	<b>344</b>

Die Risikovorsorge war mit 133 Mio. € deutlich unter dem durch Covid-19 besonders beeinflussten Vorjahreswert (344 Mio. €) und lag damit aber noch wie erwartet auf einem erhöhten Niveau. Sie resultierte aus einzelnen Kreditneuausfällen (Stage 3) und einer Zuführung bei Bestandsfällen (Stage 3), um den Unsicherheiten der Covid-19-Pandemie insbesondere vor dem Hintergrund der aktuell grassierenden Omikron-Variante bei den betroffenen Krediten durch entsprechende Szenariogewichte angemessene Rechnung zu tragen. Darüber hinaus wurde die Risikovorsorgeauflösung bei einem ausgefallenen Darlehen genutzt, um das beschleunigte De-Risking in Italien abzuschließen, was in Summe zu einer Belastung der Risikovorsorge von 13 Mio. € führte.

Die Risikovorsorgebildung und die verwendeten Sicherheitenwerte beruhen auf der erwarteten Erholung unseres „swoosh“-Szenarios. Diesem Szenario liegen die folgenden makroökonomischen Einflussfaktoren zugrunde:

	2021	2022	2023	2024
in %				
<b>„swoosh“-Szenario</b>				
Bruttoinlandsprodukt (Veränderung ggü. Vorjahr %)				
Eurozone	5,1	3,9	2,7	1,5
USA	5,6	4,0	2,5	1,9
Großbritannien	7,2	4,4	2,8	1,5
Arbeitslosigkeit (%)				
Eurozone	7,7	7,4	7,3	7,2
USA	5,4	3,8	3,6	3,5
Großbritannien	5,7	4,4	4,1	3,8
Portfoliogew. Immobilienpreisentwicklung (Basis 2021 = 100 %)	100 %	102 %	102 %	101 %

Die Risikovorsorge in Stage 1 und 2 wird mithilfe der Ausfallwahrscheinlichkeit (PD) und der Verlustschwere zum Zeitpunkt des Ausfalls (LGD) modellbasiert berechnet und ist ganz erheblich vom Marktwert der Immobilien abhängig. Bei einer Erhöhung/Verringerung des Marktwerts um 5 % zum Jahresende hätte sich eine Verringerung/Erhöhung der Risikovorsorge im niedrigen zweistelligen Millionenbereich ergeben. Diese Kalkulation beinhaltet den sog. quantitativen Stufentransfer in Stage 2 auf Basis des sog. Expected downgrade-Modells, nicht aber qualitative Kriterien für eine signifikante Erhöhung des Kreditrisikos.

Wir verweisen auch auf unsere Ausführungen in der Anhangangabe (63).

**(33) Provisionsüberschuss**

	01.01.–31.12.2021	01.01.–31.12.2020
Mio. €		
Provisionserträge aus		
ERP-Produkten (inkl. Zusatzprodukten)	182	179
Digitalen Lösungen	70	61
Bankgeschäft und sonstige Tätigkeiten	45	43
<b>Gesamte Provisionserträge</b>	<b>297</b>	<b>283</b>
Provisionsaufwendungen für		
bezogene Leistungen	48	45
Bankgeschäft und sonstige Tätigkeiten	4	4
<b>Gesamte Provisionsaufwendungen</b>	<b>52</b>	<b>49</b>
<b>Gesamt</b>	<b>245</b>	<b>234</b>

Der Provisionsüberschuss konnte durch das Umsatzwachstum der Aareon und im Segment Banking & Digital Solutions auf 245 Mio. € (Vorjahr: 234 Mio. €) gesteigert werden.

Bei den Provisionserträgen aus ERP-Produkten und digitalen Lösungen entfallen 19 Mio. € auf Lizenz-erlöse (Vorjahr: 21 Mio. €), die zeitpunktbezogen vereinnahmt werden. In der Berichtsperiode wurden Erlöse von 2 Mio. € (Vorjahr: 1 Mio. €) erfasst, die Leistungsverpflichtungen früherer Perioden betreffen.

Die Summe der Provisionserträge und -aufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten, die nicht als erfolgswirksam zum Fair Value bewertet werden, beträgt 9 Mio. € (Vorjahr: 10 Mio. €).

**(34) Abgangsergebnis**

	01.01.–31.12.2021	01.01.–31.12.2020
Mio. €		
<b>Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten ac</b>		
Forderungen aus Krediten	23	22
Geld- und Kapitalmarktforderungen	-3	-3
<b>Abgangsergebnis aus finanziellen Verbindlichkeiten ac</b>		
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten	3	7
<b>Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten fvoci</b>		
Geld- und Kapitalmarktforderungen	0	2
<b>Gesamt</b>	<b>23</b>	<b>28</b>

Das Abgangsergebnis von 23 Mio. € (Vorjahr: 28 Mio. €) resultierte aus marktbedingten Effekten (Abgangsgewinnen) aus vorzeitigen Kreditrückzahlungen. Die Effekte aus De-Risking-Maßnahmen im Wertpapierportfolio (Abgangsverluste) von 3 Mio. € wurden durch Rückkäufe im Treasurygeschäft (Abgangsgewinne) von 3 Mio. € im Rahmen der Marktpflege kompensiert (Vorjahr: 7 Mio. €).



**(35) Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl**

	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Mio. €		
Ergebnis aus Forderungen aus Krediten	-30	-35
Ergebnis aus Geld- und Kapitalmarktforderungen	-17	-3
Ergebnis aus sonstigen Derivaten	21	4
Währungsergebnis	-4	2
<b>Gesamt</b>	<b>-30</b>	<b>-32</b>

Das Ergebnis aus Finanzinstrumenten in Höhe von -30 Mio. € (Vorjahr: -32 Mio. €) resultierte im Wesentlichen aus kreditrisikoinduzierten Bewertungsverlusten von ausgefallenen Immobiliendarlehen, die aufgrund ihrer sog. SPPI-Schädlichkeit im Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl ausgewiesen werden. Die Position war wie die Risikovorsorge weiterhin von Covid-19-Effekten belastet.

**(36) Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen**

	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Mio. €		
Ineffektivitäten aus Fair Value-Hedges	-5	6
Ineffektivitäten aus Absicherung Nettoinvestitionen	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>-5</b>	<b>6</b>

Wir verweisen auch auf unsere Ausführungen in den Anhangangaben (9) und (70).

**(37) Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr ergab sich -2 Mio. € Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen (Vorjahr: 1 Mio. €). Dies entspricht auch jeweils dem anteiligen Gesamtergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen.

**(38) Verwaltungsaufwand**

	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Mio. €		
Personalaufwand	323	286
Löhne und Gehälter	257	224
Soziale Abgaben	40	37
Altersversorgung	26	25
Anderer Verwaltungsaufwand	159	142
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	46	41
<b>Gesamt</b>	<b>528</b>	<b>469</b>

Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich auf 528 Mio. € (Vorjahr: 469 Mio. €). Dies ist zum einen wie erwartet auf die Geschäftsausweitung und Investitionen in neue Produkte, Wertschöpfungsprogramm (VCP), Ventures und M&A-Aktivitäten der Aareon zurückzuführen und zum anderen wie erwartet auf geringere Kostenersparnisse als im Vorjahr im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie, u. a. auf die deutliche Aktienkurssteigerung.

Im Personalaufwand sind Einzahlungen in beitragsorientierte Pensionspläne in Höhe von 16 Mio. € (Vorjahr: 16 Mio. €) enthalten.

In den anderen Verwaltungsaufwendungen sind nicht aktivierbare Verwaltungskosten für Forschung und Entwicklung bestehender und neuer Funktionen und Produkte in Höhe von 30 Mio. € (Vorjahr: 34 Mio. €) enthalten.

Das durch den Konzernabschlussprüfer im Geschäftsjahr 2021 berechnete Gesamthonorar wird ebenfalls im Posten andere Verwaltungsaufwendungen ausgewiesen und setzt sich wie folgt zusammen:

	01.01.–31.12.2021	01.01.–31.12.2020
Tsd. €		
Abschlussprüfungsleistungen	4.066	4.056
Andere Bestätigungsleistungen	192	173
Steuerberatungsleistungen	–	2
Sonstige Leistungen	26	102
<b>Gesamt</b>	<b>4.284</b>	<b>4.333</b>

Andere Bestätigungsleistungen beziehen sich u. a. auf die Prüfung nach dem Wertpapierhandelsgesetz, den Vergütungsbericht, Comfort Letter und die prüferische Durchsicht des zusammengefassten gesonderten nichtfinanziellen Berichts. Sonstige Leistungen beinhalten insbesondere aufsichtsrechtliche Beratung.

### (39) Sonstiges betriebliches Ergebnis

	01.01.–31.12.2021	01.01.–31.12.2020
Mio. €		
Erträge aus Immobilien	26	20
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0	11
Erträge aus Lieferungen und Leistungen	0	0
Andere sonstige betriebliche Erträge	21	32
<b>Gesamte sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>47</b>	<b>63</b>
Aufwendungen für Immobilien	32	57
Aufwendungen für sonstige Steuern	8	6
Andere sonstige betriebliche Aufwendungen	19	11
<b>Gesamte sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>59</b>	<b>74</b>
<b>Gesamt</b>	<b>-12</b>	<b>-11</b>

Die Ergebnisse aus Immobilien im Eigenbestand waren insgesamt weitgehend ausgeglichen. Covid-19-bedingte geringere laufende Erträge wurden durch eine Aufwertung einer Immobilie im Eigenbestand von 3 Mio. € kompensiert. Das Vorjahresergebnis enthielt die Covid-19-bedingte Abwertung einer Immobilie im Eigenbestand. Die anderen sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurden durch steuerliche Nachzahlungszinsen von 11 Mio. € belastet.

#### (40) Ertragsteuern

	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Mio. €		
Tatsächliche Ertragsteuern	93	-15
Latente Steuern	-6	9
<b>Gesamt</b>	<b>87</b>	<b>-6</b>

Die Berücksichtigung neuer Erkenntnisse zur steuerlichen Behandlung eines früheren Fondsinvestments, das im Jahr 2012 veräußert worden war, führte zu einer höheren erwarteten Steuerquote des laufenden Jahres von 56 %.

Die Unterschiede zwischen dem erwarteten und dem ausgewiesenen Ertragsteueraufwand zeigt die nachfolgende Überleitungsrechnung:

	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Mio. €		
Ergebnis vor Ertragsteuern	155	-75
Erwarteter Steuersatz	31,7 %	31,7 %
<b>Errechnete Ertragsteuern</b>	<b>49</b>	<b>-24</b>
Überleitung auf ausgewiesene Ertragsteuern		
Abweichende ausländische Steuerbelastung	-3	-1
Steueranteil aus steuerfreien Erträgen	0	-3
Steueranteil auf nicht abzugsfähige Aufwendungen	22	19
Wertberichtigungen auf latente Steuern	0	-7
Steuern für Vorjahre	18	9
Sonstige Steuereffekte	1	1
<b>Ausgewiesene Ertragsteuern</b>	<b>87</b>	<b>-6</b>
Effektive Steuerquote	56 %	8 %

---

#### **(41) Ergebnis je Aktie**

Das Ergebnis je Stammaktie errechnet sich, indem das den Stammaktionären der Aareal Bank AG zugeordnete Ergebnis durch den gewichteten Durchschnitt der im Geschäftsjahr ausstehenden Stammaktien (59.857.221 Stück) dividiert wird. Das Ergebnis je Stammaktie unverwässert entspricht dem verwässerten Ergebnis je Stammaktie.

Das Ergebnis je AT I-Anteil errechnet sich, indem das den AT I-Investoren zugeordnete Ergebnis durch den gewichteten Durchschnitt der im Geschäftsjahr ausstehenden Anteile bezogen auf 3 € (rechnerisch 100.000.000 Anteile) dividiert wird. Das Ergebnis je AT I-Anteil unverwässert entspricht dem verwässerten Ergebnis je AT I-Anteil.

## Erläuterungen zur Bilanz

### (42) Finanzielle Vermögenswerte ac

	31.12.2021	31.12.2020
Mio. €		
<b>Barreserve ac</b>	<b>6.942</b>	<b>4.744</b>
Kassenbestand	0	0
Guthaben bei Zentralnotenbanken	6.942	4.744
<b>Forderungen aus Krediten ac</b>	<b>29.434</b>	<b>27.277</b>
Immobilienkreditdarlehen	29.059	26.852
Kommunalanleihen	323	360
Sonstige Forderungen aus Krediten	52	65
<b>Geld- und Kapitalmarktforderungen ac</b>	<b>5.884</b>	<b>5.884</b>
Geldmarktforderungen	1.264	1.029
Schuldscheindarlehen	1.691	1.714
Schuldverschreibungen	2.929	3.141
<b>Forderungen sonstiges Geschäft ac</b>	<b>85</b>	<b>94</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	38	40
Sonstige finanzielle Forderungen	47	54
<b>Gesamt</b>	<b>42.345</b>	<b>37.999</b>

Der Verkauf eines Immobilienkreditdarlehens von 16 Mio. €, das im vierten Quartal 2021 zeitweise die Kriterien „als zur Veräußerung gehalten“ erfüllt hatte, wird aufgrund eines Strategiewechsels nicht mehr erwartet.

### (43) Risikovorsorgebestand ac

31. Dezember 2021

	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Forderungen sonstiges Geschäft ac	Gesamt Risikovorsorge- bestand ac
Mio. €					
<b>Bestand zum 01.01.</b>	<b>19</b>	<b>77</b>	<b>492</b>	<b>4</b>	<b>592</b>
Zuführungen	12	30	200	0	242
Inanspruchnahmen	0	–	295	1	296
Auflösungen	9	43	57	0	109
Transfer in Stage 1	0	0	–	–	–
Transfer in Stage 2	-13	13	0	–	–
Transfer in Stage 3	0	-4	4	–	–
Zinseffekt	–	–	41	–	41
Währungsanpassungen	0	4	18	0	22
Veränderung Konsolidierungskreis	–	–	–	–	–
<b>Bestand zum 31.12.</b>	<b>9</b>	<b>77</b>	<b>403</b>	<b>3</b>	<b>492</b>

Die Risikovorsorge auf finanzielle Vermögenswerte ac entfällt auf Forderungen aus Krediten, auf Geld- und Kapitalmarktforderungen sowie auf Forderungen sonstiges Geschäft – im Wesentlichen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Eine detaillierte Aufgliederung des Risikovorsorgebestands auf die Klassen von finanziellen Vermögenswerten wird im Kapitel „Erläuterungen zu Finanzinstrumenten“ Anhangangabe (63) offengelegt.

### 31. Dezember 2020

	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Forderungen sonstiges Geschäft ac	Gesamt Risikovorsorge- bestand ac
Mio. €					
<b>Bestand zum 01.01.</b>	<b>22</b>	<b>16</b>	<b>345</b>	<b>3</b>	<b>386</b>
Zuführungen	23	72	279	3	377
Inanspruchnahmen	0	–	129	1	130
Auflösungen	12	9	11	0	32
Transfer in Stage 1	0	0	–	–	–
Transfer in Stage 2	-14	16	-2	–	–
Transfer in Stage 3	0	-17	17	–	–
Zinseffekt	–	–	5	–	5
Währungsanpassungen	0	-1	-7	-1	-9
Veränderung Konsolidierungskreis	–	–	-5	–	-5
<b>Bestand zum 31.12.</b>	<b>19</b>	<b>77</b>	<b>492</b>	<b>4</b>	<b>592</b>

### (44) Finanzielle Vermögenswerte fvoci

	31.12.2021	31.12.2020
Mio. €		
<b>Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci</b>	<b>3.749</b>	<b>3.667</b>
Schuldverschreibungen	3.749	3.667
<b>Eigenkapitalinstrumente fvoci</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Aktien u. a. nicht festverzinsliche Wertpapiere	0	0
Sonstige Beteiligungen	4	5
<b>Gesamt</b>	<b>3.753</b>	<b>3.672</b>



**(45) Finanzielle Vermögenswerte fvpl**

	31.12.2021	31.12.2020
Mio. €		
<b>Forderungen aus Krediten fvpl</b>	<b>598</b>	<b>856</b>
Immobilendarlehen	598	852
Sonstige Forderungen aus Krediten	–	4
<b>Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl</b>	<b>4</b>	<b>93</b>
Schuldscheindarlehen	–	89
Schuldverschreibungen	–	–
Fondsanteile	4	4
<b>Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl</b>	<b>900</b>	<b>1.431</b>
Positive Marktwerte aus Fair Value-Hedges	892	1.343
Positive Marktwerte aus Absicherung Nettoinvestitionen	8	88
<b>Positive Marktwerte sonstige Derivate fvpl</b>	<b>232</b>	<b>787</b>
Positive Marktwerte aus wirtschaftlichen Sicherungsderivaten	111	578
Positive Marktwerte aus übrigen Derivaten	121	209
<b>Gesamt</b>	<b>1.734</b>	<b>3.167</b>

**(46) Anteile an at equity bewerteten Unternehmen**

Die Aareal Bank hält Anteile an 7 assoziierten Unternehmen (Vorjahr: 7 Unternehmen) und an 2 Gemeinschaftsunternehmen (Vorjahr: 1 Unternehmen), die nach der Equity-Methode bilanziert werden. Die Summe der Beteiligungsbuchwerte betrug 19 Mio. € (Vorjahr: 13 Mio. €).

**(47) Immaterielle Vermögenswerte**

	31.12.2021	31.12.2020
Mio. €		
Geschäfts- oder Firmenwerte	235	102
Selbsterstellte Software	75	55
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	84	50
<b>Gesamt</b>	<b>394</b>	<b>207</b>

Sämtliche Geschäfts- oder Firmenwerte (Goodwill) entfallen auf die Segmente Banking & Digital Solutions und Aareon und teilen sich wie folgt auf.

	31.12.2021 Goodwill	31.12.2020 Goodwill
Mio. €		
<b>Banking &amp; Digital Solutions</b>		
Deutschland	4	4
<b>Aareon</b>		
DACH-Region	106	48
Internationales Geschäft		
SMB UK	54	–
Aareon Niederlande	47	22
Aareon France	12	12
Aareon Nordics	8	11
Aareon UK	5	5
<b>Gesamt</b>	<b>236</b>	<b>102</b>

Die Erhöhung der Geschäfts- oder Firmenwerte geht auf die Unternehmenserwerbe der Aareon zurück.

Der Goodwill wird grundsätzlich jährlich zum 31. Dezember im Rahmen eines Impairmenttests auf Werthaltigkeit hin für jede zahlungsmittelgenerierende Einheit („cash generating unit“; kurz „CGU“) überprüft. Neben der CGU Banking & Digital Solutions unterscheidet die Aareon sechs CGUs Aareon DACH, SMB UK („small and medium business“), Aareon Niederlande, Aareon France, Aareon Nordics und Aareon UK. Basis für die Wertermittlung sind die Barwerte zukünftiger Zahlungsströme (Value in Use), die anhand mittelfristiger Planungen bestimmt werden. Dabei werden die geplanten Cashflows aus der Drei-Jahres-Planung verwendet. Innerhalb der ersten drei Jahre erfolgt somit eine individuelle Planung der Erlös- und Aufwandspositionen. Die den wesentlichen Annahmen zugewiesenen Werte basieren auf internen und externen Faktoren sowie vergangenen Erfahrungen, wobei eine wesentliche Basis die Vorjahresplanung bildet. Der Umsatzplanung unterliegen im Wesentlichen Annahmen zu Neukundengeschäft sowie Vertragsverlängerungen und Zusatzgeschäft mit Bestandskunden. Diese stellen zugleich auch die wesentlichen Quellen von Schätzungsunsicherheiten dar. Regelmäßige Umsatzerlöse wie Wartung und Gebühren aus dem Bestandskundengeschäft unterliegen in der Regel keinen größeren Schätzungsunsicherheiten. Die Planung des Materialaufwands wird abgeleitet aus der Umsatzplanung. Die Personalaufwandsplanung berücksichtigt im Wesentlichen Mitarbeiterzahlen sowie Lohnentwicklung. Die sonstigen Kosten werden unter der Berücksichtigung bekannter Sondereffekte in der Regel basierend auf dem Vorjahr fortentwickelt. Schätzungsunsicherheiten auf der Aufwandseite ergeben sich durch nicht geplante Preiserhöhungen oder nicht planbare Sondereffekte. Grundsätzlich erhöht sich die Schätzungsunsicherheit, je weiter in der Zukunft die Annahmen liegen. Für die über den Zeithorizont von vier Jahren hinausgehenden Cashflows erfolgt in der Regel die Bewertung unter Berücksichtigung der ewigen Rente.

Der Ermittlung der Barwerte zukünftiger Zahlungsströme wurde ein risikoadäquater Abzinsungsfaktor für das Segment Aareon von 7,5 % und für das Segment Banking & Digital Solutions von 6,13 % nach Steuern zugrunde gelegt. Der Abzinsungsfaktor ergibt sich aus einem risikolosen Basiszins von 0,07 % zuzüglich eines unternehmensspezifischen Risikozuschlags von 7,5 % multipliziert mit einem Beta-Faktor von 0,99 für das Segment Aareon und von 0,81 für das Segment Banking & Digital Solutions. Angesichts der Pla-

nungsunsicherheiten über das dritte Jahr hinaus wird aufgrund einer vorsichtigen Betrachtung des Marktumfelds eine Wachstumsrate von 2 % unterstellt. Die erzielbaren Beträge weisen mit Ausnahme der CGU Nordics – Teil des Internationalen Geschäfts, welche die Länder Schweden, Norwegen und Finnland abdeckt – eine Überdeckung der Buchwerte auf. Der erzielbare Betrag der CGU Nordics führte zu einem Wertminderungsbedarf für den Goodwill von 3 Mio. €. Hintergrund ist, dass das aktuell angebotene beratungsintensive Software-Angebot die Kundenerwartungen nicht vollständig erfüllt und daher auf ein weniger beratungsintensives Angebot umgestellt werden soll. Dies führt in der Anfangszeit zu Investitionskosten und künftig etwas geringeren Umsatzerlösen. Bei allen anderen CGUs ergibt sich auch bei einer signifikanten Änderung einer der oben beschriebenen wesentlichen Annahmen wie der Erhöhung des risikoadäquaten Abzinsungsfaktors um 1 %, der Reduzierung des in den Cashflow einbezogenen EBITDA um 5 % oder der Verringerung der Wachstumsrate auf 1 % ceteris paribus betrachtet keine Wertminderung.

Der Bestand an immateriellen Vermögenswerten entwickelte sich wie folgt:

	2021				2020			
	Geschäfts- oder Firmenwert	Selbst- erstellte Software	Sonstige immaterielle Anlagewerte	Gesamt	Geschäfts- oder Firmenwert	Selbst- erstellte Software	Sonstige immaterielle Anlagewerte	Gesamt
Mio. €								
<b>Anschaffungs- oder Herstellungskosten</b>								
<b>Stand 01.01.</b>	<b>140</b>	<b>134</b>	<b>133</b>	<b>407</b>	<b>142</b>	<b>111</b>	<b>119</b>	<b>372</b>
Zugänge	–	31	2	<b>33</b>	–	22	12	<b>34</b>
Umbuchungen	–	0	0	<b>0</b>	–	2	-8	<b>-6</b>
Abgänge	0	20	19	<b>39</b>	15	1	3	<b>19</b>
Veränderung Konsolidierungskreis	134	–	44	<b>178</b>	13	–	13	<b>26</b>
Wechselkursveränderungen	2	0	0	<b>2</b>	0	0	0	<b>0</b>
<b>Stand 31.12.</b>	<b>276</b>	<b>145</b>	<b>160</b>	<b>581</b>	<b>140</b>	<b>134</b>	<b>133</b>	<b>407</b>
<b>Abschreibungen</b>								
<b>Stand 01.01.</b>	<b>38</b>	<b>79</b>	<b>83</b>	<b>200</b>	<b>53</b>	<b>74</b>	<b>70</b>	<b>197</b>
Abschreibungen	3	11	11	<b>25</b>	–	9	18	<b>27</b>
davon: außerplanmäßige Abschreibungen	–	–	–	<b>–</b>	–	–	–	<b>–</b>
Umbuchungen	–	–	–	<b>–</b>	–	-3	-2	<b>-5</b>
Abgänge	0	20	19	<b>39</b>	15	1	3	<b>19</b>
Wechselkursveränderungen	0	0	1	<b>1</b>	0	0	0	<b>0</b>
<b>Stand 31.12.</b>	<b>41</b>	<b>70</b>	<b>76</b>	<b>187</b>	<b>38</b>	<b>79</b>	<b>83</b>	<b>200</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>102</b>	<b>55</b>	<b>50</b>	<b>207</b>	<b>89</b>	<b>37</b>	<b>49</b>	<b>175</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>235</b>	<b>75</b>	<b>84</b>	<b>394</b>	<b>102</b>	<b>55</b>	<b>50</b>	<b>207</b>

**(48) Sachanlagen**

	31.12.2021	31.12.2020
Mio. €		
Grundstücke, Gebäude und Anlagen im Bau	253	260
Betriebs- und Geschäftsausstattung	25	29
<b>Gesamt</b>	<b>278</b>	<b>289</b>

Der Bestand an Sachanlagen entwickelte sich wie folgt:

	2021			2020		
	Grundstücke, Gebäude und Anlagen im Bau	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt	Grundstücke, Gebäude und Anlagen im Bau	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt
Mio. €						
<b>Anschaffungs- oder Herstellungskosten</b>						
<b>Stand 01.01.</b>	<b>360</b>	<b>90</b>	<b>450</b>	<b>371</b>	<b>87</b>	<b>458</b>
Zugänge	11	8	19	5	10	15
Umbuchungen	0	0	0	-3	-1	-4
Abgänge	7	9	16	15	6	21
Veränderung Konsolidierungskreis	2	1	3	4	0	4
Wechselkursveränderungen	2	0	2	-2	0	-2
<b>Stand 31.12.</b>	<b>368</b>	<b>90</b>	<b>458</b>	<b>360</b>	<b>90</b>	<b>450</b>
<b>Abschreibungen</b>						
<b>Stand 01.01.</b>	<b>100</b>	<b>61</b>	<b>161</b>	<b>94</b>	<b>53</b>	<b>147</b>
Abschreibungen	18	12	30	17	13	30
davon: außerplanmäßige Abschreibungen	-	-	-	-	-	-
Zuschreibungen	-	0	0	1	-	1
Umbuchungen	0	0	0	-2	0	-2
Abgänge	4	8	12	7	5	12
Veränderung Konsolidierungskreis	-	-	-	-	-	-
Wechselkursveränderungen	1	0	1	-1	0	-1
<b>Stand 31.12.</b>	<b>115</b>	<b>65</b>	<b>180</b>	<b>100</b>	<b>61</b>	<b>161</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>260</b>	<b>29</b>	<b>289</b>	<b>276</b>	<b>34</b>	<b>310</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>253</b>	<b>25</b>	<b>278</b>	<b>260</b>	<b>29</b>	<b>289</b>

**(49) Ertragsteueransprüche**

Von den Ertragsteueransprüchen zum 31. Dezember 2021 von 66 Mio. € (Vorjahr: 116 Mio. €) wird erwartet, dass ein Teilbetrag von 21 Mio. € (Vorjahr: 20 Mio. €) nach mehr als zwölf Monaten realisiert wird.

**(50) Aktive latente Steuern**

Bei der Bilanzierung von latenten Steuern wurden Ansprüche und Schulden, die gegenüber der gleichen Steuerbehörde entstehen und saldiert beglichen werden können, in Höhe von 340 Mio. € (Vorjahr: 405 Mio. €) miteinander saldiert.

Aktive latente Steuern wurden im Zusammenhang mit den folgenden Bilanzposten gebildet:

Mio. €	31.12.2021	31.12.2020
Finanzielle Vermögenswerte ac	90	4
Finanzielle Vermögenswerte fvpl	2	–
Sachanlagen	0	0
Sonstige Aktiva	0	0
Finanzielle Verbindlichkeiten ac	242	451
Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl	56	5
Rückstellungen	100	113
Sonstige Passiva	–	0
Steuerliche Verlustvorträge	17	8
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>508</b>	<b>581</b>

Die latenten Steuern auf Verlustvorträge entfallen in Höhe von 8 Mio. € (Vorjahr: 2 Mio. €) auf ausländische Betriebsstätten. Die vorhandenen Verlustvorträge sind unverfallbar. Latente Steuern auf Verlustvorträge wurden bilanziert, soweit diese innerhalb der nächsten fünf Jahre voraussichtlich nutzbar sind.

Die nicht angesetzten oder wertberichtigten aktiven latenten Steuern belaufen sich auf 77 Mio. € (Vorjahr: 80 Mio. €). Auf unverfallbare steuerliche Verlustvorträge von 352 Mio. € (Vorjahr: 358 Mio. €) wurden keine latenten Steuerforderungen erfasst, da es nicht wahrscheinlich ist, dass zukünftig zu versteuernde Ergebnisse vorliegen, mit denen die ungenutzten steuerlichen Verluste verrechnet werden können.

Aktive latente Steuern in Höhe von 66 Mio. € (Vorjahr: 76 Mio. €) wurden über die Anderen Rücklagen gebildet.

**(51) Sonstige Aktiva**

	31.12.2021	31.12.2020
Mio. €		
Immobilien	348	326
Vertragsvermögenswerte	20	19
Übrige	95	86
<b>Gesamt</b>	<b>463</b>	<b>431</b>

Im Berichtsjahr wurde eine Immobilie im Eigenbestand um 3 Mio. € aufgewertet. Außerdem wurden Kosten für wertsteigernde Maßnahmen aktiviert.

Der noch nicht erfüllte Teil der Leistungsverpflichtungen aus IT-Beratungsprojekten in Höhe von 7 Mio. € (Vorjahr: 7 Mio. €) wird voraussichtlich mit 7 Mio. € (Vorjahr: 7 Mio. €) im Folgejahr sowie mit 0 Mio. € (Vorjahr: 0 Mio. €) darüber hinaus realisiert. Auf die Angabe des nicht erfüllten Teils der Leistungsverpflichtung aus anderen Verträgen wird verzichtet, da die Gegenleistung des Kunden der erbrachten Leistung entspricht.

**(52) Finanzielle Verbindlichkeiten ac**

	31.12.2021	31.12.2020
Mio. €		
<b>Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac</b>	<b>30.597</b>	<b>28.206</b>
Geldmarktverbindlichkeiten	9.501	8.717
Schuldscheindarlehen	3.373	4.077
Hypotheken-Pfandbriefe	10.620	9.755
Öffentliche Pfandbriefe	1.734	1.971
Sonstige Schuldverschreibungen	5.369	3.686
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	–	0
<b>Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac</b>	<b>11.717</b>	<b>10.592</b>
Täglich fällige Einlagen	9.409	8.426
Termineinlagen	2.308	2.166
<b>Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac</b>	<b>94</b>	<b>86</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19	13
Sonstige Verbindlichkeiten	75	73
<b>Nachrangige Verbindlichkeiten ac</b>	<b>609</b>	<b>939</b>
<b>Gesamt</b>	<b>43.017</b>	<b>39.823</b>

Die Aufstockung des TLTRO 3 um 1,0 Mrd. € erhöhte die Geldmarktverbindlichkeiten.

Die Bestandsveränderung der nachrangigen Verbindlichkeiten in Höhe von -330 Mio. € (Vorjahr: -29 Mio. €) setzt sich aus -300 Mio. € (Vorjahr: -23 Mio. €) Cashflow-relevanten Kapitalzahlungen und -30 Mio. € (Vorjahr: -6 Mio. €) nicht-Cashflow-relevanten Fair Value-Änderungen und Veränderungen aus Zinsabgrenzungen zusammen.

**(53) Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl**

	31.12.2021	31.12.2020
Mio. €		
<b>Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl</b>	<b>971</b>	<b>1.298</b>
Negative Marktwerte aus Fair Value-Hedges	947	1.298
Negative Marktwerte aus Absicherung Nettoinvestitionen	24	–
<b>Negative Marktwerte sonstige Derivate fvpl</b>	<b>911</b>	<b>608</b>
Negative Marktwerte aus wirtschaftlichen Sicherungsderivaten	526	128
Negative Marktwerte aus übrigen Derivaten	385	480
<b>Gesamt</b>	<b>1.882</b>	<b>1.906</b>

**(54) Rückstellungen**

	31.12.2021	31.12.2020
Mio. €		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	425	474
Rückstellungen für außerbilanzielles Kreditgeschäft	3	4
Sonstige Rückstellungen und Eventualschulden	130	105
<b>Gesamt</b>	<b>558</b>	<b>583</b>

Eine detaillierte Aufgliederung der Rückstellungen für außerbilanzielles Kreditgeschäft auf die Klassen von finanziellen Vermögenswerten wird im Kapitel „Erläuterungen zu Finanzinstrumenten“ Anhangangabe (63) offengelegt.

**Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen**

Die Pensionsverpflichtungen resultieren im Wesentlichen aus bei der Aareal Bank, der Aareon, der BauGrund und der Westdeutschen Immobilien Servicing (ehemalige WestImmo) abgeschlossenen Altersvorsorgeplänen (sog. beitrags- und leistungsorientierte Pläne gemäß IAS 19).

Bei der Aareal Bank bestehen zur Absicherung von bestehenden Altersversorgungsverpflichtungen Vermögenswerte in einem Contractual Trust Arrangement (CTA), um vor dem Hintergrund der eingeschränkten Absicherung durch den Pensionssicherungsverein (PSVaG) eine verbesserte Insolvenzversicherung der Versorgungsansprüche zu gewährleisten. Hierzu wurde eine doppelseitige Treuhand unter Beteiligung der Aareal Bank AG (Treugeber) und des Aareal Pensionsverein e.V. als rechtlich selbstständigen Dritten (Treuhänder) vereinbart. Der Treuhänder ist im Vereinsregister beim Amtsgericht Wiesbaden eingetragen.

Der Treuhänder hält das Sondervermögen treuhänderisch für den Treugeber (Verwaltungstreuhand). Gleichzeitig, aber gegenüber der Verwaltungstreuhand vorrangig, hält der Treuhänder das Sondervermögen für alle Begünstigten treuhänderisch zur Sicherung der erfassten Ansprüche (Sicherungstreuhand).

Die Sicherungstreuhand im Interesse der Begünstigten entsteht im Wege eines echten Vertrags zugunsten Dritter (§ 328 Abs. 1 BGB). Aufgrund dieser Sicherungstreuhand können die Begünstigten vom Treuhänder verlangen, dass dieser das Sondervermögen nach Maßgabe der Regelungen dieses Treuhandvertrags



zur Sicherung der erfassten Ansprüche hält und verwaltet. Mit Eintritt des Sicherungsfalls können die Begünstigten aufgrund der Sicherungstreuhand vom Treuhänder verlangen, dass dieser ihre erfassten Ansprüche nach Maßgabe der Regelungen dieses Treuhandvertrags aus dem Sondervermögen befriedigt.

Wirtschaftlicher Eigentümer des Vermögens ist die Bank. Gemanagt wird das Vermögen in einem Spezialfonds von der HSBC INKA. Die HSBC INKA trifft auf der Grundlage einer Anlagerichtlinie die Anlageentscheidungen für die Altersversorgung der Mitarbeiter. Es wurde ein gemeinsamer Anlageausschuss mit Mitarbeitern der HSBC INKA und der Aareal Bank gebildet. Die Bank überträgt das neu anzulegende Vermögen jährlich auf den Aareal Pensionsverein e.V., der dann wiederum zusätzliche Anteile am Spezialfonds erwirbt. Zinserträge werden unterjährig durch den Fondsmanager angelegt.

Für einen Teil der Versorgungsansprüche der aktiven Vorstandsmitglieder sowie der ehemaligen Vorstandsmitglieder hat die Bank Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen, die ebenfalls treuhänderisch auf den Aareal Pensionsverein e.V. übertragen wurden und für deren Beiträge die Bank entsprechende Mittel bereitstellt.

Mit der Auslagerung von Vermögensgegenständen auf den Aareal Pensionsverein e.V. wird neben der Sicherung von Anwartschaften und Ansprüchen auf Leistungen der betrieblichen Altersversorgung Planvermögen im Sinne von IAS 19 geschaffen, das mit den Versorgungsverpflichtungen des Treugebers verrechnet werden kann.

#### Kurzbeschreibung der wesentlichen Pensionspläne

##### DePfa Bank Betriebsvereinbarung vom 14. Dezember 1999 (kurz: BV 97)

Die BV 97 gilt für Neueintritte ab dem 1. Januar 1997. Nach Erfüllung einer Wartezeit von fünf versorgungsfähigen Dienstjahren sind folgende Leistungen zugesagt: Altersrente nach Vollendung des 65. Lebensjahres (auch nach vorangegangener Invalidität), vorgezogene Altersrente, Invalidenrente bis zur Vollendung des 65. Lebensjahres sowie Witwen- und Witwerrente.

Die Bank gewährt ihren Mitarbeitern eine Grundversorgung aus eigenen Beiträgen und eine Zusatzversorgung entsprechender einzelvertraglicher Vereinbarungen zur Gehaltsumwandlung. Die Grundversorgung ergibt sich für die versorgungsfähige Dienstzeit aus einem jährlichen Versorgungsaufwand in Höhe von 3,5 % für Teile des versorgungsfähigen Einkommens bis zur Beitragsbemessungsgrenze (BBG) und 10 % für Teile des versorgungsfähigen Einkommens oberhalb der BBG. Die so ermittelten Arbeitgeberbeiträge sowie die Beiträge aus Gehaltsumwandlung werden zum Ende eines Wirtschaftsjahres in einen CTA eingebracht. Das Versorgungskapital inklusive der zugeteilten Überschüsse wird jährlich mit mindestens 4 % verzinst. Die jährlichen Versorgungsleistungen errechnen sich durch die Verrentung des Versorgungskapitals bei Eintritt des Leistungsfalls gemäß einer festen Verrentungstabelle.

Als versorgungsfähige Dienstzeit gilt die Zeit ab der Vollendung des 20. Lebensjahres bis zur Vollendung des 65. Lebensjahres. Das versorgungsfähige Einkommen ist das innerhalb eines Jahres bezogene Bruttoarbeitsentgelt.

Die versicherungsmathematischen Abschläge bei Inanspruchnahme der Altersrente vor Vollendung des 65. Lebensjahres finden über die Verrentung des Versorgungskapitals statt. Witwen-/Witwerrente beträgt 60 % der Mitarbeiterrente. Die Bank erhöht die laufenden Leistungen jährlich um 1 %, eine Verpflichtung zum Inflationsausgleich besteht nicht.

---

### **Vorstand**

Die vier aktiven Vorstandsmitglieder erhalten ihre Versorgungsleistungen aufgrund jeweiliger Einzelzusagen.

Drei Einzelzusagen orientieren sich an den festen jährlichen Arbeitgeberbeiträgen und den Beiträgen aus Entgeltumwandlung, die auf das jeweilige Versorgungskonto eingezahlt und jährlich mit 4 % verzinst werden. Bei Invalidität oder Tod wird das bestehende Versorgungskapital aus Arbeitgeberbeiträgen um die Summe der Beiträge aufgestockt, die für jedes volle Kalenderjahr bis zu einer Beitragszeit von insgesamt zehn Jahren, maximal jedoch bis zur Vollendung des 62. bzw. 63. Lebensjahres, künftig noch gutgeschrieben worden wären. Das Versorgungskapital und das Entgeltumwandlungskapital werden im Versorgungsfall versicherungsmathematisch in eine lebenslänglich laufende Alters- bzw. Invalidenrente umgerechnet. Die Verrentung erfolgt auf der Grundlage der biometrischen Rechnungsgrundlagen und eines Rechnungszinssatzes von 4 % jährlich und berücksichtigt die garantierte Renten Anpassung von 1 % p. a. Die Witwenpension beträgt 60 % des Pensionsanspruchs des Versorgungsnehmers. Die laufenden Leistungen werden jährlich um 1 % erhöht, eine Verpflichtung zum Inflationsausgleich besteht nicht. Die entsprechend dieser Zusage erreichbaren Altersleistungen wurden für eine dieser Einzelzusagen durch eine Rückdeckungsversicherung abgesichert. Diese Rückdeckungsversicherung schließt Leistungen im Invaliden- und im Todesfall ein.

Für die vierte Einzelzusage wird jährlich ein fester Arbeitgeberbeitrag zur Verfügung gestellt und dem persönlichen Versorgungskonto gutgeschrieben. Das Versorgungskapital verzinst sich entsprechend der Kapitalerträge, die in Form einer realen oder virtuellen Kapitalanlage generiert werden. Die Kapitalanlage erfolgt, soweit der Versorgungsbeitrag dem für die Bank errichteten Contractual Trust Agreement (CTA) als Treuhandvermögen zugeführt wird, als Realanlage im Rahmen des CTA. Soweit der Versorgungsbeitrag nicht dem Treuhandvermögen des CTA zugeführt wird, erfolgt die Anlage und die Bestimmung der Kapitalerträge virtuell, sodass das Ergebnis der virtuellen Anlage dem Ergebnis der Anlage entspricht, als wäre die Anlage zu 100 % als Realanlage vorgenommen worden. Bei Invalidität oder Tod wird das bestehende Versorgungskapital um die Summe der Beiträge aufgestockt, die für jedes volle Kalenderjahr bis zu einer Beitragszeit von fünf Jahren, maximal jedoch bis zur Vollendung des 62. Lebensjahres, künftig noch gutgeschrieben worden wären. Das Versorgungskapital wird grundsätzlich in Form einer Einmalzahlung ausgezahlt. Die Hinterbliebenenpension beträgt 60 % des Pensionsanspruchs des Versorgungsnehmers. Soweit die Versorgung als Rentenleistung ausgezahlt wird, werden die laufenden Leistungen jährlich um 1 % angepasst.

### **DePfa Bank Dienstvereinbarung vom 30. Dezember 1955 (kurz: DePfa 55)**

Die DePfa 55 ist eine einkommensabhängige Zusage für die Eintritte vor dem 31. Dezember 1988, die nach Erfüllung einer Wartezeit von fünf Dienstjahren eine Ruhegeldleistung ab Vollendung des 65. Lebensjahres bzw. eine Leistung wegen Berufsunfähigkeit (Invalidität) sowie eine Hinterbliebenenleistung als eine monatliche Rente vorsieht.

Die Höhe der Anwartschaft ergibt sich aus den Steigerungsbeträgen wie folgt: je 5 % des letzten Jahresgehalts für die ersten fünf Dienstjahre, je 2 % des letzten Jahresgehalts für die weiteren 20 Dienstjahre und je 1 % des letzten Jahresgehalts für jedes spätere Dienstjahr bis zu einem Höchstsatz von 75 % des letzten Jahresgehalts nach 35 Dienstjahren. Die Witwen-/Witwerrente beträgt 60 % der Alters-/Invalidenleistung. Auf den Versorgungsanspruch werden Leistungen der Sozialversicherung und VBL/Gerling angerechnet. Die Dienstvereinbarung beinhaltet keine Regelung zum vorzeitigen Bezug der Altersrente sowie zur Anpassung der laufenden Renten.

Diese Zusagen sind endgehaltsbezogene Zusagen. Die sich aus der jeweiligen Versorgungszusage ergebende Verpflichtung reagiert somit sehr empfindlich auf von der Erwartung abweichende Einkommensveränderungen.

Für die laufenden Leistungen sehen die Zusagen keinen festgelegten Anpassungssatz vor, daher erfolgt die Anpassung nach § 16 BetrAVG. Es ist also bei entsprechender wirtschaftlicher Lage der Bank alle drei Jahre ein Inflationsausgleich vorzunehmen. Eine Variation der Inflation und somit des Rententrends hat bei diesen Zusagen eine Wirkung auf das Versorgungsvolumen.

#### **BauBoden Vereinbarung vom 1. Juli 1968 (kurz: BauBoden 68)**

Diese Vereinbarung gilt für die Betriebsangehörigen nach Vollendung des 18. Lebensjahres, die am 1. Januar 1967 im Dienst der Bank gestanden haben oder spätestens bis zum 31. Dezember 1983 neu eingetreten sind. Nach Erfüllung einer Wartezeit von zehn Dienstjahren sind folgende Leistungen zugesagt: Altersrente nach Vollendung des 65. Lebensjahres, vorgezogene Altersrente, Berufs- und Erwerbsunfähigkeitsrente sowie Witwen- und Witwerrente.

Die Versorgung besteht aus einer Gesamtrente, die sich aus der gesetzlichen Rentenversicherung, der Zusatzversicherung bei der VBL oder beim BVV, die angerechnet wird, oder aus dem Gruppenversicherungsvertrag und dem Bankzuschuss zusammensetzt. Die Gesamtrente beträgt nach zehnjähriger Betriebszugehörigkeit 55 % des pensionsfähigen Gehalts. Für jedes weitere Dienstjahr erhöht sich die Gesamtrente um 1 % des pensionsfähigen Gehalts bis zu einem Höchstsatz von 75 %. Als pensionsfähiges Gehalt gilt das letzte im Dienst bezogene monatliche Bruttogehalt.

Bei Inanspruchnahme der Altersrente vor Vollendung des 65. Lebensjahres wird kein versicherungsmathematischer Abschlag vorgenommen. Die Witwen-/Witwerrente beträgt 60 % des Bankzuschusses. Die Anpassung der laufenden Renten erfolgt gemäß § 16 BetrAVG.

Diese Zusagen sind endgehaltsbezogene Zusagen. Die sich aus der jeweiligen Versorgungszusage ergebende Verpflichtung reagiert somit sehr empfindlich auf von der Erwartung abweichende Einkommensveränderungen.

Für die laufenden Leistungen sehen die Zusagen keinen festgelegten Anpassungssatz vor, daher erfolgt die Anpassung nach § 16 BetrAVG. Es ist also bei entsprechender wirtschaftlicher Lage der Bank alle drei Jahre ein Inflationsausgleich vorzunehmen. Eine Variation der Inflation und somit des Rententrends hat bei diesen Zusagen eine Wirkung auf das Versorgungsvolumen.

#### **BauBoden Vereinbarung vom 12. Dezember 1984 (kurz: BauBoden 84) und DePfa Bank Versorgungsordnung vom 28. November 1990 (kurz: DePfa 90)**

Die Versorgungsordnung BauBoden 84 gilt für die Betriebsangehörigen, die nach dem 31. Dezember 1983 in das Unternehmen eingetreten sind und das 20. Lebensjahr vollendet haben. Die Versorgungsordnung DePfa 90 gilt für die Betriebsangehörigen, die nach dem 31. Dezember 1988 in das Unternehmen eingetreten sind. Nach Erfüllung einer Wartezeit von zehn Dienstjahren sind folgende Leistungen zugesagt: Alters- bzw. vorgezogene Altersrente, Berufs- und Erwerbsunfähigkeitsrente sowie Witwen- und Witwerrente.

Einen Anspruch auf Altersrente erwirbt der Betriebsangehörige bei Vollendung des 65. Lebensjahres. Die Höhe der monatlichen Rentenanwartschaft berechnet sich für jedes anrechnungsfähige Dienstjahr (begrenzt auf maximal 40 Dienstjahre) wie folgt: 0,6 % der versorgungsfähigen Bezüge bis zur BBG, 2 % des die BBG übersteigenden Teils der versorgungsfähigen Bezüge, wobei als versorgungsfähige Bezüge

bzw. bei der BBG der Durchschnitt der letzten zwölf Monate genommen wird. Auf den Versorgungsanspruch werden bei der Bau Boden 84 Versicherungsleistungen des BVV angerechnet.

Die Bank verzichtet auf einen versicherungsmathematischen Abschlag bei der Inanspruchnahme der vorgezogenen Altersrente. Die Witwen-/Witwerrente beträgt 60 % der Anwartschaft auf Versorgungsleistung. Die Anpassung der laufenden Renten erfolgt gemäß § 16 BetrAVG.

Diese Zusagen sind endgehaltsbezogene Zusagen. Die sich aus der jeweiligen Versorgungszusage ergebende Verpflichtung reagiert somit sehr empfindlich auf von der Erwartung abweichende Einkommensveränderungen.

Für die laufenden Leistungen sehen die Zusagen keinen festgelegten Anpassungssatz vor, daher erfolgt die Anpassung nach § 16 BetrAVG. Es ist also bei entsprechender wirtschaftlicher Lage der Bank alle drei Jahre ein Inflationsausgleich vorzunehmen. Eine Variation der Inflation und somit des Rententrends hat bei diesen Zusagen eine Wirkung auf das Versorgungsvolumen.

#### **AHB-Betriebsvereinbarung über Zusatzversorgungsleistungen (RGO) der ehemaligen Corealcredit**

Für ehemalige Mitarbeiter der Allgemeine Hypothekenbank AG, deren Anstellungsverhältnis vor dem 1. Januar 1994 begonnen hat, bestimmen sich die Versorgungsleistungen nach der Zusatzversorgung vom 29. August 1995 mit ergänzender Rahmenbetriebsvereinbarung vom 7. März 1995.

Dieser Versorgungszusage liegt eine an die Beamtenversorgung angelehnte Gesamtversorgung zugrunde. Nach Erfüllung der Wartezeit von fünf Dienstjahren beträgt der Gesamtversorgungssatz zunächst 50 % des versorgungsfähigen Einkommens. Für jedes Jahr der Zugehörigkeit nach Vollendung des 37. Lebensjahres erhöht sich der Gesamtversorgungssatz um 1 % des versorgungsfähigen Einkommens, höchstens jedoch auf 75 % des versorgungsfähigen Einkommens. Bei Berufs- und Erwerbsunfähigkeit beträgt der Anspruch mindestens 65 % und bei Arbeitsunfall 75 % des versorgungsfähigen Einkommens. Als versorgungsfähiges Einkommen gilt das durch zwölf geteilte Jahreseinkommen. Das Jahreseinkommen errechnet sich aus 14 Monatsgehältern.

Auf das so ermittelte Ruhegeld werden die auf Pflichtbeiträgen beruhenden Leistungen der gesetzlichen Rentenversicherung und des BVV angerechnet. Insofern ist die Versorgungsverpflichtung unmittelbar abhängig von der Entwicklung des Leistungsniveaus der Rentenversicherung einerseits und des BVVs andererseits.

Ausgelöst durch das Rentenreformgesetz 1992 und die damit einhergehenden Einschnitte in der gesetzlichen Rentenversicherung erfolgte in 1995 eine Neuordnung der Zusage. Kern der Neuordnung ist die Begrenzung der Ausfallbürgschaft der Bank für das infolge der Rentenzugangsfaktoren und der geringeren Anpassung des Rentenwerts sinkende Niveau der gesetzlichen Rente. Danach übernimmt die Bank weiterhin dienstzeiträtlich für die Dienstzeiten bis zur Neuordnung am 31. Dezember 1995 die Ausfallbürgschaft für die Rentenzugangsfaktoren bei vorgezogenem Altersrentenbeginn und für das abgesenkte Niveau des aktuellen Rentenwerts (Nettoanpassungsfaktor). Für die Dienstzeiten ab der Neuordnung bis zum Pensionierungsbeginn geht die Niveauabsenkung der gesetzlichen Rentenversicherung zulasten des Versorgungsberechtigten.

Ab Rentenbeginn ist die AHB-Rente bereits vor der Neuordnung von der Entwicklung der gesetzlichen Rentenversicherung und der BVV-Rente entkoppelt, da ausschließlich die AHB-Rente gemäß der Inflation jährlich angepasst wird.

Entsprechend ist die Verpflichtung für die Zusage während der Anwartschaftsphase zum einen von der Entwicklung der Sozial- und BVV-Rente unmittelbar abhängig. Zum anderen ist sie in vollem Umfang für alle Dienstjahre – auch soweit diese schon erbracht wurden – einkommensdynamisch. Das Verpflichtungsvolumen ist zudem von der Variation der Inflation und somit des Rententrends abhängig.

#### **Rheinboden Hypothekenbank AG – Pensionsordnungen in der Fassung vom 1. Dezember 1991 der ehemaligen Corealcredit**

Die ehemaligen Mitarbeiter der Rheinboden Hypothekenbank AG haben Anspruch auf Alters- und Invalidenrenten sowie Hinterbliebenenleistungen gemäß den Pensionsordnungen in der Fassung vom 1. Dezember 1991.

Für Mitarbeiter mit Dienstbeginn vor dem 1. Oktober 1978 betragen die monatlichen Versorgungsleistungen nach zehn Dienstjahren 5 % der pensionsfähigen Bezüge (letztes tarifliches oder vertragliches Monatsgehalt) und erhöhen sich jeweils um 0,5 % der pensionsfähigen Bezüge je weiteres Dienstjahr auf 14 % der pensionsfähigen Bezüge nach 15 Dienstjahren. Für jedes weitere Dienstjahr erhöht sich der monatliche Versorgungsanspruch um 0,3 % der pensionsfähigen Bezüge, jedoch insgesamt höchstens auf 20 %. Hierauf werden die Leistungen des BVV angerechnet, soweit diese auf Arbeitgeberbeiträgen beruhen.

Für Mitarbeiter mit Dienstbeginn nach dem 30. September 1978 betragen die Versorgungsleistungen 0,15 % der pensionsfähigen Bezüge bis zur Beitragsbemessungsgrenze sowie 1,5 % der pensionsfähigen Bezüge über der Beitragsbemessungsgrenze je Dienstjahr zwischen dem 25. und dem 65. Lebensjahr, wobei höchstens 35 Dienstjahre angerechnet werden.

Die Altersrente in den Rheinboden-Pensionsordnungen wird ab Vollendung des 65. Lebensjahres bzw. mit Beginn der Altersrente (Vollrente) in der gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt. Im Fall des vorgezogenen Altersrentenbeginns sind Abschläge in Höhe von 0,3 % pro Monat des vorgezogenen Altersrentenbeginns vor Alter 65 zur Teil-Kompensation der Mehrbelastung infolge des vorgezogenen Rentenbeginns vorgesehen. Die Hinterbliebenenleistungen betragen 60 % des Rentenanspruchs des Mitarbeiters für Witwen/Witwer bzw. 15 % für Halbwaisen und 20 % für Waisen, höchstens jedoch zusammen den Betrag des Rentenanspruchs des Mitarbeiters.

Für einzelne Pensionäre und unverfallbar ausgeschiedene Anwärter bestehen ergänzende einzelvertragliche Regelungen zur Überleitung von der alten auf die neue Rheinboden-Pensionsordnung und zur Anrechnung der BVV-Leistung.

Zudem sind für ehemalige Vorstände und Generalbevollmächtigte – zurzeit Pensionäre und ein unverfallbar ausgeschiedener Anwärter – einzelvertragliche Zusagen maßgeblich.

Die Anpassung der laufenden Renten auf Basis der Rheinboden-Zusagen erfolgt – mit Ausnahme einer kleinen Gruppe von etwa zehn Rentnern mit Anpassung gemäß Bankentarif – auf Basis von § 16 BetrAVG gemäß dem Inflationsausgleich.

#### **WestImmo – Versorgungsordnung vom 1. Oktober 1995**

Die Versorgungsordnung vom 1. Oktober 1995 ist eine beitragsorientierte Leistungszusage. Als Leistungsarten vorgesehen sind nach einer Wartezeit von fünf Dienstjahren Altersrente, vorgezogene Altersrente, Berufs- und Erwerbsunfähigkeitsrente sowie Witwen-, Witwer- und Waisenrente.

Die Höhe der Altersrente, vorgezogenen Altersrente sowie der Berufs- bzw. Erwerbsunfähigkeitsrente berechnet sich aus der Summe der während der rentenfähigen Dienstzeit erworbenen Rentenbausteine. Übersteigt die rentenfähige Dienstzeit 40 Jahre, so berechnet sich die monatliche Rente aus der Summe der 40 höchsten während der rentenfähigen Dienstzeit erworbenen Rentenbausteine. Die Höhe eines Rentenbausteins wiederum ergibt sich durch Multiplikation des Beitragseckwerts (ab 2021: 311 €), der persönlichen Verdienstreue (Verhältnis aus rentenfähigem Einkommen und der Beitragsbemessungsgrenze in der Deutschen Rentenversicherung, wobei Einkommensbestandteile oberhalb der Beitragsbemessungsgrenze 3,75-fach gewichtet werden) und dem Verrentungsfaktor im jeweiligen Alter gemäß der Verrentungstabelle. Die Höhe der vorgezogenen Altersrente wird für jeden Monat des Rentenbezugs vor Vollendung des 65. Lebensjahres um 0,5 % gekürzt. Die Witwen-/Witwerrentenanwartschaft beträgt 60 %.

Der Ermittlung der Höhe der Pensionsverpflichtungen liegen soweit erforderlich die folgenden konzern-einheitlichen versicherungsmathematischen Annahmen zugrunde:

	31.12.2021	31.12.2020
Berechnungsmethode	Projected Unit Credit	Projected Unit Credit
Rechnungsgrundlage	Richttafeln 2018 G von K. Heubeck	Richttafeln 2018 G von K. Heubeck
Versicherungsmathematische Annahmen (in %)		
Rechnungszinssatz	1,17	0,74
Gehaltstrend	2,00	2,00
Rententrend	1,47	1,49
Inflationsrate	1,75	1,75
Fluktuationsrate	3,00	3,00

Entwicklung der Nettopensionsverpflichtungen:

	Barwert der Pension-verpflichtungen	Zeitwert des Planvermögens	Nettopensions-verpflichtung
Mio. €			
<b>Stand zum 01.01.2021</b>	<b>580</b>	<b>-106</b>	<b>474</b>
<b>Pensionsaufwand</b>	<b>21</b>	<b>-1</b>	<b>20</b>
laufender Dienstzeitaufwand	17	-	17
Nettozinsaufwand	4	-1	3
<b>Zahlungen</b>	<b>-17</b>	<b>-3</b>	<b>-20</b>
geleistete Versorgungsleistungen	-21	8	-13
Beiträge des Arbeitgebers	-	-7	-7
Beiträge der Begünstigten von leistungsorientierten Plänen	4	-4	0
<b>Neubewertung (Remeasurements)</b>	<b>-46</b>	<b>-4</b>	<b>-50</b>
aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	2	-	2
aufgrund von Änderungen finanzieller Annahmen	-48	-	-48
aufgrund von Änderungen demografischer Annahmen	0	-	0
Differenz aus tatsächlichem Ertrag und mit dem Rechnungszins kalkuliertem Ertrag (Planvermögen)	-	-4	-4
<b>Stand zum 31.12.2021</b>	<b>539</b>	<b>-114</b>	<b>425</b>

	Barwert der Pensions- verpflichtungen	Zeitwert des Planvermögens	Nettopensions- verpflichtung
Mio. €			
<b>Stand zum 01.01.2020</b>	<b>526</b>	<b>-98</b>	<b>428</b>
<b>Pensionsaufwand</b>	<b>19</b>	<b>-1</b>	<b>18</b>
laufender Dienstzeitaufwand	14	-	14
Nettozinsaufwand	5	-1	4
<b>Zahlungen</b>	<b>-9</b>	<b>-6</b>	<b>-15</b>
geleistete Versorgungsleistungen	-13	1	-12
Beiträge des Arbeitgebers	-	-3	-3
Beiträge der Begünstigten von leistungsorientierten Plänen	4	-4	0
<b>Neubewertung (Remeasurements)</b>	<b>44</b>	<b>-1</b>	<b>43</b>
aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	4	-	4
aufgrund von Änderungen finanzieller Annahmen	40	-	40
aufgrund von Änderungen demografischer Annahmen	0	-	0
Differenz aus tatsächlichem Ertrag und mit dem Rechnungszins kalkuliertem Ertrag (Planvermögen)	-	-1	-1
<b>Stand zum 31.12.2020</b>	<b>580</b>	<b>-106</b>	<b>474</b>

Die gewichtete Duration der Pensionsverpflichtungen beträgt zum 31. Dezember 2021 19,2 Jahre (Vorjahr: 20,1 Jahre).

Erwartete Fälligkeiten der Verpflichtung (DBO):

	31.12.2021	31.12.2020
Mio. €		
Bis 1 Jahr	15	14
Mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	65	60
Mehr als 5 Jahre bis 10 Jahre	88	86
<b>Gesamt</b>	<b>168</b>	<b>160</b>

Im Geschäftsjahr 2022 werden voraussichtlich 13 Mio. € (Vorjahr: 16 Mio. €) in Pläne eingezahlt.



### Sensitivität der Pensionsverpflichtung (DBO) gegenüber zentralen versicherungsmathematischen Annahmen

Anhand der qualitativen Planbeschreibung wurden die für die Verpflichtungshöhe wesentlichen Bewertungsparameter herausgearbeitet und entsprechende Berechnungen zur Sensitivität durchgeführt:

		Leistungsorientierte Verpflichtung 2021	Veränderung	Leistungsorientierte Verpflichtung 2020	Veränderung
		Mio. €	%	Mio. €	%
<b>Barwert der Verpflichtungen</b>		<b>539</b>		<b>580</b>	
Rechnungszinssatz	Erhöhung um 1,0 Prozentpunkte	449	-17	478	-17
	Verringerung um 1,0 Prozentpunkte	656	22	714	23
Gehaltstrend	Erhöhung um 0,5 Prozentpunkte	549	2	591	2
	Verringerung um 0,5 Prozentpunkte	529	-2	569	-2
Rententrend	Erhöhung um 0,25 Prozentpunkte	546	1	588	2
	Verringerung um 0,25 Prozentpunkte	531	-1	571	-1
Lebenserwartung	Erhöhung um 1 Jahr	567	5	611	6
	Verringerung um 1 Jahr	510	-5	547	-6

Die dargestellte Sensitivitätsanalyse berücksichtigt jeweils die Änderung einer Annahme, wobei die übrigen Annahmen gegenüber der ursprünglichen Berechnung unverändert bleiben, d.h., mögliche Korrelationseffekte zwischen den einzelnen Annahmen werden dabei nicht berücksichtigt.

Das Planvermögen setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2021	31.12.2020
Mio. €		
Barmittel	0	0
Wertpapierfonds	82	73
Rückdeckungsversicherungen	32	33
<b>Gesamt</b>	<b>114</b>	<b>106</b>

Die mit den leistungsorientierten Verpflichtungen verbundenen Risiken betreffen neben den üblichen versicherungsmathematischen Risiken v.a. finanzielle Risiken im Zusammenhang mit den Planvermögen, diese können insbesondere Adressen- und Marktpreisrisiken enthalten. Diese Risiken werden in das Risikomanagement der Aareal Bank Gruppe einbezogen. Die Bewertung der Wertpapierfonds ist gemäß Fair Value-Hierarchie der Stufe 2 zuzuordnen.

## Sonstige Rückstellungen

Die Entwicklung der Sonstigen Rückstellungen stellt sich wie folgt dar:

	Rückstellungen für Personal- und Sachkosten	Rückstellungen für Rechts- und Steuerrisiken	Übrige Rückstellungen	Gesamt
Mio. €				
<b>Buchwert zum 01.01.2021</b>	<b>89</b>	<b>2</b>	<b>14</b>	<b>105</b>
Zuführung	57	1	13	71
Verbrauch	39	0	2	41
Auflösung	6	0	1	7
Verzinsung	0	–	0	0
Umgliederung	0	–	–	0
Veränderung Konsolidierungskreis	–	–	–	–
Wechselkursänderungen	2	–	0	2
<b>Buchwert zum 31.12.2021</b>	<b>103</b>	<b>3</b>	<b>24</b>	<b>130</b>

	Rückstellungen für Personal- und Sachkosten	Rückstellungen für Rechts- und Steuerrisiken	Übrige Rückstellungen	Gesamt
Mio. €				
<b>Buchwert zum 01.01.2020</b>	<b>118</b>	<b>9</b>	<b>24</b>	<b>151</b>
Zuführung	42	0	3	45
Verbrauch	47	0	9	56
Auflösung	21	6	4	31
Verzinsung	0	–	0	0
Umgliederung	-1	-1	0	-2
Veränderung Konsolidierungskreis	–	–	0	0
Wechselkursänderungen	-2	–	0	-2
<b>Buchwert zum 31.12.2020</b>	<b>89</b>	<b>2</b>	<b>14</b>	<b>105</b>

Von den Sonstigen Rückstellungen in Höhe von 130 Mio. € wird erwartet, dass der Betrag in Höhe von 27 Mio. € eine Laufzeit von über einem Jahr hat (Vorjahr: 21 Mio. €).

Die Rückstellungen für Personal- und Sachkosten entfallen mit 74 Mio. € auf Personalarückstellungen (Vorjahr: 65 Mio. €) und mit 29 Mio. € auf Sachkostenrückstellungen (Vorjahr: 24 Mio. €). Personalarückstellungen setzen sich u. a. aus Rückstellungen für Tantiemen (bar und anteilsbasiert), Altersteilzeit, Abfindungen und bestehenden Arbeitszeitkonten zusammen. In den Personalarückstellungen sind 4 Mio. € Rückstellungen für Abfindungen und Altersteilzeit enthalten (Vorjahr: 8 Mio. €). Unter Sachkostenrückstellungen fallen insbesondere Rückstellungen für Fach- und Rechtsberatung.

**(55) Ertragsteuerverpflichtungen**

Von den Ertragsteuerverpflichtungen zum 31. Dezember 2021 in Höhe von 17 Mio. € (Vorjahr: 20 Mio. €) wird erwartet, dass ein Teilbetrag in Höhe von 4 Mio. € (Vorjahr: 7 Mio. €) nach mehr als zwölf Monaten realisiert wird.

**(56) Passive latente Steuern**

Bei der Bilanzierung von latenten Steuern wurden Ansprüche und Verpflichtungen, die gegenüber der gleichen Steuerbehörde entstehen und saldiert beglichen werden können, in Höhe von 340 Mio. € (Vorjahr: 405 Mio. €) miteinander saldiert.

Aufgrund einer geänderten Auslegung der steuerlichen Behandlung in einem Spezialfonds können Aktiengewinne von rund 62 Mio. € entstehen, die bei Veräußerung des Spezialfonds steuerpflichtig wären. Da eine Veräußerung des Spezialfonds aber nicht geplant ist, wären auch bei geänderten Aktiengewinnen keine passiven latenten Steuern zu bilden.

Passive latente Steuern wurden im Zusammenhang mit folgenden Bilanzposten gebildet:

	31.12.2021	31.12.2020
Mio. €		
Finanzielle Vermögenswerte ac	325	368
Finanzielle Vermögenswerte fvoci	30	43
Finanzielle Vermögenswerte fvpl	1	7
Immaterielle Vermögenswerte	20	12
Sachanlagen	10	8
Sonstige Aktiva	6	2
Sonstige Passiva	2	0
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>396</b>	<b>441</b>

**(57) Sonstige Passiva**

	31.12.2021	31.12.2020
Mio. €		
Leasingverbindlichkeiten	81	82
Rechnungsabgrenzungsposten	3	1
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern	21	35
Vertragsverbindlichkeiten	24	20
Übrige	8	5
<b>Gesamt</b>	<b>137</b>	<b>143</b>

Von den Vertragsverbindlichkeiten wurden 17 Mio. € (Vorjahr: 14 Mio. €) in der laufenden Berichtsperiode erfolgswirksam erfasst.

**(58) Eigenkapital**

	31.12.2021	31.12.2020
Mio. €		
Gezeichnetes Kapital	180	180
Kapitalrücklage	721	721
Gewinnrücklage	1.937	1.902
AT1-Anleihe	300	300
Andere Rücklagen		
Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	-133	-166
Rücklage aus der Bewertung von Eigenkapitalinstrumenten fvoci	-3	-4
Rücklage aus der Bewertung von Fremdkapitalinstrumenten fvoci	16	12
Rücklage aus Währungsbasis-Spreads	-23	-26
Rücklage aus Währungsumrechnung	0	-13
Nicht beherrschende Anteile	66	61
<b>Gesamt</b>	<b>3.061</b>	<b>2.967</b>

In den Rücklagen aus der Bewertung von Fremdkapitalinstrumenten fvoci sind 0 Mio. € Risikovorsorgebestand enthalten (Vorjahr: 0 Mio. €).

**Gezeichnetes Kapital**

Das gezeichnete Kapital der Aareal Bank AG beträgt zum Bilanzstichtag 180 Mio. € (Vorjahr: 180 Mio. €). Es ist in 59.857.221 nennwertlose Stückaktien mit einem rechnerischen Wert von 3 €/Stück eingeteilt, die voll eingezahlt sind. Die Aktien lauten auf den Inhaber und sind jeweils mit einem Stimmrecht ausgestattet. Vorzugsrechte oder Beschränkungen in Bezug auf Ausschüttung von Dividenden liegen nicht vor.

**Eigene Aktien**

Der Vorstand wurde von der Hauptversammlung durch Beschluss vom 27. Mai 2020 gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 7 AktG ermächtigt, bis zum 26. Mai 2025 zum Zweck des Wertpapierhandels eigene Aktien zu Preisen zu erwerben und zu verkaufen, die den durchschnittlichen Schlusskurs der Aktie im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten drei Handelstagen vor dem jeweiligen Erwerb oder der jeweiligen Eingehung einer Verpflichtung zum Erwerb um jeweils maximal 10 % unter- oder übersteigen dürfen. Dabei darf der Bestand der zu diesem Zweck erworbenen Aktien am Ende eines 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 Grund-

kapitals 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 Optionsgeschäfte mit der Gesellschaft abzuschließen, in entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgeschlossen.

#### **Genehmigtes Kapital**

Es besteht ein genehmigtes Kapital, das die Hauptversammlung am 31. Mai 2017 geschaffen hat. Danach ist der Vorstand ermächtigt, in der Zeit bis zum 30. Mai 2022 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 2017). 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;
- b) für Spitzenbeträge, soweit sie bei der Festlegung des jeweiligen Bezugsverhältnisses entstehen;
- c) soweit es zum Verwässerungsschutz erforderlich ist, um Inhabern von Optionsschuldverschreibungen oder Gläubigern von Wandelschuldverschreibungen, die von der Gesellschaft oder einem mit ihr verbundenen Unternehmen ausgegeben wurden oder werden, ein Bezugsrecht in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Wandel- oder Optionsrechte bzw. nach Erfüllung von Wandlungspflichten zustünde;

- d) für einen Betrag von bis zu 4.000.000 €, um hierfür Mitarbeitern der Gesellschaft oder mit ihr verbundener Unternehmen Aktien zum Bezug anzubieten;
- e) im Fall einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder von Beteiligungen an Unternehmen oder von sonstigen Vermögensgegenständen.

Die vorstehende Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss bei Kapitalerhöhungen gegen Bar- und/oder Sacheinlagen ist insgesamt auf einen Betrag von 20 % des Grundkapitals beschränkt, der weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung noch im Zeitpunkt der Ausnutzung dieser Ermächtigung überschritten werden darf. Auf die vorgenannte 20-%-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 21. Mai 2014 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 20 % des Grundkapitals nach den vorstehenden Vorgaben.

Das genehmigte Kapital ist noch nicht ausgenutzt worden.

### Bedingtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 22. Mai 2019 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 21. Mai 2024 einmalig oder mehrmals Genussscheine mit oder ohne Laufzeitbegrenzung gegen Bar- oder Sachleistung von bis zu insgesamt 900.000.000 € auszugeben. Die Genussscheine müssen so ausgestaltet sein, dass die auf sie bei Ausgabe eingezahlten Mittel nach Maßgabe der zum Zeitpunkt ihrer Ausgabe geltenden Rechtsvorschriften als bankaufsichtsrechtliche Eigenmittel anerkannt werden können. Die unter dieser Ermächtigung auszugebenden Genussscheine und anderen hybriden Schuldverschreibungen sind mit Wandlungsrechten für den Inhaber zu verbinden, die nach näherer Maßgabe ihrer jeweiligen Bedingungen dazu berechtigen bzw. verpflichten, Aktien der Gesellschaft zu beziehen. Wandlungsrechte bzw. -pflichten dürfen nur auf Stückaktien der Gesellschaft, die auf den Inhaber lauten, mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft von bis zu 71.828.664,00 € ausgegeben bzw. begründet werden. Die Summe der Aktien, die auszugeben sind, um Wandlungs- oder Optionsrechte bzw. Wandlungspflichten aus Genussscheinen bzw. hybriden Schuldverschreibungen zu bedienen, welche nach dieser Ermächtigung ausgegeben werden, darf unter Anrechnung der Aktien, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung aus einer anderen Ermächtigung ausgegeben werden (insb. aus dem Genehmigten Kapital 2017), einen Betrag des Grundkapitals von 71.828.664,00 € (entspricht ca. 40 % des derzeitigen Grundkapitals) nicht überschreiten. Der Vorstand kann das Bezugsrecht der Aktionäre auf die Genussrechte mit Zustimmung des Aufsichtsrats in bestimmten Fällen ausschließen.

Demgemäß ist das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 71.828.664,00 € durch Ausgabe von bis zu 23.942.888 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2019). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandlungsschuldverschreibungen, die gemäß vorstehender Ermächtigung begeben werden. Die Ausgabe der neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien darf nur zu einem Wandlungspreis erfolgen, der den Vorgaben des Hauptversammlungsbeschlusses vom 22. Mai 2019 entspricht. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie von Wandlungsrechten Gebrauch gemacht wird oder Wandlungspflichten

aus solchen Wandelschuldverschreibungen erfüllt werden oder die Gesellschaft von einer Ersetzungs-befugnis Gebrauch macht und soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Wandlungsrechten oder durch Erfüllung von Wandlungspflichten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Der Vorstand ist zudem ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den weiteren Inhalt der Aktienrechte und der Bedingungen der Aktienaussgabe festzulegen.

Das bedingte Kapital ist bislang noch nicht ausgenutzt worden.

### **Kapitalrücklage**

In der Kapitalrücklage sind die bei der Ausgabe von Aktien erhaltenen Agienbeträge enthalten. Kosten, die im Rahmen einer Kapitalerhöhung anfallen, vermindern die Kapitalrücklage.

### **Gewinnrücklage**

Die Gewinnrücklage setzt sich in Höhe von 5 Mio. € (Vorjahr: 5 Mio. €) aus gesetzlichen Rücklagen nach § 150 AktG und in Höhe von 1.932 Mio. € (Vorjahr: 1.897 Mio. €) aus sonstigen Gewinnrücklagen zusammen.

### **Additional-Tier-1-Anleihe (AT1-Anleihe)**

Der Vorstand hat am 13. November 2014 aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 21. Mai 2014 Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von 300 Mio. € mit einer Stückelung von 200.000 € und einem anfänglichen Zins von 7,625 % p.a. ausgegeben.

Die Schuldverschreibungen wurden ab Verzinsungsbeginn bis zum 30. April 2020 mit einem Zinssatz von 7,625 % p.a. verzinst. Für jede nachfolgende Zinsperiode entspricht der Zinssatz dem am jeweiligen Zinsfestlegungstag bestimmten Ein-Jahres-EUR-Swap-Satz zuzüglich einer Marge von 7,18 % p.a.

Die Schuldverschreibungen begründen nicht besicherte nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin.

Bei Eintritt eines Auslöseereignisses sind der Rückzahlungsbetrag und der Nennbetrag jeder Schuldverschreibung um den Betrag der betreffenden Herabschreibung zu reduzieren. Die Herabschreibung ist pro rata mit sämtlichen anderen Instrumenten des zusätzlichen Kernkapitals im Sinne der CRR, die eine Herabschreibung bei Eintritt des Auslöseereignisses vorsehen, vorzunehmen. Ein Auslöseereignis tritt ein, wenn die in Artikel 92 Absatz 1 Buchstabe a CRR bzw. einer Nachfolgeregelung genannte harte Kernkapitalquote bezogen auf die Institutsgruppe der Emittentin unter 7,0 % fällt. Nach der Vornahme einer Herabschreibung können der Nennbetrag sowie der Rückzahlungsbetrag jeder Schuldverschreibung in jedem der Reduzierung nachfolgenden Geschäftsjahr der Emittentin bis zur vollständigen Höhe des ursprünglichen Nennbetrags unter bestimmten Bedingungen wieder hochgeschrieben werden.

Die Schuldverschreibungen können insgesamt, jedoch nicht teilweise, nach Wahl der Emittentin und vorbehaltlich der vorherigen Zustimmung der zuständigen Aufsichtsbehörde mit einer Kündigungsfrist von nicht weniger als 30 und nicht mehr als 60 Tagen gekündigt und zu ihrem Rückzahlungsbetrag (unter Berücksichtigung einer etwaigen Herabschreibung) zuzüglich bis zum Rückzahlungstag aufgelaufener Zinsen (soweit die Zinszahlung nach den Anleihebedingungen nicht ausgefallen oder ausgeschlossen



ist) zurückgezahlt werden, wenn die in den Anleihebedingungen genannten steuerlichen oder regulatorischen Gründe vorliegen. Darüber hinaus kann die Emittentin die Schuldverschreibungen insgesamt, jedoch nicht teilweise, vorbehaltlich der vorherigen Zustimmung der zuständigen Aufsichtsbehörde unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von nicht weniger als 30 Tagen erstmals zum 30. April 2020 und danach zu jedem Zinszahlungstag kündigen und zu ihrem Rückzahlungsbetrag zuzüglich bis zum Rückzahlungstag aufgelaufener Zinsen zurückzahlen.

### Ausschüttung

Die Aareal Bank plant eine Dividendenzahlung von insgesamt 1,60 € je Aktie im Jahr 2022 für das Geschäftsjahr 2021 einschließlich der in 2021 nicht ausgeschütteten 1,10 € je Aktie. Vor dem Hintergrund der ursprünglich geplanten Übernahme durch die Atlantic BidCo GmbH waren in 2021 lediglich 0,40 € je Aktie der beabsichtigten 1,50 € gezahlt worden.

Der Vorstand schlägt der Hauptversammlung am 18. Mai 2022 vor, den sich nach handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) ergebenden Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von insgesamt 95.771.553,60 € einschließlich des Gewinnvortrags aus 2020 in Höhe von 65.842.943,10 € zur Ausschüttung einer Dividende von 1,60 € je Aktie vorzusehen.

Darüber hinaus wird der Vorstand in Übereinstimmung mit den Anleihebedingungen am 30. April 2022 über eine Ausschüttung auf die AT I-Instrumente entscheiden.

## Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

Hinsichtlich des in der Aareal Bank Gruppe etablierten Systems zur konzernweiten Messung, Limitierung und Steuerung von Risiken verweisen wir auf unsere Ausführungen im Risikobericht als Teil des Konzernlageberichts. Die Angaben gemäß IFRS 7 zur Beschreibung und zum Umfang der aus Finanzinstrumenten resultierenden Risiken erfolgen teilweise ebenfalls im Risikobericht.

### (59) Nettoergebnisse der Finanzinstrumente nach Kategorien

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Nettogewinne bzw. Nettoverluste aus Finanzinstrumenten entsprechend der Zuordnung und Bewertungskategorie der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, aus denen die Ergebnisse resultieren:

	01.01.–31.12.2021	01.01.–31.12.2020
Mio. €		
Ergebnis aus finanziellen Vermögenswerten ac	-115	-322
Ergebnis aus finanziellen Verbindlichkeiten ac	3	7
Ergebnis aus finanziellen Vermögenswerten fvoci im OCI erfasst	6	9
Ergebnis aus finanziellen Vermögenswerten fvoci in GuV umgegliedert	0	2
Ergebnis aus Eigenkapitalinstrumenten fvoci	1	0
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	-30	-32
Ergebnis aus Finanzgarantien und Kreditzusagen	1	-2

In die Nettoergebnisse werden Bewertungsgewinne und -verluste, realisierte Abgangserfolge und nachträgliche Eingänge auf abgeschriebene Forderungen aus allen Finanzinstrumenten der jeweiligen Bewertungskategorie einbezogen. Das Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl enthält auch das Währungsergebnis.

Das Hedge-Ergebnis aus gesicherten Grundgeschäften wird mit dem Hedge-Ergebnis aus den Sicherungsderivaten zu einem Posten zusammengefasst und betrug im aktuellen Geschäftsjahr -5 Mio. € (Vorjahr: 6 Mio. €). Darüber hinaus betrug die Veränderung der Rücklage aus Währungsbasis-Spreads 4 Mio. € (Vorjahr: -16 Mio. €).

### (60) Fair Value-Hierarchie gemäß IFRS 13

Die Buchwerte der von der Aareal Bank Gruppe gehaltenen Finanzinstrumente, die mit dem Fair Value in der Bilanz ausgewiesen werden, werden in der folgenden Tabelle entsprechend der dreistufigen Fair Value-Hierarchie gemäß IFRS 13.72 ff. dargestellt. Die Darstellung erfolgt je Klasse von Finanzinstrument.

## 31. Dezember 2021

	Fair Value Gesamt	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3
Mio. €				
<b>Finanzielle Vermögenswerte fvoci</b>	<b>3.753</b>	<b>3.365</b>	<b>386</b>	<b>2</b>
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	3.749	3.365	384	–
Eigenkapitalinstrumente fvoci	4	–	2	2
<b>Finanzielle Vermögenswerte fvpl</b>	<b>1.734</b>	<b>0</b>	<b>1.132</b>	<b>602</b>
Forderungen aus Krediten fvpl	598	–	–	598
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl	4	0	–	4
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	900	–	900	–
Positive Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	232	–	232	–
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl</b>	<b>1.882</b>	<b>–</b>	<b>1.882</b>	<b>–</b>
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	971	–	971	–
Negative Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	911	–	911	–

Zum Jahresende wechselten 353 Mio. € finanzielle Vermögenswerte fvoci aus Stufe 1 in Stufe 2.

## 31. Dezember 2020

	Fair Value Gesamt	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3
Mio. €				
<b>Finanzielle Vermögenswerte fvoci</b>	<b>3.672</b>	<b>3.667</b>	<b>3</b>	<b>2</b>
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	3.667	3.667	–	–
Eigenkapitalinstrumente fvoci	5	–	3	2
<b>Finanzielle Vermögenswerte fvpl</b>	<b>3.167</b>	<b>0</b>	<b>2.307</b>	<b>860</b>
Forderungen aus Krediten fvpl	856	–	–	856
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl	93	0	89	4
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	1.431	–	1.431	–
Positive Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	787	–	787	–
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl</b>	<b>1.906</b>	<b>–</b>	<b>1.906</b>	<b>–</b>
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	1.298	–	1.298	–
Negative Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	608	–	608	–

Die Fair Values von in der Bilanz zum Fair Value ausgewiesenen Forderungen aus Krediten, deren Bewertung in der Stufe 3 der Fair Value-Hierarchie eingruppiert ist, haben sich vom Anfang bis zum Ende der Berichtsperiode folgendermaßen entwickelt:

#### Forderungen aus Krediten fvpl

	2021	2020
Mio. €		
<b>Fair Value zum 01.01.</b>	<b>856</b>	<b>1.050</b>
<b>Bewertungsveränderung</b>	<b>-29</b>	<b>-36</b>
<b>Bestandsänderungen</b>		
Zugang	85	175
Abgang	314	333
Zinsabgrenzung	0	0
<b>Fair Value zum 31.12.</b>	<b>598</b>	<b>856</b>

Von dem Ergebnis der Forderungen aus Krediten fvpl entfallen -32 Mio. € auf im Bestand befindliche Forderungen (Vorjahr: -21 Mio. €). Das Ergebnis der Forderungen aus Krediten fvpl wird im Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl ausgewiesen.

Wesentlicher nicht am Markt beobachtbarer Input-Parameter dieser Forderungen aus Krediten fvpl sind die Aufschläge für kontrahentenspezifische Risiken. Daneben gehen noch geschäftsspezifische Parameter wie Liquiditätsspread und Eigenkapital- bzw. Bearbeitungskosten in die Bewertung ein. Eine Erhöhung/Verringerung um 1 % würde bei den nicht ausgefallenen Krediten zu einer Verringerung/Erhöhung des Fair Value von rund 10 Mio. € (Vorjahr: rund 22 Mio. €) führen.

Die Fair Values der von der Aareal Bank Gruppe gehaltenen Finanzinstrumente, die mit fortgeführten Anschaffungskosten in der Bilanz ausgewiesen werden, werden in der folgenden Tabelle entsprechend der dreistufigen Fair Value-Hierarchie gemäß IFRS 13.72 ff. dargestellt. Die Darstellung erfolgt je Klasse von Finanzinstrument:

#### 31. Dezember 2021

	Fair Value Gesamt	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3
Mio. €				
<b>Finanzielle Vermögenswerte ac</b>	<b>41.960</b>	<b>1.879</b>	<b>10.829</b>	<b>29.252</b>
Barreserve ac	6.942	–	6.942	–
Forderungen aus Krediten ac	29.100	–	0	29.100
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	5.836	1.879	3.852	105
Forderungen sonstiges Geschäft ac	82	–	35	47
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten ac</b>	<b>43.242</b>	<b>7.692</b>	<b>35.431</b>	<b>119</b>
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	30.782	7.692	23.062	28
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	11.717	–	11.717	–
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	94	–	3	91
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	649	–	649	–

Zum Jahresende wechselten 6.170 Mio. € finanzielle Verbindlichkeiten ac aus Stufe 2 in Stufe 1 und 807 Mio. € finanzielle Vermögenswerte ac aus Stufe 1 in Stufe 2.

### 31. Dezember 2020

	Fair Value Gesamt	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3
Mio. €				
<b>Finanzielle Vermögenswerte ac</b>	<b>37.655</b>	<b>2.827</b>	<b>7.813</b>	<b>27.015</b>
Barreserve ac	4.744	–	4.744	–
Forderungen aus Krediten ac	26.952	–	1	26.951
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	5.869	2.827	3.041	1
Forderungen sonstiges Geschäft ac	90	–	27	63
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten ac</b>	<b>40.033</b>	<b>1.855</b>	<b>38.064</b>	<b>114</b>
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	28.371	1.545	26.798	28
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	10.592	–	10.592	–
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	86	–	0	86
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	984	310	674	–

### (61) Vergleich von Buchwerten und Fair Values der Finanzinstrumente

Die Fair Values der Finanzinstrumente werden in der nachstehenden Tabelle mit ihren Buchwerten nach Risikovorsorge gegenübergestellt. Die Darstellung erfolgt je Klasse von Finanzinstrument:

	31.12.2021 Buchwert	31.12.2021 Fair Value	31.12.2020 Buchwert	31.12.2020 Fair Value
Mio. €				
<b>Finanzielle Vermögenswerte ac</b>	<b>41.853</b>	<b>41.960</b>	<b>37.407</b>	<b>37.655</b>
Barreserve ac	6.942	6.942	4.744	4.744
Forderungen aus Krediten ac	28.948	29.100	26.695	26.952
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	5.881	5.836	5.879	5.869
Forderungen sonstiges Geschäft ac	82	82	89	90
<b>Finanzielle Vermögenswerte fvoci</b>	<b>3.753</b>	<b>3.753</b>	<b>3.672</b>	<b>3.672</b>
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	3.749	3.749	3.667	3.667
Eigenkapitalinstrumente fvoci	4	4	5	5
<b>Finanzielle Vermögenswerte fvpl</b>	<b>1.734</b>	<b>1.734</b>	<b>3.167</b>	<b>3.167</b>
Forderungen aus Krediten fvpl	598	598	856	856
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl	4	4	93	93
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	900	900	1.431	1.431
Positive Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	232	232	787	787

>

	31.12.2021 Buchwert	31.12.2021 Fair Value	31.12.2020 Buchwert	31.12.2020 Fair Value
Mio. €				
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten ac</b>	<b>43.017</b>	<b>43.242</b>	<b>39.823</b>	<b>40.033</b>
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	30.597	30.782	28.206	28.371
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	11.717	11.717	10.592	10.592
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	94	94	86	86
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	609	649	939	984
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl</b>	<b>1.882</b>	<b>1.882</b>	<b>1.906</b>	<b>1.906</b>
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	971	971	1.298	1.298
Negative Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	911	911	608	608

### (62) Finanzinstrumente, die noch nicht auf einen alternativen Benchmark-Satz umgestellt wurden

In der nachstehenden Tabelle werden die Nominalwerte für derivative und nicht-derivative Finanzinstrumente dargestellt, für die noch kein offizieller Beendigungstermin (cessation effective date) ausgesprochen wurde bzw. bei denen noch keine vertraglichen Regelungen zur Umstellung getroffen wurden. Die Aareal Bank ist dem sog. ISDA-Protokoll beigetreten und schließt sukzessive die sog. DRV IBOR-Zusatzvereinbarungen bilateral mit den Kontrahenten ab. Bei Derivaten erfolgt die Betrachtung je Zahlungsstromseite:

	Nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte	Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten <sup>3)</sup>	Derivative finanzielle Vermögenswerte	Derivative finanzielle Verbindlichkeiten
Mio. €				
EURIBOR <sup>1)</sup>	6.558	764	29.371	23.429
USD LIBOR	6.830	–	–	–
CAD CDOR	197	–	1.217	1.352
SEK STIBOR	264	3	787	1.016
DKK CIBOR	78	–	99	130
AUD BBSW <sup>1)</sup>	461	–	139	404
GBP LIBOR <sup>2)</sup>	171	–	–	–
<b>Gesamt</b>	<b>14.559</b>	<b>767</b>	<b>31.613</b>	<b>26.331</b>

<sup>1)</sup> Derzeit Umstellung formal noch nicht beschlossen

<sup>2)</sup> Eine Konsortialfinanzierung (Umstellung im Januar 2022) und zwei ausgefallene Darlehen

<sup>3)</sup> Inklusive AT1-Anleihe

### (63) Angaben zum Kreditrisiko

Zu den Risikomanagementpraktiken und Inputfaktoren verweisen wir auf das Kapitel Kreditausfallrisiken im Risikobericht des Konzernlageberichts. Dort werden auch die Bruttobuchwerte von bilanziellem und außerbilanziellem Kredit-, Geld- und Kapitalmarktgeschäft nach Rating-Klassen und Risikovorsorgestufen (Stages) dargestellt.

In den nachfolgenden Übersichten werden die Risikovorsorgebestände und Rückstellungen für das Kreditgeschäft pro Stage und getrennt nach Produktgruppen dargestellt.

## Risikovorsorgebestand ac

### 2021

	Bestand zum 01.01.	Zufüh- rungen	Inan- spruch- nahmen	Auf- lösungen	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Zins- effekt	Währungs- anpassung	Verände- rung Kon- solidie- rungskreis	Bestand zum 31.12.
Mio. €											
<b>Stage 1</b>	<b>19</b>	<b>12</b>	<b>-</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>-13</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>9</b>
Forderungen aus Krediten ac	18	11	-	8	0	-13	0	-	0	-	8
Geld- und Kapitalmarkt- forderungen ac	1	1	-	1	0	0	-	-	0	-	1
<b>Stage 2</b>	<b>77</b>	<b>30</b>	<b>-</b>	<b>43</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>-4</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>77</b>
Forderungen aus Krediten ac	71	30	-	39	0	13	-4	-	4	-	75
Geld- und Kapitalmarkt- forderungen ac	6	0	-	4	0	0	-	-	-	-	2
<b>Stage 3</b>	<b>492</b>	<b>200</b>	<b>295</b>	<b>57</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>41</b>	<b>18</b>	<b>-</b>	<b>403</b>
Forderungen aus Krediten ac	492	200	295	57	-	0	4	41	18	-	403
<b>Forderungen sonstiges Geschäft ac</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>3</b>
<b>Gesamt</b>	<b>592</b>	<b>242</b>	<b>296</b>	<b>109</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41</b>	<b>22</b>	<b>-</b>	<b>492</b>

### 2020

	Bestand zum 01.01.	Zufüh- rungen	Inan- spruch- nahmen	Auf- lösungen	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Zins- effekt	Währungs- anpassung	Verände- rung Kon- solidie- rungskreis	Bestand zum 31.12.
Mio. €											
<b>Stage 1</b>	<b>22</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>-14</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>19</b>
Forderungen aus Krediten ac	21	23	0	12	0	-14	0	-	0	-	18
Geld- und Kapitalmarkt- forderungen ac	1	0	-	0	0	0	-	-	0	-	1
<b>Stage 2</b>	<b>16</b>	<b>72</b>	<b>-</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>-17</b>	<b>-</b>	<b>-1</b>	<b>-</b>	<b>77</b>
Forderungen aus Krediten ac	14	69	-	9	0	15	-17	-	-1	-	71
Geld- und Kapitalmarkt- forderungen ac	2	3	-	0	0	1	-	-	-	-	6
<b>Stage 3</b>	<b>345</b>	<b>279</b>	<b>129</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>-2</b>	<b>17</b>	<b>5</b>	<b>-7</b>	<b>-5</b>	<b>492</b>
Forderungen aus Krediten ac	345	279	129	11	-	-2	17	5	-7	-5	492
<b>Forderungen sonstiges Geschäft ac</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-1</b>	<b>-</b>	<b>4</b>
<b>Gesamt</b>	<b>386</b>	<b>377</b>	<b>130</b>	<b>32</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>-9</b>	<b>-5</b>	<b>592</b>

Der Risikovorsorgebestand für finanzielle Vermögenswerte ac wird in dem Posten Risikovorsorgebestand ac auf der Aktivseite der Bilanz ausgewiesen.



**Risikovorsorgebestand in der Rücklage aus Bewertung von Fremdkapitalinstrumenten fvoci**

Der Risikovorsorgebestand für Fremdkapitalinstrumente fvoci beträgt 0 Mio. € (Vorjahr: 0 Mio. €) und wird auf der Passivseite der Bilanz innerhalb der Anderen Rücklagen ausgewiesen.

**Rückstellungen für außerbilanzielles Kreditgeschäft****2021**

	Rück- stellung zum 01.01.	Zufüh- rungen	Inan- spruch- nahmen	Auf- lösungen	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Zinseffekt	Währungs- anpassung	Rück- stellung zum 31.12.
Mio. €										
Stage 1	2	1	–	2	0	0	–	–	0	1
Stage 2	2	1	–	1	0	0	–	–	0	2
Stage 3	0	–	–	–	–	–	–	–	–	0
<b>Gesamt</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>–</b>	<b>3</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

**2020**

	Rück- stellung zum 01.01.	Zufüh- rungen	Inan- spruch- nahmen	Auf- lösungen	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Zinseffekt	Währungs- anpassung	Rück- stellung zum 31.12.
Mio. €										
Stage 1	2	1	–	1	0	0	–	–	0	2
Stage 2	0	2	–	0	0	0	–	–	0	2
Stage 3	0	–	0	0	–	–	–	–	–	0
<b>Gesamt</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

Die Rückstellungen für außerbilanzielles Kreditgeschäft entfallen auf Kreditzusagen und Eventualverbindlichkeiten und werden auf der Passivseite der Bilanz unter den Rückstellungen ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden weder wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte erstmalig angesetzt noch Vermögenswerte im Rahmen der Verwertung von Sicherheiten erworben (Vorjahr: – Mio. €).

**Kreditqualität von finanziellen Forderungen sonstiges Geschäft**

Auch finanzielle Forderungen aus sonstigem Geschäft unterliegen Kreditrisiken. Von den 85 Mio. € (Vorjahr: 94 Mio. €) Forderungen aus sonstigem Geschäft waren 79 Mio. € (Vorjahr: 86 Mio. €) weder überfällig noch wertgemindert, 3 Mio. € (Vorjahr: 2 Mio. €) überfällig, aber nicht wertgemindert und 3 Mio. € (Vorjahr: 6 Mio. €) wertgemindert.

## (64) Überleitung der Bruttobuchwerte der finanziellen Vermögenswerte

Die folgenden Tabellen zeigen die Entwicklung der Bruttobuchwerte von finanziellen Vermögenswerten, die den Wertminderungsvorschriften unterliegen und auf die der oben dargestellte Risikovorsorgebestand entfällt.

### Finanzielle Vermögenswerte ac

2021

	Brutto- buchwert zum 01.01.	Zugänge	Abgänge	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Ab- und Zuschrei- bungen	Modifika- tions- ergebnis	Währung und weitere Verände- rungen	Brutto- buchwert zum 31.12.
Mio. €										
<b>Forderungen aus Krediten ac</b>	<b>27.277</b>	<b>10.151</b>	<b>8.554</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-283</b>	<b>-4</b>	<b>847</b>	<b>29.434</b>
Stage 1	19.318	9.603	6.084	544	-4.667	-129	-	-2	558	19.141
Stage 2	6.410	546	2.110	-500	4.682	-487	-	0	247	8.788
Stage 3	1.549	2	360	-44	-15	616	-283	-2	42	1.505
POCI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Geld- und Kapitalmarkt- forderungen ac</b>	<b>5.884</b>	<b>1.593</b>	<b>1.395</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-198</b>	<b>5.884</b>
Stage 1	5.328	1.593	1.300	249	-14	-	-	-	-161	5.695
Stage 2	556	0	95	-249	14	-	-	-	-37	189
<b>Forderungen sonstiges Geschäft ac</b>	<b>94</b>	<b>39</b>	<b>50</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>85</b>
<b>Gesamt</b>	<b>33.255</b>	<b>11.783</b>	<b>9.999</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-283</b>	<b>-4</b>	<b>651</b>	<b>35.403</b>

2020

	Brutto- buchwert zum 01.01.	Zugänge	Abgänge	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Ab- und Zuschrei- bungen	Modifika- tions- ergebnis	Währung und weitere Verände- rungen	Brutto- buchwert zum 31.12.
Mio. €										
<b>Forderungen aus Krediten ac</b>	<b>25.783</b>	<b>9.881</b>	<b>7.745</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-118</b>	<b>-1</b>	<b>-523</b>	<b>27.277</b>
Stage 1	23.923	9.709	7.071	163	-6.704	-90	-	0	-612	19.318
Stage 2	916	172	459	-163	6.704	-750	-	0	-10	6.410
Stage 3	944	0	215	-	0	840	-118	-1	99	1.549
POCI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Geld- und Kapitalmarkt- forderungen ac</b>	<b>6.618</b>	<b>633</b>	<b>1.347</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-20</b>	<b>5.884</b>
Stage 1	6.493	633	1.278	-	-494	-	-	-	-26	5.328
Stage 2	125	-	69	-	494	-	-	-	6	556
<b>Forderungen sonstiges Geschäft ac</b>	<b>77</b>	<b>57</b>	<b>40</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>94</b>
<b>Gesamt</b>	<b>32.478</b>	<b>10.571</b>	<b>9.132</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-118</b>	<b>-1</b>	<b>-543</b>	<b>33.255</b>

## Finanzielle Vermögenswerte fvoci

2021

	Brutto- buchwert zum 01.01.	Zugänge	Abgänge	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Ab- und Zuschrei- bungen	Modifika- tions- ergebnis	Währung und weitere Verände- rungen	Brutto- buchwert zum 31.12.
Mio. €										
<b>Geld- und Kapitalmarkt- forderungen fvoci</b>	<b>3.667</b>	<b>947</b>	<b>752</b>	–	–	–	–	–	<b>-113</b>	<b>3.749</b>
Stage 1	3.667	947	752	–	–	–	–	–	-113	3.749
<b>Eigenkapitalinstrumente fvoci</b>	<b>5</b>	–	<b>1</b>	–	–	–	–	–	<b>0</b>	<b>4</b>
Stage 1	5	–	1	–	–	–	–	–	0	4
<b>Gesamt</b>	<b>3.672</b>	<b>947</b>	<b>753</b>	–	–	–	–	–	<b>-113</b>	<b>3.753</b>

2020

	Brutto- buchwert zum 01.01.	Zugänge	Abgänge	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Ab- und Zuschrei- bungen	Modifika- tions- ergebnis	Währung und weitere Verände- rungen	Brutto- buchwert zum 31.12.
Mio. €										
<b>Geld- und Kapitalmarkt- forderungen fvoci</b>	<b>3.415</b>	<b>869</b>	<b>620</b>	–	–	–	–	–	<b>3</b>	<b>3.667</b>
Stage 1	3.415	869	620	–	–	–	–	–	3	3.667
<b>Eigenkapitalinstrumente fvoci</b>	<b>5</b>	–	–	–	–	–	–	–	<b>0</b>	<b>5</b>
Stage 1	5	–	–	–	–	–	–	–	0	5
<b>Gesamt</b>	<b>3.420</b>	<b>869</b>	<b>620</b>	–	–	–	–	–	<b>3</b>	<b>3.672</b>

Bezüglich des maximalen Ausfallrisikos der bilanzwirksamen finanziellen Vermögenswerte verweisen wir auf die Darstellung der Bilanzposten im Teil „Erläuterungen zur Bilanz“ dieses Anhangs, da der Buchwert das maximale Ausfallrisiko, dem die Aareal Bank zum Abschlussstichtag ausgesetzt ist, sowohl für Positionen, die den Wertminderungsvorschriften unterliegen, als auch für finanzielle Vermögenswerte, die nicht den Wertminderungsvorschriften unterliegen, am besten widerspiegelt. Eine Beschreibung der erhaltenen Sicherheiten erfolgt im Wirtschafts- und Risikobericht des Konzernlageberichts.

Zum aktuellen Bilanzstichtag sind 1 Mio. € Forderungen aus dem Kreditgeschäft, die während des Berichtsjahres abgeschrieben wurden, noch Gegenstand von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen (Vorjahr: – Mio. €).

## (65) Modifikationseffekte

Erfolgen bei einem finanziellen Vermögenswert Anpassungen während der Vertragslaufzeit, die zu einer Veränderung der vertraglichen Zahlungsströme führen und sind diese Änderungen nicht so umfassend, dass der finanzielle Vermögenswert ausgebucht und ein neuer Vermögenswert eingebucht wird, so handelt es sich um eine nicht-substanziale Modifikation. Infolge einer nicht-substanzialen Modifikation wird

der Buchwert eines finanziellen Vermögenswerts neu berechnet und es erfolgt die Erfassung eines Modifikationsergebnisses innerhalb des Zinsergebnisses oder der Risikovorsorge.

Die folgende Tabelle zeigt die fortgeführten Anschaffungskosten vor Modifikation von finanziellen Vermögenswerten, die in der aktuellen Berichtsperiode nicht substantiell modifiziert wurden, und deren Modifikationsgewinn oder -verlust.

	2021			2020		
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Stage 1	Stage 2	Stage 3
Mio. €						
Fortgeführte Anschaffungskosten vor Modifikation	45	836	283	283	1.689	264
Nettoergebnis aus Modifikation	-2	0	-2	0	0	-1
<b>Fortgeführte Anschaffungskosten nach Modifikation</b>	<b>43</b>	<b>836</b>	<b>281</b>	<b>283</b>	<b>1.689</b>	<b>263</b>

Im Geschäftsjahr 2021 wurden Forderungen aus Kreditgeschäft aus Stage 2 oder Stage 3 in Stage 1 in Höhe von 99 Mio. € umgegliedert, die seit ihrer erstmaligen Erfassung in Stage 2 oder Stage 3 modifiziert wurden (Vorjahr: – Mio. €).

## (66) Saldierung von Finanzinstrumenten

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden saldiert und in der Bilanz mit der Nettoposition ausgewiesen, wenn zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein einklagbarer Rechtsanspruch darauf besteht, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen und wenn die Bank beabsichtigt, entweder den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Verwertung des betreffenden finanziellen Vermögenswerts die dazugehörige finanzielle Verbindlichkeit abzulösen. Die folgenden Übersichten zeigen, ob und in welcher Höhe tatsächlich Saldierungen zum aktuellen Stichtag stattgefunden haben. Weiterhin sind Angaben zu Finanzinstrumenten enthalten, die Bestandteil eines einklagbaren Globalverrechnungsvertrags oder einer ähnlichen Vereinbarung sind, die nicht den bilanziellen Saldierungskriterien genügen.

### Finanzielle Vermögenswerte

31. Dezember 2021

	Bruttobuchwerte der bilanzierten finanziellen Vermögenswerte	Bruttobuchwerte der bilanziell saldierte Beträge	In der Bilanz ausgewiesener Nettobuchwert	Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu keiner Saldierung geführt haben	Erhaltene Sicherheiten	Verbleibender Nettobetrag
Mio. €						
Derivate	1.143	–	1.143	877	251	15
Reverse Repos	–	–	–	–	–	–
<b>Gesamt</b>	<b>1.143</b>	<b>–</b>	<b>1.143</b>	<b>877</b>	<b>251</b>	<b>15</b>

**31. Dezember 2020**

	Bruttobuchwerte der bilanzierten finanziellen Vermögenswerte	Bruttobuchwerte der bilanziell saldierte Beträge	In der Bilanz ausgewiesener Nettobuchwert	Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu keiner Saldierung geführt haben	Erhaltene Sicherheiten	Verbleibender Nettobetrag
Mio. €						
Derivate	2.245	–	2.245	1.058	1280	-93
Reverse Repos	–	–	–	–	–	–
<b>Gesamt</b>	<b>2.245</b>	<b>–</b>	<b>2.245</b>	<b>1.058</b>	<b>1.280</b>	<b>-93</b>

**Finanzielle Verbindlichkeiten****31. Dezember 2021**

	Bruttobuchwerte der bilanzierten finanziellen Verbindlichkeiten	Bruttobuchwerte der bilanziell saldierte Beträge	In der Bilanz ausgewiesener Nettobuchwert	Finanzielle Vermögenswerte, die zu keiner Saldierung geführt haben	Gestellte Sicherheiten	Verbleibender Nettobetrag
Mio. €						
Derivate	1.884	–	1.884	877	900	107
Repos	–	–	–	–	–	–
<b>Gesamt</b>	<b>1.884</b>	<b>–</b>	<b>1.884</b>	<b>877</b>	<b>900</b>	<b>107</b>

**31. Dezember 2020**

	Bruttobuchwerte der bilanzierten finanziellen Verbindlichkeiten	Bruttobuchwerte der bilanziell saldierte Beträge	In der Bilanz ausgewiesener Nettobuchwert	Finanzielle Vermögenswerte, die zu keiner Saldierung geführt haben	Gestellte Sicherheiten	Verbleibender Nettobetrag
Mio. €						
Derivate	1.906	–	1.906	1.058	852	-4
Repos	–	–	–	–	–	–
<b>Gesamt</b>	<b>1.906</b>	<b>–</b>	<b>1.906</b>	<b>1.058</b>	<b>852</b>	<b>-4</b>

Zur Reduzierung des Adressenausfallrisikos werden von der Aareal Bank Gruppe standardisierte Rahmenverträge für Finanztermingeschäfte und Wertpapierpensionsgeschäfte wie das ISDA Master Agreement, der Deutsche Rahmenvertrag für Finanztermingeschäfte oder der Rahmenvertrag für Wertpapierpensionsgeschäfte vereinbart. Darüber hinaus schließt die Aareal Bank Sicherheitenvereinbarungen (Credit Support Annex zum ISDA Master Agreement und Besicherungsanhang zum Deutschen Rahmenvertrag für Finanztermingeschäfte) ab, die eine wechselseitige Besicherung aller Ansprüche zwischen den Vertragsparteien untereinander vereinbaren und Saldierungsvereinbarungen enthalten.

Die von der Aareal Bank verwendeten Rahmenverträge für Finanztermingeschäfte beinhalten Aufrechnungsvereinbarungen auf Einzelgeschäftsebene (sog. „Zahlungs-Netting“), die eine Saldierung von Zahlungen vorsehen, wenn beide Parteien an demselben Tag aufgrund des Vertrags Zahlungen in der gleichen Währung zu leisten haben. Die Aareal Bank saldiert keine Finanztermingeschäfte aufgrund der Regelungen zum Zahlungs-Netting, da die Abwicklung der Geschäfte nicht auf Nettobasis erfolgt. Aufrechnungsvereinbarungen über mehrere Transaktionen hinweg hat die Aareal Bank Gruppe im Derivatebereich nicht abgeschlossen.

Bei Wertpapierpensionsgeschäften wird in Abhängigkeit vom Kontrahenten „Zahlungs- bzw. Lieferungs-Netting“ vorgenommen. Aufgrund der Regelungen im Rahmenvertrag für Wertpapierpensionsgeschäfte können Zahlungen oder Lieferungen von Wertpapieren saldiert werden, wenn die beiden Vertragsparteien an demselben Tag vertragliche Zahlungen in der gleichen Währung zu leisten oder Wertpapiere der gleichen Art zu liefern haben. Geschäfte auf Basis des Rahmenvertrags für Wertpapierpensionsgeschäfte erfüllen grundsätzlich die Anforderungen des IAS 32 zur Saldierung.

## (67) Als Sicherheit übertragene und erhaltene Vermögenswerte

### Übertragene Vermögenswerte

Der Aareal Bank Konzern hat finanzielle Vermögenswerte als Sicherheit für eigene Verbindlichkeiten einschließlich TLTRO oder Eventualverbindlichkeiten gestellt. Die folgende Übersicht zeigt den Buchwert der gestellten Sicherheiten und die Bilanzposten, in der sie ausgewiesen sind.

	31.12.2021	31.12.2020
Mio. €		
Geld- und Kapitalmarktforderungen (ac, fvoci und fvpl)	5.695	5.729
Forderungen sonstiges Geschäft ac	35	30
<b>Gesamt</b>	<b>5.730</b>	<b>5.759</b>

Daneben wurden 1,2 Mrd. € eigene Pfandbriefe als Sicherheiten für den TLTRO gestellt.

Der Sicherungsnehmer ist bei keinem der als Sicherheit verpfändeten finanziellen Vermögenswerte berechtigt, die Vermögenswerte zu verkaufen oder weiterzuverpfänden (Vorjahr: – Mio. €). Aus der Bankenaufgabe und für die Entschädigungseinrichtung deutscher Banken besteht eine vollumfänglich barsichere unwiderrufliche Zahlungsverpflichtung in Höhe von 35 Mio. € (Vorjahr: 30 Mio. €). Diese wird innerhalb der Forderungen sonstiges Geschäft ac ausgewiesen.

### Erhaltene Vermögenswerte

Die Aareal Bank Gruppe nimmt finanzielle Vermögenswerte als Sicherheiten an, für die eine Erlaubnis besteht, diese ohne Ausfall des Sicherungsgebers zu veräußern oder zu verpfänden. Zum Bilanzstichtag wurden keine festverzinslichen Wertpapiere als Sicherheiten für Wertpapierpensionsgeschäfte angenommen (Vorjahr: – Mio. €).

Die Stellung und Annahme von Sicherheiten basiert im Wesentlichen auf standardisierten Verträgen zu Wertpapierpensionsgeschäften und zur Besicherung von Finanztermingeschäften.

## (68) Übertragung von finanziellen Vermögenswerten ohne Ausbuchung

Die Aareal Bank Gruppe verkauft im Rahmen von echten Pensionsgeschäften Wertpapiere mit einer Rücknahmeverpflichtung als Pensionsgeber. Dabei werden die Wertpapiere an die Pensionsnehmer übertragen, ohne dass diese Übertragung zur Ausbuchung der Papiere führt, da die wesentlichen Chancen und Risiken aus den Wertpapieren bei der Aareal Bank Gruppe verblieben sind. Die bei der Aareal Bank Gruppe verbliebenen Risiken umfassen das Ausfallrisiko, das Zinsänderungsrisiko und sonstige Preisrisiken. Die als Sicherheit erhaltenen Gegenwerte aus der Übertragung der Wertpapiere werden als Geldmarktforderungen oder -verbindlichkeiten bilanziert. Bei Wertpapierpensionsgeschäften gehen mit der Lieferung der Pensionspapiere das unbeschränkte Eigentum und die uneingeschränkte Verfügungsbefugnis auf den Pensionsnehmer über. Dieser hat das Recht, die Papiere weiterzuverkaufen oder zu verpfänden. Er ist jedoch verpflichtet, Wertpapiere gleicher Art und gleicher Menge zum Rückkaufdatum zurückzuübertragen.

Zum Bilanzstichtag wurden keine Wertpapiere in Pension gegeben (Vorjahr: – Mio. €).

## (69) Derivative Finanzinstrumente

In der nachstehenden Übersicht werden die positiven und negativen Marktwerte (inkl. anteiliger Zinsen) aller derivativen Finanzinstrumente nach Hedge- und Risikoarten angegeben:

	Fair Value 31.12.2021		Fair Value 31.12.2020	
	positiv	negativ	positiv	negativ
Mio. €				
<b>Fair Value-Hedges-Derivate</b>	<b>892</b>	<b>947</b>	<b>1.343</b>	<b>1.298</b>
Zinsrisiko	892	919	1.343	1.267
Zins-Swaps	892	919	1.343	1.267
Zins- und Währungsrisiko	–	28	–	31
Zins-/Währungs-Swaps	–	28	–	31
<b>Absicherung Nettoinvestitionen</b>	<b>8</b>	<b>24</b>	<b>88</b>	<b>–</b>
Währungsrisiko	8	24	88	–
Zins-/Währungs-Swaps	8	24	88	–
<b>Sonstige Derivate</b>	<b>232</b>	<b>911</b>	<b>787</b>	<b>608</b>
Zinsrisiko	123	384	209	503
Zins-Swaps	112	373	208	502
Swaptions	–	–	–	–
Caps, Floors	11	11	1	1
Zins- und Währungsrisiko	109	527	578	105
Devisenkassa- und -termingeschäfte	2	10	7	7
Zins-/Währungs-Swaps	107	517	571	98
<b>Gesamt</b>	<b>1.132</b>	<b>1.882</b>	<b>2.218</b>	<b>1.906</b>



Derivate wurden mit folgenden Kontrahenten abgeschlossen:

	Fair Value 31.12.2021		Fair Value 31.12.2020	
	positiv	negativ	positiv	negativ
Mio. €				
OECD-Banken und Zentralregierungen	1.073	1.785	2.132	1.853
Unternehmen und Privatpersonen	59	97	86	53
<b>Gesamt</b>	<b>1.132</b>	<b>1.882</b>	<b>2.218</b>	<b>1.906</b>

Die folgende Übersicht zeigt die Zahlungsströme der derivativen Finanzinstrumente nach Risikoarten auf Basis der vertraglichen Fälligkeitstermine. Die Beträge in der Tabelle stellen die vertraglich vereinbarten zukünftigen undiskontierten Cashflows dar.

### 31. Dezember 2021

	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Summe
Mio. €					
<b>Zinsrisiko</b>					
Zins-Swaps					
Mittelzuflüsse	92	265	641	152	<b>1.150</b>
Mittelabflüsse	114	204	579	166	<b>1.063</b>
Caps, Floors					
Mittelzuflüsse	0	0	11	0	<b>11</b>
Mittelabflüsse	0	0	11	0	<b>11</b>
<b>Zins- und Währungsrisiko</b>					
Devisenkassa- und -termingeschäfte					
Mittelzuflüsse	1.407	174	–	–	<b>1.581</b>
Mittelabflüsse	1.416	174	–	–	<b>1.590</b>
Zins-/Währungs-Swaps					
Mittelzuflüsse	528	1.929	10.813	-9	<b>13.261</b>
Mittelabflüsse	583	2.116	11.395	–	<b>14.094</b>
<b>Mittelzuflüsse insgesamt</b>	<b>2.027</b>	<b>2.368</b>	<b>11.465</b>	<b>143</b>	<b>16.003</b>
<b>Mittelabflüsse insgesamt</b>	<b>2.113</b>	<b>2.494</b>	<b>11.985</b>	<b>166</b>	<b>16.758</b>

**31. Dezember 2020**

	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Summe
Mio. €					
<b>Zinsrisiko</b>					
Zins-Swaps					
Mittelzuflüsse	107	286	745	166	<b>1.304</b>
Mittelabflüsse	119	224	676	127	<b>1.146</b>
Caps, Floors					
Mittelzuflüsse	0	0	1	0	<b>1</b>
Mittelabflüsse	0	0	1	0	<b>1</b>
<b>Zins- und Währungsrisiko</b>					
Devisenkassa- und -termingeschäfte					
Mittelzuflüsse	1.808	132	–	–	<b>1.940</b>
Mittelabflüsse	1.808	132	–	–	<b>1.940</b>
Zins-/Währungs-Swaps					
Mittelzuflüsse	200	2.101	9.298	54	<b>11.653</b>
Mittelabflüsse	212	2.033	9.118	–	<b>11.363</b>
<b>Mittelzuflüsse insgesamt</b>	<b>2.115</b>	<b>2.519</b>	<b>10.044</b>	<b>220</b>	<b>14.898</b>
<b>Mittelabflüsse insgesamt</b>	<b>2.139</b>	<b>2.389</b>	<b>9.795</b>	<b>127</b>	<b>14.450</b>

Eine Beschreibung zur Messung und Überwachung des Liquiditätsrisikos befindet sich im Risikobericht des Konzernlageberichts.

**(70) Angaben zu Sicherungsbeziehungen****Angaben zu Sicherungsderivaten**

In den folgenden Tabellen werden designierte Sicherungsderivate separat für jede Art von Sicherungsbeziehung, Risikokategorie und Produktart dargestellt:

**Positive Marktwerte designierte Sicherungsderivate**

	Buchwert 31.12.2021	Nominalwert 31.12.2021	Fair Value-Änderung 01.01.–31.12.2021	Buchwert 31.12.2020	Nominalwert 31.12.2020	Fair Value-Änderung 01.01.–31.12.2020
Mio. €						
<b>Fair Value-Hedges</b>						
Zinsrisiko						
Zins-Swaps	892	16.618	-268	1.343	16.694	181
<b>Absicherung Nettoinvestitionen</b>						
Währungsrisiko						
Zins-/Währungs-Swaps	8	441	0	88	1.027	0
<b>Gesamt</b>	<b>900</b>	<b>17.059</b>	<b>-268</b>	<b>1.431</b>	<b>17.721</b>	<b>181</b>

## Negative Marktwerte designierte Sicherungsderivate

	Buchwert 31.12.2021	Nominalwert 31.12.2021	Fair Value-Änderung 01.01.–31.12.2021	Buchwert 31.12.2020	Nominalwert 31.12.2020	Fair Value-Änderung 01.01.–31.12.2020
Mio. €						
<b>Fair Value-Hedges</b>						
Zinsrisiko						
Zins-Swaps	919	14.841	-159	1.267	14.609	189
Zins- und Währungsrisiko						
Zins-/Währungs-Swaps	28	119	-12	31	111	3
<b>Absicherung Nettoinvestitionen</b>						
Währungsrisiko						
Zins-/Währungs-Swaps	24	670	0	–	–	–
Währungs-Swaps	0	19	0	–	–	–
<b>Gesamt</b>	<b>971</b>	<b>15.630</b>	<b>-171</b>	<b>1.298</b>	<b>14.720</b>	<b>192</b>

In der folgenden Übersicht erfolgt eine Darstellung der Nominalwerte der Sicherungsderivate nach Restlaufzeiten:

## 31. Dezember 2021

	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Summe
Mio. €					
<b>Fair Value-Hedges</b>					
Zinsrisiko					
Zins-Swaps	1.335	3.880	19.057	7.186	<b>31.458</b>
Zins- und Währungsrisiken					
Zins-/Währungs-Swaps	–	–	119	–	<b>119</b>
<b>Absicherung Nettoinvestitionen</b>					
Währungsrisiko					
Zins-/Währungs-Swaps	90	359	662	–	<b>1.111</b>
Währungs-Swaps	19	–	–	–	<b>19</b>
<b>Gesamt Nominalbeträge</b>	<b>1.444</b>	<b>4.239</b>	<b>19.838</b>	<b>7.186</b>	<b>32.707</b>

Die Aareal Bank wendet die Standardänderungen aus dem ersten Teil der Auswirkungen der Reform der Referenzzinssätze auf die Finanzberichterstattung (IBOR-Reform) im Zeitraum vor der Ablösung eines bestehenden Referenzzinssatzes an. Die Unsicherheiten beziehen sich auf die Absicherung von Fair Value-Änderungen aus Zinsänderungsrisiken. Betroffen sind die Referenzzinssätze mit Laufzeiten von ein bis sechs Monate auf der variablen Seite für die folgenden Währungen AUD, CAD, DKK, EUR, SEK und USD. Aufgrund des Wegfalls des GBP- und CHF-LIBOR zum 31. Dezember 2021 wurden alle Sicherungsderivate in GBP und CHF vollständig umgestellt, sodass sich dort auch keine Unsicherheiten mehr ergeben. Von den 32,7 Mrd. € entfallen 26,5 Mrd. € auf Referenzzinssätze, für die noch kein offizieller Beendigungstermin (cessation effective date) ausgesprochen wurde bzw. bei denen noch keine vertraglichen

Regelungen zur Umstellung getroffen wurden. Die Aareal Bank geht auch weiterhin davon aus, dass die Änderungen aus der IBOR-Reform (Phase 1) nicht dazu führen, dass die Sicherungsbeziehungen aufgelöst werden müssen.

### 31. Dezember 2020

	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Summe
Mio. €					
<b>Fair Value-Hedges</b>					
Zinsrisiko					
Zins-Swaps	1.301	4.730	17.656	7.617	<b>31.304</b>
Zins- und Währungsrisiken					
Zins- / Währungs-Swaps	–	–	111	–	<b>111</b>
<b>Absicherung Nettoinvestitionen</b>					
Währungsrisiko					
Zins- / Währungs-Swaps	55	421	551	–	<b>1.027</b>
Währungs-Swaps	–	–	–	–	<b>–</b>
<b>Gesamt Nominalbeträge</b>	<b>1.356</b>	<b>5.151</b>	<b>18.318</b>	<b>7.617</b>	<b>32.442</b>

### Angaben zu gesicherten Grundgeschäften

#### Gesicherte Grundgeschäfte Fair Value-Hedges

In den folgenden Tabellen werden gesicherte Grundgeschäfte separat für jede Art von Sicherungsbeziehung und Risikokategorie dargestellt:

	Aktive Sicherungsbeziehungen			Aufgelöste Sicherungsbeziehungen
	Buchwert 31.12.2021	Kumuliertes Hedge Adjustment 31.12.2021	Änderung des abge- sicherten Fair Values 01.01.–31.12.2021	Bestand Hedge Adjustments 31.12.2021
Mio. €				
<b>Zinsrisiko</b>				
Forderungen aus Krediten ac	7.765	8	-247	42
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	2.935	514	-114	143
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	3.617	51	-87	1
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	18.026	503	-553	37
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	489	28	-16	2
<b>Zins- und Währungsrisiko</b>				
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	156	37	-12	–

	Aktive Sicherungsbeziehungen			Aufgelöste Sicherungsbeziehungen
	Buchwert 31.12.2020	Kumuliertes Hedge Adjustment 31.12.2020	Änderung des abge- sicherten Fair Values 01.01.–31.12.2020	Bestand Hedge Adjustments 31.12.2020
Mio. €				
<b>Zinsrisiko</b>				
Forderungen aus Krediten ac	7.045	224	168	58
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	2.990	701	10	165
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	3.534	148	18	2
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	19.433	1.086	82	46
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	818	45	-6	3
<b>Zins- und Währungsrisiko</b>				
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	160	49	3	–

### Absicherung von Nettoinvestitionen

Die Wertänderung der währungsgesicherten Nettoinvestitionen in ausländische Geschäftsbetriebe betrug im Berichtsjahr -85 Mio. € (Vorjahr: 93 Mio. €). Der Saldo der Hedge-Rücklage (netto) betrug zum Jahresende -10 Mio. € (Vorjahr: 68 Mio. €).

### Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen

#### Fair Value-Hedges

Im Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen sind die folgenden Ineffektivitäten aus Fair Value-Hedges getrennt nach Risikokategorien enthalten:

	01.01.–31.12.2021	01.01.–31.12.2020
Mio. €		
Zinsrisiken	-6	6
Zins- und Währungsrisiken	1	0
<b>Gesamt</b>	<b>-5</b>	<b>6</b>

### Absicherungen von Nettoinvestitionen

Die Ineffektivitäten aus währungsgesicherten Nettoinvestitionen in ausländische Geschäftsbetriebe betrugen 0 Mio. € (Vorjahr: 0 Mio. €) und wurden im Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen erfasst. Umgliederungen aus der Rücklage der währungsgesicherten Nettoinvestitionen in die Gewinn- und Verlustrechnung gab es nicht.

Wir verweisen auch auf unsere Ausführungen in den Anhangangaben (9) und (36).

**(71) Restlaufzeiten von finanziellen Verbindlichkeiten**

Die folgende Übersicht zeigt die zukünftigen undiskontierten Zahlungsströme der nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten und der Kreditzusagen:

**Restlaufzeiten zum 31. Dezember 2021**

	täglich fällig	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Summe
Mio. €						
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	605	2.884	8.593	11.362	8.489	<b>31.933</b>
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	9.409	2.307	1	1	–	<b>11.718</b>
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	–	4	198	319	135	<b>656</b>
Finanzielle Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	93	–	1	–	–	<b>94</b>
Leasingverbindlichkeiten	–	3	9	35	34	<b>81</b>
Finanzielle Garantien	120	–	–	–	2	<b>122</b>
Kreditzusagen	1.062	–	–	–	–	<b>1.062</b>

**Restlaufzeiten zum 31. Dezember 2020**

	täglich fällig	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Summe
Mio. €						
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	1.444	1.427	6.898	10.924	8.476	<b>29.169</b>
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	8.428	2.166	–	–	–	<b>10.594</b>
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	–	17	22	445	550	<b>1.034</b>
Finanzielle Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	85	–	1	–	–	<b>86</b>
Leasingverbindlichkeiten	–	3	10	34	36	<b>83</b>
Finanzielle Garantien	160	–	–	–	2	<b>162</b>
Kreditzusagen	1.258	–	–	–	–	<b>1.258</b>

Eine Beschreibung des mit den finanziellen Verbindlichkeiten verbundenen Liquiditätsrisikos wird im Risikobericht des Konzernlageberichts angegeben.

## Segmentberichterstattung

### (72) Geschäftssegmente der Aareal Bank

Die Aareal Bank erstellt ihre Segmentberichterstattung nach den Regelungen des IFRS 8 Geschäftssegmente.

Dem Management Approach des IFRS 8 folgend legt die Segmentberichterstattung die steuerungsrelevanten Finanzinformationen segmentbezogen offen, die auch vom Unternehmensmanagement regelmäßig zur Entscheidung über die Allokation von Ressourcen sowie zur Bewertung der Ertragskraft der Segmente herangezogen werden.

In der Aareal Bank wurden auf Grundlage der nach den unterschiedlichen Produkten und Dienstleistungen ausgerichteten Organisationsstruktur in Übereinstimmung mit der internen Management-Berichterstattung drei Geschäftssegmente bestimmt.

Das **Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen** umfasst die Immobilienfinanzierungs- und Refinanzierungsaktivitäten. In diesem Segment begleitet die Aareal Bank nationale und internationale Kunden bei ihren Immobilieninvestitionen und ist in Europa, Nordamerika und Asien/Pazifik aktiv. Sie bietet Finanzierungen von gewerblichen Immobilien, insbesondere von Bürogebäuden, Hotels, Einzelhandels-, Logistik- und Wohnimmobilien. Ihre besondere Stärke ist dabei die Kombination aus lokaler Marktexpertise und branchenspezifischem Know-how. Neben Fachleuten vor Ort verfügt die Bank über Expertenteams für Logistik-, Einzelhandels- und Hotelfinanzierungen. Dies ermöglicht es der Aareal Bank, maßgeschneiderte Finanzierungskonzepte anzubieten, die den speziellen Anforderungen ihrer nationalen und internationalen Kunden entsprechen. Die Aareal Bank zeichnet dabei insbesondere aus, dass sie über direkte und langjährige Beziehungen zu ihren Kunden verfügt.

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

Im **Segment Banking & Digital Solutions** bietet die Aareal Bank Gruppe der Wohnungs- und gewerblichen Immobilienwirtschaft Dienstleistungen, Produkte und Lösungen zur Optimierung digitaler Zahlungs-, Electronic-Banking- und Cash-Management-Prozesse an. Mit BK01 vertreibt sie ein Verfahren zur automatisierten Abwicklung von Massenzahlungsverkehr in der deutschen Immobilienwirtschaft. Das Verfahren ist in lizenzierte ERP-Systeme integriert. Kunden in Deutschland können somit ihren Zahlungsverkehr und ihre Kontoführung prozessual aus der genutzten Verwaltungssoftware heraus bearbeiten. Neben der deutschen Wohnungs- und der gewerblichen Immobilienwirtschaft ist die deutsche Energie- und Entsorgungswirtschaft für die genannten Leistungen eine zweite wichtige Kundengruppe des Segments. Dies ermöglicht das Angebot weiterer Produkte, die die branchenübergreifende Zusammenarbeit der Zielgruppen erleichtern und über durchgehende digitale Prozesse Synergieeffekte erreichen lassen. Durch die Nutzung der Zahlungsverkehrsprodukte der Aareal Bank werden Einlagen generiert, die wesentlich zur Refinanzierung der Aareal Bank Gruppe beitragen.



---

Im **Segment Aareon** betreibt der Aareon-Teilkonzern das IT-System- und -Beratungsgeschäft für die Wohnungs- und gewerbliche Immobilienwirtschaft. Die Aareon bietet ihren Kunden wegweisende und sichere Lösungen in den Bereichen Beratung, Software und Services zur Optimierung der IT-gestützten Geschäftsprozesse im digitalen Zeitalter. Die auf die jeweiligen Marktbedürfnisse zugeschnittenen ERP (Enterprise-Resource-Planning)-Systeme können um weitere digitale Lösungen zur Prozessoptimierung ergänzt werden. Die Vielzahl dieser integriert zusammenarbeitenden Systeme bildet das digitale Ökosystem – die „Aareon Smart World“. Sie vernetzt Immobilienunternehmen mit Kunden, Mitarbeitern und Geschäftspartnern sowie technische „Geräte“ in Wohnungen und Gebäuden miteinander. Mit der Aareon Smart World können Prozesse neu gestaltet und optimiert werden. Die Anwendungen helfen, Kosten zu senken, ermöglichen durch die Verknüpfung aller Teilnehmer neue Geschäftsmodelle und bieten mehr Komfort beim Dialog zwischen Mietern und Mitarbeitern der Wohnungswirtschaft.

Sowohl in Deutschland als auch international bietet die Aareon Software-Lösungen an, die in verschiedenen Betriebsarten genutzt werden können: Inhouse, Hosting und Software-as-a-Service (SaaS) aus der exklusiven Aareon Cloud. Beim Aareon Cloud Computing befinden sich die Daten im zertifizierten Aareon Rechenzentrum in Mainz, das Datensicherheit und -schutz auf hohem Niveau gewährleistet. Der Kunde erhält nach erfolgreicher Beratung, Implementierung und Schulung in der Regel ein Wartungsmodell, das den regelmäßigen Support abdeckt.

Die Ertrags- und Aufwandsposten in der Aareal Bank resultieren vornehmlich aus Transaktionen mit konzernfremden Dritten. Diese werden direkt dem verantwortlichen Geschäftssegment zugeordnet. Signifikante Umsatzerlöse aufgrund von Geschäftsvorfällen zwischen den Segmenten sind in der Aareal Bank nicht vorhanden. Daher wird im Folgenden auf eine Differenzierung der Umsätze in intern und extern verzichtet. Die nicht direkt den Geschäftssegmenten zuordenbaren Verwaltungsaufwendungen werden dem Verursachungsprinzip folgend gemäß der internen Leistungsverrechnung segmentiert.

Der Erfolg der Geschäftssegmente wird anhand des Betriebsergebnisses und des Return on Equity (RoE) gemessen. Der RoE gibt Auskunft über die Segmentrentabilität und wird aus der Relation von Betriebsergebnis im Segment (exklusive des nicht beherrschenden Anteilen zugeordneten Ergebnisses und der AT I-Verzinsung) zum durchschnittlichen allokierten Eigenkapital bestimmt. Die Berechnung des allokierten Eigenkapitals erfolgt auf Basis des Kapitalbedarfs nach Basel IV (phase-in).

**(73) Segmentergebnisse**

	Strukturierte Immobilienfinanzierungen		Banking & Digital Solutions		Aareon		Konsolidierung/Überleitung		Aareal Bank Konzern	
	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2020
Mio. €										
Zinsüberschuss	560	474	43	39	-6	-1	0	0	597	512
Risikovorsorge	133	344	0	0	0	0			133	344
Provisionsüberschuss	8	8	28	26	221	213	-12	-13	245	234
Abgangsergebnis	23	28							23	28
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	-30	-32	0	0		0			-30	-32
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	-5	6							-5	6
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0	2	-1		-1	-1			-2	1
Verwaltungsaufwand	256	227	73	68	211	188	-12	-14	528	469
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-13	-14	-1	0	2	4	0	-1	-12	-11
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>154</b>	<b>-99</b>	<b>-4</b>	<b>-3</b>	<b>5</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>155</b>	<b>-75</b>
Ertragsteuern	82	-14	-1	-1	6	9			87	-6
<b>Konzernergebnis</b>	<b>72</b>	<b>-85</b>	<b>-3</b>	<b>-2</b>	<b>-1</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>68</b>	<b>-69</b>
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis	0	0	0	0	1	5			1	5
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis	72	-85	-3	-2	-2	13	0	0	67	-74
Allokiertes Eigenkapital <sup>1)</sup>	1.664	1.849	262	199	39	32	578	442	2.543	2.522
RoE nach Steuern (in %) <sup>2)</sup>	3,5	-5,4	-1,3	-1,0	-4,8	39,2			2,1	-3,6
<b>Beschäftigte (Durchschnitt)</b>	<b>785</b>	<b>785</b>	<b>378</b>	<b>385</b>	<b>1.914</b>	<b>1.745</b>			<b>3.077</b>	<b>2.915</b>
<b>Segmentvermögen</b>	<b>36.095</b>	<b>34.101</b>	<b>12.084</b>	<b>10.997</b>	<b>549</b>	<b>380</b>			<b>48.728</b>	<b>45.478</b>

<sup>1)</sup> Im Hinblick auf die Steuerung erfolgt die Berechnung des allokierten Eigenkapitals für alle Segmente ab 2021 Basis des Kapitalbedarfs nach Basel IV (phase-in).

Das bilanzielle Eigenkapital weicht hiervon ab. Das bilanzielle Eigenkapital der Aareon beträgt 143 Mio. € (Vorjahr: 140 Mio. €).

<sup>2)</sup> Die Ergebniszuordnung erfolgt unter der Annahme einer zeitanteiligen Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe.

Die erfassten Provisionserträge aus Verträgen mit Kunden (Umsatzerlöse i.S.d. IFRS 15) gliedern sich wie folgt auf die Segmente auf:

	Strukturierte Immobilienfinanzierungen		Banking & Digital Solutions		Aareon		Konsolidierung/Überleitung		Aareal Bank Konzern	
	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2020
Mio. €										
ERP-Produkte (inkl. Zusatzprodukte)					200	197	-18	-18	182	179
Digitale Lösungen					70	61			70	61
Bankgeschäft und sonstige Tätigkeiten	10	11	35	32	0	0			45	43
<b>Gesamt</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>35</b>	<b>32</b>	<b>270</b>	<b>258</b>	<b>-18</b>	<b>-18</b>	<b>297</b>	<b>283</b>

#### (74) Erträge nach geografischen Märkten

	2021	2020
Mio. €		
Deutschland	563	505
Sonstiges Europa	145	142
Nordamerika	120	90
Asien/Pazifik	7	6
<b>Gesamt</b>	<b>835</b>	<b>743</b>

Die Erträge beinhalten den Zinsüberschuss (ohne Risikovorsorge), den Provisionsüberschuss, das Abgangsergebnis und das Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl. Die Zuordnung zu den geografischen Märkten erfolgt nach Sitz des Konzernunternehmens bzw. der Filiale.

## Sonstige Erläuterungen

### (75) Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in Fremdwährung

#### Fremdwährungsaktiva

	31.12.2021	31.12.2020
Mio. €		
USD	12.059	11.092
GBP	5.080	4.279
CAD	1.412	1.291
SEK	938	862
CHF	324	313
DKK	102	59
Sonstige	633	459
<b>Gesamt</b>	<b>20.548</b>	<b>18.355</b>

#### Fremdwährungspassiva

	31.12.2021	31.12.2020
Mio. €		
USD	12.047	11.106
GBP	5.095	4.359
CAD	1.398	1.289
SEK	931	855
CHF	323	311
DKK	102	59
Sonstige	627	452
<b>Gesamt</b>	<b>20.523</b>	<b>18.431</b>

### (76) Nachrangige Vermögenswerte

Nachrangige Vermögenswerte stehen im Fall der Insolvenz oder der Liquidation des Emittenten im Rang den Forderungen aller anderen Gläubiger nach. Im Geschäftsjahr 2021 bestanden 309 Mio. € nachrangige Vermögenswerte (Vorjahr: 350 Mio. €).

**(77) Leasing-Verhältnisse****Leasing-Nehmer-Verhältnisse**

Die folgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Nutzungsrechte aus Leasing-Verhältnissen, bei denen die Aareal Bank Gruppe als Leasing-Nehmer auftritt.

	2021			2020		
	Nutzungsrechte an Grundstücken und Gebäuden	Nutzungsrechte an Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt	Nutzungsrechte an Grundstücken und Gebäuden	Nutzungsrechte an Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt
Mio. €						
<b>Anschaffungskosten</b>						
<b>Stand 01.01.</b>	<b>67</b>	<b>6</b>	<b>73</b>	<b>69</b>	<b>7</b>	<b>76</b>
Zugänge	10	3	13	5	4	9
Umbuchungen	–	–	–	-2	0	-2
Abschreibungen	6	1	7	5	2	7
Abgänge	7	3	10	2	3	5
Veränderung Konsolidierungskreis	2	0	2	4	–	4
Wechselkursveränderungen	2	0	2	-2	0	-2
<b>Stand 31.12.</b>	<b>68</b>	<b>5</b>	<b>73</b>	<b>67</b>	<b>6</b>	<b>73</b>

Die Nutzungsrechte sind innerhalb der Sachanlagen bilanziert.

Die Aareal Bank Gruppe mietet insbesondere Immobilien, bei denen zum Teil längerfristige Mietverträge mit hinreichend sicheren Verlängerungsoptionen von bis zu zehn Jahren bestehen. Bei den Leasing-Verhältnissen wurden keine wesentlichen Restwertgarantien vereinbart.

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse der aktuellen Periode aus Leasing-Nehmerverhältnissen betragen zum Bilanzstichtag 17 Mio. € (Vorjahr: 14 Mio. €).

In den Aufwendungen und Erträgen des Aareal Bank Konzerns sind folgende Beträge aus Leasing-Nehmerverhältnissen enthalten:

	31.12.2021	31.12.2020
Mio. €		
Zinsaufwendungen für Leasing-Verbindlichkeiten	2	2
Aufwand für kurzfristige Leasing-Verhältnisse	2	2
Aufwand für geringwertige Leasing-Verhältnisse	0	1
Ertrag aus Unter-Leasing von Nutzungsrechten	0	1

Im Geschäftsjahr 2021 wurden keine wesentlichen variablen Leasing-Zahlungen vereinbart (Vorjahr: – Mio. €).

Die Angabe zu den zukünftigen undiskontierten Zahlungsströmen aus Leasing-Verbindlichkeiten nach ihren Fälligkeiten erfolgt in der Anhangangabe „Restlaufzeiten von finanziellen Verbindlichkeiten“.

### Leasing-Geberverhältnisse

Die Aareal Bank Gruppe tritt als Leasing-Geber bei der Vermietung von Immobilien auf. Die wesentlichen Mietverträge sind als Operating-Leasing zu klassifizieren. Die durch den Konzern vermieteten Immobilien werden im Bilanzposten Sonstige Aktiva ausgewiesen. Nicht alle im Bilanzposten Sonstige Aktiva ausgewiesenen Immobilien sind vermietet. Die Risiken dieser Immobilien werden in das Immobilienrisikomanagement einbezogen.

Die Erträge aus Operating-Leasing-Verhältnissen betrugen im Berichtsjahr 12 Mio. € (Vorjahr: 9 Mio. €). Sie werden linear über die Dauer der Leasing-Verhältnisse in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die folgende Übersicht zeigt die zukünftigen undiskontierten Zahlungen aus Operating-Leasing-Verhältnissen nach ihren Fälligkeiten, bei denen die Aareal Bank Gruppe als Leasing-Geber auftritt.

	31.12.2021	31.12.2020
Mio. €		
Bis 1 Jahr	9	6
Länger als 1 Jahr und bis 5 Jahre	19	14
Länger als 5 Jahre	6	6
<b>Gesamt Mindest-Leasing-Zahlungen</b>	<b>34</b>	<b>26</b>

### (78) Eventualverbindlichkeiten und Kreditzusagen

	31.12.2021	31.12.2020
Mio. €		
Eventualverbindlichkeiten	122	163
Kreditzusagen	1.062	1.258
davon unwiderruflich	740	896

Unter den Eventualverbindlichkeiten sind unwiderrufliche Zahlungsverpflichtungen aus der Bankenabgabe und gegenüber der Entschädigungseinrichtung deutscher Banken ausgewiesen. Diese und die unter Kreditzusagen angegebenen Werte stellen das maximale Ausfallrisiko dar, dem die Aareal Bank Gruppe zum Ende der Berichtsperiode ausgesetzt ist.

Darüber hinaus bestehen Rechtsstreitigkeiten, die die Bank nach rechtlicher Prüfung mit einer überwiegenden Erfolgswahrscheinlichkeit bewertet. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Rechtsstreitigkeiten mit Kreditnehmern oder ehemaligen Kreditnehmern, die Schadenersatz gegen die Bank geltend machen. Sie sind in der obigen Tabelle wahrscheinlichkeitsgewichtet mit einem Betrag von 27 Mio. € (Vorjahr: 92 Mio. €) enthalten, aber werden nicht passiviert. Das maximale Ausfallrisiko schätzen wir auf einen mittleren zweistelligen Millionenbetrag. Die Verfahrensdauer ist abhängig von der Komplexität und den möglichen Rechtsmitteln in jedem einzelnen Prozess. Ebenso kann die endgültige Höhe im Falle einer

Niederlage in Abhängigkeit von der Verfahrensdauer und den Rechtsmitteln erheblich variieren. Erstattungen können sich aus Prozesskosten ergeben.

Im Berichtsjahr wurden auch die steuerlichen Risiken erstmals wahrscheinlichkeitsgewichtet mit 37 Mio. € in die Eventualverbindlichkeiten einbezogen. Sie resultieren aus der unterschiedlichen Beurteilung steuerlicher Sachverhalte und möglicher Rechtsänderungen. Demgegenüber stehen in etwas geringerem Umfang auch Chancen. Das maximale steuerliche Risiko schätzen wir auf einen niedrigen dreistelligen Millionenbetrag.

Somit unterliegt auch die Bilanzierung von Eventualverbindlichkeiten Schätzunsicherheiten.

### **(79) Eigenmittel und Kapitalmanagement**

Die Aareal Bank Gruppe unterliegt in Bezug auf die Einhaltung von Mindestkapitalquoten den Eigenmittelvorschriften der Capital Requirements Regulation (CRR), der Capital Requirements Directive IV (CRD IV), dem Kreditwesengesetz und der Solvabilitätsverordnung (SolV). Die Aareal Bank hat auf konsolidierter Basis eine SREP-Gesamtkapitalanforderung (Total SREP Capital Requirement – TSCR) in 2022 in Höhe von 10,75 % zu erfüllen (2021: 10,25 %). Dies beinhaltet eine zusätzliche Eigenmittelanforderung (Pillar 2 Requirements – P2R) in Höhe von 2,75 %, die in Form von jeweils mindestens 56,25 % hartem Kernkapital und 75 % Kernkapital vorzuhalten ist. Der Anstieg resultiert daraus, dass insbesondere der Immobilienmarkt von der Covid-19-Pandemie betroffen ist. Für die Aareal Bank ergibt sich in 2022 eine Gesamtkapitalanforderung (Overall Capital Requirement – OCR) in Höhe von 13,25 % (2021: 12,75 %), welche sich aus dem TSCR zuzüglich des Kapitalerhaltungspuffers von 2,5 % und des aktuell gültigen antizyklischen Kapitalpuffers von 0,0 % (2021: 0,0 %) ergibt. Beide Puffer sind jeweils in Form von hartem Kernkapital vorzuhalten. Zusätzlich haben einige Länder bereits eine (Wieder-)Einführung des antizyklischen Kapitalpuffers angekündigt, der aufgrund der Covid-19-Pandemie in nahezu allen Ländern ausgesetzt worden war. So sieht beispielsweise das von der BaFin im Januar 2022 beschlossene „makroprudenzielle Maßnahmenpaket“ eine Re-Aktivierung des antizyklischen Kapitalpuffers für in Deutschland belegene Risikopositionen sowie die erstmalige Aktivierung eines sektoralen Systemrisikopuffers für mit Wohnimmobilien besicherte Kredite im Jahr 2023 vor. Dies wird für die Bank zu steigenden Kapitalpufferanforderungen führen.

Ziele des Kapitalmanagements sind sowohl die Optimierung der Kapitalbasis als auch eine unter Risiko-/Ertragsaspekten effiziente Kapitalallokation auf die einzelnen Geschäftsfelder. Als steuerungsrelevante Kennzahl hat die Aareal Bank vorbehaltlich weiterer regulatorischer Änderungen die harte Kernkapitalquote (CET I – Basel IV (phase-in)) festgelegt. Die Steuerung der Kapitalquoten erfolgt durch die Erwirtschaftung von Überschüssen, eine aktive Dividendenpolitik, die Optimierung der Kapitalstruktur und ein effizientes Management von Risikoaktiva.

Im Rahmen des Kapitalmanagements erfolgt regelmäßig eine Vorscheurechnung, aus der die Veränderungen der einzelnen Kapitalbestandteile und der gewichteten Risikoaktiva sowie der sich daraus ergebenden Kapitalquoten hervorgehen. Hierüber wird regelmäßig im Rahmen des Managementreportings an den Vorstand berichtet. Die strategische Zuordnung von Kapital auf die einzelnen Geschäftsfelder ist in den jährlichen Gesamtplanungsprozess der Gruppe eingebunden.



Die Eigenmittel<sup>1)</sup> nach Basel IV – phase in – der Aareal Bank Gruppe setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2021	31.12.2020
Mio. €		
<b>Kernkapital (T1)</b>		
Gezeichnetes Kapital und Kapitalrücklage	900	900
Anrechenbare Gewinnrücklagen	1.804	1.782
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	-127	-180
Abzugsposten vom harten Kernkapital	-250	-216
<b>Summe Hartes Kernkapital (CET 1)</b>	<b>2.327</b>	<b>2.286</b>
AT1-Anleihe	300	300
<b>Summe Zusätzliches Kernkapital (AT1)</b>	<b>300</b>	<b>300</b>
<b>Summe Kernkapital (T1)</b>	<b>2.627</b>	<b>2.586</b>
<b>Ergänzungskapital (T2)</b>		
Nachrangige Verbindlichkeiten	346	752
Sonstiges	48	57
<b>Summe Ergänzungskapital (T2)</b>	<b>394</b>	<b>809</b>
<b>Eigenmittel (TC)</b>	<b>3.021</b>	<b>3.395</b>

Die Schätzung der gewichteten Risikoaktiva (RWA) basiert auf der aktuellen CRR zuzüglich der Anforderungen des revised AIRBA für das gewerbliche Immobilienkreditgeschäft und der Entwurfsfassung zur europäischen Umsetzung von Basel IV der Europäischen Kommission (KOM) vom 27. Oktober 2021. Dabei wird ein Sicherheitspuffer (Beibehaltung des Skalierungsfaktors 1,06 in den AIRBA-Risikogewichten; Beibehaltung Risikogewicht 370 % innerhalb der IRBA-Forderungskategorie Beteiligungen) für Unsicherheiten in Bezug auf den künftigen finalen Regelungstext der CRR III sowie die Umsetzung weiterer regulatorischer Anforderungen (wie die EBA Requirements für interne Säule I-Modelle) berücksichtigt. Mit Inkrafttreten von Basel IV am 1. Januar 2025 erfolgt die RWA-Ermittlung auf Basis der dann finalisierten europäischen Vorgaben und unter Berücksichtigung eines „higher of“-Ansatzes zwischen dem revised AIRBA und dem revised KSA phase-in Output-Floor.

#### Aufteilung Risikogewichtete Aktiva (RWA)<sup>2)</sup> nach Basel IV – phase in –

	Risikogewichtete Positionsbeträge (RWA) 31.12.2021	Eigenmittel- anforderungen Gesamt 31.12.2021	Risikogewichtete Positionsbeträge (RWA) 31.12.2020	Eigenmittel- anforderungen Gesamt 31.12.2020
Mio. €				
Kreditrisiko (ohne Gegenparteiausfallrisiko)	11.305	904	11.355	909
Gegenparteiausfallrisiko	381	31	517	41
Marktrisiko <sup>3)</sup>	k. A.	k. A.	87	7
Operationelles Risiko	1.131	91	1.236	99
<b>Gesamt</b>	<b>12.817</b>	<b>1.026</b>	<b>13.195</b>	<b>1.056</b>

<sup>1)</sup> 31. Dezember 2021: exklusive geplanter Dividende von 1,60 € je Aktie im Jahr 2022 für das Geschäftsjahr 2021 einschließlich der in 2021 nicht ausgeschütteten 1,10 € je Aktie sowie zeitanteiliger Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe. Die Gewinnverwendung steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Hauptversammlung.

31. Dezember 2020: exklusive geplanter Dividende von 1,50 € je Aktie im Jahr 2021 und zeitanteiliger Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe. Da die Angaben im Vorjahr nach Basel III gemacht wurden, wurden die Vorjahreszahlen angepasst.

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.

<sup>2)</sup> Da die Angaben im Vorjahr nach Basel III gemacht wurden, wurden die Vorjahreszahlen angepasst.

<sup>3)</sup> Eine Ermittlung des Marktrisikos war nicht erforderlich, da gemäß Art. 351 CRR die Summe der gesamten Nettofremdwährungsposition 2 % der Eigenmittel nicht überstieg.

## (80) Angaben zur Vergütung

### Vorstand und Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2021 beliefen sich die Gesamtbezüge des Vorstands ohne Versorgungsleistungen aus Pensionszusagen auf 9 Mio. € (Vorjahr: 10 Mio. €), davon entfielen 4 Mio. € (Vorjahr: 4 Mio. €) auf variable Vergütungsbestandteile.

An ehemalige, einschließlich der im Berichtsjahr ausgeschiedenen Mitglieder des Vorstands bzw. deren Hinterbliebenen wurden im Jahr 2021 8 Mio. € (Vorjahr: 2 Mio. €) Versorgungsleistungen gezahlt.

Die Pensionsverpflichtungen aus Zusagen gegenüber aktiven und früheren Mitgliedern des Vorstands betrugen am 31. Dezember 2021 insgesamt 65 Mio. € (Vorjahr: 70 Mio. €). Davon entfielen auf die zum Abschluss des Berichtsjahres aktiven Mitglieder des Vorstands 11 Mio. € (Vorjahr: 34 Mio. €) und auf die ehemaligen, einschließlich der im Berichtsjahr ausgeschiedenen Mitgliedern des Vorstands bzw. deren Hinterbliebenen 55 Mio. € (Vorjahr: 37 Mio. €).

Die Gesamtvergütung für die Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2021 betrug 2 Mio. € (Vorjahr: 2 Mio. €). Die Vergütung für ein Geschäftsjahr wird einen Monat nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres fällig.

### Bezüge der Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen

Unter Mitgliedern des Managements in Schlüsselpositionen werden im Aareal Bank Konzern die Mitglieder der Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane der Aareal Bank AG verstanden.

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2021	31.12.2020
Tsd. €		
Kurzfristig fällige Leistungen	7.542	8.193
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	4.176	3.957
Andere langfristig fällige Leistungen	1.112	967
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	–	–
Anteilsbasierte Vergütung	2.377	1.985
<b>Gesamt</b>	<b>15.207</b>	<b>15.102</b>

Als Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses werden der aus den Pensionsrückstellungen für die im Geschäftsjahr aktiven Vorstandsmitglieder resultierende Dienstzeitaufwand (service cost) und der nachzuverrechnende Dienstzeitaufwand (past service cost) ausgewiesen. Die Vorjahresangabe wurde entsprechend angepasst.

Die Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen für Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen betrugen zum 31. Dezember 2021 insgesamt 32 Mio. € (Vorjahr: 34 Mio. €).

## Angaben zur anteilsbasierten Vergütung

### Anteilsbasierte Vergütung für Risikoträger

Bei Risikoträgern, deren variable Vergütung eine Freigrenze übersteigt, wird ein Teil der variablen Vergütung als anteilsbasierte Vergütung, deren Höhe bei Auszahlung von der Entwicklung des Aktienkurses der Aareal Bank AG abhängig ist, gewährt. Dabei wird zwischen einem sofort fälligen Aktienbonus mit Haltefrist (20 % bis 30 % der variablen Vergütung) und aufgeschobener anteilsbasierter Vergütung (ebenso 20 % bis 30 % der variablen Vergütung) unterschieden. Der Zurückbehaltungszeitraum der aufgeschobenen anteilsbasierten Vergütung beträgt drei bis fünf Jahre, wobei die Auszahlung – wiederum jeweils nach einer Haltefrist – jährlich pro rata temporis erfolgt. Die Auszahlung erfolgt üblicherweise durch Barausgleich. Bis zur Auszahlung der anteilsbasierten Vergütungsbestandteile unterliegen diese zudem definierten Malus-Bedingungen, die eine nachträgliche Kürzung bis hin zum vollständigen Wegfall ermöglichen. Anteilsbasierte Vergütungselemente, die nach 2017 gewährt wurden, können zudem in bestimmten Situationen zurückgefordert werden („Clawback“).

Für die Mitglieder des Vorstands gelten diese Regelungen ebenso, wobei der Zurückbehaltungszeitraum seit dem Geschäftsjahr 2018 mindestens fünf Jahre und die aufgeschobene anteilsbasierte Vergütung mindestens 35 % beträgt. Zudem erhöht sich der Zurückbehaltungszeitraum für neu eintretende Vorstandsmitglieder für das erste Jahr der Tätigkeit auf sieben Jahre und für das zweite Jahr auf sechs Jahre. Ab dem dritten Jahr der Tätigkeit beträgt der Zurückbehaltungszeitraum fünf Jahre.

### Bewertungsmodell und Bewertungsannahmen

Die sich aus anteilsbasierten Vergütungsvereinbarungen zum Bilanzstichtag ergebenden Verpflichtungen entsprechen der gewährten Vergütung jeweils abgezinst auf den Bilanzstichtag. Der Abzinsungszeitraum entspricht dem Zeitraum vom Bilanzstichtag bis zum jeweils frühestmöglichen Ausübungs- bzw. Auszahlungszeitpunkt pro Plan und pro Tranche. Die Abzinsung erfolgt mit dem zum Bilanzstichtag je nach Laufzeit gültigen Euribor-Swap-Satz.

### Umfang der anteilsbasierten Vergütungstransaktionen mit Barausgleich

Der Gesamtbestand an ausstehenden virtuellen Aktien aus den bestehenden anteilsbasierten Vergütungsvereinbarungen hat sich wie folgt entwickelt:

	2021	2020
Anzahl (Stück)		
<b>Bestand (ausstehend) per 01.01.</b>	<b>703.561</b>	<b>699.743</b>
in der Berichtsperiode gewährt	254.153	313.908
in der Berichtsperiode verfallen	–	–
in der Berichtsperiode ausgeübt	303.649	310.090
<b>Bestand (ausstehend) per 31.12.</b>	<b>654.065</b>	<b>703.561</b>
davon: ausübbar	–	–

Zum Bilanzstichtag belief sich der Gesamtbetrag der in der Berichtsperiode gewährten virtuellen Aktien auf 7 Mio. € (Vorjahr: 6 Mio. €).

Die in der Berichtsperiode ausgeübten virtuellen Aktien wurden zu einem gewichteten durchschnittlichen Kurs der Aktie der Aareal Bank AG in Höhe von 22,28 € (Vorjahr: 25,38 €) umgetauscht.

### Auswirkungen auf die Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2021 ergab sich ein Gesamtaufwand aus anteilsbasierten Vergütungstransaktionen in Höhe von 6 Mio. € (Vorjahr: Gesamtertrag in Höhe von 2 Mio. €). Die Verpflichtung aus anteilsbasierten Vergütungstransaktionen beläuft sich zum 31. Dezember 2021 auf 26 Mio. € (Vorjahr: 19 Mio. €). Sie wird in der Bilanz unter dem Posten Rückstellungen ausgewiesen.

### Management Equity Programm

Die Aareal Bank hat im Berichtsjahr zusammen mit Advent International ein Management Equity-Programm (MEP) für die Aareon aufgesetzt und gemäß ihrem Anteil Aareon Aktien mit einem Marktwert von 6 Mio. € in eine Managementbeteiligungsgesellschaft eingebracht, an der sich einzelne Personen des Aareon-Managements und unabhängige Mitglieder des Advisory Boards ebenfalls zum Marktwert mit 4 Mio. € beteiligt haben. Die verbleibenden Aktien können zu einem späteren Zeitpunkt ausgegeben werden.

Bei Veräußerung der Aareon führt das Programm je nach Wertentwicklung der Aareon zu einem Gewinn oder Verlust der Teilnehmer in Form von Aareon-Aktien (equity-settled). Die Ansprüche werden quartärllich in einem Zeitraum von fünf Jahren erdient. Die Gewinnschwelle liegt bei rund 60 % Wertzuwachs und wird um eine Mindestverzinsung von 12 % p.a. erhöht. Über der Gewinnschwelle partizipiert das Management mit einem Hebel an einem potenziellen Veräußerungsgewinn.

Die Bewertung des Programms erfolgte auf Basis eines Optionspreismodells mit einer angenommenen Laufzeit von über fünf Jahren und einer historischen Volatilität von rund 30 %.

### (81) Angaben zu Geschäften mit nahe stehenden Personen und Unternehmen gemäß IAS 24

Zu dem Kreis der dem Aareal Bank Konzern nahe stehenden Personen zählen die Mitglieder der Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane der Aareal Bank AG (siehe vorherige Anhangangabe) und die diesen Personen jeweils zuordenbaren nahen Familienangehörigen. Der Kreis der dem Aareal Bank Konzern nahe stehenden Unternehmen setzt sich aus den in Anhangangabe (90) „Liste des Anteilsbesitzes“ genannten Unternehmen zusammen. Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Aufwendungen und Erträge, die konsolidiert werden, werden hier nicht dargestellt.

Die folgende Übersicht zeigt die Salden bestehender Geschäfte mit nahe stehenden Personen und Unternehmen:

	31.12.2021	31.12.2020
Mio. €		
Vorstand	–	–
Aufsichtsrat	–	–
Sonstige nahe stehende Personen und Unternehmen	16	20
<b>Gesamt</b>	<b>16</b>	<b>20</b>

Der Posten Sonstige nahe stehende Personen und Unternehmen beinhaltet ein Darlehen von 16 Mio. €, das unserer Beteiligung Mount Street Group Limited zu marktüblichen Konditionen zur Verfügung gestellt wurde. Darüber hinaus bestehen 0,2 Mio. € Forderung gegenüber dem Konsortium BauGrund/TREUREAL.

Die Aareal Bank hat zusammen mit Advent International ein Management Equity-Programm (MEP) für die Aareon aufgesetzt und gemäß ihrem Anteil Aareon-Aktien mit einem Marktwert von 6 Mio. € in eine Managementbeteiligungsgesellschaft eingebracht, an der sich einzelne Personen des Aareon-Managements und unabhängige Mitglieder des Advisory Boards ebenfalls zum Marktwert beteiligt haben.

Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum keine wesentlichen Geschäftsvorfälle im Sinne des IAS 24 getätigt.

### **(82) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag (Nachtragsbericht)**

Für das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot der Atlantic BidCo GmbH vom 17. Dezember 2021, einer indirekt von den Finanzinvestoren Advent International Corporation und Centerbridge Partners, L.P. und anderen Investoren gehaltenen Gesellschaft, wurde die erforderliche Mindestannahmeschwelle nicht erreicht. Es wurde somit hinfällig.

Sanktionen im Ukraine-Konflikt könnten dazu führen, dass unser im Abbau befindliches, verbliebenes Russland-Exposure von rund 200 Mio. € (besichert) aufgrund staatlicher Maßnahmen möglicherweise nicht bedient werden kann (Transferrisiko). Eine Schätzung der finanziellen Auswirkungen zum Aufstellungszeitpunkt war noch nicht möglich.

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

### **(83) 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.

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

Nach dem Wertpapierhandelsgesetz muss jeder Anleger, der durch Erwerb, Veräußerung oder auf sonstige Weise bestimmte Anteile an Stimmrechten erreicht, überschreitet oder unterschreitet, dies der Gesellschaft und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht anzeigen. Der niedrigste Schwellenwert für diese Anzeigepflicht beträgt 3 %. Die Aktien der Aareal Bank AG befinden sich zu 100 % in Streubesitz.

Zum 31. Dezember 2021 waren uns folgende Aktionäre bekannt, die gemäß § 33 Abs. I WpHG einen Stimmrechtsanteil von mindestens 3 % halten:

	Ort	Stimmrechts- anteile aus Aktie	Schwellenberührung laut Meldung am
<b>Meldepflichtiger</b>			
Morgan Stanley	Wilmington, Delaware	10,11 %	25. November 2021
Deka	Frankfurt	9,60 %	22. Mai 2018
VBL <sup>1)</sup>	Karlsruhe	6,50 %	3. Februar 2015
Daniel Křetínský (Vesa Equity Investment S.à r.l.)		7,80 %	10. November 2021
Klaus Umek (Petrus Advisers Investments Fund L.P.)		5,35 %	17. August 2021
Till Hufnagel (Petrus Advisers Investments Fund L.P.) <sup>2)</sup>			
Igor Kuzniar		5,06 %	23. April 2020
Teleios Global Opportunities Master Fund Ltd. <sup>3)</sup>	George Town		
Janus Henderson Group plc	St. Helier	4,96 %	13. Dezember 2021
Talomon Capital Limited	London	3,46 %	25. Oktober 2021
Dimensional Holdings Inc.	Austin, Texas	3,13 %	1. Dezember 2021

<sup>1)</sup> Anteile werden von der Deka verwaltet und sind im Anteil der Deka enthalten.

<sup>2)</sup> Anteile werden auch Klaus Umek zugerechnet und entsprechen daher seinem Anteil.

<sup>3)</sup> Anteile werden auch Igor Kuzniar zugerechnet und entsprechen daher seinem Anteil.

## (85) Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG

Die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG wurde seitens des Vorstands und des Aufsichtsrats der Aareal Bank AG abgegeben und den Aktionären zugänglich gemacht. Sie ist auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.aareal-bank.com/ueber-uns/corporate-governance/entsprechenserklaerung-gemaess-161-aktg/](http://www.aareal-bank.com/ueber-uns/corporate-governance/entsprechenserklaerung-gemaess-161-aktg/) veröffentlicht.

## (86) Beschäftigte

Die Zahl der Beschäftigten im Aareal Bank Konzern stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2021 <sup>1)</sup>	Durchschnitt 01.01. – 31.12.2021 <sup>2)</sup>	31.12.2020 <sup>1)</sup>	Durchschnitt 01.01. – 31.12.2020 <sup>2)</sup>
Angestellte	2.998	2.905	2.817	2.751
Leitende Angestellte	172	172	165	164
<b>Gesamt</b>	<b>3.170</b>	<b>3.077</b>	<b>2.982</b>	<b>2.915</b>
davon: Teilzeitbeschäftigte	590	586	584	567

<sup>1)</sup> Darin nicht enthalten sind 30 Beschäftigte des Hotelbetriebs (31.12.2020: 35 Beschäftigte).

<sup>2)</sup> Darin nicht enthalten sind 88 Beschäftigte des Hotelbetriebs (01.01. – 31.12.2020: 52 Beschäftigte).

## (87) Art und Umfang der Beziehungen mit nicht konsolidierten strukturierten Einheiten

Gemäß IFRS 12.24 sind Art und Umfang der Beziehungen zu nicht konsolidierten strukturierten Einheiten sowie die Art und Änderung der Risiken aus diesen Beziehungen im Konzernabschluss anzugeben. Eine Beziehung zu einer strukturierten Einheit ergibt sich aus einem vertraglichen und/oder nicht-vertraglichen Engagement, die den Konzern zum Empfang von variablen Rückflüssen aus den maßgeblichen Tätigkeiten der strukturierten Einheit berechtigen. Beispiele dafür sind der Besitz von Eigenkapital- oder Schuldinstrumenten von strukturierten Einheiten oder die Bereitstellung von Finanzmitteln, Besicherungen und Garantien an strukturierte Einheiten.

Strukturierte Einheiten sind Gesellschaften, bei denen Stimmrechte oder vergleichbare Rechte nicht der dominierende Faktor bei der Beherrschung der Gesellschaft sind. Die maßgeblichen Tätigkeiten der strukturierten Einheiten werden durch vertragliche Vereinbarungen bestimmt und etwaige Stimmrechte betreffen nur administrative Aufgaben. Strukturierte Einheiten sind dadurch gekennzeichnet, dass sie oft über limitierte Aktivitäten, ein eng gefasstes und genau definiertes Ziel und/oder unzureichendes Eigenkapital verfügen. Weiterhin kann es sich um Finanzierungen in Form zahlreicher vertraglich verknüpfter Instrumente für Investoren handeln, um Kredit- oder andere Risiken (Tranchen) zu bündeln. Beispiele für strukturierte Einheiten sind Verbriefungsvehikel, forderungsbesicherte Finanzierungen und einige Investmentfonds.

Die Aareal Bank Gruppe interagiert im Wesentlichen mit strukturierten Einheiten aus den Bereichen offene Immobilienfonds und Leasing-Objektgesellschaften. Dabei stellt der Konzern Finanzierungen an strukturierte Einheiten in Form von Darlehen oder Garantien zur Verfügung. In der nachfolgenden Tabelle werden unter „Sonstige“ vom Konzern getätigte strategische Investments und das Management Equity-Programm (MEP) für die Aareon dargestellt. Die Leasing-Objektgesellschaften wurden von Dritten für die Finanzierung bestimmter Transaktionen gegründet und werden in der Rechtsform einer GmbH & Co KG geführt. Die Aareal Bank Gruppe stellte im Berichtszeitraum und im Vorjahr keine nicht vertraglich begründete Unterstützung für nicht konsolidierte strukturierte Einheiten zur Verfügung.

In der folgenden Tabelle werden soweit relevant die Buchwerte der von der Aareal Bank Gruppe zum Bilanzstichtag angesetzten Vermögenswerte und Schulden sowie außerbilanziellen Risikopositionen, die sich auf nicht konsolidierte strukturierte Einheiten beziehen, dargestellt. Die Buchwerte der Vermögenswerte und außerbilanziellen Positionen entsprechen dem maximalen Verlustrisiko des Konzerns aus Beziehungen zu nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen (ohne Berücksichtigung von Sicherheiten). Die Größe der strukturierten Einheiten wurde bei offenen Immobilienfonds und Sonstige anhand des Nettofondvermögens und bei Leasing-Objektgesellschaften anhand der Bilanzsumme der Gesellschaft ermittelt.

### 31. Dezember 2021

	Offene Immobilienfonds	Leasing-Objekt- gesellschaften	Sonstige	Summe
Mio. €				
<b>Vermögenswerte</b>				
Forderungen aus Krediten	30	16	8	<b>54</b>
<b>Außerbilanzielle Risikopositionen</b>				
Kreditzusagen und Garantien (nominal)	–	–	2	<b>2</b>
<b>Bandbreite der Größe von strukturierten Einheiten</b>	<b>242 Mio. € – 1.247 Mio. €</b>	<b>3 Mio. € – 47 Mio. €</b>	<b>1 Mio. € – 36 Mio. €</b>	



**31. Dezember 2020**

	Offene Immobilienfonds	Leasing-Objekt- gesellschaften	Sonstige	Summe
Mio. €				
<b>Vermögenswerte</b>				
Forderungen aus Krediten	31	17	4	<b>52</b>
<b>Außerbilanzielle Risikopositionen</b>				
Kreditzusagen und Garantien (nominal)	–	–	2	<b>2</b>
<b>Bandbreite der Größe von strukturierten Einheiten</b>	<b>167 Mio. € – 896 Mio. €</b>	<b>5 Mio. € – 47 Mio. €</b>	<b>1 Mio. € – 11 Mio. €</b>	

**(88) Angaben zu wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen**

Advent International hält rund 30 % der Anteile an der Aareon AG. Die Anteile sind stimmberechtigt. Das auf den Minderheitenanteil entfallende Konzernergebnis betrug 3 Mio. € (Vorjahr: 5 Mio. €). Das Segmentvermögen der Aareon vor Konsolidierung beträgt 549 Mio. € (Vorjahr: 380 Mio. €). Es entfällt mit 361 Mio. € auf immaterielle Vermögenswerte (Vorjahr: 173 Mio. €), mit 73 Mio. € auf finanzielle Vermögenswerte (Vorjahr: 92 Mio. €) und mit 71 Mio. € auf Sachanlagen (Vorjahr: 72 Mio. €) und ist mit 209 Mio. € eigenkapitalfinanziert (Vorjahr: 201 Mio. €). Daneben bestehen noch 62 Mio. € Leasingverbindlichkeiten (Vorjahr: 62 Mio. €) und 54 Mio. € Rückstellungen (Vorjahr: 54 Mio. €). Für weitere Details verweisen wir auf die Segmentdarstellungen zur Aareon.

**(89) Country-by-Country-Reporting**

Bei den Offenlegungsanforderungen handelt es sich um Angaben zum Sitz, Umsatz, Gewinn oder Verlust, zu Steuern auf Gewinn oder Verlust, zu erhaltenen öffentlichen Beihilfen sowie Lohn- und Gehaltsempfängern der Aareal Bank AG nebst Auslandsfilialen und in- und ausländischen Tochtergesellschaften des bilanziellen Konsolidierungskreises vor Konsolidierung.

Dabei werden die Niederlassungen, zu denen wir neben den Tochtergesellschaften auch die Auslandsfilialen der Aareal Bank AG zählen, unseren drei Geschäftssegmenten „Strukturierte Immobilienfinanzierungen“, „Banking & Digital Solutions“ und „Aareon“ zugeordnet.

Das als Umsatzgröße herangezogene operative Ergebnis der jeweiligen Niederlassungen wird als Summe aus folgenden Komponenten der Gewinn- und Verlustrechnung nach IFRS definiert:

- Zinsüberschuss (ohne Risikovorsorge),
- Provisionsüberschuss,
- Abgangsergebnis,
- Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl,
- Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen,
- Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen,
- Sonstiges betriebliches Ergebnis.

Bei den offengelegten Steuern handelt es sich um den Steueraufwand nach IFRS.

Die Anzahl der Lohn- und Gehaltsempfänger bezieht sich auf die im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Vollzeitäquivalente.

In der folgenden Übersicht sind alle Länder ausgewiesen, in denen sich die Aareal Bank AG nebst Auslandsfilialen und Tochtergesellschaften niedergelassen hat. Hinsichtlich der Zuordnung der einzelnen Tochtergesellschaften zu ihrem jeweiligen Sitzland verweisen wir auf die Anteilsbesitzliste. Die Auslandsfilialen der Aareal Bank AG befinden sich in Frankreich, Großbritannien, Irland, Italien, Polen und Schweden.

## 2021

	Umsatz	Gewinn oder Verlust vor Steuern	Steuern auf Gewinn oder Verlust	Anzahl der Lohn- und Gehaltsempfänger
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Vollzeitäquivalente
<b>Geschäftssegment</b>				
<b>Strukturierte Immobilienfinanzierungen</b>	<b>541</b>	<b>154</b>	<b>82</b>	<b>752</b>
Belgien	3	3	–	–
Deutschland	376	107	63	662
Frankreich	8	4	1	8
Großbritannien	10	6	1	5
Irland	1	0	0	1
Italien	16	-60	-10	27
Polen	8	4	1	5
Schweden	4	6	1	3
Singapur	6	4	–	7
USA	112	80	25	34
Konsolidierungen	-3	–	–	–
<b>Geschäftssegment</b>				
<b>Banking &amp; Digital Solutions</b>	<b>59</b>	<b>-4</b>	<b>-1</b>	<b>271</b>
Deutschland	69	-4	-1	271
Konsolidierungen	-10	–	–	–
<b>Geschäftssegment Aareon</b>	<b>216</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>1.794</b>
Deutschland	126	1	1	973
Finnland	0	-2	–	3
Frankreich	31	8	2	220
Großbritannien	16	-1	1	205
Niederlande	35	6	2	291
Norwegen	1	0	–	4
Schweden	7	-7	0	98
Konsolidierungen	–	–	–	–
<b>Gesamt</b>	<b>816</b>	<b>155</b>	<b>87</b>	<b>2.817</b>

Im Geschäftsjahr 2021 wurden keine öffentlichen Beihilfen in Anspruch genommen (Vorjahr: –).

Die Kapitalrendite der Aareal Bank Gruppe, berechnet als Quotient aus Nettogewinn und Bilanzsumme, beträgt zum betrachteten Stichtag 0,14 %.

2020

	<b>Umsatz</b>	<b>Gewinn oder Verlust vor Steuern</b>	<b>Steuern auf Gewinn oder Verlust</b>	<b>Anzahl der Lohn- und Gehaltsempfänger</b>
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Vollzeitäquivalente
<b>Geschäftssegment</b>				
<b>Strukturierte Immobilienfinanzierungen</b>	<b>466</b>	<b>-99</b>	<b>-14</b>	<b>752</b>
Belgien	0	0	–	–
Deutschland	330	-40	1	660
Frankreich	8	5	1	7
Großbritannien	46	-32	-23	6
Irland	2	0	0	1
Italien	-12	-13	5	28
Polen	8	5	0	5
Schweden	2	–	1	3
Singapur	5	3	0	6
Spanien	0	0	–	–
USA	83	-27	1	36
Konsolidierungen	-6	–	–	–
<b>Geschäftssegment</b>				
<b>Banking &amp; Digital Solutions</b>	<b>57</b>	<b>-3</b>	<b>-1</b>	<b>265</b>
Deutschland	65	-3	-1	265
Konsolidierungen	-8	–	–	–
<b>Geschäftssegment Aareon</b>	<b>215</b>	<b>27</b>	<b>9</b>	<b>1.595</b>
Deutschland	132	16	6	889
Finnland	1	0	–	3
Frankreich	28	7	2	206
Großbritannien	11	0	0	121
Niederlande	31	4	1	275
Norwegen	2	1	0	7
Schweden	10	-1	0	94
Konsolidierungen	–	–	–	–
<b>Gesamt</b>	<b>738</b>	<b>-75</b>	<b>-6</b>	<b>2.612</b>

**(90) Liste des Anteilsbesitzes**

Die Liste des Anteilsbesitzes wird gemäß § 313 Abs. 2 HGB erstellt. Die Angaben zum Eigenkapital und zum Ergebnis der Gesellschaften werden den Abschlüssen nach den jeweiligen nationalen Rechnungslegungsvorschriften entnommen.

**31. Dezember 2021**

lfd. Nr.	Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis
			in %	in Mio. €	in Mio. €
1	Aareal Bank AG	Wiesbaden			
	<b>I. Vollkonsolidierte Tochterunternehmen</b>				
2	Aareal Bank Asia Ltd.	Singapur	100,0	34,5 Mio. SGD	7,4 Mio. SGD <sup>1)</sup>
3	Aareal Beteiligungen AG	Frankfurt	100,0	167,0	0,0 <sup>3)</sup>
4	Aareal Capital Corporation	Wilmington	100,0	995,9 Mio. USD	57,5 Mio. USD <sup>4)</sup>
5	Aareal Estate AG	Wiesbaden	100,0	2,9	0,0 <sup>3)</sup>
6	Aareal First Financial Solutions AG	Mainz	100,0	7,2	0,3 <sup>3)</sup>
7	Aareal Gesellschaft für Beteiligungen und Grundbesitz Erste mbH & Co. KG	Wiesbaden	94,9	2,8	0,1 <sup>1)</sup>
8	Aareal Holding Realty LP	Wilmington	100,0	239,9 Mio. USD	-0,3 Mio. USD <sup>4)</sup>
9	Aareal Immobilien Beteiligungen GmbH	Wiesbaden	100,0	416,7	0,0 <sup>3)</sup>
10	Aareon AG	Mainz	70,0	151,1	-21,2 <sup>1)</sup>
11	Aareon Deutschland GmbH	Mainz	100,0	56,8	0,0 <sup>3)</sup>
12	Aareon Finland Oy	Helsinki	100,0	0,2	-1,0 <sup>2)</sup>
13	Aareon France S.A.S.	Meudon-la Forêt	100,0	11,7	4,6 <sup>2)</sup>
14	Aareon Holding France SAS	Meudon-la Forêt	100,0	0,0	0,0 <sup>1)</sup>
15	Aareon Nederland B.V.	Emmen	100,0	28,9	0,5 <sup>2)</sup>
16	Aareon Norge AS	Oslo	100,0	10,5 Mio. NOK	9,9 Mio. NOK <sup>2)</sup>
17	Aareon Planungs- und Bestandsentwicklungs GmbH	Mainz	100,0	1,7	0,9 <sup>1)</sup>
18	Aareon RELion GmbH	Augsburg	100,0	1,5	0,2 <sup>1)</sup>
19	Aareon SMB HUB UK Limited	Kenilworth	100,0	0,0	0,0 <sup>1)</sup>
20	Aareon Sverige AB	Mölnådal	100,0	48,2 Mio. SEK	-9,7 Mio. SEK <sup>2)</sup>
21	Aareon UK Ltd.	Coventry	100,0	7,0 Mio. GBP	0,0 Mio. GBP <sup>2)</sup>
22	Alexander Quien Nova GmbH	Bremen	100,0	0,1	0,0 <sup>1)</sup>
23	Arthur Online Ltd.	London	100,0	2,0	-1,4 <sup>1)</sup>
24	AV Management GmbH	Mainz	100,0	0,4	0,0 <sup>3)</sup>
25	BauContact Immobilien GmbH	Wiesbaden	100,0	16,1	0,5 <sup>1)</sup>
26	BauGrund Immobilien-Management GmbH	Bonn	100,0	0,5	0,0 <sup>3)</sup>
27	BauGrund Solida Immobilien GmbH	Frankfurt	100,0	0,2	0,0 <sup>1)</sup>
28	BauGrund TVG GmbH	München	100,0	0,1	0,0 <sup>1)</sup>
29	BauSecura Versicherungsmakler GmbH	Hamburg	51,0	4,5	4,3 <sup>1)</sup>
30	BriqVest B.V.	Amsterdam	100,0	6,3	0,1 <sup>2)</sup>
31	BVG – Grundstücks- und Verwertungsgesellschaft mit beschränkter Haftung	Frankfurt	100,0	152,3	0,0 <sup>3)</sup>

<sup>1)</sup> Vorläufige Angaben per 31. Dezember 2021; <sup>2)</sup> Eigenkapital und Ergebnis per 31. Dezember 2020;

<sup>3)</sup> Ergebnisabführungsvertrag/Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag; <sup>4)</sup> Angaben nach IFRS

lfd. Nr.	Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis
			in %	in Mio. €	in Mio. €
32	CalCon Austria GmbH	Wien	100,0	0,4	0,0 <sup>1)</sup>
33	CalCon Deutschland GmbH	München	100,0	2,0	0,1 <sup>1)</sup>
34	CalCrom S.R.L.	Iasi	83,3	0,1	0,0 <sup>1)</sup>
35	Cave Nuove S.p.A.	Rom	100,0	-37,7	-1,0 <sup>1)</sup>
36	Curo Software Ltd.	Warrenpoint	100,0	0,0	0,0 <sup>1)</sup>
37	DBB Inka	Düsseldorf	100,0	99,3	-0,9
38	Deutsche Bau- und Grundstücks-Aktiengesellschaft	Berlin	100,0	0,3	-1,0 <sup>1)</sup>
39	Deutsche Structured Finance GmbH	Wiesbaden	100,0	2,0	-0,5 <sup>1)</sup>
40	DSF Flugzeugportfolio GmbH	Wiesbaden	100,0	0,0	0,0 <sup>3)</sup>
41	DHB Verwaltungs AG	Wiesbaden	100,0	5,1	0,0 <sup>3)</sup>
42	FIRE B.V.	Utrecht	60,0	0,0	0,0 <sup>2)</sup>
43	GAP Gesellschaft für Anwenderprogramme und Organisationsberatung mbH	Bremen	100,0	1,7	0,5 <sup>1)</sup>
44	GEV Besitzgesellschaft mbH	Wiesbaden	100,0	3,0	0,0 <sup>3)</sup>
45	GEV Beteiligungsgesellschaft mbH	Wiesbaden	100,0	0,1	0,0 <sup>1)</sup>
46	GVN-Grundstücks- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung	Frankfurt	100,0	0,2	0,0 <sup>3)</sup>
47	Houses2021 MEP Beteiligungs GmbH	Frankfurt	65,6	137,9	-0,7 <sup>1)</sup>
48	Houses2021 MEP Verwaltungs GmbH	Frankfurt	70,0	0,2	0,0 <sup>1)</sup>
49	IV Beteiligungsgesellschaft für Immobilieninvestitionen mbH	Wiesbaden	100,0	2,5	0,0 <sup>1)</sup>
50	Izalco Spain S.L.	Madrid	100,0	10,6	0,3 <sup>1)</sup>
51	La Sessola Holding GmbH	Wiesbaden	100,0	92,6	0,0 <sup>1)</sup>
52	La Sessola S.r.l.	Rom	100,0	68,4	-6,6 <sup>1)</sup>
53	La Sessola Service S.r.l.	Rom	100,0	2,9	-3,2 <sup>1)</sup>
54	Manager Realty LLC	Wilmington	100,0	0,0 Mio. USD	0,0 Mio. USD <sup>4)</sup>
55	Mercadea S.r.l.	Rom	100,0	15,1	-1,0 <sup>1)</sup>
56	Mirante S.r.l.	Rom	100,0	3,8	-0,3 <sup>1)</sup>
57	Northpark Realty LP	Wilmington	100,0	97,3 Mio. USD	9,0 Mio. USD <sup>4)</sup>
58	OFI GROUP GmbH	Frankfurt	100,0	-1,6	-0,2 <sup>1)</sup>
59	Participation Achte Beteiligungs GmbH	Wiesbaden	100,0	3,5	0,0 <sup>3)</sup>
60	Participation Elfte Beteiligungs GmbH	Wiesbaden	100,0	0,0	0,0 <sup>3)</sup>
61	Participation Zehnte Beteiligungs GmbH	Wiesbaden	100,0	0,0	0,0 <sup>3)</sup>
62	phi-Consulting GmbH	Bochum	100,0	0,1	0,0 <sup>3)</sup>
63	Pisana S.p.A.	Rom	100,0	-4,7	1,3 <sup>1)</sup>
64	plusForta GmbH	Düsseldorf	100,0	0,2	0,0 <sup>3)</sup>
65	RentPro Ltd.	Warrenpoint	100,0	0,2	0,1 <sup>1)</sup>
66	Tactile Limited	London	100,0	1,0	0,6 <sup>1)</sup>
67	Terrain-Aktiengesellschaft Herzogpark	Wiesbaden	100,0	4,7	0,0 <sup>3)</sup>
68	Terrain Beteiligungen GmbH	Wiesbaden	94,0	60,5	1,4 <sup>1)</sup>
69	Tintoretto Rome S.r.l.	Rom	100,0	2,3	-0,2 <sup>1)</sup>
70	Twinq Facilitair B.V.	Oosterhout	100,0	1,9	0,1 <sup>2)</sup>
71	Twinq Holding B.V.	Oosterhout	100,0	2,5	0,3 <sup>2)</sup>
72	Twinq Uitwijk en Escrow B.V.	Oosterhout	100,0	0,2	0,0 <sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> Vorläufige Angaben per 31. Dezember 2021; <sup>2)</sup> Eigenkapital und Ergebnis per 31. Dezember 2020;<sup>3)</sup> Ergebnisabführungsvertrag/Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag; <sup>4)</sup> Angaben nach IFRS

lfd. Nr.	Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis
			in %	in Mio. €	in Mio. €
73	Twinq Verkoop en Service B.V.	Oosterhout	100,0	0,4	0,1 <sup>2)</sup>
74	Westdeutsche Immobilien Servicing AG	Mainz	100,0	50,0	0,0 <sup>3)</sup>
75	wohnungshelden GmbH	München	100,0	0,3	0,2 <sup>1)</sup>
76	WP Galleria Realty LP	Wilmington	100,0	137,2 Mio. USD	-4,3 Mio. USD <sup>4)</sup>
<b>II. Gemeinsame Vereinbarungen</b>					
77	ImmoProConsult GmbH <sup>5)</sup>	Leverkusen	50,0	0,0	0,0 <sup>1)</sup>
78	Konsortium BauGrund/TREUREAL <sup>5)</sup>	Bonn	50,0	0,0	0,0 <sup>1)</sup>
<b>III. Assoziierte Unternehmen</b>					
79	DSF PP Justizzentrum Thüringen GmbH & Co. KG	Bremen	48,4	0,3	0,0 <sup>2)</sup>
80	Ecara GmbH	Berlin	35,9	0,6	-0,3 <sup>1)</sup>
81	Houses2021 Management Beteiligungs GmbH & Co. KG	Frankfurt	41,7	8,6	0,0 <sup>1)</sup>
82	Mount Street Group Limited	London	20,0	-8,7 Mio. GBP	-4,5 Mio. GBP <sup>1)</sup>
83	objego GmbH	Essen	40,0	3,7	-3,6 <sup>1)</sup>
84	Refurbio GmbH	Berlin	33,4	0,2	-0,6 <sup>1)</sup>
85	Westhafen Haus GmbH & Co. Projektentwicklungs KG	Frankfurt	25,0	0,0	0,0 <sup>2)</sup>
<b>IV. Sonstige Unternehmen</b>					
86	blackprint Booster Fonds International GmbH & Co. KG	Frankfurt	49,9	0,7	-0,1 <sup>2)</sup>
87	Houses Nominee Ltd.	London	70,0	0,0	0,0 <sup>1)</sup>
88	PropTech1 Fund I GmbH & Co. KG	Berlin	9,6	50,2	-2,3 <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Vorläufige Angaben per 31. Dezember 2021; <sup>2)</sup> Eigenkapital und Ergebnis per 31. Dezember 2020;

<sup>3)</sup> Ergebnisabführungsvertrag/Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag; <sup>4)</sup> Angaben nach IFRS; <sup>5)</sup> Gemeinschaftliche Tätigkeit

## (91) Organe der Aareal Bank AG

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats legen nachfolgend ihre Mandate gemäß den Vorgaben des § 285 Nr. 10 HGB i. V. m. § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG offen.

### Besetzung der Ausschüsse des Aufsichtsrats

#### Präsidial- und Nominierungsausschuss

Prof. Dr. Hermann Wagner	Vorsitzender
Richard Peters	Stellv. Vorsitzender
Klaus Novatius	
Sylvia Seignette	
Elisabeth Stheeman	

#### Prüfungsausschuss

Prof. Dr. Hermann Wagner	Vorsitzender
Sylvia Seignette	Stellv. Vorsitzende
Holger Giese	
Petra Heinemann-Specht	
Friedrich Munsberg	
Dr. Ulrich Theileis	

#### Risikoausschuss

Sylvia Seignette	Vorsitzende
Elisabeth Stheeman	Stellv. Vorsitzende
Jana Brendel	
Petra Heinemann-Specht	
Friedrich Munsberg	
Prof. Dr. Hermann Wagner	

#### Technologie- und Innovationsausschuss

Jana Brendel	Vorsitzende
Dr. Ulrich Theileis	Stellv. Vorsitzender
Holger Giese	
Thomas Hawel	
Jan Lehmann	
Elisabeth Stheeman	

#### Vergütungskontrollausschuss

Prof. Dr. Hermann Wagner	Vorsitzender
Friedrich Munsberg	Stellv. Vorsitzender
Petra Heinemann-Specht	
Klaus Novatius	
Richard Peters	

### Aufsichtsrat

#### Prof. Dr. Hermann Wagner, Vorsitzender des Aufsichtsrats (seit 23. November 2021)

##### Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

capsensixx AG (Tochtergesellschaft der PEH Wertpapier AG)	Mitglied des Aufsichtsrats
PEH Wertpapier AG	Mitglied des Aufsichtsrats
Squadra Immobilien GmbH & Co. KGaA	Vorsitzender des Aufsichtsrats

##### (Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien)

Corestate Capital Holding S.A.	Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats	bis 31. Dezember 2021
--------------------------------	--	-----------------------

#### Richard Peters, stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats

##### Präsident und Vorsitzender des Vorstands der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder

#### Klaus Novatius\*, stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats

##### Aareal Bank AG

#### Jana Brendel, Vorsitzende des Technologie- und Innovationsausschusses

##### Chief Information Officer 1&1 Telecommunication SE

##### (Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten)

IQ-optimize Software AG (Tochtergesellschaft der 1&1 Drillisch AG)	Vorsitzende des Aufsichtsrats	seit 12. Dezember 2021
--	-------------------------------	------------------------

\* Arbeitnehmersvertreter im Aufsichtsrat der Aareal Bank AG



<b>Holger Giese</b> Rechtsanwalt, ehem. General Counsel Private Bank Germany, Deutsche Bank AG	seit 14. Januar 2022
---	----------------------

**Thomas Hawel\***  
Aareon Deutschland GmbH

(Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten)

Aareon Deutschland GmbH (Aareal Bank Gruppe)	Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats
--	--

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

**Jan Lehmann\***  
Aareon Deutschland GmbH

(Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten)

Aareon Deutschland GmbH (Aareal Bank Gruppe)	Mitglied des Aufsichtsrats
--	----------------------------

<b>Friedrich Munsberg</b> Ehem. Geschäftsführer der KOFIBA-Kommunalfinanzierungsbank GmbH (ehem. Dexia Kommunalbank Deutschland AG)	seit 14. Januar 2022
--	----------------------

**Sylvia Seignette, Vorsitzende des Risikoausschusses**  
Ehem. CEO Deutschland / Österreich Crédit Agricole CIB (ehem. Calyon)

**Elisabeth Stheeman**  
External Member des Financial Policy Committee und des Financial Market Infrastructure Board, Bank of England, Prudential Regulation Authority

(Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten)

alstria office REIT-AG	Mitglied des Aufsichtsrats	seit 6. Mai 2021
------------------------	----------------------------	------------------

(Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien)

Asian Infrastructure Investment Bank	Member of the Board of Directors	seit 1. April 2021
Edinburgh Investment Trust Plc	Member of the Board of Directors	

<b>Dr. Ulrich Theileis</b> Ehem. stv. Vorstandsvorsitzender der L-Bank, Landeskreditbank Baden Württemberg – Förderbank	seit 14. Januar 2022
--	----------------------

(Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien)

Sächsische Aufbaubank	Mitglied des Verwaltungsrats
-----------------------	------------------------------

#### Ausgeschiedene Mitglieder

<b>Marija Korsch, Vorsitzende des Aufsichtsrats (bis 23. November 2021)</b> Ehem. Partnerin Bankhaus Metzler seel. Sohn & Co. Holding AG	bis 9. Dezember 2021
---	----------------------

(Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten)

Instone Real Estate Group AG	Mitglied des Aufsichtsrats	bis 9. Juni 2021
Just Software AG	Mitglied des Aufsichtsrats	

(Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien)

Nomura Financial Products Europe GmbH	Mitglied des Aufsichtsrats	bis 15. November 2021
---------------------------------------	----------------------------	-----------------------

\* Arbeitnehmersvertreter im Aufsichtsrat der Aareal Bank AG

<b>Christof von Dryander</b> Senior Counsel (Retired Partner), Cleary Gottlieb Steen & Hamilton LLP	bis 9. Dezember 2021
--	----------------------

**(Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten)**

DWS Investment GmbH	Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats
---------------------	--

<b>Hans-Dietrich Voigtländer</b> Associate Partner, BDG Innovation + Transformation GmbH & Co. KG	bis 9. Dezember 2021
--	----------------------

**Vorstand**

<b>Jochen Klösge, Vorsitzender des Vorstands (CEO)</b> Banking & Digital Solutions, Corporate Affairs, Group Audit, Group Communications & Governmental Affairs, Group Human Resources & Infrastructure, Group Strategy, Group Technology	seit 15. September 2021
---	-------------------------

**(Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten)**

Aareon AG (Aareal Bank Gruppe)	Vorsitzender des Aufsichtsrats	seit 16. Dezember 2021
--------------------------------	--------------------------------	------------------------

**(Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien)**

Oest-Stiftung (Oest-Gruppe)	Mitglied des Stiftungs- und Verwaltungsrats
-----------------------------	---

<b>Marc Heß, Vorstandsmitglied (CFO)</b> Finance & Controlling, Investor Relations, Treasury	
---	--

**(Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten)**

Aareal Beteiligungen AG (Aareal Bank Gruppe)	Mitglied des Aufsichtsrats
Aareon AG (Aareal Bank Gruppe)	Mitglied des Aufsichtsrats

<b>Christiane Kunisch-Wolff, Vorstandsmitglied (CRO)</b> Credit Management, Information Security & Data Protection, Non Financial Risk, Regulatory Affairs, Risk Controlling	
---	--

**(Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten)**

Aareal Estate AG (Aareal Bank Gruppe)	Mitglied des Aufsichtsrats	2. Juni bis 18. August 2021
---------------------------------------	----------------------------	-----------------------------

<b>Christof Winkelmann, Vorstandsmitglied (CMO)</b> Aareal Asia/Pacific, Business Management & Economic Analysis, Euro-Hub, Loan Markets & Syndication, Non-Euro-Hub, Special Property Finance 1 und 2, Strategy & Business Development, USA-Origination	
--	--

**(Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten)**

Aareal Estate AG (Aareal Bank Gruppe)	Vorsitzender des Aufsichtsrats	seit 2. Juni 2021
	Mitglied des Aufsichtsrats	bis 2. Juni 2021

**(Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien)**

Aareal Bank Asia Ltd. (Aareal Bank Gruppe)	Chairman of the Board of Directors	
	Chairman of the Board of Directors	seit 31. Mai 2021
Aareal Capital Corporation (Aareal Bank Gruppe)	Member of the Board of Directors	bis 31. Mai 2021

**Ausgeschiedene Mitglieder**

**Hermann Josef Merkens, Vorsitzender des Vorstands (CEO)** bis 30. April 2021

**(Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten)**

Aareal Beteiligungen AG (Aareal Bank Gruppe)	Vorsitzender des Aufsichtsrats
Aareal Estate AG (Aareal Bank Gruppe)	Vorsitzender des Aufsichtsrats
Aareon AG (Aareal Bank Gruppe)	Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats

**(Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien)**

Aareal Capital Corporation (Aareal Bank Gruppe)	Chairman of the Board of Directors
Familienstiftung Becker & Kries	Mitglied des Kuratoriums

**Dagmar Knopek, Vorstandsmitglied (CLO)** bis 31. Mai 2021

**(Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten)**

Aareal Estate AG (Aareal Bank Gruppe)	Mitglied des Aufsichtsrats	seit 28. Januar 2021
HypZert GmbH	Vorsitzende des Aufsichtsrats	

**Thomas Ortmanns, Vorstandsmitglied (CDO)** bis 30. September 2021


**(Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten)**

Aareon AG (Aareal Bank Gruppe)	Vorsitzender des Aufsichtsrats
--------------------------------	--------------------------------

Wiesbaden, den 1. März 2022

Der Vorstand

  
Jochen Klösger

  
Marc Heß

  
Christiane Kunisch-Wolff

  
Christof Winkelmann

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

---

**An die Aareal Bank AG, Wiesbaden**

### **Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts**

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Konzernabschluss der Aareal Bank AG, Wiesbaden, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Aareal Bank AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

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

Der Konzernlagebericht enthält nicht vom Gesetz vorgesehene Querverweise. Diese in der Anlage zum Bestätigungsvermerk genannten Querverweise sowie die Informationen, auf die sich die Querverweise beziehen, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der in der Anlage zum Bestätigungsvermerk genannten Bestandteile des Konzernlageberichts. Der Konzernlagebericht enthält nicht vom Gesetz vorgesehene Querverweise. Unser Prüfungsurteil erstreckt sich nicht auf die in der Anlage zum Bestätigungsvermerk genannten Querverweise sowie die Informationen, auf die sich die Querverweise beziehen.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

## Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

## Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

### ■ Bewertung der Rettungserwerbe

Zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen verweisen wir auf Note 19 – Sachanlagen und 22 – Sonstige Aktiva.

### DAS RISIKO FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS

Im Konzernabschluss der Aareal Bank AG werden zum 31. Dezember 2021 Immobilien und Grundstücke aus ehemaligen Kreditengagements – sog. „Rettungserwerbe“ – unter den Bilanzposten „Sachanlagen“ und „sonstige Aktiva“ ausgewiesen.

Je nach Entwicklungsstand der Rettungserwerbe bzw. Objektstrategie ergeben sich dabei nach IFRS unterschiedliche Klassifizierungen der Rettungserwerbe, die maßgeblichen Einfluss auf die Folgebewertung der Rettungserwerbe haben.

Die Rettungserwerbe werden in Immobilienobjektgesellschaften gehalten und sind, mit einer Ausnahme, zur Veräußerung im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vorgesehen. Die Folgebewertung erfolgt IAS 2 entsprechend zum niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten und Nettoveräußerungswert. Ein Hotelobjekt wird von der Bank mit Unterstützung eines Drittanbieters selbst für Vermietungszwecke genutzt. Die Folgebewertung erfolgt IAS 16 entsprechend mit dem Anschaffungskostenmodell. Zudem ist bei Anhaltspunkten einer etwaigen Wertminderung zu prüfen, ob der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt und damit ein Wertminderungsbedarf besteht. Bei den Objekten handelt es sich entweder um Hotel-, Wohn-, Büro- oder Retail-Immobilien.

Im Rahmen der Folgebewertung überprüft das Beteiligungsmanagement der Bank zu jedem Bilanzstichtag die Werthaltigkeit der Immobilien und Grundstücke. Dabei bedient sich die Bank unabhängiger Sachverständiger und würdigt deren Vorgehensweise und Ergebnisse. Die Marktwerte der Immobilien werden als Barwerte der künftigen Zahlungsströme ermittelt (DCF-Verfahren bzw. Residualwertverfahren bei den Projektentwicklungen), oder auf Basis von flächenbezogenen Vergleichswerten abgeleitet.

Dabei fließen diverse mit Unsicherheit behaftete Annahmen bspw. hinsichtlich Fertigstellung, Vermietung und Vermarktung der Objekte in die Planungsrechnungen ein. Zudem besteht durch die Corona-Pandemie weiterhin hohe Unsicherheit in Bezug auf die künftige Entwicklung insbesondere von Hotel- und Retail-Immobilien.

Diese mit Schätzunsicherheit behafteten Annahmen haben einen substantiellen Einfluss auf den Nettoveräußerungswert bzw. erzielbaren Ertrag der Rettungserwerbe und entsprechend auch auf die Beurteilung der Werthaltigkeit der Buchwerte der Rettungserwerbe.

Es besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass aufgrund einer fehlerhaften Klassifizierung der Rettungserwerbe eine nicht sachgerechte Folgebewertung durchgeführt wird. Zudem besteht das Risiko, dass die den Wertgutachten zugrundeliegende Berechnungsmethode nicht sachgerecht ist, oder durch eine unsachgerechte Ausübung von Ermessensspielräumen bezüglich der mit Unsicherheit behafteten Annahmen ein etwaiger Wertminderungsbedarf der Rettungserwerbe nicht erkannt wird.

#### **UNSER VORGEHEN IN DER PRÜFUNG**

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir zunächst die Klassifizierung der Rettungserwerbe nach IFRS und damit die Richtigkeit der Folgebewertung geprüft.

Auch haben wir die Prozesse und Kontrollen der Bank zur Validierung der eingeholten Wertgutachten hinsichtlich Angemessenheit und Wirksamkeit geprüft.

Zudem haben wir auch unter Einbeziehung von KPMG-Immobilienexperten ausgewählte Wertgutachten insb. hinsichtlich folgender Schwerpunkte geprüft:

- Beurteilung von Kompetenz, Fähigkeiten und Objektivität der Gutachter
- Beurteilung der grundsätzlichen Angemessenheit der verwendeten Bewertungsmethoden
- Vertretbarkeit wesentlicher vom Gutachter verwendeter mit Schätzunsicherheit behafteter Annahmen insbesondere auch vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie

Weiterhin haben wir geprüft, ob die von den gesetzlichen Vertretern aktuell vorgesehenen Entwicklungspläne und Annahmen angemessen sind und sachgerecht in die Wertgutachten eingeflossen sind.

#### **UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN**

Die Klassifizierung der Rettungserwerbe ist sachgerecht. Die in den Wertgutachten verwendeten Bewertungsmethoden und mit Schätzunsicherheit behafteten Annahmen sind angemessen und sachgerecht.

## ■ Werthaltigkeit des Goodwills aus dem Aareon Teilkonzern

Zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen verweisen wir auf Note 18 – Immaterielle Vermögenswerte (Abschnitt Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden). Angaben zum durchgeführten Wertminderungstest sind in Note 47 – Immaterielle Vermögenswerte (Abschnitt Erläuterungen zur Bilanz) beschrieben.

### DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

Die Geschäfts- oder Firmenwerte aus dem Aareon Teilkonzern betragen zum 31. Dezember 2021 232 Mio. € (i.Vj. 99 Mio. €).

Die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte des Aareon Teilkonzerns werden jährlich auf Ebene von sechs zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (CGUs) getrennt nach Regionen des Aareon Teilkonzerns überprüft. Dazu wird der Buchwert mit dem erzielbaren Betrag der CGU-Gruppe verglichen. Liegt der Buchwert über dem erzielbaren Betrag, ergibt sich ein Abschreibungsbedarf. Der erzielbare Betrag ist der höhere Wert aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Kosten der Veräußerung und Nutzungswert der CGU-Gruppe. Stichtag für die Werthaltigkeitsprüfung ist der 31. Dezember 2021.

Die Werthaltigkeitsprüfung der Geschäfts- oder Firmenwerte ist komplex und beruht auf einer Reihe ermessensbehafteter Annahmen. Hierzu zählen insbesondere die erwartete Geschäfts- und Ergebnisentwicklung der einzelnen nach Regionen aufgeteilten Gruppen von CGUs für die nächsten fünf Jahre, die unterstellten langfristigen Wachstumsraten und der verwendete Diskontierungszinssatz.

Im Geschäftsjahr 2021 hat sich der Goodwill auf Ebene des Aareon Teilkonzerns bedingt durch diverse Neuerwerbe um 133 Mio. € auf 232 Mio. € erhöht. Dabei wurden auch noch in der Entwicklungsphase befindliche Start-ups erworben, deren Entwicklung in Bezug auf künftige Geschäftspotentiale, Umsatzwachstum, die unterstellte langfristige Wachstumsrate und den Diskontierungssatz einer besonders hohen Unsicherheit unterliegt.

Es besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass die zugrundeliegende Berechnungsmethode nicht sachgerecht ist oder nicht im Einklang mit den anzuwendenden Bewertungsgrundsätzen steht. Zudem besteht das Risiko, dass eine zum Abschlussstichtag notwendige Wertminderung des Goodwills durch eine unsachgerechte Ausübung der skizzierten Ermessensspielräume nicht erkannt wird.

### UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Prozesse und das IKS bezüglich der Unternehmensplanung und zur Identifizierung eines Wertminderungsbedarfs gewürdigt. Im Ergebnis konnten hieraus keine angemessenen Prüfungsnachweise gewonnen werden, sodass sich unser Prüfungsurteil ausschließlich auf die im Folgenden beschriebenen aussagebezogenen Prüfungshandlungen stützt.

Wir haben die sachgerechte Übertragung der Unternehmensplanung in die Goodwill Impairmenttests überprüft.



Ferner haben wir unter Einbezug unserer Bewertungsspezialisten unter anderem die Angemessenheit der wesentlichen Annahmen sowie der Berechnungsmethodik der Goodwill Impairmenttests beurteilt. Dazu haben wir insbesondere die erwartete Geschäfts- und Ergebnisentwicklung sowie die unterstellten langfristigen Wachstumsraten mit den Planungsverantwortlichen erörtert. Darüber hinaus haben wir die Konsistenz der Annahmen mit externen Markteinschätzungen beurteilt.

Ferner haben wir uns von der bisherigen Prognosegüte der Gesellschaften überzeugt, indem wir Planungen früherer Geschäftsjahre mit den tatsächlich realisierten Ergebnissen verglichen und Abweichungen analysiert haben. Da sich bereits geringfügige Änderungen des Abzinsungssatzes in wesentlichem Umfang auf die Ergebnisse des Werthaltigkeitstests auswirken können, haben wir die dem Abzinsungssatz zugrundeliegenden Annahmen und Daten, insbesondere den risikofreien Zinssatz, die Marktrisikoprämie und den Betafaktor, mit eigenen Annahmen und öffentlich verfügbaren Daten verglichen.

Wir haben die rechnerische Richtigkeit des von der Gesellschaft verwendeten Bewertungsmodells nachvollzogen.

Um der bestehenden Prognoseunsicherheit für die Werthaltigkeitsprüfung Rechnung zu tragen, haben wir die Auswirkungen möglicher Veränderungen des Abzinsungssatzes, der Ergebnisentwicklung bzw. der langfristigen Wachstumsrate auf den erzielbaren Betrag untersucht, indem wir alternative Szenarien berechnet und mit den Werten der Gesellschaften verglichen haben (Sensitivitätsanalyse).

#### **UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN**

Die der Werthaltigkeitsprüfung der Geschäfts- oder Firmenwerte zugrundeliegende Berechnungsmethode ist sachgerecht und steht im Einklang mit den anzuwendenden Bewertungsgrundsätzen. Die der Bewertung zugrundeliegenden Annahmen der Gesellschaft sind insgesamt vertretbar.

#### **■ Angemessenheit der Risikovorsorge Stufe 3**

Zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen verweisen wir auf Note 9 – Ansatz und Bewertung von Finanzinstrumente und Note 43 – Risikovorsorgebestand sowie Note 63 – Angaben zum Kreditrisiko.

#### **DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS**

Das Kreditgeschäft der Aareal Bank umfasst weit überwiegend großteilige gewerbliche Immobilienfinanzierungen, für die der Konzern Aareal Bank die Risikovorsorge mithilfe einer Einzelfallbetrachtung ermittelt. Der Konzern Aareal Bank weist zum 31. Dezember 2021 Wertberichtigungen auf Forderungen aus Krediten in Höhe von 486 Mio. € aus. Hiervon entfallen 403 Mio. € auf Stufe 3-Risikovorsorge.

Zu den wesentlichen Anforderungen des Rechnungslegungsstandards „IFRS 9 – Finanzinstrumente“ gehört, dass die Bemessung der Risikovorsorge generell auf Grundlage von wahrscheinlichkeitsgewichteten Szenarien erfolgt und dies folglich auch für Schuldinstrumente mit beeinträchtigter Bonität (sog. Stufe 3-Risikovorsorge) gilt. In diesem Kontext ist auch der Einfluss von makroökonomischen Faktoren auf die Ausfallrisiken zu berücksichtigen.

Bei der Bestimmung von Szenarien nach Zahl und Inhalt, der Ableitung von erwarteten Cashflows im jeweiligen Szenario und der Schätzung der Eintrittswahrscheinlichkeiten ist in wesentlichem Umfang Ermessen auszuüben. Diese Schätzungen sind mit Unsicherheiten behaftet, die durch die Auswirkungen der Covid 19-Pandemie verstärkt werden können.

Daher war es für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung, dass die Anzahl der betrachteten Szenarien im Einklang mit der Komplexität der die Ausfallrisiken im Einzelfall bestimmenden Verhältnisse einschließlich der Abhängigkeit von makroökonomischen Faktoren stand. Ebenso als bedeutend haben wir angesehen, dass die Auswahl der konkreten Szenarien, die Schätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit pro Szenario und die Schätzung der in den Szenarien jeweils erwarteten Cashflows nachvollziehbar, sachlich begründet und widerspruchsfrei durchgeführt und dokumentiert wurden.

### UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Basierend auf unserer Risikoeinschätzung und der Beurteilung der Fehlerrisiken haben wir unser Prüfungsurteil sowohl auf kontrollbasierte als auch auf aussagebezogene Prüfungshandlungen gestützt. Demzufolge haben wir unter anderem die folgenden Prüfungshandlungen durchgeführt:

In einem ersten Schritt haben wir uns einen vertieften Einblick in die Entwicklung des Kreditportfolios, die damit verbundenen adressenausfallbezogenen 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 verwendeten Prognosen der makroökonomischen Rahmenbedingungen im Einklang standen.

Anschließend haben wir die für die Szenarien abgeleiteten Zahlungsströme gewürdigt. In unsere Würdigung haben wir, in Abhängigkeit von der verfolgten Engagementstrategie, die Bewertung von Kredit-sicherheiten eingeschlossen. Im Rahmen der Prüfung der Werthaltigkeit der zugrunde liegenden Kredit-sicherheiten haben wir in unserem Urteil Wertgutachten unabhängiger Sachverständiger verwendet 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 insbesondere auch vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie

Abschließend haben wir die korrekte Berechnung des Erwartungswerts für den Kreditverlust nachvollzogen.

### **UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN**

Bei den der Stufe 3-Risikovorsorge zugeordneten Forderungen kommen wir zum Ergebnis, dass die Auswahl der konkreten Szenarien, die Schätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit pro Szenario und die Schätzung der in den Szenarien jeweils erwarteten Cashflows, einschließlich der Abhängigkeit von makroökonomischen Faktoren nachvollziehbar, sachlich begründet und widerspruchsfrei durchgeführt und dokumentiert wurden.

### **Sonstige Informationen**

Der Vorstand bzw. der Aufsichtsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die in der Anlage zum Bestätigungsvermerk genannten, nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die übrigen Teile des Geschäftsberichts. Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Konzernabschluss, die inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

### **Verantwortung des Vorstands und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht**

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner ist der Vorstand verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem ist der Vorstand verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der Vorstand verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, 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 wesent-

---

liche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der vom Vorstand angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der vom Vorstand dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Vorstand angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den vom Vorstand dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben vom Vorstand zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger 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 die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

### Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergabe des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der bereitgestellten Datei „Aareal Bank\_AG\_KA+KLB\_ESEF\_2021-12-31.zip“ (SHA256-Hashwert: ae067777139a5f53245107b39609ed502ca1f994a31c29305cb7bd2221a569e) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (10.2021)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist nachstehend weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschafts-

prüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

Der Vorstand der Gesellschaft ist verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner ist der Vorstand der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig erachtet, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende bereitgestellte Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

### **Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-AprVO**

Wir wurden von der Hauptversammlung am 17. Mai 2021 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 30. Mai 2021 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2021 als Konzernabschlussprüfer der Aareal Bank AG tätig.



Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

## Sonstiger Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften Konzernlagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und Konzernlagebericht – auch die im Bundesanzeiger bekanntzumachenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

## Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Markus Winner.

Frankfurt am Main, den 4. März 2022

**KPMG AG**

**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

**Wiechens**

**Wirtschaftsprüfer**

**Winner**

**Wirtschaftsprüfer**

## Anlage zum Bestätigungsvermerk: Nicht inhaltlich geprüfte Bestandteile und Querverweise des Konzernlageberichts

Folgende Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir nicht inhaltlich geprüft:

- die Erklärung zur Unternehmensführung, auf die im Konzernlagebericht Bezug genommen wird und
- der gesonderte nichtfinanzielle Bericht, auf den im Konzernlagebericht Bezug genommen wird.

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

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

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

---

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 1. März 2022

Der Vorstand



Jochen Klösge



Marc Heß



Christiane Kunisch-Wolff



Christof Winkelmann



Eine verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung hat bei der Aareal Bank AG einen hohen Stellenwert und ist sowohl für Vorstand als auch Aufsichtsrat Ausdruck guten kaufmännischen Handelns.

# Transparenz

## Perspektive Wachstum

- 21 An unsere Aktionäre
- 31 Konzernlagebericht
- 101 Konzernabschluss

## **227 Transparenz**

- 228 Erklärung zur Unternehmensführung
- 242 Bericht des Aufsichtsrats
- 255 Adressen
- 256 Glossar
- 260 Finanzkalender

## Erklärung zur Unternehmensführung gemäß §§ 289f, 315d HGB / Corporate Governance-Bericht

---

### Entsprechenserklärung gem. § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der Aareal Bank AG erklären gemäß § 161 Aktiengesetz:

Seit der letzten Entsprechenserklärung der Aareal Bank AG vom Juni 2021 hat die Aareal Bank AG den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung ihrer Veröffentlichung im Bundesanzeiger am 20. März 2020 mit den nachstehenden Einschränkungen entsprochen:

1. Gemäß der Empfehlung B. 3 soll die Erstbestellung von Vorstandsmitgliedern für längstens drei Jahre erfolgen. Diese Regelung sieht auch der Aufsichtsrat der Aareal Bank AG grundsätzlich als Ausdruck guter Unternehmensführung an. Der Aufsichtsrat der Aareal Bank ist bei der Bestellung des neuen Vorstandsvorsitzenden, Jochen Klösge, von dieser Empfehlung ausnahmsweise abgewichen. Herr Klösge wurde mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 15. Juni 2021 für die Dauer von fünf Jahren als Vorstandsvorsitzender bestellt. Aufgrund der erheblichen Berufserfahrung von Herrn Klösge in der Immobilienfinanzierung sowie dem Bankbetrieb wird eine erste verkürzte Amtsperiode nicht für notwendig erachtet. Mit der Bestellung auf fünf Jahre wird Kontinuität und Stabilität in dieser Personalie für die Aareal Bank gesichert.
2. Gemäß der Empfehlung G. 10 Satz 2 soll ein Vorstandsmitglied über die langfristig variablen Gewährungsbeträge erst nach vier Jahren verfügen können. Im Gegensatz zur Entwurfsfassung vom 22. Mai 2019 hat die Regierungskommission in ihrer finalen Fassung auf eine Definition des Begriffs der langfristigen variablen Vergütung verzichtet.

Nach der Definition in der Fassung vom 22. Mai 2019 waren typische Leistungskriterien der langfristig variablen Vergütung u. a. „langfristige finanzielle Erfolge (Profitabilität und Wachstum mit mehrjähriger Bemessungsgrundlage), nichtfinanzielle Erfolge als Voraussetzung späterer finanzieller Erfolge [...], Umsetzung der Unternehmensstrategie [usw.]“.

Im Vergütungssystem der Aareal Bank werden alle Ziele aus der Strategie abgeleitet und über drei Jahre gemessen. Gemäß der o.g. Definition der Entwurfsfassung vom 22. Mai 2019 wäre die gesamte variable Vergütung der Aareal Bank langfristig. Auf Basis der dreijährigen Zielermittlung wird ein rechnerischer Betrag ermittelt, der lediglich zu 20 % direkt ausgezahlt wird. Die übrigen 80 % werden in unterschiedlichen Tranchen und insgesamt über sechs Jahre ausgezahlt.

Das heißt, dass der weit überwiegende Teil der langfristigen variablen Vergütung im Sinne der Kodex-Entwurfsfassung erst frühestens nach vier Jahren und bis zu neun Jahre später zur Verfügung steht. Mangels der nicht übernommenen Definition und der damit einhergehenden Unschärfe der Empfehlung, ist allerdings unklar, ob die Ausgestaltung der Aareal Bank der Kodex-Erwartung genügt. Es wird daher vorsichtshalber eine Abweichung von der Empfehlung in G. 10 Satz 2 erklärt.

3. Ausweislich der Empfehlung D. 4 Satz 2 soll der Aufsichtsratsvorsitzende nicht den Vorsitz im Prüfungsausschuss innehaben. Am 23. November 2021 hat der Aufsichtsrat der Aareal Bank Prof. Dr. Hermann Wagner, der seit seiner Bestellung im Jahr 2015 den Prüfungsausschuss leitet, zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt, nachdem die bisherige Aufsichtsratsvorsitzende, Marija Korsch, den Vorsitz im Aufsichtsrat mit sofortiger Wirkung niedergelegt hat. Aufgrund seiner langjährigen Tätigkeit als Wirtschaftsprüfer und Steuerberater sowie seiner umfangreichen Erfahrung als Vorsitzender des Prüfungsausschusses wird Prof. Dr. Wagner diese Vorsitzfunktion auch weiterhin ausüben. Damit weicht die Aareal Bank von dieser Empfehlung ab.

Wiesbaden, im Dezember 2021

Der Vorstand



Jochen Klösger



Marc Heß



Christiane Kunisch-Wolff



Christof Winkelmann

Für den Aufsichtsrat



Prof. Dr. Hermann Wagner  
(Vorsitzender)



## Corporate Governance-Verständnis der Aareal Bank Gruppe

Die Aareal Bank Gruppe wird von der Aareal Bank AG als Mutterunternehmen geführt. Die Aareal Bank ist ein börsennotiertes Kreditinstitut, welches als sog. bedeutendes Institut direkt durch die Europäische Zentralbank beaufsichtigt wird. Obwohl Vorstand und Aufsichtsrat der Aareal Bank AG eine Vielzahl spezifischer Corporate Governance-Regelungen zu beachten haben, endet ihr gemeinsames Verständnis nicht bei deren Befolgung. Sie diskutieren darüber hinaus regelmäßig die Anwendung freiwilliger Vorgaben, die vom Deutschen Corporate Governance Kodex, der Bankenaufsicht, den Aktionären der Aareal Bank oder aufgrund internationaler Best Practice empfohlen werden oder sich für Aufsichtsrat und Vorstand durch ihre tägliche Arbeit ergeben.

Oberste Maxime des Vorstands und des Aufsichtsrats ist, im Interesse des Unternehmens zu handeln und dabei ihrer Verantwortung gegenüber den Mitarbeitern, den Kunden, den Aktionären und der Öffentlichkeit gerecht zu werden.

## Angaben zu Unternehmensführungspraktiken

Die Unternehmensführung richtet sich neben den gesetzlichen und bankaufsichtsrechtlichen Vorgaben an einem umfangreichen internen Regelwerk aus, das konkrete Richtlinien für die Durchführung und Bearbeitung des Geschäfts der Bank im Sinne unserer ethischen Verantwortung beinhaltet. Dieses Regelwerk umfasst die Satzung, die Geschäftsordnungen für den Aufsichtsrat und für den Vorstand, die Strategien, das Risk Appetite Framework, die Internal Governance Policy, den Code of Conduct sowie die Conflict of Interest Policy und steht allen Mitarbeitern des Unternehmens über die üblichen internen Kommunikationsmittel wie das Intranet der Bank zur Verfügung. Satzung, Code of Conduct, Conflict of Interest Policy und Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat können zudem der Internetseite der Aareal Bank entnommen werden.

## Orientierung am Leitbild des Deutschen Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat lassen sich neben ihrem eigenen und dem Wertgefüge der Aareal Bank vom Leitbild des ehrbaren Kaufmanns und den Grundsätzen guter Unternehmensführung des Deutschen Corporate Governance Kodex leiten. Inwiefern den Empfehlungen des Kodex entsprochen wurde bzw. entsprochen werden soll, wird jährlich in der Entsprechenserklärung nach § 161 Aktiengesetz dargelegt.

Gemäß der Kodex-Empfehlung F. 4 soll in der Erklärung zur Unternehmensführung angegeben werden, welche Empfehlungen des Kodex aufgrund vorrangiger gesetzlicher Bestimmungen nicht anwendbar waren.

- Dies betrifft Kodex-Empfehlung D. 5, wonach der Nominierungsausschuss ausschließlich mit Vertretern der Anteilseignerseite besetzt werden soll. Der Nominierungsausschuss eines Kreditinstituts wird im Kreditwesengesetz gesondert geregelt. § 25d Absatz II Kreditwesengesetz sieht vor, dass der Nominierungsausschuss des Aufsichtsrats weitere Aufgaben übernehmen muss, die nicht nur von den Anteilseignervertretern im Aufsichtsrat vorbereitet werden sollen. Daher ist der Präsidial- und Nominierungsausschuss der Aareal Bank AG auch mit Vertretern der Arbeitnehmer besetzt. Es wird jedoch sichergestellt, dass die Wahlvorschläge an die Hauptversammlung nur durch die Anteilseignervertreter im Ausschuss bestimmt werden.

## Nachhaltigkeitsansatz

Für die Aareal Bank Gruppe ist ihr Beitrag zu einer nachhaltigen volkswirtschaftlichen Entwicklung ein zentrales Anliegen. Als Partner der Immobilienwirtschaft setzt die Aareal Bank Gruppe auf ein unternehmerisches Handeln, das den Bedürfnissen der Branche und der Stakeholder gerecht wird. Sie ist sich ihrer mit dem Leitbild der Nachhaltigkeit verbundenen Verantwortung und notwendigen Orientierung an gesellschaftlichen Bedürfnissen bewusst und möchte den nachfolgenden Genera-

tionen ihre Lebensgrundlagen und Gestaltungsmöglichkeiten bewahren.

Das Leitbild der Nachhaltigkeit, welches mit einem integrierten Nachhaltigkeitsmanagement unterlegt ist, ist essenzieller Bestandteil der Unternehmensstrategie und fasst die Grundsätze unternehmerischer Verantwortung der Aareal Bank Gruppe zusammen, die im Einklang mit dem Anspruch an nachhaltiges Wirtschaften stehen:

- Wir denken integriert und zukunftsorientiert unter Berücksichtigung ethischer, gesellschaftlicher und ökologischer Themenstellungen.
- Wir analysieren Trends ganzheitlich, bewerten daraus resultierende Chancen und Risiken und richten unsere zukunftsorientierte Nachhaltigkeitsleistung darauf aus.
- Wir haben alle relevanten Anspruchsgruppen im Blick, setzen auf einen aktiven Austausch mit diesen in unterschiedlichen Dialogformaten und zeigen auf, wie wir gewonnene Erkenntnisse nutzen.
- Wir stellen sicher, dass bei unternehmerischen Entscheidungen ökologische, soziale und Governance-relevante Aspekte bedacht werden und kommunizieren Fortschritte und Herausforderungen transparent und glaubwürdig.
- Wir fokussieren uns, setzen um und stärken so nachhaltigkeitsrelevante Unternehmenswerte, wie z. B. Verlässlichkeit, Innovationskraft, Integrität, Transparenz und Risikomanagement, Attraktivität als Arbeitgeber und Aufbau/Pflege vertrauensvoller Kundenbeziehungen.

Dabei orientieren wir uns an nationalen und internationalen Rahmenwerken, bekennen uns zu Initiativen bzw. sind Organisationen beigetreten, die allgemein anerkannte ethische Standards vertreten und deren Wertvorstellungen wir teilen. Relevant sind hier u. a.:

- United Nations Global Compact,
- International Labor Organisation,

- Deutscher Corporate Governance Kodex,
- Charta der Vielfalt,
- Charta zur Vereinbarkeit von Beruf und Pflege.

Das bereits 2012 etablierte Nachhaltigkeitskomitee dient dem Vorstand als Plattform zum gruppenweiten Ausbau von Nachhaltigkeitsleistung und -berichterstattung und fungiert zugleich als Diskussions- und Beratungsgremium für die Konzernnachhaltigkeitsbeauftragte, die relevante Themen in den Vorstand einbringt. Ihm gehören Vertreter aller wesentlichen Fachbereiche an.

Weitere Informationen können dem aktuellen Nachhaltigkeitsbericht entnommen werden:  
[www.aareal-bank.com/investorenportal/finanzinformationen/nachhaltigkeitsberichte/](http://www.aareal-bank.com/investorenportal/finanzinformationen/nachhaltigkeitsberichte/)

### Code of Conduct

Integrität und verantwortungsvolles Handeln begreifen wir grundsätzlich als unternehmensweite Verpflichtung, die für die Mitglieder des Vorstands sowie des Aufsichtsrats und alle Mitarbeiter – unabhängig von ihrer Funktion und Aufgabe – gilt. Unser intern vorgegebener Code of Conduct beinhaltet daher verbindliche Regeln für gesetzeskonformes und ethisches Verhalten aller Mitarbeiter gegenüber Kunden, Geschäftspartnern und Kollegen. Die Aareal Bank Gruppe möchte auch auf diese Weise dazu beitragen, dass das von den Stakeholdern – unseren Kunden, Geschäftspartnern, Investoren und Mitarbeitern – dem Unternehmen entgegengebrachte Vertrauen bestätigt und gleichzeitig weiter gestärkt wird ([www.aareal-bank.com/footermenu/code-of-conduct](http://www.aareal-bank.com/footermenu/code-of-conduct)).

### Conflict of Interest Policy

Die Prozesse der Aareal Bank sind bzw. werden darauf ausgerichtet, dass Interessenkonflikte möglichst gar nicht erst entstehen. Treten sie gleichwohl auf, ist der richtige Umgang mit ihnen entscheidend. Um nachteilige Konsequenzen für Kunden, die Bank und ihre Mitarbeiter zu vermeiden und keine Zweifel an der Integrität der Aareal Bank Gruppe

aufkommen zu lassen, besteht eine gruppenweit geltende Richtlinie zum richtigen Umgang mit Interessenkonflikten. Diese Regelungen geben Orientierung, wie Interessenkonflikte erkannt, dokumentiert und einer sachgerechten Lösung zugeführt werden. Alle Mitarbeiter sind gehalten, über in ihrem Abreitsbereich auftretende Interessenkonflikte Transparenz herzustellen und dafür zu sorgen, dass sie nach den Vorgaben der Richtlinie behandelt werden.

### Diversitätsgrundsätze

Vorstand und Aufsichtsrat bekennen sich ausdrücklich zur Vielfalt in der gesamten Aareal Bank Gruppe.

Danach heißt Vielfalt:

- Wertschätzung der Einzigartigkeit jedes Individuums und Respekt vor seiner Andersartigkeit,
- Chancengleichheit auf allen Ebenen,
- Vermeidung jeder Art von Diskriminierungen und
- Überzeugung, dass Vielfalt sowohl eine Bereicherung der Unternehmenskultur als auch einen Erfolgsfaktor zur Erreichung von strategischen Zielen darstellt.

Damit soll die Attraktivität der Aareal Bank Gruppe als ein moderner Arbeitgeber gefördert, die Bindung der Mitarbeiter gefestigt und die Mitarbeitermotivation erhöht sowie eine leistungsorientierte und individuelle Förderung von Fähigkeiten und Kompetenzen gewährleistet werden. Zudem soll auf den demografischen Wandel und eine älter werdende Belegschaft reagiert sowie individuellen Lebenssituationen und -phasen Rechnung getragen werden.

Um die Bedeutung von Diversity zu unterstreichen und zu dokumentieren, dass der Gedanke der Vielfalt in der Aareal Bank Gruppe einen hohen Stellenwert besitzt, hat die Bank im Jahr 2013 zusätzlich die Charta der Vielfalt, eine seit 2006 bestehende Initiative der deutschen Wirtschaft, unterzeichnet. Im Dezember 2021 hat die Aareal Bank AG eine Diversity Richtlinie eingeführt.

Die Aareal Bank beschäftigt Mitarbeiter aus 40 Nationen. An den Auslandsstandorten der Aareal Bank achten wir darauf, Positionen, wenn möglich, überwiegend mit lokalem Personal zu besetzen. Die Aareal Bank Gruppe legt großen Wert darauf, dass Frauen und Männer sowohl bei Besetzungsentscheidungen als auch hinsichtlich der Weiterentwicklung durch Qualifizierungsmaßnahmen und der Vergütung im Unternehmen gleichbehandelt werden. So werden alle vakanten Positionen unterhalb der Ebene der leitenden Angestellten grundsätzlich im Rahmen von Stellenausschreibungsverfahren besetzt, auf die sich alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bewerben können. Bei der Entlohnung der Mitarbeiter differenzieren wir nicht nach Geschlecht, sondern achten ausschließlich auf Aspekte wie Qualifizierung, Berufserfahrung oder Ausbildung.

Gemäß dem Gesetz zur gleichberechtigten Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst setzt der Vorstand konkrete Ziele, unter Angaben konkreter Umsetzungsfristen, für den Frauenanteil auf den ersten beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands in der Aareal Bank AG. Auf der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands soll der Frauenanteil bis zum 30. Juni 2022 mindestens 13,5 % betragen. Zum 31. Dezember 2021 betrug der Frauenanteil 18,2 % (Vorjahr: 14,7 %). Auf der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands soll der Frauenanteil bis zum 30. Juni 2022 mindestens 21,1 % betragen. Zum 31. Dezember 2021 betrug der Frauenanteil 21,2 % (Vorjahr: 23,1 %).

Konzernweit lag der Frauenanteil in allen Führungspositionen der Aareal Bank Gruppe bei 24,3 % (Vorjahr: 24,6 %). Bei der Aareal Bank AG umfasst der Anteil 21,4 % (Vorjahr: 21,6 %) und bei der Aareon 25,5 % (Vorjahr: 25,5 %). Der Anteil weiblicher Mitarbeiter in der Aareal Bank Gruppe insgesamt betrug zum 31. Dezember 2021 36,6 % (Vorjahr: 37,6 %), in der Aareal Bank AG 41,4 % (Vorjahr: 42,5 %) und der Aareon 33,9 % (Vorjahr: 34,4 %).

In Deutschland verfügen die Aareal Bank und die Aareon entsprechend dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) über AGG-Beauftragte. Gleichzeitig werden AGG-Schulungen für alle Mitarbeiter durchgeführt. In den USA enthält das Mitarbeiterhandbuch Regelungen zur Vermeidung von Belästigung und Schikane am Arbeitsplatz („Anti-Harassment“-Regeln).

## Inklusion

Der Anteil der schwerbehinderten Mitarbeiter der Aareal Bank AG belief sich im Jahr 2021 auf 4,4 % (Vorjahr: 5 %). Diese Mitarbeitergruppe wird in den deutschen Gesellschaften des Konzerns durch eine Behindertenvertretung repräsentiert.

## Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand leitet das Unternehmen und ist für seine strategische Ausrichtung, wesentliche Geschäfte und die ordnungsgemäße Organisation, einschließlich der Implementierung wirksamer Überwachungssysteme, zuständig. Die Geschäftstätigkeit richtet er auf die langfristige und nachhaltige Entwicklung des Unternehmens aus. Bei seinen Entscheidungen bezieht er hierzu die langfristigen Folgen seines Handelns mit ein und lässt sich von den ethischen Grundsätzen der Aareal Bank Gruppe (s. relevante Unternehmensführungspraktiken) leiten.

## Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat übt seine Kontrolle durch unterschiedliche Instrumente aus. Zum einen hat er die Berichtspflichten des Vorstands in dessen Geschäftsordnung festgelegt, um für eine umfassende und zeitnahe Information Sorge zu tragen. Zu diesen Berichten zählen u. a. die Finanzberichte vor ihrer Veröffentlichung, die Berichte der Internen Revision, des Risikocontrollings und Compliance sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers. In dieser Geschäftsordnung hat er auch die Geschäfte des

Vorstands bestimmt, für die seine Zustimmung benötigt wird.

Mit der Auswahl geeigneter Vorstandsmitglieder (vgl. Leitlinien für die Auswahl von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern), einer auf das langfristige und nachhaltige Unternehmensinteresse ausgerichteten Vorstandsvergütung und ihrer wirksamen Kontrolle trägt der Aufsichtsrat darüber hinaus zu einem nachhaltigen Erfolg der Aareal Bank Gruppe im Interesse der Anleger, der Kunden, der Geschäftspartner, der Mitarbeiter und der Öffentlichkeit bei.

Zur effizienten Wahrnehmung seiner Kontrollaufgaben hat der Aufsichtsrat fünf Ausschüsse eingerichtet: den Präsidial- und Nominierungsausschuss, den Vergütungskontrollausschuss, den Risikoauschuss, den Prüfungsausschuss und den Technologie- und Innovationsausschuss. Die jeweiligen Ausschussmitglieder können der Übersicht im Anhang des Geschäftsberichts 2021 entnommen werden: [www.aareal-bank.com/investorenportal/finanzinformationen/finanzberichte/archiv/2021/](http://www.aareal-bank.com/investorenportal/finanzinformationen/finanzberichte/archiv/2021/)

## Präsidial- und Nominierungsausschuss

Der Präsidial- und Nominierungsausschuss bereitet die dem Aufsichtsrat obliegenden Grundsatzfragen, Personalfragen und Kapitalmaßnahmen vor. Über einen regelmäßigen Strategie-Dialog unterstützt er den Aufsichtsrat vor allem bei der Beratung zur und Überwachung der Strategie. Zu den weiteren Aufgaben des Ausschusses zählen die Beurteilung der inneren Verfassung der Aareal Bank, die Corporate Governance, Fragen der Personalplanung im Vorstand und der individuellen Vertragsgestaltung mit Vorstandsmitgliedern. Der Präsidial- und Nominierungsausschuss erarbeitet Anforderungsprofile für die Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder, unterstützt den Aufsichtsrat bei der Auswahl geeigneter Kandidaten, berücksichtigt dabei neben den persönlichen und fachlichen Anforderungen auch seine Ziele zur Zusammensetzung, inklusive des Diversitätskonzepts, führt die Evaluation von Vorstand sowie Aufsichtsrat mindestens jährlich durch und bestimmt, inwiefern Weiterbildungs- oder sonstiger Anpassungsbedarf bei Vorstand bzw. Aufsichtsrat besteht. Weiterhin überwacht bzw. beschließt der

Präsidial- und Nominierungsausschuss, wenn notwendig, über Vorlagen zu Organkrediten und anderen Geschäften mit nahestehenden Personen (sog. Related Party Transactions). Der Präsidial- und Nominierungsausschuss ist zudem für die Beurteilung von und den Umgang mit Interessenkonflikten aus dem Bereich des Vorstands bzw. des Aufsichtsrats anhand der Conflict of Interest Policy des Vorstands und des Aufsichtsrats zuständig.

Die Beratungen über die Nominierung von Anteilseignervertretern für die Wahl durch die Hauptversammlung finden im Präsidial- und Nominierungsausschuss unter Ausschluss der Arbeitnehmervertreter statt.

#### **Vergütungskontrollausschuss**

Der Vergütungskontrollausschuss überwacht die angemessene Ausgestaltung der Vergütungssysteme der Vorstände und Mitarbeiter unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Vergütungssysteme auf das Gesamtrisikoprofil der Aareal Bank. Der Vergütungskontrollausschuss bereitet für den Aufsichtsrat entsprechende Beschlüsse, u. a. über die Vergütung der Vorstandsmitglieder, vor. Der Vergütungskontrollausschuss nimmt die Informationen des Vergütungsbeauftragten der Aareal Bank sowie die zur Offenlegung bestimmten Informationen zum Vergütungssystem entgegen.

#### **Risikoausschuss**

Der Risikoausschuss befasst sich mit allen wesentlichen Risikoarten des Geschäfts der Aareal Bank und ist neben dem Gesamtaufichtsrat Empfänger der Risikoberichterstattung (s. hierzu Risikobericht). Die wesentlichen Risikoarten umfassen sowohl finanzielle als auch nichtfinanzielle Risikoarten, unter anderem auch der IT. Der Ausschuss befasst sich auch mit den Inhalten der Risikostrategien gemäß den Vorgaben der MaRisk, prüft die Konformität mit der Geschäftsstrategie und bereitet die entsprechenden Beschlüsse des Aufsichtsrats vor. Er berät den Vorstand zudem zur Ausgestaltung eines angemessenen und wirksamen Risikomanagementsystems und achtet auf eine ausreichende Risikotragfähigkeit. Hierzu überwacht er den Vor-

stand insbesondere bei der Festlegung des Risikoappetits und der entsprechenden Limite, um diesen einzuhalten.

#### **Prüfungsausschuss**

Der Prüfungsausschuss ist für alle Fragen zur Rechnungslegung und zur Prüfung des Konzerns und der Aareal Bank AG zuständig. Der Ausschuss ist verantwortlich für die Vorbereitung und Durchführung der Prüfung des Jahres- und des Konzernabschlusses und bereitet die Entscheidungen des Aufsichtsrats auf der Basis seiner Auswertung der Prüfungsberichte des Abschlussprüfers vor. Zu diesem Zweck berichtet er dem Aufsichtsrat über die Ergebnisse seiner Auswertung und die daraus abgeleiteten Bewertungen. Die Vorbereitung der Abschlussprüfung umfasst auch die Vorbereitungen für die Beauftragung des Abschlussprüfers auf der Basis des Beschlusses der Hauptversammlung, die Überprüfung der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, einschließlich der Billigung von zulässigen Nichtprüfungsleistungen, die Vereinbarung des Prüfungshonorars sowie die Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten wie auch die regelmäßige Auswahl eines neuen Abschlussprüfers. Weiterhin erörtert der Prüfungsausschuss die Zwischenmitteilungen und den Halbjahresbericht mit dem Vorstand und lässt sich vom Wirtschaftsprüfer über die prüferische Durchsicht des Halbjahresabschlusses berichten. Daneben ist der Prüfungsausschuss für die Prüfung der vom Vorstand vorgelegten Planungsrechnung verantwortlich und für die Entgegennahme der Berichterstattung von Compliance und der Internen Revision. Ebenso fällt die Überwachung der Wirksamkeit des Internen Kontroll- und Überwachungssystems in seinen Verantwortungsbereich.

Der Prüfungsausschuss besteht aus mindestens zwei Finanzexperten, wovon einer über Sachverstand auf dem Gebiet der Rechnungslegung und ein anderer über Sachverstand auf dem Gebiet der Abschlussprüfung zu verfügen hat.

#### **Technologie- und Innovationsausschuss**

Der Ausschuss befasst sich mit Themen zur Informationstechnologie, die innerhalb des Unter-

nehmens genutzt wird, und zu den informations-technischen Produkten, die von Unternehmen der Aareal Bank Gruppe produziert und vertrieben werden. Das Spektrum umfasst sowohl Produkte des Bank- als auch des Aareon-Segments. Er überwacht in diesem Rahmen auch die Umsetzung der Digitalisierungsstrategie der Aareal Bank Gruppe, die neben der technischen Transformation auch moderne und agile Arbeits- und Projektmethoden voraussetzt.

## Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Aufsichtsrat und Vorstand arbeiten im Rahmen der Sitzungen des Aufsichtsrats und außerhalb von ihnen vertrauensvoll und konstruktiv-kritisch zusammen. Innerhalb der Sitzungen ist die Diskussion von einer angemessenen und zielorientierten Arbeitsatmosphäre geprägt. An Sitzungen bzw. Tagesordnungspunkten, an denen insbesondere zu Personalien, der Vorstandsvergütung, den Evaluationsergebnissen sowie zu einzelnen geschäftlichen bzw. strategischen Aspekten beraten wird, nehmen die Mitglieder des Vorstands nicht teil.

Außerhalb der Sitzungen kommunizieren vor allem der Aufsichtsrats- und die Ausschussvorsitzenden mit den jeweils zuständigen Vorstandsmitgliedern. Der Aufsichtsratsvorsitzende tauscht sich mit dem Vorstandsvorsitzenden regelmäßig zu Fragen der Strategie, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements, der Compliance sowie zu Personal- und Vergütungsfragen aus. Die Vorsitzende des Risikoausschusses vertieft Fragestellungen in Bezug auf die Risikolage, das Risikomanagement und die Risikostrategien insbesondere mit dem Risikovorstand, während sich der Vorsitzende des Prüfungsausschusses ebenfalls mit dem Risiko-, aber auch dem Finanzvorstand und dem Abschlussprüfer regelmäßig austauscht und die Vorsitzende des Technologie- und Innovationsausschusses mit dem Vorstandsvorsitzenden Gespräche außerhalb der Sitzungen führt. Über den wesentlichen Inhalt dieser Gespräche berichten die Vorsitzenden im Rahmen der nächsten ordentlichen Ausschusssitzung.

## Kommunikation

Die Aareal Bank misst der umfassenden Stakeholder-Kommunikation einen hohen Stellenwert bei. Sie hat sich zum Ziel gesetzt, mit allen Stakeholdern eine aktive, offene und transparente Kommunikation zu führen und deren Interessen gleichermaßen miteinzubeziehen. Diesem Kommunikationsansatz sieht sich die Aareal Bank auch im Bereich der Mitwirkung an der politischen Willensbildung durch das Einbringen fachlich fundierter Expertise verpflichtet. Insoweit ist die Aareal Bank im neu geschaffenen Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung als juristische Person eingetragen.

Sämtliche Presse- und Ad-hoc-Mitteilungen der Aareal Bank, Unternehmenspräsentationen sowie Geschäfts-, Nachhaltigkeits- und Quartalsberichte werden auf der Internetseite veröffentlicht und stehen dort für jede an dem Unternehmen interessierte Person zeitgleich zur Einsicht und zum Herunterladen zur Verfügung. Darüber hinaus werden regelmäßig im Finanzkalender anstehende Termine bekannt gegeben.

Die Angaben zur Finanz- und Ertragslage des Unternehmens gibt die Aareal Bank viermal jährlich bekannt. Der Vorstand stellt die Ergebnisse persönlich in Presse- und Analystenkonferenzen vor bzw. gibt Presseerklärungen ab.

Alle Informationen können der Internetseite der Aareal Bank entnommen werden:  
[www.aareal-bank.com/investorenportal/](http://www.aareal-bank.com/investorenportal/)

## Beziehung zu den Aktionären

Um eine direkte Kommunikation zu ermöglichen, hat die Aareal Bank einen eigenen Bereich für Investor Relations in ihrer Organisation eingerichtet, der Aktionären, weiteren Investoren und Analysten als erster Ansprechpartner zur Verfügung steht. Die Ansprechpartner von Investor Relations können der Internetseite der Aareal Bank entnommen werden: [www.aareal-bank.com/investorenportal/aktieninvestoren/kontakt/](http://www.aareal-bank.com/investorenportal/aktieninvestoren/kontakt/)



Über sog. Roadshow-Aktivitäten werden Aktionäre und weitere Stakeholder gezielt angesprochen und ihre Meinung zur Aareal Bank aktiv eingeholt. Auch der Vorsitzende des Aufsichtsrats steht für Gespräche mit Aktionären sowie anderen Stakeholdern zur Verfügung und nutzt eigene Roadshow-Aktivitäten, um eine externe Beurteilung der Unternehmensführung einzuholen.

Die Bank hält zudem einmal jährlich eine ordentliche Hauptversammlung ab. Durch ihre aktive Teilnahme an der Hauptversammlung können die Aktionäre an der Gestaltung der Aareal Bank teilnehmen. Durch das Gesetz über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie vom 27. März 2020 hat der Gesetzgeber die zeitlich limitierte Möglichkeit geschaffen, Hauptversammlungen pandemiebedingt auch als virtuelle Versammlungen abzuhalten sowie die physische Teilnahme der Aktionäre auszuschließen und einzelne Aktionärsrechte zu beschränken.

Im Verlauf der Hauptversammlung entscheiden die Anteilseigner insbesondere über die Entlastung von Aufsichtsrat und Vorstand, die Verwendung eines Bilanzgewinns, Satzungsänderungen sowie Ermächtigungen zu Kapitalmaßnahmen. Die Hauptversammlung wählt den Abschlussprüfer für das Unternehmen und entscheidet über die Wahl von Anteilseignervertretern in den Aufsichtsrat sowie der Hauptversammlung zugewiesene weitere Beschlussgegenstände.

In physisch abgehaltenen Hauptversammlungen können die Aktionäre des Unternehmens Stellungnahmen oder Empfehlungen per Brief, Fax oder E-Mail an das Unternehmen richten oder persönlich durch Wortmeldung auf der Hauptversammlung vortragen. Die Aktionäre können weiterhin Gegen- oder Erweiterungsanträge zur Tagesordnung der Hauptversammlung stellen und damit den Verlauf der Versammlung mitgestalten und beeinflussen.

## **Leitlinien für die Auswahl von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern**

Nach der Überzeugung des Aufsichtsrats der Aareal Bank AG sind Vorstand und Aufsichtsrat angemessen besetzt, wenn jedes Mitglied in der Lage ist, seine Aufgaben zu erfüllen (fachliche Qualifikation), es die nötige Zeit aufwendet und die Integrität mitbringt, sich bei seiner Aufgabenerfüllung von den ethischen Grundsätzen der Aareal Bank leiten zu lassen (persönliche Zuverlässigkeit inklusive der Aspekte potenzieller Interessenkonflikte und Unabhängigkeit). Das jeweilige Gesamtorgan ist so zusammenzusetzen, dass die Zusammenarbeit und eine möglichst umfangreiche Meinungs- und Kenntnisvielfalt gefördert werden (Diversitätskonzept).

Der Aufsichtsrat hat konkrete Anforderungen und Prozesse festgelegt, um diese Kriterien bei der Evaluation der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie bei der Auswahl von Kandidaten für den Vorstand oder der Anteilseignerseite des Aufsichtsrats zu überprüfen. Dabei hat er die Vorgaben des Aktiengesetzes und des Kreditwesengesetzes wie auch die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex berücksichtigt. Zudem wurden die bankaufsichtsrechtlichen Leitlinien der Europäischen Zentralbank sowie der Europäischen Bankenaufsicht zur Eignung und zur internen Governance sowie die Corporate-Governance-Richtlinien der für die Aareal Bank relevanten Stimmrechtsberater und wesentlichen Aktionäre einbezogen. Neben dem Aufsichtsrat überprüft auch die Europäische Zentralbank zum Tätigkeitsbeginn die Eignung des jeweiligen Kandidaten anhand des sog. Fit & Proper-Verfahrens.

## **Persönliche Zuverlässigkeit**

Die Grundsätze der persönlichen Zuverlässigkeit gelten für alle Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats gleichermaßen. Alle Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder sollen ehrlich, integer und unvoreingenommen sein, die ethischen Grundsätze der Aareal Bank, niedergelegt im Code of Conduct,

leben und der Wahrnehmung ihrer Aufgaben ausreichend Zeit widmen. Für jedes Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied hat der Aufsichtsrat den zeitlichen Aufwand ermittelt und überprüft jährlich, ob der Ausübung des Mandats auch genügend Zeit gewidmet wurde. Dabei achtet er auf die Einhaltung der Vorgaben zu der zulässigen Anzahl von weiteren Mandaten gemäß der §§ 25c Abs. 2 und 25d Abs. 3 Kreditwesengesetz.

### Interessenkonflikte & Unabhängigkeit im Aufsichtsrat

Neben der gruppenweit geltenden Conflict of Interest Policy gelten besondere Regelungen für den Aufsichtsrat. Im Unternehmensinteresse zu handeln, bedeutet, Abwägungen frei von sachfremden Einflüssen zu treffen. Der Aufsichtsrat misst daher dem Umgang und der Offenlegung von tatsächlichen, potenziellen, vorübergehenden sowie dauerhaften Interessenkonflikten, die z. B. die Unabhängigkeit des Aufsichtsrats infrage stellen können, besondere Bedeutung bei.

Den Umgang mit Interessenkonflikten von Vorstand und Aufsichtsrat hat der Aufsichtsrat in der speziell auf diese Organe ausgerichteten Conflict of Interest Policy des Vorstands und des Aufsichtsrats geregelt. Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder haben danach bei möglichen Interessenkonflikten für Transparenz zu sorgen. Die Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands haben schriftlich erklärt, dass im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Interessenkonflikte im Sinne der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex E. I aufgetreten sind. Bewerberinnen bzw. Bewerber, bei denen von vornherein ein wesentlicher und nicht mitigierbarer Interessenkonflikt zu vermuten ist, kommen als Kandidatinnen bzw. Kandidaten nicht infrage.

Der Aufsichtsrat hat zudem für sich festgelegt, wann die Unabhängigkeit eines seiner Mitglieder entfällt und überprüft mindestens jährlich, ob die Unabhängigkeit einzelner Mitglieder gegebenenfalls entfallen ist bzw. entfallen wird. Bei Vorliegen der folgenden Umstände geht der Aufsichtsrat grundsätzlich vom Entfall der Unabhängigkeit aus:

- Mit Beginn der 4. Amtszeit als Mitglied des Aufsichtsrats der Aareal Bank AG („Regelzugehörigkeitsgrenze“). Amtszeiten beginnen mit der Wahl durch die Hauptversammlung, nicht bei gerichtlicher Bestellung.
- Wenn zwischen der Tätigkeit als Vorstandsmitglied und als Aufsichtsratsmitglied bei der Aareal Bank AG weniger als fünf Jahre vergangen sind.
- Wenn zwischen der Tätigkeit für die Aareal Bank Gruppe auf der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands und der Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied der Aareal Bank AG weniger als drei Jahre vergangen sind.
- Wenn zwischen der Tätigkeit als oder für einen wesentlichen Berater, Abschlussprüfer, sonstigen Dienstleister oder Kunden der Aareal Bank und der Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied weniger als drei Jahre vergangen sind.
- Wenn das Aufsichtsratsmitglied zugleich für einen wesentlichen Wettbewerber tätig ist. Dies umfasst nicht nur die Tätigkeit als Mitarbeiter, Vorstand oder Aufsichtsrat, sondern kann auch vorliegen, wenn die Person als Berater für einen wesentlichen Wettbewerber tätig ist.

Darüber hinaus gelten für Aufsichtsratsmitglieder die gesetzlichen Grenzen des § 100 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 Aktiengesetz. Diese Vorgaben sind gegenüber den zuvor genannten allerdings zwingend und verhindern eine Nominierung bzw. müssen zur Amtsniederlegung führen.

Zum 31. Dezember 2021 sind nach der vorstehenden Definition und Einschätzung des Aufsichtsrats alle Anteilseignervertreter (Herr Prof. Dr. Hermann Wagner, Frau Jana Brendel, Herr Richard Peters, Frau Sylvia Seignette und Frau Elisabeth Stheeman) unabhängig.



## Fachliche Qualifikation

Jedes Organmitglied muss über die Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen verfügen, um seine Aufgaben ordnungsgemäß zu erfüllen, d.h. mindestens die wesentliche Geschäftstätigkeit sowie die damit verbundenen wesentlichen Risiken, das darauf bezogene Kontroll- und Überwachungssystem sowie die entsprechende Rechnungslegung und Unternehmensberichterstattung verstehen und beurteilen zu können. Dazu gehört auch, mit den zugrunde liegenden wesentlichen rechtlichen Vorgaben vertraut zu sein. Jedes Aufsichtsratsmitglied muss in der Lage sein, die dem Gesamtaufsichtsrat obliegenden Aufgaben erfüllen zu können.

Wenn Aufsichtsratsmitglieder den Vorsitz eines Ausschusses übernehmen, sollen sie über eine weitreichende Expertise in den dem Ausschuss zugewiesenen Themen verfügen. So muss beispielsweise der Vorsitzende des Prüfungsausschusses u.a. Experte in Fragen der Rechnungslegung und interner Kontroll- und Risikomanagementsysteme und der Vorsitzende des Risikoausschusses Experte in der Beurteilung der Wirksamkeit von Risikomanagementsystemen von Kreditinstituten sein.

Insgesamt hat der Aufsichtsrat für seine kollektive Zusammensetzung bestimmt, dass die folgenden weiteren Expertisen in einem angemessenen Umfang in seiner Gesamtzusammensetzung vertreten sein sollen:

- Erfahrung in den für die Aareal Bank Gruppe wesentlichen Branchen und Finanzmärkten,
- Digitalisierung und Transformation,
- Strategische Planung,
- Ausgestaltung und Überwachung von Risikomanagement-, Internen Kontrollsystemen sowie Corporate-Governance-Rahmenwerken,
- Rechnungslegung sowie Abschlussprüfung.

Die Lebensläufe der Mitglieder des Vorstands ([www.aareal-bank.com/ueber-uns/unternehmensprofil/vorstand/](http://www.aareal-bank.com/ueber-uns/unternehmensprofil/vorstand/)) sowie der Mitglieder des Aufsichtsrats ([www.aareal-bank.com/ueber-uns/unternehmensprofil/aufsichtsrat/](http://www.aareal-bank.com/ueber-uns/unternehmensprofil/aufsichtsrat/)) können der Internetseite entnommen werden.

## Diversitätskonzept

Vorstand und Aufsichtsrat verfolgen in ihren Gremien grundsätzlich das Ziel einer möglichst großen Vielfalt in den Aspekten Geschlecht, Alter, Internationalität und fachliche Diversität. Unter mehreren gleich geeigneten Kandidaten wird die weitere Auswahl unter Heranziehung dieser Aspekte getroffen, um Gruppendenken zu vermeiden und ein möglichst umfangreiches Spektrum unterschiedlicher Sichtweisen im Interesse einer bestmöglichen Entscheidung für die Aareal Bank zusammenzuführen. Der Vorstand trägt dafür Sorge, dass diese Aspekte der Vielfalt ebenfalls auf den unter ihm stehenden Führungsebenen berücksichtigt werden, um eine an diesem Diversitätskonzept orientierte Nachfolge zu ermöglichen. Für die zuvor genannten Diversitätsaspekte hat der Aufsichtsrat für sich und den Vorstand einzelne Ziele gesetzt, deren Umsetzung er jährlich darlegt. Diese Ziele versteht er als Mindestziele, die einer darüber hinausgehenden Erfüllung nicht im Wege stehen.

### Geschlechterdiversität

Gemäß dem Gesetz zur gleichberechtigten Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst setzt der Aufsichtsrat unter Angaben konkreter Umsetzungsfristen Ziele für den Frauenanteil im Aufsichtsrat und Vorstand. Der Vorstand nimmt dies gleichermaßen für die ersten beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands vor. Der Aufsichtsrat soll bis zum 30. Juni 2022 über einen Frauenanteil von mindestens 25 % verfügen. Gegenwärtig beträgt er 44,4 % (Vorjahr: 41,7 %). Der Vorstand soll bis zum 30. Juni 2022 über einen Mindestfrauenanteil von 20 % verfügen. Gegenwärtig beträgt der Anteil 25 % (Vorjahr: 33,3 %). Die vom Aufsichtsrat festgelegten Mindestziele werden demzufolge erreicht.

### Altersdiversität

Um eine kontinuierliche Weiterentwicklung von Vorstand und Aufsichtsrat zu fördern, hat der Aufsichtsrat für sich und den Vorstand Ziele für die Altersstruktur festgelegt. Kandidatinnen bzw.

Kandidaten sollen bei der (Wieder-)Wahl in den Aufsichtsrat die Altersgrenze von 70 Jahren noch nicht erreicht haben. Der Aufsichtsrat soll zudem nicht lediglich aus Mitgliedern in einem Alter von über 60 Jahren bestehen. Mitglieder des Vorstands sollen während ihrer Amtszeit die Altersgrenze von 65 Jahren nicht überschreiten. Diese Ziele werden gegenwärtig erfüllt.

### Internationalität

Begründet auf der internationalen Geschäftstätigkeit der Aareal Bank hat der Aufsichtsrat für sich und den Vorstand zudem das Ziel einer möglichst umfassenden internationalen Erfahrung festgelegt, die durch die ausländische Nationalität oder erhebliche Berufserfahrung in einem anderen Staat nachgewiesen werden kann. Beim Vorstand beträgt dieser Anteil gegenwärtig 25 % (Vorjahr: 33,3 %), beim Aufsichtsrat 22,2 % (Vorjahr: 33,3 %).

### Fachliche Diversität

Der Aufsichtsrat verfolgt sowohl bei der Auswahl der Mitglieder des Vorstands als auch des Aufsichtsrats das Ziel einer möglichst großen beruflichen Vielfalt. Die Möglichkeiten hierzu sind allerdings durch die hohen fachlichen Anforderungen an Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder von sog. bedeutenden Kreditinstituten begrenzt. Unter anderem verlangen bankaufsichtsrechtliche Vorgaben von Vorstandsmitgliedern grundsätzlich einschlägige Erfahrungen im Kreditgeschäft und im Risikomanagement. Gemäß § 100 Abs. 5 Aktiengesetz müssen die Mitglieder des Aufsichtsrats zudem in ihrer Gesamtheit mit dem Sektor, in dem die Gesellschaft tätig ist, vertraut sein. Das vom Aufsichtsrat verfolgte Ziel, dass nicht alle Mitglieder den Hauptteil ihrer Berufserfahrung bei einem Kreditinstitut erworben haben, wird gegenwärtig erfüllt.

### Wahlperioden und -zeitpunkte („Staggered Board“)

Um den gleichzeitigen Abfluss erheblichen Know-hows zu vermeiden, hat der Aufsichtsrat unterschiedliche Wahlzeitpunkte gebildet, zu

denen über drei Gruppen von Aufsichtsratsmitgliedern entschieden werden soll. Die Amtszeiten von Herrn Peters und Frau Seignette laufen bis zur ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2023, die Amtszeiten der anderen zum Jahreswechsel amtierenden Anteilseignervertreter bis zur ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2024. Die Amtszeiten der Anteilseigner betragen grundsätzlich vier Jahre, wodurch spätestens alle drei Jahre über einen Teil der Anteilseignerseite neu zu beschließen und die Möglichkeit der Erneuerung gegeben ist. Das System der Staggered Boards wird auch im Hinblick auf weitere Veränderungen im Aufsichtsrat berücksichtigt werden.

Die Amtszeiten der Arbeitnehmervertreter betragen weiterhin fünf Jahre und laufen gegenwärtig bis zur ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2025.

### Regelmäßige Evaluation der Eignung und Leistung

Der Präsidial- und Nominierungsausschuss führt mindestens jährlich die Evaluation des Vorstands und des Aufsichtsrats durch. Die Evaluationsprüfung besteht aus zwei Komponenten, der Eignungs- und der Effizienzprüfung. Die Evaluationsprüfung wird extern unterstützt.

Im Rahmen der Evaluationsprüfung wird zum einen untersucht, ob die Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder die an sie gerichteten persönlichen und fachlichen Anforderungen und diejenigen an die kollektive Zusammensetzung, inklusive des kollektiven Kompetenzprofils und des Diversitätskonzepts, erfüllen.

Zum anderen beurteilt der Präsidial- und Nominierungsausschuss die Struktur, Größe, Zusammensetzung und Leistung beider Organe. Dabei berücksichtigt er auch die Ergebnisse eines eigens dafür durchgeführten Benchmarkings. Die Beurteilung der Struktur, Größe und Zusammensetzung beschränkt sich nicht auf die Organe an sich. Sie umfasst auch die Ausschüsse des Aufsichtsrats und untersucht die Effizienz und Effektivität der Zusammenarbeit innerhalb des Aufsichtsrats, zwi-

schen den Ausschüssen und dem Aufsichtsratsplenum sowie zwischen den Ausschüssen, dem Aufsichtsrat und dem Vorstand.

Neben der regelmäßigen, jährlichen Evaluationsprüfung kann es auch zu anlassbezogenen Prüfungen kommen, sollten beispielsweise etwaige Verdachtsmomente einer mangelnden individuellen oder kollektiven Eignung vorliegen oder aufgrund eines Strategiewechsels die angemessene Zusammensetzung von Vorstand und/oder Aufsichtsrat zu überprüfen sein.

### **Nachfolgeplanung**

Für die Nachfolgeplanung des Vorstands und der Anteilseignervertreter im Aufsichtsrat ist der Präsidial- und Nominierungsausschuss zuständig. Auf jährlicher Basis überprüft er das festgelegte Kompetenzprofil sowie seine Vereinbarkeit mit den Geschäfts- und Risikostrategien der Aareal Bank, schlägt gegebenenfalls eine Weiterentwicklung vor und überprüft im Rahmen der jährlichen Evaluationsprüfung, ob die aktuellen Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder die bisherigen und ggf. angepassten Eignungsanforderungen erfüllen. Sofern dies nicht der Fall ist, schlägt er dem Aufsichtsrat Maßnahmen vor, um die Anforderungen zukünftig zu erfüllen. Diese Maßnahmen können Weiterbildungsmaßnahmen einzelner oder mehrerer Organmitglieder umfassen oder personelle Veränderungen.

Daneben berät der Präsidial- und Nominierungsausschuss fortlaufend über anstehende Personalentscheidungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf, wie etwa geplante Pensionierungen, mögliche Wiederbestellungen etc. Sofern eine Wiederbestellung nicht in Betracht kommt, beschäftigt sich der Präsidial- und Nominierungsausschuss folglich bereits weit über ein Jahr vorher mit der Frage einer geeigneten Nachfolge.

Für den Fall, dass eine personelle Veränderung ansteht, strebt der Präsidial- und Nominierungsausschuss eine Nachfolge an, die die persönlichen Eignungsanforderungen erfüllt und möglichst die

Erreichung der Ziele an die Zusammensetzung des jeweiligen Organs (Kollektives Kompetenzprofil und Diversität) fördert. Die Nachfolgeplanung für den Vorstand wird in enger Abstimmung mit dem Vorstandsvorsitzenden vorgenommen. Der Präsidial- und Nominierungsausschuss zieht sowohl interne als auch externe Kandidaten in Betracht.

Um auf kurzfristige Personalwechsel im Vorstand (bspw. durch Amtsniederlegung aus persönlichen Gründen) reagieren und um geeignete interne Nachfolger finden zu können, hat die Aareal Bank verschiedene Maßnahmen ergriffen. Führungskräften der Aareal Bank kann durch auf sie angepasste Förderungsmaßnahmen die grundsätzliche Befähigung zum Vorstandsamt vermittelt werden. Dazu gehören vor allem Geschäfts-, Risikomanagement- und Rechnungslegungskenntnisse sowie Führungskompetenzen.

Im Aufsichtsrat wird grundsätzlich jede für die Aufsichtsrats- oder Ausschussarbeit bei der Aareal Bank notwendige Kompetenz gedoppelt. Ferner bestehen alle Ausschüsse aus mehr als drei Personen, um auch bei kurzfristigen personellen Veränderungen beschlussfähig zu bleiben.

### **Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat**

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse, die jeweiligen Vorsitzenden sowie die Mitglieder des Vorstands und deren jeweilige Verantwortungsbereiche sind nachfolgend dargestellt (vgl. Organe der Aareal Bank AG). Der Vorstand besteht derzeit aus vier Mitgliedern. Der Aufsichtsrat bestimmt eines der Mitglieder zum Vorsitzenden des Vorstands. Der Aufsichtsrat der Aareal Bank AG besteht gemäß der Satzung des Unternehmens aus zwölf Mitgliedern. Die Mitglieder des Aufsichtsrats wählen nach ihrer Wahl durch die Hauptversammlung und für die Dauer ihrer Amtszeit einen Vorsitzenden und mindestens einen stellvertretenden Vorsitzenden. Acht Mitglieder werden von den Aktionären in der Hauptversammlung gewählt; vier Mitglieder werden von den Arbeitnehmern bzw. vom Konzernbetriebsrat gewählt.

Die Ausschüsse bestehen aus mindestens vier, der Prüfungs- und der Risikoausschuss aus sechs Mitgliedern. Der Aufsichtsratsvorsitzende gehört jedem gesetzlich verpflichtenden Ausschuss an. Gemäß der Empfehlung D. 4 des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie den Leitlinien der Aareal Bank zur Auswahl von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern haben den Vorsitz des Prüfungs- und des Risikoausschusses unabhängige Experten inne. Im Übrigen wird zur Sicherstellung des wechselseitigen Informationsaustauschs auf eine Überkreuzverflechtung der Ausschussmitglieder geachtet.

Die von der Hauptversammlung 2021 für die Prüfung des Jahresabschlusses 2021 erstmals gewählte und vom Aufsichtsrat entsprechend beauftragte KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat ihre Prüfungstätigkeit unter der Leitung der Herren Gero Wiechens, Markus Winner und Franz Haider wahrgenommen.

### **Erwerb oder Veräußerung von Aktien der Gesellschaft**

Im Jahr 2021 wurde keine Transaktion von Organmitgliedern der Gesellschaft in Aktien der Gesellschaft durchgeführt, die gemäß den Vorgaben in Art. 19 EU-Marktmissbrauchsverordnung (596/2014) in Verbindung mit § 26 Wertpapierhandelsgesetz zu veröffentlichen wäre.

Die Meldungen können auf der Internetseite der Aareal Bank eingesehen werden:  
[www.aareal-bank.com/ueber-uns/corporate-governance/managers-transactions/](http://www.aareal-bank.com/ueber-uns/corporate-governance/managers-transactions/)

### **Bilanzierung und Rechnungslegung**

Die Aareal Bank AG wendet für die Bilanzierung des Konzerns die Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) an, wie sie in der EU anzuwenden sind. Der Einzelabschluss der Aareal Bank AG wird nach den Vorschriften des HGB erstellt. Der Vorstand stellt die Jahresabschlüsse und Lageberichte von AG und Konzern auf. Der Aufsichtsrat lässt sich vom Wirtschaftsprüfer über die Ergebnisse der Prüfung des Jahresabschlusses der AG und des Konzernabschlusses berichten und überwacht zugleich seine Unabhängigkeit. Für die Darstellung der an die Prüfungsgesellschaft gezahlten Honorare wird auf die Anhangangabe (38) verwiesen. Vom Abschlussprüfer zulässige Nichtprüfungsleistungen sind zuvor durch den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats zu billigen.

## Bericht des Aufsichtsrats der Aareal Bank AG, Wiesbaden

---

### Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das abgelaufene Geschäftsjahr ist wieder in vielerlei Hinsicht bemerkenswert gewesen. Neben den weiter spürbaren Entwicklungen der Corona-Pandemie, die die Aareal Bank in diesem Jahr gut gemeistert hat, blicken wir auf ein Jahr zurück, in dem sich in den Gremien der Aareal Bank weitreichende Veränderungen ergeben haben. Hierzu gehört auch, dass dieser Bericht des Aufsichtsrats nicht mehr von unserer bisherigen Vorsitzenden des Aufsichtsrats, Marija Korsch, unterzeichnet wurde.

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres hat der Aufsichtsrat die Geschäftsleitung der Aareal Bank AG laufend beraten, kontrolliert und überwacht. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle wesentlichen Belange der Bank informiert. Der Vorstand berichtete über die Lage des Konzerns, die Entwicklung der Geschäfte, wichtige Finanzkennzahlen und die Entwicklung auf den Märkten. Darüber hinaus wurden dem Aufsichtsrat die jeweils aktuelle Liquiditätssituation und Maßnahmen der Liquiditätssteuerung erläutert sowie über die Risikosituation, die Maßnahmen des Risikocontrollings und der Risikosteuerung der Unternehmensgruppe ausführlich berichtet. Dem Aufsichtsrat wurde zusätzlich über die Compliance im Unternehmen regelmäßig berichtet und die Berichte der internen Revision vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat sich auch über die Situation der Geschäftssegmente und die operative und strategische Planung umfassend unterrichten lassen. Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie wurden der Berichtsumfang sowie die Sitzungsfrequenz wesentlich intensiviert. Einen deutlichen Anstieg der Sitzungszahl haben auch die Suche nach einem Nachfolger für den krankheitsbedingt ausgeschiedenen Vorstandsvorsitzenden, Herrn Merkens, und die intensive Befassung mit dem Angebot zur Übernahme der Aareal Bank durch ein Bieterkonsortium mit sich gebracht.

Der Aufsichtsrat war in alle wesentlichen Entscheidungen der Aareal Bank Gruppe eingebunden, auch und insbesondere in die Überwachung des strategischen Rahmenprogramms Aareal Next Level.

Alle wichtigen Vorfälle wurden intensiv beraten und geprüft. Sofern ein Beschluss des Aufsichtsrats notwendig war, wurden die Beschlussvorlagen dem Aufsichtsrat rechtzeitig vorgelegt und eine Entscheidung getroffen. Sofern eine Beschlussfassung zwischen den regulären Sitzungen notwendig wurde, sind die entsprechenden Beschlüsse im Umlaufverfahren oder im Wege von Telefon- bzw. Videokonferenzen gefasst worden.

Darüber hinaus berichteten der Vorsitzende des Vorstands bzw. dessen Vertreter der Vorsitzenden des Aufsichtsrats bzw. dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats zwischen den einzelnen Sitzungen fortlaufend und regelmäßig über alle wesentlichen Entwicklungen im Unternehmen. Der Vorsitzende des Vorstands bzw. dessen Vertreter stand bzw. standen mit der/dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats in regelmäßigem engen Kontakt, um wichtige Fragen und Entscheidungen in persönlichen Gesprächen zu erörtern. Die/der Vorsitzende des Aufsichtsrats informierte im Rahmen der anschließenden Aufsichtsratssitzungen über die stattgefundenen Gespräche. Während der krankheitsbedingten Abwesenheit von Herrn Merkens fanden die Gespräche bis zum Eintritt von Herrn Klösges mit dessen Vertretern im Vorstand, Herrn Heß und Herrn Ortmanns, statt.

Darüber hinaus fanden auf monatlicher Basis Gespräche zwischen dem Management der Aareal Bank und den Vorsitzenden des Aufsichtsrats, des Risikoausschusses sowie des Prüfungsausschusses zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf und den Umgang mit ihr durch die Aareal Bank statt. Die Vorsitzenden des Aufsichtsrats sowie des Risikoausschusses und des Prüfungsausschusses führten zudem Gespräche mit dem gemeinsamen Aufsichtsteam der Bankenaufsicht und stellten die intensivierte Corporate Governance des Aufsichtsrats dar. Über die vorgenannten Gespräche berichteten die Vorsitzenden in ihren jeweiligen Gremien, entsprechend ihren jeweiligen Verantwortlichkeiten.

## Arbeit des Aufsichtsratsplenums

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres fanden infolge der oben genannten Faktoren, 26 Sitzungen des Aufsichtsratsplenums statt. In den Sitzungen haben die Mitglieder des Aufsichtsrats die vorgelegten Berichte und Unterlagen sowie mündliche Erläuterungen entgegengenommen und intensiv diskutiert. Einen Schwerpunkt der Arbeit und der Berichterstattung in allen ordentlichen Sitzungen bildeten die Wirtschafts- und Marktentwicklungen, auch angesichts und insbesondere vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie, die weiterhin große Zahl regulatorischer Anpassungen und die weiteren Fortschritte bei der Umsetzung des Strategieprogramms „Aareal Next Level“ nach dessen Überprüfung vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie.

Hierzu gehörten auch die Maßnahmen, mit denen die Bank diesen Marktentwicklungen begegnete. In den Sitzungen des Aufsichtsratsplenums erstattete der Vorstand dem Aufsichtsrat regelmäßig und umfangreich Bericht, u. a. über die Entwicklung der Segmente Strukturierte Immobilienfinanzierungen, Banking und Digital Solutions und Aareon, unter besonderer Berücksichtigung der jeweils aktuellen Entwicklungen. Zudem wurde dem Aufsichtsrat die Geschäftsentwicklung der gesamten Aareal Bank Gruppe erläutert. Der Aufsichtsrat wurde turnusmäßig über die Liquiditätssituation und die damit korrespondierenden Maßnahmen des Bereichs Treasury der Bank informiert. Ferner wurde regelmäßig über die Qualität des Immobilienkreditportfolios vor dem Hintergrund der Marktentwicklung auf den verschiedenen Immobilienmärkten berichtet. Dabei wurde weiterhin ein besonderer Schwerpunkt auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie gelegt. Im Rahmen der Berichterstattung wurden zudem die regelmäßigen Berichte der Kontrollfunktionen, u. a. des Risikocontrollings, Compliance, der internen Revision, Information Security & Data Protection, Vergütungsbeauftragten und der Personalabteilung vorgelegt und erörtert. In jeder Sitzung des Aufsichtsratsplenums erfolgte eine Berichterstattung durch die Ausschussvorsitzenden über die zwischenzeitlich stattgefundenen Ausschusssitzungen.

Besondere Schwerpunkte ergaben sich in den nachfolgend genannten Sitzungen zu den dargestellten Themen.

- In einer Sitzung im **Januar 2021** hat sich der Aufsichtsrat mit strategischen Fragen beschäftigt. Eine weitere Sitzung hatte Governance und Vergütungsfragen zum Inhalt.
- In zwei weiteren Sitzungen im **Februar** befasste sich der Aufsichtsrat mit Vergütungsfragen sowie den Schreiben von Aktionären.
- In den Sitzungen im **März 2021** befasste sich der Aufsichtsrat mit der weiteren Situation infolge der fortdauernden Erkrankung des Vorstandsvorsitzenden sowie turnusgemäß intensiv mit dem vorgelegten Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2020 sowie dem Bericht des Abschlussprüfers. Die entsprechenden Sachverhalte wurden im Vorjahresbericht des Aufsichtsrats dargestellt. Der Aufsichtsrat befasste sich zudem mit dem nichtfinanziellen Bericht 2020 und den Ergebnissen der dazugehörigen Prüfung zur Erlangung von begrenzter Sicherheit. Zudem wurde in dieser Sitzung im März die Vorbereitung der Hauptversammlung im Mai 2021 erörtert. Hierunter fielen auch die Beschlussvorschläge zur Tagesordnung der Hauptversammlung einschließlich des Gewinnverwendungsvorschlags sowie des Vorschlags für die Wahl des Abschlussprüfers. In der gleichen Sitzung im März stellte der Vorstand zudem ausführlich die Strategien im Sinne der Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) der Gruppe vor. Entsprechend den Zuständigkeiten wurden diese zuvor im Präsidial- und Nominierungsausschuss und dem Risikoausschuss und anschließend dem Aufsichtsrat vorgelegt und mit dem Vorstand ausführlich erörtert. Im Verlauf der Sitzung wurden ebenfalls der Jahresbericht der Internen Revision sowie deren Prüfungsplanung für das bevorstehende Geschäftsjahr und die Mittelfristplanung diskutiert. Ferner beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit der internen Governance und den Vergütungssystemen für die Mitarbeiter und den Vorstand und ist auf Basis dieser Befassung zu der Überzeugung



gelangt, dass die Vergütungssysteme des Unternehmens angemessen sind.

- Mehrere Sitzungen im **April 2021** hatten neben der Durchführung der virtuellen Hauptversammlung der Aareal Bank und der hierzu eingegangenen Ergänzungsverlangen eines Aktionärs das krankheitsbedingte Ausscheiden des bisherigen Vorstandsvorsitzenden, Herrn Merkens und die Finalisierung des bereits zuvor vorsichtshalber eingeleiteten Suchprozesses für einen Nachfolger zum Inhalt.
- Die Sitzungen des Aufsichtsrats im **Mai 2021** befassten sich mit der Vorbereitung und der Rückschau auf die Hauptversammlung der Aareal Bank AG.
- Im **Juni 2021** fanden zwei Sitzungen des Aufsichtsrats statt. In der ersten dieser Sitzungen wurde die Bestellung von Herrn Jochen Klösches zum neuen Vorstandsvorsitzenden der Aareal Bank beschlossen. In der zweiten Sitzung erfolgte die vierteljährliche turnusgemäße Berichterstattung sowie eine vertiefte Befassung mit der Strategie der Aareal Bank Gruppe und deren Fortentwicklung. Der Aufsichtsrat hat mit dem Vorstand intensiv über die vorgetragenen strategischen Initiativen und Optionen beraten. Aufgrund der erfolgten Bestellung eines neuen Vorstandsvorsitzenden wurde eine neuerliche Befassung mit strategischen Fragestellungen für den Dezember terminiert, um Herrn Klösches Gelegenheit zu geben, diese Diskussion auf Basis seiner Erfahrungen aus den ersten drei Monaten seiner Tätigkeit für die Aareal Bank begleiten zu können.
- In der Sitzung im **September 2021** wurden neben den turnusgemäßen Berichten aktuelle Fragen zu strategischen Initiativen samt Fortschrittsbericht zur Strategieumsetzung vorgestellt und diskutiert. Es wurden auch die anlassbezogene Überprüfung der Geschäfts- und Risikostrategien einschl. des Risk Appetite Framework mit dem Aufsichtsrat erörtert.
- In zwei Sitzungen im **Oktober 2021** hat sich der Aufsichtsrat mit den Gesprächen mit einem Bieterkonsortium befasst, das zu Gesprächen hinsichtlich der Abgabe eines Angebots für die Übernahme der Anteile an der Aareal Bank an die Bank herangetreten war.
- In insgesamt fünf Sitzungen im **November 2021** wurde diese Diskussion fortgesetzt. Daneben befasste sich eine Sitzung in diesem Monat mit der Niederlegung des Mandats des Aufsichtsratsvorsitzes durch Frau Marija Korsch.
- Der Aufsichtsrat kam im **Dezember 2021** zu insgesamt vier Sitzungen zusammen. Diese befassten sich mehrheitlich mit den Gesprächen im Zusammenhang mit der Anfrage von Investoren. Daneben befasste sich der Aufsichtsrat mit der Vorbereitung und danach mit dem Verlauf der außerordentlichen Hauptversammlung. Infolge der in dieser Hauptversammlung durch die Aktionäre vorgenommenen Abwahl von drei Mitgliedern des Aufsichtsrats befasste sich der Aufsichtsrat auch mit der Suche nach neuen Mitgliedern, um diese Vakanzen im Rahmen einer gerichtlichen Bestellung zu schließen. Des Weiteren wurden vom Aufsichtsrat in seiner turnusgemäßen Sitzung die anstehenden Themen erörtert. Hierzu gehörten die vom Vorstand vorgestellte Vorbereitung der Corporate Governance-Berichterstattung einschließlich der Befassung mit dem Bericht zur Unternehmensführung und der Entsprechenserklärung. Letztere wurde verabschiedet und im Nachgang auf der Internetseite der Aareal Bank AG veröffentlicht. Ferner erfolgte die jährliche Überprüfung der Geschäftsordnungen für den Vorstand und Aufsichtsrat, der individuellen und kollektiven Eignung sowie der Effizienz der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder (jährliche Evaluationsprüfung), der Prozesse zu deren Überprüfung sowie der Conflict of Interest Policy für Organmitglieder. Die Ergebnisse der Evaluationsprüfung hat der Aufsichtsrat ausführlich erörtert. Die gewonnenen Erkenntnisse fließen in die Gremienarbeit ein. Der Aufsichtsrat befasste sich zudem mit der vorläufigen Zielerreichung des Vorstands 2021 und beschloss die Vorstandsziele für 2022.

Die Vorsitzenden der Ausschüsse des Aufsichtsrats haben dem Plenum regelmäßig und ausführlich über die Inhalte der jeweiligen Ausschusssitzungen berichtet und alle Fragen der Mitglieder des Plenums umfassend beantwortet.

Sofern Entscheidungen des Aufsichtsrats im Umlaufverfahren getroffen wurden, hat sich der Aufsichtsrat in der jeweils nachfolgenden Sitzung vom Vorstand über die Umsetzung dieser vorher getroffenen Entscheidungen berichten lassen.

Im Rahmen der Vorbereitung von Entscheidungen des Aufsichtsrats wird regelmäßig überprüft, ob möglicherweise Interessenkonflikte vorliegen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden in diesem Zusammenhang keine potenziellen und bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigenden Interessenkonflikte identifiziert.

### Arbeit der Ausschüsse des Aufsichtsrats

Zur effizienten Wahrnehmung seiner Kontrollaufgaben hat der Aufsichtsrat fünf Ausschüsse eingerichtet, den Präsidial- und Nominierungsausschuss, den Risikoausschuss, den Prüfungsausschuss, den Vergütungskontrollausschuss und den Technologie- und Innovationsausschuss.

#### Präsidial- und Nominierungsausschuss:

Der Präsidial- und Nominierungsausschuss des Aufsichtsrats traf sich im abgelaufenen Geschäftsjahr zu 20 Sitzungen. In seinen Sitzungen hat der Präsidial- und Nominierungsausschuss mehrheitlich die Sitzungen des Aufsichtsratsplenums vorbereitet und in einem regelmäßigen Dialog mit dem Vorstand über die strategische Entwicklung der Aareal Bank Gruppe beraten. Zu den Tagesordnungspunkten im Zuständigkeitsbereich des Aufsichtsrats tagte der Ausschuss ohne den Vorstand. Hierzu zählen insbesondere die Beratungen über die Anforderungen an die Eignung von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die Prozesse zu deren Überprüfung, die Ziele zur Zusammensetzung der beiden Organe sowie die Ergebnisse der jährlichen Evaluationsprüfung von Vorstand und Aufsichtsrat.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden auch Beratungen zur Nachfolgesuche für den erkrankten Vorstandsvorsitzenden, Herrn Merkens sowie zum Ende des Prozesses die Auswahl von Herrn Klösge als dessen Nachfolger beraten und beschlossen. Zudem wurde über die Gespräche mit Investoren zur Abgabe eines Angebots zum Erwerb der Aktien der Aareal Bank beraten und die Abgabe der notwendigen begründeten Stellungnahme vorbereitet.

- In den Sitzungen im **Januar und Februar 2021** hat sich der Präsidial- und Nominierungsausschuss mit den Maßnahmen infolge der Erkrankung von Herrn Merkens befasst sowie der Dividendenpolitik des Unternehmens.
- Die Sitzungen im **März 2021** setzten diese Diskussion fort und dienten zudem der Erörterung strategischer Fragen. Ferner dienten die Sitzungen der Befassung mit Änderungen in der Zusammensetzung des Vorstands.
- Die Sitzung im **April 2021** diente der ergänzenden Befassung mit den weiteren Schritten infolge des Ausscheidens von Herrn Merkens aus dem Vorstand.
- In den Sitzungen im **Juni 2021** erfolgte die Vorbereitung der Bestellung von Herrn Jochen Klösge zum Vorstandsvorsitzenden der Aareal Bank AG und die weitere Beratung über die Neustrukturierung des Vorstands. In der Sitzung im Juli erfolgte eine ausführliche Befassung mit regulatorischen und aufsichtlichen Fragestellungen.
- Im **September 2021** fanden vier Sitzungen des Präsidial- und Nominierungsausschusses statt. Die turnusgemäße Sitzung diente der Vorbereitung der diesjährigen Evaluationsprüfung und der Auswahl des externen Beraters hierfür. Ferner wurde der Strategiedialog mit Blick auf das zweite Halbjahr 2021 geführt. Zudem wurde über die langfristige Nachfolgeplanung im Aufsichtsrat diskutiert und die nächsten Schritte beschlossen. Weiterhin wurden die Arbeiten am Vorstandsvergütungssystem zusammen mit dem Vergütungskontrollaus-



schuss beraten. Die übrigen Sitzungen befassten sich mit den Gesprächen mit Investoren. Diese Beratungen wurden in den fünf Sitzungen im Oktober 2021 und den zwei Sitzungen im November 2021 fortgeführt.

- In der Sitzung im **Dezember 2021** nahm der Präsidial- und Nominierungsausschuss die jährliche Überprüfung der Geschäftsordnungen für den Vorstand und Aufsichtsrat, der individuellen und kollektiven Eignung sowie der Effizienz der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder (jährliche Evaluationsprüfung), der Prozesse zu deren Überprüfung sowie der Conflict of Interest Policy für Organmitglieder vor. Hierbei wurden auch die Ergebnisse der schriftlichen Abfrage aller Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder im Hinblick auf etwaige Interessenkonflikte im abgelaufenen Geschäftsjahr vorgelegt. Die Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats haben schriftlich erklärt, dass im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Interessenkonflikte im Sinne des DCGK aufgetreten sind. Weiterhin wurde über die Besetzung der infolge der Beschlüsse der außerordentlichen Hauptversammlung am 9. Dezember 2021 vakanten Positionen im Aufsichtsrat beraten. Zudem wurde über die langfristige Nachfolgeplanung beraten.

#### **Risikoausschuss:**

Der Risikoausschuss kam im abgelaufenen Geschäftsjahr zu sechs Sitzungen zusammen. Dem Ausschuss wurden regelmäßig die Berichte über die Risikolage der Bank vorgelegt und vom Vorstand erläutert. Die aufgrund der Corona-Pandemie angepasste Struktur und Frequenz der Risikoberichterstattung wurde beibehalten. Die Ausschussmitglieder haben die Inhalte mit dem Vorstand diskutiert und diese zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Ausschuss befasste sich neben den Kredit- und Länderrisiken mit Marktrisiken, Liquiditätsrisiken und Operationellen Risiken sowie Reputations- und IT-Risiken. Der Ausschuss beschäftigte sich zudem mit der Betrachtung der Risikotragfähigkeit und den Kapitalquoten der Aareal Bank. Über die Liquiditätsversorgung und -steuerung und die Refinanzierung wurde ebenfalls ausführlich berichtet.

Zudem wurden die Risiken aus den bestehenden Beteiligungen sowie alle weiteren wesentlichen Risiken vorgestellt.

Der Risikoausschuss befasste sich mit den Strategien der Aareal Bank sowie den daraus abgeleiteten Teilrisikostراتيجien und dem Risikomanagementsystem. Der Vorstand hat dem Risikoausschuss zudem ausführliche Berichte über alle Märkte vorgelegt, in denen die Bank Immobilienfinanzierungsgeschäfte betreibt, sowie ergänzende Berichte zu Anlagen in Wertpapierportfolios. Die Berichte und Markteinschätzungen wurden von den Mitgliedern des Ausschusses eingehend diskutiert. Im Rahmen der Risikoberichterstattung wurden bedeutende Engagements näher erörtert und Maßnahmen zum Abbau von risikobehafteten Kreditengagements vorgestellt und darüber beraten. Der Risikoausschuss ließ sich über die Sanierungsplanung und weitere Risikomanagementmaßnahmen berichten. Ferner berichtete der Vorstand in jeder Sitzung des Risikoausschusses über alle abgeschlossenen, laufenden und in Aussicht gestellten Prüfungen durch die Aufsicht. Neben der regulär in jeder Sitzung stattfindenden Berichterstattung über die Risikolage ergaben sich weitere Schwerpunkte in den nachfolgend genannten Sitzungen zu den dargestellten Themen. In allen Sitzungen wurden auch die jeweils aktuellen Entwicklungen der Corona-Pandemie auf die einzelnen Risikoarten beleuchtet.

- Die Risikoausschusssitzung im **März 2021** befasste sich mit den Ergebnissen der Prüfung des Risikomanagementsystems durch den Abschlussprüfer, den Schwerpunkten der Aufsicht im Geschäftsjahr 2021 und weiteren aufsichtlichen Veröffentlichungen und Änderungen.
- Im **April 2021** befasste sich der Risikoausschuss schwerpunktmäßig mit den besonders risikobehafteten Engagements im Kreditportfolio der Aareal Bank Gruppe, den Vorgaben des diesjährigen aufsichtlichen Stresstests und den Aspekten der aufsichtlich und regulatorisch vorgegebenen Sanierungsplanung. Weiterhin wurden diverse aufsichtliche und regulatorische Fragestellungen bearbeitet.

- Im **Juni 2021** befasste sich der Risikoausschuss neben der Regelberichterstattung mit den jährlich zu erstattenden Berichten einzelner Risikomanagementfunktionen.
- In der Sitzung im **September 2021** ließ der Risikoausschuss sich über die aktuelle Sanierungsplanung berichten. Einen weiteren Schwerpunkt bildete die anlassbezogene Überprüfung der Geschäfts- und Risikostrategien sowie verschiedene Themen rund um IT-Risiken.
- In der Sitzung im **Oktober 2021** erfolgte eine schwerpunktmäßige Befassung mit den spezifischen Risiken der von der Aareal Bank finanzierten Immobilienklassen.
- In seiner Sitzung im **Dezember 2021** erörterte der Risikoausschuss die Ergebnisse der jährlichen Risikoinventur der Bank. Der Risikoausschuss überwachte die Konditionen im Kundengeschäft anhand des Geschäftsmodells und der Risikostruktur der Bank. Des Weiteren diente die Sitzung im Dezember einer umfänglichen Betrachtung der für die Aareal Bank bestehenden Risiken und der hierzu bestehenden Risikomanagementmaßnahmen.

Der Ausschuss befasste sich darüber hinaus in allen Sitzungen mit dem Banken- und dem regulatorischen Umfeld. In einzelnen Sitzungen wurden Schwerpunkte auf aktuelle Themen gelegt, wie bspw. einzelne Risikoarten. Der Risikoausschuss befasste sich zudem in allen Sitzungen mit den durch die Aufsichtsbehörden vorgenommenen Prüfungen, den daraus resultierenden Feststellungen und den Empfehlungen der Regulatoren zu risikobezogenen Themen.

#### Prüfungsausschuss:

Der Prüfungsausschuss trat im abgelaufenen Geschäftsjahr zu acht Sitzungen zusammen.

Entsprechend den Vorgaben des DCGK erörterte der Prüfungsausschuss in seinen Sitzungen im Mai, August und November 2021 die zu veröffentlichenden Ergebnisse der Quartale des Geschäfts-

jahres mit dem Vorstand. Ferner erfolgte in den Sitzungen des Prüfungsausschusses regelmäßig eine Berichterstattung über den aktuellen Stand und die Planung der zentralen Steuerungsgrößen im Geschäftsjahr sowie über aktuelle Prüfungen und Projekte im Hause der Aareal Bank. Der Ausschuss hat in seinen Sitzungen die Berichte der Internen Revision und des Compliance-Beauftragten der Bank entgegengenommen, sich diese eingehend erläutern lassen und zur Kenntnis genommen. Zudem wurde der Ausschuss über die Arbeit der Internen Revision und die Prüfungsplanung in Kenntnis gesetzt. Der Leiter der Internen Revision nahm an den Sitzungen teil, sofern diese nicht ausschließlich der Präsentation der vorläufigen Quartalszahlen dienten. Der Ausschuss befasste sich mit den Maßnahmen des Vorstands zur Behebung der von Abschlussprüfer, Interner Revision und Aufsichtsbehörden getroffenen Feststellungen und ließ sich regelmäßig über den Status und den Fortschritt bei deren Abarbeitung berichten. Vertreter des Abschlussprüfers nahmen ebenfalls an allen Sitzungen teil. Ausgenommen hiervon waren die Tagesordnungspunkte zur Beurteilung der Abschlussprüfung und dem Vorschlag zur Wahl des Abschlussprüfers. In allen Sitzungen wurde ein regelmäßiges Update über den Stand der bereits genehmigten und erwarteten Nichtprüfungsleistungen des Abschlussprüfers vorgelegt. Die einzuhaltende Grenze von 70 % der gebilligten Nichtprüfungsleistungen im Verhältnis zu den geplanten Abschlussprüfungsleistungen wurde zu keinem Zeitpunkt erreicht oder überschritten. In allen Sitzungen wurden die jeweils aktuellen Entwicklungen der Corona-Pandemie auf die Konzernzahlen der Aareal Bank Gruppe samt den zugrunde liegenden Szenarien diskutiert. Die Einschätzung des Wirtschaftsprüfers wurde hierzu bei verschiedenen Gelegenheiten eingebracht.

- In seiner Sitzung im **Februar 2021** wurden dem Ausschuss u. a. die vorläufigen Zahlen für das Geschäftsjahr 2020 vorgestellt und mit ihm die Dividendenpolitik diskutiert. Ferner wurden der Jahresbericht 2020 sowie die Prüfungsplanung der Internen Revision vorgestellt.

- Im **März 2021** hat der Ausschuss den Bericht des Wirtschaftsprüfers über die Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2020 entgegengenommen und die Ergebnisse eingehend mit dem Wirtschaftsprüfer diskutiert. Die Mitglieder haben sich mit den Inhalten der vorgelegten Prüfungsberichte auseinandergesetzt und sich auf dieser Basis sowie im Gespräch mit dem Wirtschaftsprüfer ein Bild vom Prüfungsergebnis gemacht. Ferner berichtete der Prüfungsausschussvorsitzende über seine Gespräche mit dem Abschlussprüfer außerhalb der Sitzungen. Unter Ausschluss des Abschlussprüfers beriet der Prüfungsausschuss über die Tagesordnungspunkte zur Beurteilung der Abschlussprüfung und den Wahlvorschlag für den Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2020. Wie berichtet, wurde für die Prüfung des Jahres- und des Konzernabschlusses 2021 erstmalig die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin vorgeschlagen. Ferner befasste sich der Ausschuss mit der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Aareal Bank Gruppe und der vorgenommenen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit („limited assurance“) für diesen Bericht. Zudem wurde über die vorgelegte Berichterstattung zu Compliance-Themen beraten.
- In seiner Sitzung im **Mai 2021** befasste sich der Prüfungsausschuss mit den Geschäftszahlen des I. Quartals 2021 und beriet über die Prüfungsschwerpunkte des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2021.
- In der Sitzung im **Juni 2021** wurde die Compliance-bezogene Berichterstattung fortgesetzt samt jährlicher Überprüfung des Code of Conduct.
- Im **August 2021** lagen die Schwerpunkte der Prüfungsausschusssitzung auf dem Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2021 samt den Ergebnissen dessen Reviews und auf dem Prüfungsansatz für die Jahres- und Konzernabschlussprüfung 2021.
- Im **September 2021** bildeten die Erörterung der Umsetzung wesentlicher Projekte einen Schwerpunkt.
- Im **November 2021** befasste sich der Prüfungsausschuss mit den Quartalszahlen per 30. September 2021.
- In seiner Sitzung im **Dezember 2021** hat der Prüfungsausschuss die mittelfristige Konzernplanung mit dem Vorstand ausführlich erörtert. Daneben wurde der Ausschuss durch den Abschlussprüfer über den Stand der Prüfung und deren Fortgang unterrichtet. Weiterhin wurde der Prüfungsausschuss über den Aufbau der Nachhaltigkeitsberichterstattung für das Geschäftsjahr 2021 informiert. Der Ausschuss hat sich turnusgemäß außerdem über das Risikomanagementsystem und die Überprüfung des Internen Kontrollsystems entsprechend den gesetzlichen Vorgaben informieren lassen, diese diskutiert und zur Kenntnis genommen.

#### Vergütungskontrollausschuss:

Der Vergütungskontrollausschuss trat im abgelaufenen Geschäftsjahr zu zwölf Sitzungen zusammen. Aufsichtsrat und Vergütungskontrollausschuss wurden während des gesamten Geschäftsjahres von dem Vergütungsbeauftragten unterstützt, der an jeder Sitzung teilnahm.

Entsprechend der Vorgabe des § 25d Abs. 12 KWG, die sich in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats der Aareal Bank widerspiegelt, nimmt der Vorstand an Sitzungen des Vergütungskontrollausschusses nicht teil, bei denen über die Vergütung des Vorstands beraten wird. Im Geschäftsjahr 2021 tagte der Vergütungskontrollausschuss acht Mal ohne Teilnahme des Vorstands und in vier Sitzungen in teilweiser Anwesenheit von Vorstandsmitgliedern.

Die Sitzungen des Vergütungskontrollausschusses hatten die dem Ausschuss zugewiesenen Themen hinsichtlich der Befassung mit den Vergütungssystemen der Bank und allen damit zusammenhängenden Fragen zum Inhalt. Hierbei wurde, sofern dies als notwendig erachtet wurde, Unterstützung durch externe Rechts- und Vergütungsberater herangezogen. Der Ausschuss unterstützte das Aufsichtsratsplenum bei der Überwachung der Einbeziehung interner Kontrollbereiche und aller sonstiger

maßgeblicher Bereiche bei der Ausgestaltung der Vergütungssysteme und bewertete die Auswirkungen der Vergütungssysteme auf die Risiko-, Kapital- und Liquiditätssituation. Darüber hinaus unterstützte der Vergütungskontrollausschuss den Aufsichtsrat bei allen Fragen im Zusammenhang mit der Vergütung des Vorstands. Die Unterstützung des Aufsichtsrats erfolgte in der Regel durch die Vorbereitung von entsprechenden Beschlussempfehlungen.

- Der Ausschuss beschäftigte sich zu Beginn des Berichtsjahres mit der Zielerreichung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2020 und den Maßnahmen im Zusammenhang mit der Erkrankung des Vorstandsvorsitzenden, Herrn Merkens, mit Maßnahmen im Zusammenhang mit dem ruhestandsbedingten Ausscheiden von Vorstandsmitgliedern und der Festlegung der zielvariablen Vergütung für das abgelaufene Geschäftsjahr.
- Im **März 2021** finalisierte der Ausschuss die Überprüfung der angemessenen Ausgestaltung der Vergütungssysteme des Vorstands und der Mitarbeiter. Ferner wurden das Ergebnis der Malusprüfung für Mitarbeiter und Vorstand und die Überprüfung des Gesamtbetrags der variablen Vergütung auf rechtliche Zulässigkeit u.a. nach § 7 InstitutsVergV vorgelegt. Zudem wurde der Say-on-pay-Beschluss für die Hauptversammlung im Mai 2021 vorbereitet. Infolge des Ergebnisses der Abstimmung in der Hauptversammlung über den Say-on-Pay-Beschluss wurde in im Juni 2021 die Diskussion über die Umgestaltung des Vorstandsvergütungssystems aufgenommen.
- In der ersten Sitzung des Vergütungskontrollausschusses im **Juni 2021** beriet der Ausschuss über die Vergütung des neuen Vorsitzenden des Vorstands. In der zweiten Sitzung wurden notwendige Schritte im Zusammenhang mit den unterjährigen Veränderungen im Vorstand beraten und die Erörterungen zur Anpassung des Vorstandsvergütungssystems fortgesetzt.
- Der Vergütungskontrollausschuss setzte im **August, September und Oktober 2021** die Beratungen über das zukünftige Vergütungssystem des Vorstands fort.

- In der Sitzung im **Dezember 2021** wurde die vorläufige Zielerreichung des Vorstands für 2021 sowie die Festlegung der Vorstandsziele für 2022 diskutiert und die Diskussion zur Neufassung des Vorstandsvergütungssystems fortgesetzt. Daneben wurden aufsichtliche Fragestellungen diskutiert.

#### Technologie- und Innovationsausschuss:

Der Technologie- und Innovationsausschuss traf sich im abgelaufenen Geschäftsjahr planmäßig zu vier Sitzungen.

In seinen Sitzungen wurde ausführlich über die Umsetzung und Weiterentwicklung der Digitalisierungsstrategie, Markttrends, technologische Entwicklungen und Innovationen insbesondere für die Kunden des Segments Banking & Digital Solutions und des Segments Aareon beraten. Mögliche Geschäftschancen, die sich durch die zunehmende Digitalisierung von Geschäftsprozessen ergeben, und wie diese durch die Aareal Bank Gruppe insbesondere auch für ihre Kunden nutzbar gemacht werden können, wurden u. a. von den für die Entwicklung verantwortlichen Mitarbeitern der Bank und der jeweiligen Tochtergesellschaften erläutert.

Einen weiteren zentralen Punkt der regelmäßigen Beratungen bildeten alle Fragen zur Sicherheit und Flexibilität der angebotenen und der intern verwendeten IT-Systeme, die laufende Neuausrichtung der Banksysteme und die dabei bereits erzielten Erfolge, die Anpassungen an die neuen Anforderungen im Bereich des Meldewesens, der Regulierung und Cyber-Security. Dabei wurde auch die IT-Strategie diskutiert und die Budgetplanung, Überwachung und Fortschritte wichtiger IT-Projekte thematisiert.

Zu den Sitzungen wurden für ausgewählte Themen externe Experten eingeladen, um sich aktuelle Entwicklungen aus bankunabhängiger Sicht vorstellen zu lassen und deren mögliche Auswirkungen auf die Aareal Bank bzw. Berücksichtigung in der Aareal Bank zu diskutieren.

### Teilnahme der Aufsichtsratsmitglieder an den Sitzungen des Plenums und der Ausschüsse:

Sofern Aufsichtsratsmitglieder an einer Sitzung nicht teilnehmen konnten, haben sie vorab ihre Abwesenheit angekündigt und die Gründe dargelegt. In der angefügten Tabelle sind die Anwesenheiten dargestellt:

Mitglied des Aufsichtsrats	Teilnahme Plenum	Quote	Teilnahme Ausschüsse	Quote	Anzahl Anwesenheiten/Anzahl Sitzungen*
Prof. Dr. Hermann Wagner	26/26	100 %	35/35	100 %	61/61
Marija Korsch	23/23	100 %	45/45	100 %	68/68
Richard Peters	22/26	85 %	35/40	88 %	57/66
Klaus Novatius**	26/26	100 %	31/32	97 %	57/58
Jana Brendel	24/26	92 %	11/11	100 %	35/37
Thomas Hawel**	26/26	100 %	4/4	100 %	30/30
Petra Heinemann-Specht **	26/26	100 %	15/15	100 %	41/41
Jan Lehmann**	26/26	100 %	5/5	100 %	31/31
Sylvia Seignette	26/26	100 %	8/8	100 %	34/34
Elisabeth Stheeman	25/26	96 %	12/12	100 %	37/38
Hans-Dietrich Voigtländer	23/23	100 %	21/21	100 %	44/44
Christof von Dryander	23/23	100 %	37/37	100 %	60/60

\* Plenum und Ausschüsse; \*\* Von den Arbeitnehmern gewählt

Prüfungen hat die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft die Jahresabschlüsse mit einem uneingeschränkten Prüfungsvermerk versehen.

Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben die Prüfungsberichte sowie alle zugehörigen Anlagen rechtzeitig vor der Sitzung des Aufsichtsrats, in der über den Jahres- und Konzernabschluss beraten wurde, erhalten. Sie haben sich durch das Studium der übersandten Unterlagen über die Ergebnisse der Prüfung informiert. Die Vertreter der Prüfungsgesellschaft nahmen an der Sitzung des Aufsichtsrats teil, in der über den Jahres- und Konzernabschluss beraten wurde, und präsentierten ausführlich die Ergebnisse ihrer Prüfung. Anschließend standen die Vertreter der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft dem Aufsichtsrat für Fragen und ergänzende Erläuterungen zur Verfügung. Alle Fragen wurden zur Zufriedenheit des Aufsichtsrats beantwortet.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der AG nach HGB sowie der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht nach IFRS, der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands sowie die Prüfungsberichte wurden ausführlich erörtert. Gegen die Ergebnisse der Prüfung ergaben sich keine Einwendungen. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 14. März 2021 dem Ergebnis der Prüfung zugestimmt. Damit hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss der AG nach HGB festgestellt und den Konzernabschluss nach IFRS gebilligt. Der Aufsichtsrat hat den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands geprüft und mit diesem diskutiert. Auf der Basis der Diskussion schloss sich der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung an, der sich an den Empfehlungen der EZB ausrichtet.

### Nichtfinanzieller Bericht

Prüfungsausschuss und Aufsichtsrat haben sich in ihren Sitzungen vom 23. und 25. März 2021 sowie 10. und 15. Dezember 2021 mit Nachhaltigkeitsthemen und der Berichterstattung hierzu befasst.

### Jahresabschluss und Konzernabschluss

Die von der Hauptversammlung 2021 zum Abschlussprüfer gewählte KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, wurde vom Aufsichtsrat mit der Jahresabschlussprüfung und Konzernabschlussprüfung beauftragt. Der beauftragte Wirtschaftsprüfer hat dem Aufsichtsrat eine Erklärung über seine Unabhängigkeit vorgelegt, die vom Aufsichtsrat entgegengenommen wurde. Der Aufsichtsrat hat keinen Zweifel an der Richtigkeit des Inhalts dieser Unabhängigkeitserklärung. Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat ihrem Prüfungsauftrag entsprochen und den nach HGB erstellten Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den nach IFRS erstellten Konzernabschluss und den Konzernlagebericht der Aareal Bank AG geprüft. Auf Basis der Ergebnisse der

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats hat sich in seiner Sitzung vom 11. März 2022 zudem mit dem zusammengefassten gesonderten nichtfinanziellen Bericht 2021 und dem Ergebnis der Prüfung durch KPMG befasst. Vertreter des Prüfers nahmen an der Sitzung des Prüfungsausschusses teil und berichteten über die wesentlichen Ergebnisse ihrer betriebswirtschaftlichen Prüfung nach ISAE 3000 (Revised) zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit („limited assurance“). Sie beantworteten ergänzende Fragen der Ausschussmitglieder. Der Prüfungsausschuss hat das Prüfungsergebnis von KPMG plausibilisiert und dem Aufsichtsrat seine Bewertung des nichtfinanziellen Berichts und die Analyse des Prüfungsergebnisses von KPMG vorgestellt. Darüber hinaus hat der Prüfungsausschuss dem Aufsichtsrat empfohlen, sich dem Prüfungsergebnis von KPMG anzuschließen. Der Aufsichtsrat ist dem gefolgt und hat in seiner Sitzung vom 14. März 2022 als Ergebnis seiner Prüfung festgestellt, dass keine Einwände gegen den nichtfinanziellen Bericht und das Ergebnis der Prüfung durch KPMG zu erheben sind.

## Aktionärskommunikation

Frau Korsch und nach dem 23. November 2021 Herr Prof. Wagner führten in ihrer Funktion als Aufsichtsratsvorsitzende(r) Gespräche mit Vertretern von Aktionären zur Corporate Governance der Aareal Bank. Beide stellten die im Zuständigkeitsbereich des Aufsichtsrats liegenden Themen wie die Zusammensetzung des Vorstands und Aufsichtsrats, die Vergütungssysteme des Vorstands und Aufsichtsrats, die Rolle des Aufsichtsrats im Strategieentwicklungs- und -umsetzungsprozess sowie deren Einbindung in Environmental-, Social- und Governance-Themen („ESG“), die Abschlussprüferwahl und die Nachfolgeplanung vor.

## Personalia

Im Vorstand und Aufsichtsrat der Aareal Bank ergaben sich im Berichtsjahr folgende personellen Änderungen.

### Vorstand:

Am 20. April 2021 informierte Herr Merkens den Aufsichtsrat, dass er entgegen der ursprünglichen Erwartung seine Aufgaben als Mitglied und Vorsitzender des Vorstands aus ärztlicher Sicht auf absehbare Zeit nicht wieder aufnehmen kann. Herr Merkens ist daher gemäß den vertraglichen Vereinbarungen zum 30. April 2021 aus dem Vorstand ausgeschieden. Der Aufsichtsrat bedauert es sehr, dass Herr Merkens seine Aufgaben bei der Aareal Bank nicht wieder übernehmen konnte. Er hat sich um die Aareal Bank sehr verdient gemacht. In den zwei Jahrzehnten seiner Zugehörigkeit zum Vorstand hat er mit seinem immensen Einsatz, seiner herausragenden Kompetenz, seiner Besonnenheit und seiner strategischen Weitsicht das heutige Bild der Aareal Bank Gruppe mit ihren erfolgreichen, weit über das reine Bankgeschäft hinausreichenden Aktivitäten maßgeblich mitgeprägt. Im Namen des ganzen Aufsichtsrats danke ich Herrn Merkens für all dies. Für die Zukunft wünschen ihm Aufsichtsrat und Mitarbeiter eine rasche und vollständige Genesung und alles erdenklich Gute.

Mit Herrn Klösches konnte der Aufsichtsrat am 15. Juni 2021 nach nur zwei Monaten einen Nachfolger für die vakante Position des Vorstandsvorsitzenden berufen. Herr Klösches verbindet in seiner Person Unternehmergeist, Kundenorientierung und strategisches Denken mit einem breiten Erfahrungsschatz in allen wesentlichen Dimensionen des Immobilienfinanzierungs- und Bankgeschäfts. Der Aufsichtsrat ist davon überzeugt, dass die Aareal Bank Gruppe unter seiner Führung ihre erfolgreiche Entwicklung fortsetzen und in einer Zeit des tiefgreifenden Wandels auch künftig die richtigen strategischen Antworten finden wird.

Dagmar Knopek, seit 2013 Vorstandsmitglied und als Chief Lending Officer in der Marktfolge bisher für Credit-Management, Operations und das Workout-Portfolio verantwortlich, hat ihren am 31. Mai 2021 auslaufenden Vertrag auf eigenen Wunsch nicht verlängert und ist in den Ruhestand eingetreten. Der Aufsichtsrat dankt Frau Knopek für ihren herausragenden Einsatz und ihre wertvollen Beiträge zur Entwicklung der Aareal Bank in den ver-



gangenen Jahren. Mit ihrer großen Expertise war sie über viele Jahre ein Garant für die hohe Qualität des Kreditportfolios. Davon hat die Aareal Bank insbesondere auch in der Corona-Pandemie profitiert. Der Aufsichtsrat wünscht Frau Knopek alles Gute für ihre nächste Lebensphase.

Zum 30. September 2021 ist Thomas Ortmanns im Einklang mit seiner persönlichen Lebensplanung auf eigenen Wunsch aus dem Vorstand ausgeschieden. Der Aufsichtsrat respektiert den Wunsch von Herrn Ortmanns, künftig andere Schwerpunkte in seinem Leben setzen zu wollen. Herr Ortmanns hat die Aareal Bank Gruppe über eineinhalb erfolgreiche Jahrzehnte als Vorstandsmitglied mitgeprägt und großen Anteil daran, dass die Aareal Bank ihre Position als verlässlicher Bankpartner der institutionellen Wohnungswirtschaft stetig ausbauen konnte. Dass sich die Aareal Bank zu dem Unternehmen entwickelt hat, das sie heute ist, ist nicht zuletzt sein Verdienst. Der Aufsichtsrat wünscht Herrn Ortmanns das Beste für seine Zukunft.

#### **Aufsichtsrat:**

Am 23. November 2021 teilte die Aufsichtsratsvorsitzende, Marija Korsch, mit, den Vorsitz im Aufsichtsrat der Aareal Bank, den sie seit 2013 innehatte, mit sofortiger Wirkung niederzulegen, nachdem in den vergangenen Tagen und Wochen wesentliche Weichenstellungen für die Zukunft des Unternehmens erfolgt sind. Marija Korsch erklärte hierzu, dass es sich um den richtigen Zeitpunkt gehandelt habe, den Vorsitz des Aufsichtsrats in andere Hände zu geben. Unter der Federführung von Frau Korsch erfolgte zuletzt die erfolgreiche Neubesetzung des Vorstandsvorsitzes durch Jochen Klösges und eine Investorenvereinbarung mit einer Bietergesellschaft, die eine langfristige Strategie für die Aareal Bank verfolgt. Marija Korsch hat sich als Vorsitzende des Aufsichtsrats stets mit aller Kraft für dieses Unternehmen eingesetzt. Der Aufsichtsrat bedauert die Amtsniederlegung von Frau Korsch und respektiert diese Entscheidung. In einer Sitzung des Aufsichtsratsplenums am selben Tag wurde Herr Prof. Dr. Wagner als Nachfolger zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

In der außerordentlichen Hauptversammlung am 9. Dezember 2021 hat eine Mehrheit der Aktionäre das Ergänzungsverlangen von Petrus Advisers Investments Fund L.P. unterstützt und die Aufsichtsratsmitglieder Marija Korsch, Christoph von Dryander und Dietrich Voigtländer von ihrem Amt abgewählt. Der Aufsichtsrat bedauert und respektiert diese Entscheidung und dankt Marija Korsch, Christof von Dryander und Dietrich Voigtländer sehr für deren wertvollen Beitrag, den sie in den vergangenen Jahren durch ihre engagierte Arbeit im Aufsichtsrat für den Erfolg der Aareal Bank Gruppe geleistet haben und wünscht ihnen alles Gute für die Zukunft.

Die von Petrus Advisers Investments Fund L.P. vorgeschlagenen Ersatzkandidaten wurden mehrheitlich abgelehnt. Seitens der Bank wurde daraufhin eine gerichtliche Bestellung von Aufsichtsratsmitgliedern beantragt, um eine Besetzung des Gremiums entsprechend den Vorgaben der Satzung wiederherzustellen. Das Oberlandesgericht Frankfurt am Main hat diesem Antrag am 14. Januar 2022 stattgegeben und mit sofortiger Wirkung Holger Giese, Friedrich Munsberg und Dr. Ulrich Theileis in den Aufsichtsrat der Aareal Bank bestellt. Zuvor hatte das Amtsgericht Wiesbaden den Antrag auf gerichtliche Bestellung zurückgewiesen, weil es dafür keine Dringlichkeit erkannt hatte. Hiergegen hatte die Aareal Bank Beschwerde eingelegt. Der Aufsichtsrat der Aareal Bank begrüßt die Entscheidung des Oberlandesgerichts. Es ist aus Sicht des Aufsichtsrats wichtig, einen voll besetzten Aufsichtsrat zu haben. Der Aufsichtsrat freut sich auf die Zusammenarbeit mit den neuen Kollegen, die mit ihrer Expertise und Erfahrung den Aufsichtsrat der Aareal Bank sehr gut ergänzen.

#### **Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen**

Die Mitglieder des Aufsichtsrats nehmen die für ihre Aufgaben erforderlichen Aus- und Fortbildungsmaßnahmen eigenverantwortlich wahr. Sie wurden dabei von der Aareal Bank AG angemessen unterstützt. Hierzu gehörten auch individuelle Fortbildungs- und Informationsveranstaltungen des von der Hauptversammlung gewählten Wirtschaftsprüfers.

Ferner finden im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen regelmäßig Weiterbildungen statt. Typischerweise erfolgt dies in zwei Schritten. In einer ersten Sitzung werden insbesondere Trends oder gesetzliche bzw. regulatorische Änderungen abstrakt berichtet. Dabei werden die Auswirkungen auf die Aareal Bank Gruppe skizziert. In einer nächsten Sitzung wird die konkrete Umsetzung vorgestellt. In späteren Berichten wird auf die unterjährigen Anpassungen hingewiesen. Auch die Ausschüsse vertiefen für sie relevante Themen in eigenen Terminen. Im Jahr 2021 gehörten hierzu z. B. zwei Sitzungen des Risikoausschusses mit einer tiefgehenden Befassung. U. a. bildeten die Anforderungen an die Behandlung von nichtfinanziellen Risiken und ihre Behandlung bei der Aareal Bank Gruppe einen Schwerpunkt. Zudem war eine intensive Befassung mit den finanzierten Immobilienarten und den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie ein Schwerpunkt. Zusätzlich zu den regulären Sitzungen hat der Aufsichtsrat sich im Rahmen einer separaten Informationsveranstaltung von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG im Januar 2022 ausführlich über aktuelle Veränderungen und Überlegungen im regulatorischen und juristischen Umfeld informieren lassen und die möglichen Auswirkungen dieser Trends auf die Aareal Bank besprochen.

### Angebot der Atlantic BidCo GmbH

Am 23. November 2021 wurde von den Finanzinvestoren Advent International Corporation, Centerbridge Partners, L.P. sowie weiteren Co-Investoren ein Angebot für die Übernahme einer Mehrheit der Anteile an der Aareal Bank AG angekündigt. Die Veröffentlichung der Angebotsunterlage erfolgte am 17. Dezember 2021. Hierzu haben Vorstand und Aufsichtsrat am 27. Dezember 2021 eine begründete Stellungnahme abgegeben. Die mit der Atlantic BidCo GmbH geschlossene Investmentvereinbarung, die dem Angebot zugrunde lag, zielte im Kern darauf, das Wachstum der Aareal Bank Gruppe in allen ihren drei Segmenten auf der Basis der Strategie „Aareal Next Level“ in den kommenden Jahren weiter zu forcieren.

Auf der Basis der Prüfung des Angebots, die die jeweiligen Gremien eigenständig und unabhängig voneinander vorgenommen haben, haben Vorstand und Aufsichtsrat den Aktionären empfohlen, das Angebot anzunehmen, das nach Auffassung von Vorstand und Aufsichtsrat aus strategischer Sicht im besten Interesse der Gesellschaft und ihrer Stakeholder lag. Am 18. Januar 2022 hat die Atlantic BidCo eine Änderung des öffentlichen Angebots veröffentlicht.

Am 4. Februar 2022 hat die Atlantic BidCo GmbH („BidCo“) der Aareal Bank mitgeteilt, dass ihr freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot für die Aktien der Aareal Bank AG nicht erfolgreich war. Nach Angaben der Bieterin wurde bis zum Ende der Annahmefrist am 2. Februar 2022, 24:00 Uhr, die festgelegte Mindestannahmeschwelle von 60 % nicht erreicht. Damit wurde das Angebot hinfällig.

Diese Entwicklung wertet die Aareal Bank als Entscheidung ihrer Aktionäre, die Aareal Bank auf ihrem Weg der nachhaltigen Wertsteigerung weiter begleiten zu wollen. Diesen Weg wird die Aareal Bank aus eigener Kraft beschreiten und ihre Wachstumsinitiativen aus eigener Kraft vorantreiben. Die Aareal Bank beabsichtigt daher, den schon im abgelaufenen Geschäftsjahr forcierten Wachstumskurs in der Immobilienfinanzierung fortzuführen und die sich bietenden Opportunitäten für attraktives Neugeschäft noch stärker als Anfang 2021 angekündigt zu nutzen. Auch in den anderen Segmenten der Gruppe sollen die Wachstumsinitiativen forciert werden.

Der Aufsichtsrat möchte abschließend dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Konzerns seinen Dank für ihren Einsatz, ihr herausragendes Engagement und ihre Flexibilität im vergangenen Geschäftsjahr 2021 aussprechen. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der ganzen Firmengruppe haben mit diesem anhaltenden Engagement, hoher Motivation und Ausdauer dazu beigetragen, dass das Unternehmen nicht nur reibungslos die wechselnden Herausforderungen im Rahmen der Bewältigung der Covid-19-Pandemie unvermindert gut bewältigen konnte, sondern



---

auch unter besonderen Umständen an einer Vielzahl von Projekten weitergearbeitet, mit denen wichtige Weichen für die Zukunft gestellt werden konnten. Hierdurch wurde wieder einmal der große Teamgeist deutlich, der die Aareal Bank auszeichnet.

Frankfurt am Main, im März 2022

Für den Aufsichtsrat



Prof. Dr. Hermann Wagner  
(Vorsitzender)

## Adressen

### Zentrale Wiesbaden

#### Aareal Bank AG

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

### Strukturierte Immobilienfinanzierungen

#### Dublin

Torquay Road  
Foxrock Village  
Dublin D18 A2N7, Irland  
Telefon: +353 1 6369220  
Fax: +353 1 6702785

#### Istanbul

Ebulula Mardin Caddesi  
Maya Meridyen İş Merkezi  
D:2 Blok · Kat. II  
34335 Akatlar-Istanbul, Türkei  
Telefon: +90 212 3490200  
Fax: +90 212 3490299

#### London

6th Floor, 6,78 Tokenhouse Yard  
London EC2R 7AS,  
Großbritannien  
Telefon: +44 20 74569200  
Fax: +44 20 79295055

#### Madrid

Paseo de la Castellana, 41, 4º  
28046 Madrid, Spanien  
Telefon: +34 915 902420  
Fax: +34 915 902436

#### Moskau

Business Centre „Mokhovaya“  
4/7 Vozdvizhenka Street  
Building 2  
125009 Moskau, Russland  
Telefon: +7 499 2729002  
Fax: +7 499 2729016

### New York

Aareal Capital Corporation  
360 Madison Avenue, 18th Floor  
New York, NY-10017, USA  
Telefon: +1 212 5084080  
Fax: +1 917 3220285

### Paris

29 bis, rue d'Astorg  
75008 Paris, Frankreich  
Telefon: +33 1 44516630  
Fax: +33 1 42662498

### Rom

Via Mercadante, 12/14  
00198 Rom, Italien  
Telefon: +39 06 83004200  
Fax: +39 06 83004250

### Singapur

Aareal Bank Asia Limited  
3 Church Street  
# 17-03 Samsung Hub  
Singapur 049483, Singapur  
Telefon: +65 6372 9750  
Fax: +65 6536 8162

### Stockholm

Norrmalmstorg 14  
11146 Stockholm, Schweden  
Telefon: +46 8 54642000  
Fax: +46 8 54642001

### Warschau

RONDO I · Rondo ONZ I  
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 Grundstücks-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

## Glossar

### Ad-hoc-Mitteilung

Artikel 17 MMVO (Marktmissbrauchsverordnung) verpflichtet Emittenten von Finanzinstrumenten, kursrelevante Informationen unverzüglich zu veröffentlichen. Dies erfolgt mithilfe von Ad-hoc-Mitteilungen, die die Vermögens-, Finanzlage oder auch den allgemeinen Geschäftsverlauf des Emittenten betreffen können. Um Insider-Handel zu verhindern, besteht in Deutschland wie auch auf allen anderen führenden Finanzplätzen die Pflicht zur Ad-hoc-Publizität.

### Advanced Internal Rating Based Approach (AIRBA)

Bei der „fortgeschrittenen Methode“ wird es Banken gestattet, ihre internen Ratingverfahren zur Beurteilung der Kreditqualität für die aufsichtsrechtliche Bemessung der gewichteten Risikoaktiva (RWA) zu verwenden.

### Assoziiertes Unternehmen

Unternehmen, das weder durch Voll- oder Quotenkonsolidierung, sondern nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen ist, auf dessen Geschäfts- oder Finanzpolitik aber ein in den Konzernabschluss einbezogenes Unternehmen maßgeblichen Einfluss hat.

### Barwert

Aktueller Wert (Present Value) eines in der Zukunft liegenden Zahlungsstroms (Cashflows). Er wird ermittelt, indem alle in der Zukunft anfallenden Ein- und Auszahlungen auf den heutigen Zeitpunkt abgezinst werden.

### Basel III/IV

Vorschriften des Basler Ausschusses der Bank für Internationalen Zahlungsausgleich (BIZ) zur Regulierung von Banken. Ziel ist die Stabilisierung des Bankensektors. Die im Dezember 2017 finalisierten Vorschriften von Basel III werden allgemein als Basel IV bezeichnet.

### Bonds

Englischer Begriff für Wertpapiere bzw. Schuldverschreibungen.

### Commercial Mortgage Backed Securities (CMBS)

Durch Gewerbe- und Mehrfamilienimmobilien besicherte Anleihen.

### Corporate Governance

Unter Corporate Governance wird der rechtliche und faktische Rahmen zur Leitung und Überwachung von Unternehmen verstanden. Die Empfehlungen des Corporate Governance Kodex schaffen Transparenz und sollen das Vertrauen in eine gute und verantwortungsvolle Unternehmensführung stärken; sie dienen vor allem dem Schutz der Aktionäre.

### Cost-Income-Ratio (CIR)

Finanzkennzahl, die das Verhältnis zwischen Aufwendungen und Erträgen in einer Berichtsperiode angibt.

$$\text{CIR} =$$

Verwaltungsaufwand

---


$$\frac{\begin{aligned} &\text{Zinsüberschuss} + \text{Provisionsüberschuss} + \text{Abgangsergebnis} \\ &+ \text{Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl} + \text{Ergebnis aus} \\ &\text{Sicherungszusammenhängen} + \text{Ergebnis aus at equity Unternehmen} \\ &+ \text{sonstiges betriebliches Ergebnis} \end{aligned}}{\text{Verwaltungsaufwand}}$$

Die Bankenabgabe und der Beitrag zur Einlagensicherung sind im Verwaltungsaufwand wie in der Branche üblich nicht berücksichtigt.

### Covered Bonds

Covered Bonds ist der Oberbegriff für Schuldverschreibungen, die mit Sicherheiten unterlegt sind (gedeckte Schuldverschreibungen). In Deutschland werden Covered Bonds hauptsächlich als Pfandbriefe emittiert. Hier ist u. a. durch das Pfandbriefgesetz die Sicherheitenstellung gesetzlich geregelt (Hypotheken oder Kredite an die öffentliche Hand).

### Derivate

Bei Derivaten handelt es sich um keine eigenständigen Anlageinstrumente, sondern um Rechte, deren Bewertung vornehmlich aus dem Preis und den Preisschwankungen bzw. -erwartungen eines zugrunde liegenden Basiswerts (Aktien, Anleihen, Devisen) abgeleitet ist. Zu Derivaten zählen alle Arten von Optionen, Futures und Swaps.

**Earnings per share (EPS)**

Ergebnis je Stammaktie. Kennziffer, die den Jahresüberschuss nach Anteilen Dritter der durchschnittlichen Zahl an Stammaktien gegenüberstellt.

Ergebnis je Aktie =

Betriebsergebnis ./. Ertragsteuern ./. Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis ./. AT1-Kupon (netto)

Anzahl der Stammaktien

**EBIT-Marge**

EBIT-Marge =

EBIT (Betriebsergebnis vor Steuern und Zinsen)

Umsatzerlöse

**Effektivzinsmethode**

Die Amortisierung der Unterschiedsbeträge zwischen Anschaffungskosten und Nominalwert (Agio/Disagio) unter Verwendung des effektiven Zinssatzes eines finanziellen Vermögenswerts oder einer finanziellen Verbindlichkeit.

**Eigenkapitalrentabilität (Return on Equity – RoE)**

Kennzahl, bei der der Jahresüberschuss oder eine Vorsteuer-Erfolgsgröße (z. B. Gewinn vor Steuern) zum durchschnittlichen Eigenkapital in Beziehung gesetzt wird; gibt an, wie sich das von dem Unternehmen bzw. seinen Eigentümern eingesetzte Kapital verzinst hat.

RoE vor Steuern =

Betriebsergebnis ./. Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis ./. AT1-Kupon

Durchschnittliches IFRS-Eigenkapital ohne Nicht beherrschende Anteile, AT1-Anleihe und Dividenden

RoE nach Steuern =

Konzernergebnis ./. Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis ./. AT1-Kupon (netto)

Durchschnittliches IFRS-Eigenkapital ohne Nicht beherrschende Anteile, AT1-Anleihe und Dividenden

**Equity-Methode**

Bewertungsmethode für Anteile an Unternehmen, auf deren Geschäftspolitik ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann (assoziierte Unternehmen). Bei der Equity-Methode geht der anteilige

Jahresüberschuss/-fehlbetrag des Unternehmens in den Buchwert der Anteile ein. Bei Ausschüttung wird der Wertansatz um den anteiligen Betrag gemindert.

**EURIBOR**

European Interbank Offered Rate. Es handelt sich dabei um den Zinssatz, den europäische Banken voneinander beim Handel von Einlagen mit einer festgelegten Laufzeit von einer Woche sowie zwischen einem und zwölf Monaten verlangen.

**Fair Value**

Betrag, zu dem zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern ein Vermögenswert getauscht oder eine Schuld beglichen würde (auch beizulegender Zeitwert); häufig identisch mit dem Marktpreis.

**Fair Value-Hedge**

Absicherung eines festverzinslichen Bilanzpostens (z. B. eine Forderung oder ein Wertpapier) gegen das Marktrisiko durch einen Swap; die Bewertung erfolgt zum Marktwert (Fair Value).

**Finanzielle Vermögenswerte fvoci**

Zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte, deren Wertänderung erfolgsneutral im Eigenkapital über die anderen Rücklagen erfasst wird (fvoci = fair value through other comprehensive income).

**Finanzielle Vermögenswerte/ Verbindlichkeiten ac**

Finanzinstrumente, die unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden. Das Finanzinstrument wird mit dem Betrag bewertet, mit dem es erstmalig zugeführt, abzüglich Tilgungen, zuzüglich/abzüglich der Auflösungen von Agio/Disagio sowie abzüglich etwaiger außerplanmäßiger Abschreibungen. Durch die Effektivzinsmethode werden Unterschiedsbeträge zwischen Anschaffungskosten und Nominalwert (z. B. Agio/Disagio) über die Restlaufzeit verteilt.

### **Finanzielle Vermögenswerte/ Verbindlichkeiten fvpl**

Zum Fair Value bewertete Finanzinstrumente, deren Wertänderung erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wird (fvpl = fair value through profit or loss).

### **Finanzinstrumente**

Hierunter werden insbesondere ausgereichte Kredite und Forderungen, verzinsliche Wertpapiere, Aktien, Beteiligungen, Verbindlichkeiten und Derivate subsumiert.

### **FX**

Kurzbezeichnung für Währungskurse.

### **Geld- und Kapitalmarkt**

Markt für kurz-, mittel- und langfristige Geldanlage und -aufnahme in unterschiedlichen Formen wie Schuldverschreibungen oder Schuldscheindarlehen.

### **Genussrechte**

Genussrechte sind eine Mischform aus Eigen- und Fremdkapital. Ihre Gläubigerrechte sind gegenüber anderen Gläubigern nachrangig. Ihr Zinsanspruch geht dem Gewinnanteil der Aktionäre vor.

### **Geschäfts- oder Firmenwert**

Betrag, den ein Käufer eines Unternehmens unter Berücksichtigung zukünftiger Ertragserwartungen (Ertragswert) über den Fair Value der einzelnen Vermögenswerte nach Abzug der Schulden (Substanzwert) hinaus zahlt.

### **Green Finance Framework**

Gibt die Kriterien für die Einstufung als „grünes“ Gebäude vor. Dies sind die EU-Taxonomiekriterien, ein überdurchschnittliches Nachhaltigkeits-Rating von anerkannten Agenturen oder die Einhaltung konservativer Energieeffizienzkriterien.

### **Hedge Accounting**

Bezeichnung für die Bilanzierung oder bilanzielle Abbildung zweier oder mehrerer Finanzinstrumente, die in einem Sicherungszusammenhang stehen. Der Zusammenhang der Verträge besteht in der gegenläufigen Ausgestaltung hinsichtlich solcher Vertragsmerkmale, die bestimmte Risiken – zumeist

finanzielle Risiken – begründen. Aufgrund dieser Gestaltung sind die Verträge dazu geeignet, die Risiken gegenseitig teilweise oder vollständig zu kompensieren. Dabei wird einer der beiden Verträge als Grundgeschäft – also als derjenige Vertrag, der das Risiko bzw. die Risiken begründet –, der andere Vertrag als Sicherungsgeschäft oder Hedge-Geschäft – also als derjenige Vertrag, der das Risiko bzw. die Risiken (eines Grundgeschäfts) absichert – bezeichnet.

### **Hypothekendarlehen**

Von Pfandbriefbanken ausgegebene Schuldverschreibungen, die mit Hypotheken mit einem Beleihungsauslauf von maximal 60 % des Beleihungswerts besichert werden

### **Impairment**

Wertminderung im Rahmen der Risikovorsorgeermittlung.

### **International Financial Reporting Standards (IAS/IFRS)**

Die IFRS umfassen die International Accounting Standards (IAS) und deren Interpretationen sowie die International Financial Reporting Standards (IFRS) und deren Interpretationen, die vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegeben werden.

### **Kapitalflussrechnung**

Darstellung des Zahlungsmittelflusses, den ein Unternehmen in einem Geschäftsjahr aus laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit erwirtschaftet oder verbraucht hat, sowie die daraus resultierende Ermittlung des Zahlungsmittelstands (Barreserve) zu Beginn und am Ende des Geschäftsjahres.

### **Kapitalquoten**

Harte Kernkapitalquote (CET 1-Quote) =

$$\frac{\text{hartes Kernkapital (CET 1)}}{\text{Gesamtforderungsbetrag (RWA)}} \times 100 \%$$

Kernkapitalquote (T 1-Quote) =

$$\frac{\text{Kernkapital (T 1)}}{\text{Gesamtforderungsbetrag (RWA)}} \times 100 \%$$

$$\text{Gesamtkapitalquote (TC-Quote)} = \frac{\text{Gesamtkapital (TC)}}{\text{Gesamtforderungsbetrag (RWA)}} \times 100 \%$$

### Kreditrisiko Standardansatz (KSA)

Der KSA kommt zum Einsatz, soweit keine fortgeschrittene Methode (AIRBA) zur Beurteilung des Kreditrisikos vorhanden oder gestattet ist.

### Latente Steuern

Zukünftig zu zahlende oder zu erhaltende Ertragsteuern, die aus unterschiedlichen Wertansätzen zwischen Steuerbilanz und IFRS-Bilanz resultieren. Sie stellen zum Zeitpunkt der Bilanzierung noch keine tatsächlichen Forderungen oder Verbindlichkeiten gegenüber Finanzämtern dar.

### LIBOR

London Inter Bank Offered Rate. Zinssatz aus dem Londoner Interbankenhandel.

### Liquidity Coverage Ratio (LCR)

Eine Kennzahl nach Basel III zur Bewertung des Liquiditätsrisikos.

### Loan to value (LtV)

Beleihungsauslauf bei Immobilienfinanzierungen.

### Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk)

Die Mindestanforderungen an das Risikomanagement sind verbindliche Vorgaben der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) für die Ausgestaltung des Risikomanagements in deutschen Kreditinstituten.

### Öffentliche Pfandbriefe

Von Pfandbriefbanken ausgegebene Schuldverschreibungen, die durch Forderungen gegen staatliche Stellen gesichert sind.

### Option

Kauf- bzw. Verkaufsrecht.

### Other comprehensive income (OCI)

Andere Rücklagen. Unterposten im Eigenkapital, in dem folgende Effekte erfolgsneutral erfasst

werden: Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen, die Rücklage aus Bewertung Eigen- und Fremdkapitalinstrumente fvoci, die Hedge-Rücklage, die Rücklage aus Wertänderungen des Währungsbasis-Spreads und die Rücklage aus Währungsumrechnung.

### Over the counter (OTC)

Im Finanzwesen der außerbörsliche Handel zwischen Finanzmarktteilnehmern.

### Purchased or originated credit impaired (POCI)

Finanzielle Vermögenswerte, die bereits bei Zugang ausgefallen waren.

### Repo- bzw. Reverse-Repo Geschäft

Kurzfristiges, durch Wertpapiere besichertes Geldhandelsgeschäft aus Sicht des Wertpapiergebers bzw. -nehmers.

### Risk weighted assets (RWA)

Die risikogewichteten Aktiva ergeben sich aus dem Produkt des Forderungswerts einer Adressenausfallrisikoposition und dem Risikogewicht des Kreditnehmers.

### Segmentberichterstattung

Darstellung der Finanzinformationen der für die Steuerung maßgeblichen Segmente und ihres Beitrags zum Konzernergebnis.

### Swap

Tauschvereinbarung, beispielsweise von festen und variablen Zinszahlungsströmen gleicher Währung (Zins-Swap) bzw. Tausch von Zahlungsströmen in unterschiedlichen Währungen (Währungs-Swap).

### Swaption

Option auf einen Swap. Das Recht, zu einem gegebenen Zeitpunkt zu vorher festgelegten Zinsen und Laufzeiten in einen Swap einzutreten.

### Value-at-Risk (VaR)

Methode zur Risikoquantifizierung; misst die potenziellen künftigen Verluste, die innerhalb eines vorgegebenen Zeitraums mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit nicht überschritten werden.

# Finanzkalender

11. Mai 2022	Veröffentlichung zum 31. März 2022
18. Mai 2022	Hauptversammlung
11. August 2022	Veröffentlichung zum 30. Juni 2022
10. November 2022	Veröffentlichung zum 30. September 2022

## Impressum

### Inhalt:

Aareal Bank AG, Group Communications

### Konzept/Redaktion „Perspektive Wachstum“:

Commpark, Liederbach am Taunus

### Konzept/Design Digitaler Geschäftsbericht:

die firma . experience design GmbH, Wiesbaden

### Layout Geschäftsbericht:

S/COMPANY · Die Markenagentur GmbH, Fulda

### Fotografie:

© Adobe Stock, jamesteohart (S. 1)

© iStockphoto, StockByM (S. 1)

© Rick Geenjaar (S. 4)

© Pavel Becker (S. 6, 9, 10, 13, 22)

© Jörg Puchmüller (S. 7, 15)

© GLP (S. 8, 11)

© Nick Cubbin (S. 11)

© TPG Real Estate Partners (S. 11)

© Beverly Hilton-Waldorf Astoria (S. 11)

© Diana Maria Göbel (S. 12)

© Creativemarket/2dsight (S. 12)

© Adobe Stock, Krakenimages.com (S. 16)

© Angelika Stehle, Wiesbaden (S. 17, 18)



Hier finden Sie unseren  
Online-Geschäftsbericht 2021:  
**[gb2021.aareal-bank.com](https://gb2021.aareal-bank.com)**



**Aareal Bank AG**

Investor Relations

Paulinenstraße 15 · 65189 Wiesbaden

Telefon: +49 611 348 3009

Fax: +49 611 348 2637

**[www.aareal-bank.com](http://www.aareal-bank.com)**



**Aareal Bank  
Group**

