

LOCAL EXPERTISE  
MEETS GLOBAL EXCELLENCE



Die Summe der Erfahrungen.  
Geschäftsbericht Aareal Bank Konzern 2008



**Aareal Bank  
Group**

# Konzernzahlen im Überblick

|   | 01.01. -<br>31.12.2008 | 01.01. -<br>31.12.2007 | Veränderung |  |
|---|------------------------|------------------------|-------------|--|
|   | Mio. Euro              | Mio. Euro              | Mio. Euro   |  |
| <b>Konzerngewinn- und -verlustrechnung</b>    |                        |                        |             |  |
| Betriebsergebnis                              | 117                    | 380                    | -263        |  |
| Konzernjahresüberschuss nach Anteilen Dritter | 60                     | 290                    | -230        |  |
| <b>Kennzahlen</b>                             |                        |                        |             |  |
| Cost Income Ratio in Prozent <sup>1)</sup>    | 56,6                   | 43,6                   |             |  |
| Ergebnis je Aktie in Euro                     | 1,41                   | 6,77                   |             |  |
| RoE nach Steuern in Prozent                   | 4,5                    | 25,0                   |             |  |

|   | 31.12.2008         | 31.12.2007      | Veränderung | Veränderung |
|---|--------------------|-----------------|-------------|-------------|
|   | Mio. Euro          | Mio. Euro       | Mio. Euro   | in Prozent  |
| <b>Bestandszahlen</b>                                   |                    |                 |             |             |
| Immobilienfinanzierungen                                | 22.813             | 22.550          | 263         | 1           |
| davon international                                     | 18.655             | 16.878          | 1.777       | 11          |
| Immobilienfinanzierungen under Management <sup>2)</sup> | 23.462             | 23.992          | -530        | -2          |
| davon international                                     | 18.655             | 16.878          | 1.777       | 11          |
| Eigenkapital  | 1.429              | 1.627           | -198        | -12         |
| Bilanzsumme   | 41.159             | 40.202          | 957         | 2           |
|   | in Prozent         | in Prozent      |             |             |
| <b>Bankaufsichtsrechtliche Kennzahlen</b>               |                    |                 |             |             |
| Kernkapitalquote nach KWG (KSA)                         | 8,0 <sup>3)</sup>  | - <sup>5)</sup> |             |             |
| Gesamtkennziffer nach KWG (KSA)                         | 12,0 <sup>3)</sup> | - <sup>5)</sup> |             |             |

|                       | 31.12.2008       | 31.12.2007 |  |  |
|-----------------------|------------------|------------|--|--|
| <b>Ratings</b>        |                  |            |  |  |
| Fitch Ratings, London |                  |            |  |  |
| langfristig           | A -              | A -        |  |  |
| kurzfristig           | F2 <sup>4)</sup> | F2         |  |  |

<sup>1)</sup> nur Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen

<sup>2)</sup> Immobilienfinanzierungen under Management beinhalten das für die DEPFA Deutsche Pfandbriefbank AG verwaltete Immobilienfinanzierungsvolumen

<sup>3)</sup> nach Feststellung des Jahresabschlusses 2008 der Aareal Bank AG

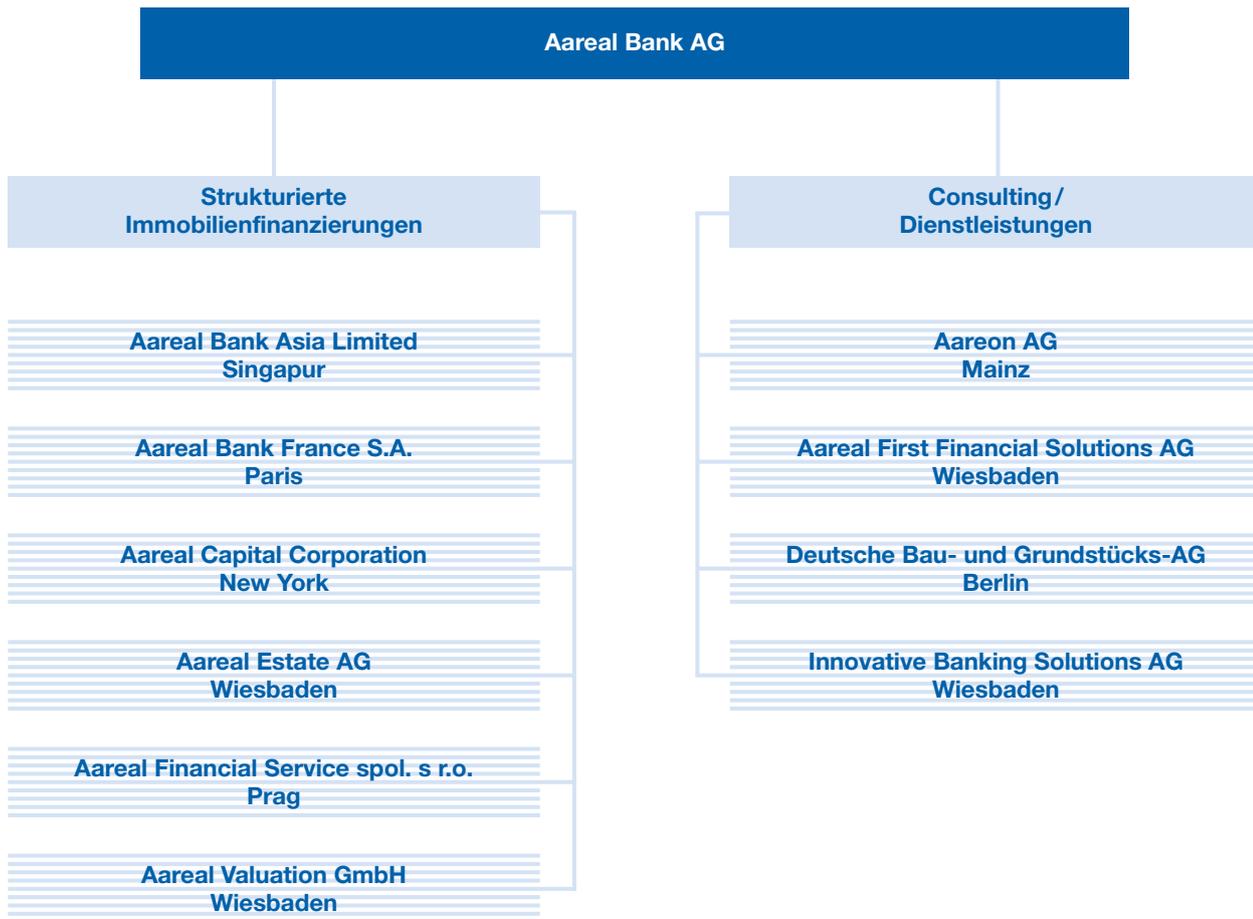
Die Berücksichtigung der Gewinnrücklagenzuführung im haftenden Eigenkapital der Aareal Bank AG per 31. Dezember 2008 steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Hauptversammlung.

<sup>4)</sup> seit 25. Februar 2009 „F1“

<sup>5)</sup> Die Quoten wurden erstmalig zum 31. März 2008 nach dem Kreditrisiko-Standardansatz (KSA) gemäß Solvabilitätsverordnung ermittelt.

# Konzernstruktur

## Konzernstruktur der Aareal Bank



Stand: 31. Dezember 2008

# Inhaltsverzeichnis

|  |            |
|--|------------|
| Aktionärsbrief   | 3          |
| <b>Profil</b>  | <b>9</b>   |
| Aareal Bank Gruppe im Überblick  | 10         |
| Konzernstrategie   | 12         |
| <b>Verantwortung</b>   | <b>27</b>  |
| Mitarbeiter  | 28         |
| Im Gespräch: Prof. Dr. Nico B. Rottke und Dr. Wolf Schumacher            | 30         |
| <b>Transparenz</b>   | <b>35</b>  |
| Corporate Governance Bericht   | 36         |
| Bericht des Aufsichtsrats  | 42         |
| Aareal Bank Aktie  | 48         |
| <b>Konzernlagebericht</b>  | <b>53</b>  |
| Geschäft und Rahmenbedingungen   | 54         |
| Konzernertragslage   | 65         |
| Segmentbericht   | 67         |
| Finanz- und Vermögenslage  | 73         |
| Nachtragsbericht   | 79         |
| Risikobericht  | 80         |
| Chancen- und Prognosebericht   | 101        |
| Grundzüge des Vergütungssystems  | 107        |
| Angaben gemäß § 315 Abs. 4 HGB und Erläuternder Bericht gemäß § 120 AktG | 107        |
| Inhaltsverzeichnis II  | 112        |
| <b>Konzernabschluss</b>  | <b>115</b> |
| Konzerngewinn- und -verlustrechnung                                      | 117        |
| Konzernbilanz  | 119        |
| Konzerneigenkapitalentwicklung   | 120        |
| Konzernkapitalflussrechnung  | 122        |
| Konzernanhang (Notes)  | 123        |
| (A) Allgemeine Ausführungen zur Rechnungslegung                          | 123        |
| (B) Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung                | 138        |
| (C) Erläuterungen zur Konzernbilanz                                      | 144        |
| (D) Berichterstattung zu den Finanzinstrumenten                          | 164        |
| (E) Segmentberichterstattung   | 178        |
| (F) Sonstige Notes   | 184        |
| (G) Liste des Anteilsbesitzes  | 198        |
| (H) Organe der Aareal Bank AG  | 199        |
| (J) Mandate von Mitarbeitern der Aareal Bank AG                          | 202        |
| Versicherung der gesetzlichen Vertreter                                  | 204        |
| Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers                                 | 205        |
| <b>Weitere Informationen</b>   | <b>207</b> |
| Adressen   | 208        |
| Finanzkalender   | 210        |
| Impressum  | 211        |

## Aktionärsbrief

Sehr geehrte Aktionäre, liebe Geschäftsfreunde und Mitarbeiter,

die Aareal Bank Gruppe hat in dem für die gesamte Finanzbranche schwierigen Jahr 2008 in allen Quartalen schwarze Zahlen geschrieben und damit die Tragfähigkeit ihres Geschäftsmodells unterstrichen. Um unsere gesunde Basis dauerhaft zu sichern, haben wir im Februar 2009 mit dem Sonderfonds Finanzmarktstabilisierung ein Maßnahmenpaket vereinbart. Damit machen wir uns für die Zukunft wetterfest.

### **Aareal Bank Gruppe behauptet sich in schwierigem Umfeld**

Die Aareal Bank Gruppe hat sich im Geschäftsjahr 2008 in einem sich verschlechternden Marktumfeld gut behauptet. Wir sind zwar von den Auswirkungen der weltweiten Finanzmarktkrise nicht vollständig verschont geblieben, haben aber in jedem Quartal seit Ausbruch der Finanzmarktkrise im Sommer 2007 schwarze Zahlen geschrieben, und zwar sowohl auf Konzernebene als auch in den beiden Segmenten Strukturierte Immobilienfinanzierungen und Consulting/Dienstleistungen. Das gilt auch für das vierte Quartal des abgelaufenen Jahres, das für den Kapitalmarkt härteste Quartal seit vielen Jahrzehnten.

Das gute Abschneiden der Aareal Bank Gruppe hat vor allem zwei Gründe: zum einen die Tragfähigkeit des auf den zwei starken Säulen Strukturierte Immobilienfinanzierungen und Consulting/Dienstleistungen ruhenden Geschäftsmodells, zum

anderen die konservative, auf ein angemessenes Verhältnis von Risiko und Ertrag sowie auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Geschäftspolitik, die sich auch in der Krise auszahlt.

Wir haben das schwierige Geschäftsjahr 2008, ungeachtet der schweren Verwerfungen an den Finanzmärkten und einer spürbaren konjunkturellen Abschwächung, mit einem soliden Ergebnis abgeschlossen. Das Vorsteuerergebnis des Aareal Bank Konzerns lag bei 117 Mio. €; bereinigt um Sondereffekte sind wir sogar fast wieder an den guten Wert des Vorjahres herangekommen. Auf das Schlussquartal 2008 entfiel dabei ein Ergebnis vor Steuern von 11 Mio. €. Wir betrachten dies als großen Erfolg und bedanken uns bei unseren Kunden für das uns entgegengebrachte Vertrauen sowie bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für das außerordentliche Engagement im vergangenen Jahr, ohne das ein solches Ergebnis nicht möglich gewesen wäre.



v.l.n.r. Hermann J. Merkens, Thomas Ortmanns, Dr. Wolf Schumacher, Norbert Kickum

## **SoFFin-Maßnahme: Aareal Bank macht sich wetterfest**

Um unser nachhaltig profitables Geschäft dauerhaft abzusichern, haben wir uns im Februar 2009 mit dem Sonderfonds Finanzmarktstabilisierung (SoFFin) auf Eckpunkte eines umfassenden Maßnahmenpaketes verständigt. Danach wird der SoFFin der Aareal Bank eine unbefristete Stille Einlage in Höhe von 525 Mio. € zur Verfügung stellen. Zudem räumt der SoFFin der Aareal Bank einen Garantierahmen für neu zu begebende unbesicherte Emissionen im Gesamtvolumen von bis zu 4 Mrd. € ein. Die Aareal Bank zahlt für die stille Einlage und den Garantierahmen marktgerechte Konditionen.

Wir haben das Regierungsprogramm pro-aktiv in Anspruch genommen. Mit dieser Vereinbarung macht sich die Aareal Bank im Zeichen der Finanz- und Wirtschaftskrise für alle Unwägbarkeiten wetterfest. Darüber hinaus vermeiden wir durch die Inanspruchnahme Wettbewerbsnachteile gegenüber jenen Instituten im In- und Ausland, die bereits mit staatlicher Hilfe zum Beispiel zu günstigeren Zinssätzen refinanzieren können und sich rekapitalisiert haben. Wir erfüllen zudem nach der Stillen Einlage des SoFFin die gestiegenen Anforderungen von Regulatoren, Ratingagenturen und des Kapitalmarkts an die Eigenkapitalausstattung von Banken. Zugleich haben wir uns einen Puffer für die Überbrückung der zu erwartenden schwierigen Marktphase verschafft.

Der Garantierahmen des SoFFin gibt uns eine sichere Grundlage und mehr strategische Flexibilität für die Refinanzierung in einem auch zukünftig zu erwartenden schwierigen Umfeld. In welchem Umfang und wann wir von den Garantien Gebrauch machen, entscheiden wir ohne Zeitdruck und mit Blick auf das jeweilige Marktumfeld.

Die Aareal Holding, die 37,23 % der Anteile an der Aareal Bank hält, wird ihren Aktienbestand für die Dauer der Stillen Einlage nicht verändern. Damit werden die Stabilität der Aktionärsstruktur und die Eigenständigkeit der Aareal Bank Gruppe mit der Aareal Holding als Ankeraktionär gesichert.

Über die gesetzlichen Auflagen hinausgehende Auflagen des SoFFin gibt es für die Aareal Bank Gruppe nicht. Insbesondere kommt es weder zu Eingriffen in unsere Corporate Governance noch zu Veränderungen unseres erfolgreichen, auf zwei starken Segmenten und einer breiten internationalen Diversifizierung basierenden Geschäftsmodells.

## **Strukturierte Immobilienfinanzierungen: Zinsüberschuss steigt kräftig**

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen hat die Aareal Bank im vergangenen Jahr ihre strikt qualitäts- und ertragsorientierte, selektive Neugeschäftspolitik fortgesetzt und sich auf Finanzierungen mit attraktiven Risiko-Ertragsprofilen konzentriert. Das Neugeschäft wurde aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen durch die sich im Jahresverlauf verschärfende Wirtschafts- und Finanzmarktkrise von 11,7 Mrd. € in 2007 auf 5,5 Mrd. € in 2008 zurückgeführt. Angesichts der angespannten Marktsituation im Jahr 2008 halten wir dieses Volumen für angemessen.

Der Zinsüberschuss im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen stieg gegenüber dem Vorjahr deutlich an. Er lag bei 403 Mio. € und damit 16 % über dem Vorjahreswert.

Die gegenüber dem Vorjahr nahezu stabile Risikovorsorge in Höhe von 80 Mio. € reflektiert die hohe Qualität unseres Kreditportfolios. Sie setzt sich zusammen aus 35 Mio. € Nettozuführung zur Einzel-Risikovorsorge, 11 Mio. € Portfoliowertberichtigungen und weiteren 34 Mio. € Wertberichtigungen als zusätzliche Vorsorge im derzeit schwierigen Marktumfeld.

Der Rückgang des Segmentergebnisses vor Steuern von 197 Mio. € auf 73 Mio. € reflektiert im Wesentlichen die Auswirkungen der Finanzmarktkrise auf das Handels- und das Finanzanlageergebnis, die vom kräftigen Anstieg des Zinsüberschusses nicht kompensiert werden konnten. Zudem war das Vorjahresergebnis geprägt von Sondereffekten.

## Consulting / Dienstleistungen: Marktführerschaft behauptet

Im Segment Consulting / Dienstleistungen haben wir die Marktpositionen unserer Tochter Aareon AG und des Bankbereichs Institutionelle Wohnungswirtschaft weiter ausgebaut. Das Betriebsergebnis des Geschäftsfelds legte auf bereinigter Basis um rund 50 % zu. Damit hat das Segment Consulting / Dienstleistungen seine Bedeutung als weitgehend krisenfeste, zuverlässige Ertragsquelle für den Aareal Bank Konzern einmal mehr unter Beweis gestellt.

Die Aareon hat auch 2008 in allen Produktlinien Markterfolge erzielt und im Bankbereich Wohnungswirtschaft konnten wir 81 Wohnungsunternehmen mit zusammen gut 110.000 Wohneinheiten als neue Kunden gewinnen. Das Einlagenvolumen der Wohnungswirtschaft blieb trotz der anhaltenden Finanzmarktkrise weitgehend stabil. Darin zeigt sich, dass die Kunden auch in der Krise sehr wohl zu differenzieren wissen. Der Aareal Bank ist es jedenfalls gelungen, ihre Kunden und Investoren von ihrer Solidität, Stabilität und Zuverlässigkeit zu überzeugen.

## Refinanzierung: Erfolgreich trotz des schwierigen Kapitalmarktumfelds

Der Aareal Bank Gruppe ist es auch in dem äußerst schwierigen Kapitalmarktumfeld gelungen, ihre für das Jahr 2008 geplanten Refinanzierungsaktivitäten erfolgreich durchzuführen. Die im Jahresverlauf immer weiter eingeschränkten Möglichkeiten zur Platzierung unbesicherter Emissionen haben wir durch deutlich erhöhte Pfandbriefemissionen erfolgreich kompensiert. Wir haben im vergangenen Jahr zudem stark davon profitiert, dass wir mit den Einlagen der Wohnungswirtschaft über eine vom Kapitalmarkt weitgehend unabhängige und stabile Refinanzierungsquelle verfügen. Dies ist ein weiterer wesentlicher Faktor, der die Aareal Bank Gruppe von ihren ausschließlich auf die Platzierung von Refinanzierungsinstrumenten am Kapitalmarkt abhängigen Wettbewerbern unterscheidet.

## Aktie trotz guter Fundamentaldaten unter Druck

Trotz guter Fundamentaldaten brachte der Vertrauensverlust gegenüber der Bankenbranche unsere Aktie unter zunehmenden Druck. Die solide wirtschaftliche Lage der Aareal Bank und die Nachhaltigkeit unseres Geschäftsmodells traten nahezu vollständig in den Hintergrund. Die fehlende Differenzierung zwischen verschiedenen Banken führte dazu, dass die Aareal Bank Aktie in den Sog der negativen Branchenentwicklungen geriet.

Mit Wirkung zum 23. März 2009 wechselte die Aareal Bank vom MDAX in den SDAX. Einziger Grund für den Wechsel, den wir sehr bedauern, ist unsere aktuelle Marktkapitalisierung, die derzeit auf einem aus unserer Sicht fundamental nicht zu begründenden sehr niedrigen Niveau liegt.

## Ausblick: Gesunde Basis und gerüstet für Herausforderungen

Das Jahr 2009 stellt alle Finanzinstitute vor große Herausforderungen. Viele Länder befinden sich bereits in einer Rezession oder stehen am Rande einer solchen. Die schlechte Stimmung und die negativen Erwartungen in zahlreichen Wirtschaftsbereichen stellen eine schwere Bürde für die wirtschaftliche Entwicklung der kommenden zwölf bis 24 Monate dar. Es ist zu erwarten, dass der Abschwung im Jahr 2009 anhalten wird und sich auch im Jahr 2010 nur langsam eine leichte Erholung der Wirtschaft einstellt.

Das Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen, das unser Immobilienfinanzierungsgeschäft und die Treasury-Aktivitäten beinhaltet, wird von den Verwerfungen am Kapitalmarkt und vom wirtschaftlichen Abschwung geprägten Umfeld weiterhin beeinflusst werden. Für das laufende Jahr erwarten wir negative Auswirkungen auf den Zinsüberschuss infolge des rückläufigen Neugeschäftsvolumens im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen. Dieses wird sich aus heutiger Sicht auf 2 bis 3 Mrd. € belaufen. Unser Hauptaugenmerk wird dabei unseren Bestandskunden

und bestehenden Finanzierungsprojekten gelten. Unsere Risikovorsorge wird sich unserer Einschätzung nach weiterhin auf einem beherrschbaren, aber deutlich höherem Niveau als 2008 bewegen. Für den Verwaltungsaufwand rechnen wir nach Konsolidierungseffekten mit einem ähnlichen Wert wie im Vorjahr. Für das Segment Consulting/ Dienstleistungen erwarten wir eine Fortsetzung der positiven Entwicklung und eine weitere Steigerung des Ergebnisses. Belastbare, umfassende Ergebnisprognosen für den Konzern sind vor dem Hintergrund der anhaltenden Finanz- und Wirtschaftskrise derzeit nicht möglich.

Kurzfristig liegt unser Fokus auf der Festigung und Absicherung unseres bewährten und erfolgreichen Geschäftsmodells. Auf mittel- und langfristige Sicht bieten sich Chancen, so zum Beispiel durch das sich abzeichnende verstärkte Engagement langfristig orientierter Immobilieninvestoren. Dies wird auf längere Sicht gesehen zu einer Qualitätssteigerung im Markt führen und dadurch auch das Risiko-/Ertragsverhältnis der Finanzierungen verbessern. Als Senior Lender mit einer eigenen soliden Kundenbasis sehen wir uns im Kreditgeschäft gut aufgestellt. Zudem erwarten wir einen abnehmenden Wettbewerbsdruck durch die Aufgabe oder die Beschneidung der entsprechenden Geschäftsfelder einiger Mitbewerber.

Die Aareal Bank Gruppe ist gesund und hat ein stimmiges, tragfähiges Geschäftsmodell. Wir haben hinlänglich bewiesen, dass wir auch gravierende Herausforderungen wie die internationale Finanzmarktkrise aus eigener Kraft meistern können. Nicht zuletzt durch die Vereinbarung mit dem SoFFin hat sich die Aareal Bank für alle Unwägbarkeiten gerüstet und sich zugleich eine gute Ausgangsposition für die Zeit nach der Überwindung der Krise verschafft. Sie bleibt damit auch in Zukunft ein verlässlicher Partner für ihre Kunden und ein sicherer Arbeitgeber für ihre Mitarbeiter. Wir sind fest davon überzeugt, dass die Aareal Bank in Zukunft auch wieder Mehrwert für ihre Aktionäre schaffen wird.

Mit freundlichen Grüßen

**Ihr Vorstand**



Dr. Wolf Schumacher



Norbert Kickum



Hermann J. Merkens

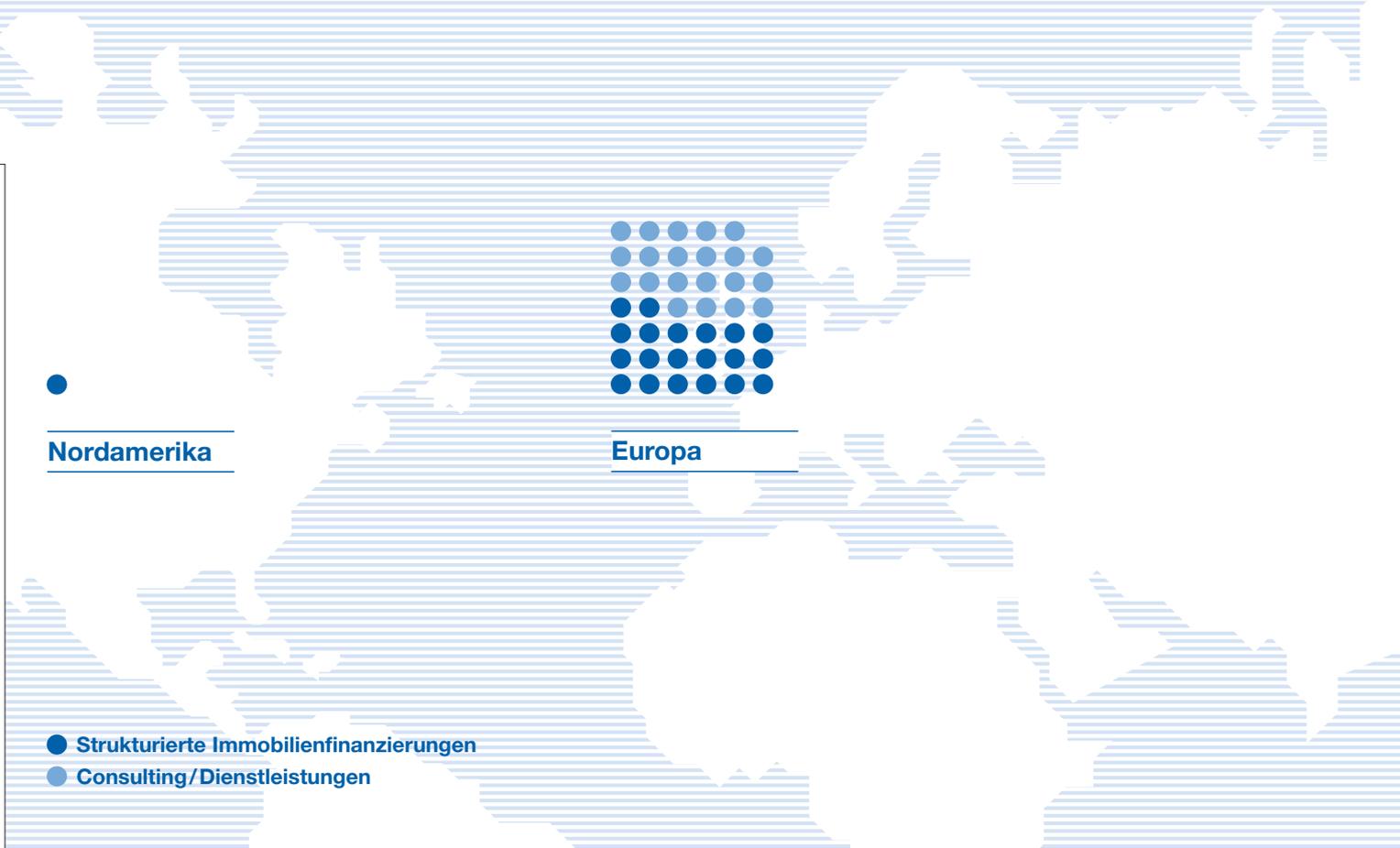


Thomas Ortman



# Profil

## Aareal Bank Gruppe im Überblick



Die Aareal Bank Gruppe mit Sitz in Wiesbaden ist einer der führenden Spezialisten für die gewerbliche Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Die Aareal Bank AG ist an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

Unter dem Dach der Muttergesellschaft Aareal Bank AG begleitet die Gruppe zum einen Immobilienprojekte als Finanzierungspartner auf drei Kontinenten in mehr als 25 Ländern. Zum anderen bietet sie Kunden aus der institutionellen Wohnungswirtschaft umfangreiche Dienstleistungen und Produkte für die Verwaltung von Wohnungsbeständen sowie für die Abwicklung des Zahlungsverkehrs. Die Aktivitäten sind in den beiden Geschäftssegmenten Strukturierte Immobilienfinanzierungen und Consulting / Dienstleistungen gebündelt.

Für den Konzern arbeiten Menschen aus rund 40 Nationen; die Aareal Bank Gruppe ist mit Experten an Standorten in 19 Ländern Europas, Nordamerikas und Asiens vertreten.

### Unser Kunden- und Produktportfolio

Das Geschäftssegment Strukturierte Immobilienfinanzierungen betreut nationale und internationale Investoren. Unsere Kunden sind Spezialisten auf ihrem Gebiet und schätzen unsere einzigartige Kompetenz: regionale Expertise gepaart mit branchenspezifischem Wissen sowie flexibles und effizientes Service für maßgeschneiderte Finanzierungslösungen. Neben klassischen Produkten wie Hypothekenkrediten bieten wir unseren Kunden alle modernen Finanzierungsinstrumente an. Dabei liegt unser Schwerpunkt auf dem erst-rangigen Immobiliengeschäft, bei dem die als Sicherheit dienende Immobilie einen stabilen Cashflow generiert. Oberste Priorität haben für uns die individuellen Ansprüche unserer Kunden sowie die speziellen Anforderungen der jeweiligen Transaktion. Unsere Finanzierungspalette umfasst Finanzierungen von einzelnen Gewerbeimmobilien sowie Portfolios der verschiedenen Immobilienarten.



## Asien/Pazifik

### **Aareal Bank, Real Estate Structured Finance:**

Amsterdam, Berlin, Brüssel, Dublin, Hamburg, Helsinki, Istanbul, Kopenhagen, London, Madrid, Mailand, Moskau, München, New York, Paris, Prag, Rom, Schanghai, Singapur, Stockholm, Warschau, Wiesbaden, Zürich |

**Aareal Valuation GmbH:** Wiesbaden | **Aareal Estate AG:** Wiesbaden

### **Aareal Bank, Institutionelle Wohnungswirtschaft:**

Berlin, Essen, Hamburg, Leipzig, München, Stuttgart, Wiesbaden | **Aareon AG:** Berlin, Coventry, Dortmund, Dresden, Erfurt, Hamburg, Hannover, Hückelhoven, Leipzig, Mainz, Meudon La Foret, München, Oberhausen, Orléans, Rostock, Rom, Stuttgart | **Deutsche Bau- und Grundstücks-AG:** Berlin, Bonn, Moskau, München | **Aareal First Financial Solutions:** Wiesbaden | **Innovative Banking Solutions AG:** Wiesbaden

Die Zielgruppe des Geschäftssegments Consulting/ Dienstleistungen sind in erster Linie Unternehmen der institutionellen Wohnungswirtschaft in Deutschland. Zu den Kunden zählen kleine, mittlere und große Wohnungsunternehmen. Darunter sind private, genossenschaftliche, kirchliche und kommunale Gesellschaften ebenso wie Verwalter und gewerbliche Immobilienunternehmen.

Zum einen steht hier die IT-unterstützte Abwicklung von Geschäftsprozessen rund um die Verwaltung von Immobilien im Fokus. Zum anderen umfasst unser Service Lösungen für den integrierten Zahlungsverkehr im Bereich Wohnungswirtschaft. Europaweit managen mehr als 2.300 Kunden ihren Bestand mit Systemen der Aareal Bank Gruppe. Das entspricht etwa acht Millionen Wohneinheiten, davon entfallen rund sieben Millionen Einheiten auf den Kernmarkt Deutschland.

## Unsere Historie

Die Aareal Bank Gruppe geht auf zwei Vorgängerinstitute zurück: auf die 1922 gegründete Preußische Landespfandbriefanstalt und die 1923 ins Leben gerufene Deutsche Wohnstättenbank AG. Die Landespfandbriefanstalt entwickelte sich zu einem der größten Emittenten von Pfandbriefen mit Fokus auf langfristiger Wohnungsbaufinanzierung, während die Deutsche Wohnstättenbank später eine Pionierrolle in der technischen Datenverarbeitung übernahm. 2002 entstand schließlich die Aareal Bank AG als Spezialist für Immobilienfinanzierungen. Im gleichen Jahr erfolgte die Erstnotierung an der Frankfurter Wertpapierbörse.

## Konzernstrategie

Immobilienfinanzierungen sowie Dienstleistungen und Produkte für die gewerbliche Immobilien- und Wohnungswirtschaft sind die Kernkompetenzen des Konzerns. Das Geschäftsmodell spiegelt dies wider: Die beiden Segmente Strukturierte Immobilienfinanzierungen und Consulting / Dienstleistungen bilden die dauerhaft tragenden Säulen der Aareal Bank Gruppe.

### Zwei Geschäftsfelder – ein verlässlicher Partner

Unsere Zwei-Segmente-Strategie leistet einen wesentlichen Beitrag zur Stabilität der gesamten Unternehmensgruppe, auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten. So liefert das Segment Consulting / Dienstleistungen kontinuierlich stabile Ertragsströme. Darüber hinaus kann die Aareal Bank das regelmäßig generierte Einlagenvolumen der Wohnungswirtschaft zur Refinanzierung nutzen. Dies reduziert die Abhängigkeit unter anderem von den volatilen Geld- und Kapitalmärkten und schafft dadurch Wettbewerbsvorteile.

### International aktiv und nah am Markt

Das Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen umfasst die Aktivitäten der Aareal Bank in den Bereichen gewerbliche Immobilienfinanzierung und Refinanzierung.

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen sind wir auf drei Kontinenten aktiv und an 23 Standorten in Europa, Nordamerika und im

asiatisch-pazifischen Raum vertreten. Damit verringern wir die Abhängigkeit von einzelnen Märkten und regionalen Konjunkturschwankungen. Die Aktivitäten werden über miteinander vernetzte Vertriebszentren, sogenannte Hubs, in den Regionen gesteuert. Diese Hubs haben wir überall dort eingerichtet, wo sich einzelne Länder zu Wirtschaftsregionen vernetzt haben und unsere Kunden in der gesamten Region tätig sind. Die Bündelung unserer Aktivitäten entspricht damit den Bedürfnissen unserer Kunden.

Das Immobiliengeschäft braucht lokale Expertise: Denn ein Standort kann – abhängig von Kriterien wie etwa Bausubstanz, Nutzung, Mietdauer, Mieterstruktur oder Nachbarschaft – sogar von Straßenseite zu Straßenseite anders zu bewerten sein. Experten an Ort und Stelle können solche Gegebenheiten richtig einschätzen, sie kennen die Investoren und Kunden und können einen soliden Kundenstamm aufbauen. Damit gewährleistet die regionale Präsenz der Aareal Bank Gruppe sowohl Marktnähe und Flexibilität als auch die Qualität des Portfolios.

Zusätzlich unterstützen Spezialisten für Einkaufszentren, Hotels und Logistikimmobilien unsere Expertenteams vor Ort. Dank der Kombination aus spezifischem Branchenwissen und regionalem Know-how kann die Aareal Bank Gruppe maßgeschneiderte Finanzierungen anbieten und Risiken auch zum Nutzen unserer Kunden besser einschätzen.

Unter Einsatz verschiedener Refinanzierungsinstrumente beschafft die Aareal Bank an den Geld- und Kapitalmärkten das für die Kreditvergabe benötigte Fremdkapital. Sie tritt am Kapitalmarkt als regelmäßiger und zuverlässiger Pfandbriefemittent auf. Die Aareal Bank ist Mitglied im Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp).

### **Gut verknüpfte Lösungen für die Wohnungswirtschaft**

Das Geschäftsfeld Consulting/Dienstleistungen der Aareal Bank Gruppe ist einzigartig für eine Bank. Es verbindet technisches Know-how in der Immobilienwirtschaft mit Dienstleistungen für den integrierten Zahlungsverkehr und Beratung. Daraus resultieren passgenaue Lösungen rund um die Verwaltung von Immobilien, die aufseiten der Kunden Mehrwert schaffen. Zielgruppe sind in erster Linie Unternehmen der institutionellen Wohnungswirtschaft in Deutschland. Die Leistungen des Geschäftsfelds sind in der Wohnungswirtschaft hervorragend positioniert – in Deutschland beträgt der Marktanteil ca. 60 Prozent. Mit dieser Marktposition ist die Aareal Bank die „Hausbank“ der deutschen institutionellen Wohnungswirtschaft.

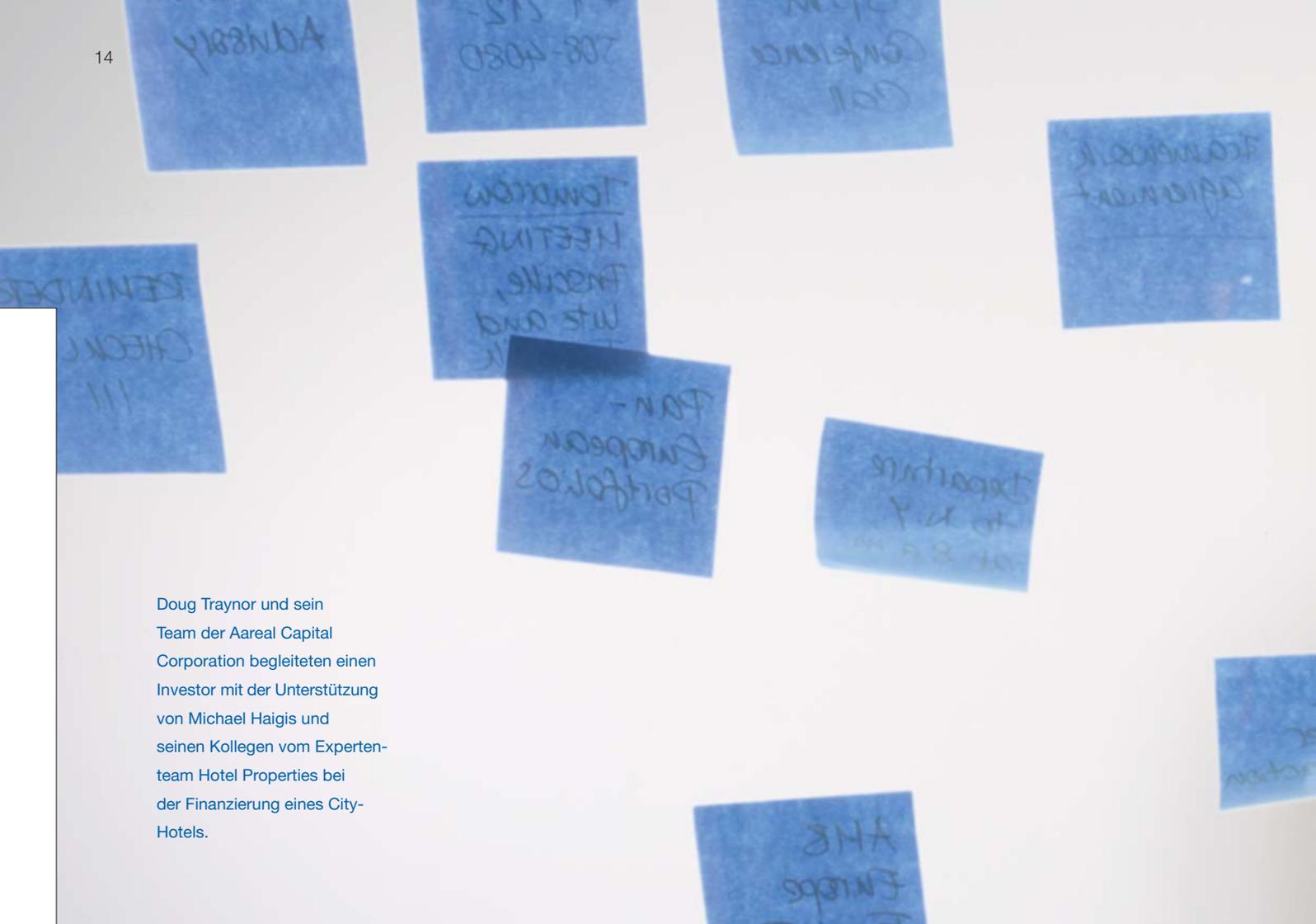
Innerhalb der Unternehmensgruppe sind diese Kompetenzen im Bankbereich Wohnungswirtschaft sowie in der Tochtergesellschaft Aareon AG gebündelt.

Zu den Dienstleistungen des Bankbereichs Wohnungswirtschaft gehört der umfassende Service für das Management von Mieteinnahmen und Betriebskosten. Mithilfe einer IT-Plattform können Kunden zum Beispiel Zahlungen wie Miete, Nebenkosten oder Kautionen einziehen, mit ihrer

Buchhaltung abgleichen und verbuchen. Dadurch werden komplexe Abläufe weitgehend automatisiert. Für die Kunden bedeutet dies wesentlich weniger Zeitaufwand und geringere Kosten. Die durch die abgewickelten Zahlungsströme regelmäßig generierten Einlagen nutzen wir als festen Bestandteil unserer Refinanzierung.

Über die Aareon bieten wir IT-Dienstleistungen und Produkte für die Verwaltung, das Controlling und das Mietmanagement von Wohnungsbeständen an. Die differenzierten Software-Produkte sind auf die vielfältigen Systemanforderungen der Kunden zugeschnitten – sie decken die Ansprüche kleiner und mittelständischer Unternehmen ebenso ab wie die großer Gesellschaften. So eignet sich die Blue Eagle-Software für das komplexe Datenmanagement großer Gesellschaften, während Wodis auf die entsprechenden Prozessanforderungen mittelständischer Wohnungsunternehmen zugeschnitten ist. Zugleich tragen sämtliche Lösungen den zunehmenden gesetzlichen Regelungen Rechnung – etwa bei Nebenkostenabrechnungen für die Mieter. Die Aareon unterstützt mit diesen Leistungen das operative Geschäft der Immobilienunternehmen nachhaltig.

Zwischen den beiden Bereichen ergeben sich für die Unternehmensgruppe auch Cross Selling-Potenziale: 80 Prozent der Aareon-Kunden setzen die Zahlungsverkehrsverfahren der Aareal Bank ein.



Doug Traynor und sein Team der Aareal Capital Corporation begleiteten einen Investor mit der Unterstützung von Michael Haigis und seinen Kollegen vom Expertenteam Hotel Properties bei der Finanzierung eines City-Hotels.

Finanzierungsprojekte in der **Hotelbranche** erfordern ein besonders hohes **Qualitätsmanagement**.

Die lokalen Kenntnisse und das **Know-how** der wirtschaftlichen und rechtlichen Gegebenheiten, ergänzt um die **Branchenexpertise** seitens der Aareal Bank Gruppe haben in Kombination mit den **langjährigen Erfahrungen** des Investors zu einem zügigen Abschluss der Transaktion geführt.





Die Experten des Teams Logistics Properties um Priscille Schlosser koordinierten gemeinsam mit Frederick Schönig, Lutz Brandenburg und deren Kollegen des Teams Credit Management die Finanzierung der Cross-Border-Transaktion für den Investor.



Bei der länderübergreifenden Finanzierung der verschiedenen

## Logistikzentren in drei Ländern

lag die Herausforderung darin, die jeweils nationalen Besonderheiten

der **Kreditvergabe** abzubilden. Deshalb haben wir

einen **Rahmenvertrag** entworfen, der

es ermöglicht hat, die jeweiligen **Einzelfinanzierungen**

für den Kunden effizient darzustellen und

miteinander zu verbinden.









Für den langjährigen Kunden haben die Kollegen aus der Filiale London um Paul Stone mit Unterstützung von Julia Fichtner und ihren Kollegen des Wiesbadener Teams Credit Management die Finanzierung zum Kauf dieser außergewöhnlichen Einkaufsgalerie betreut.

Aus der **langen Zusammenarbeit** mit dem Investor wussten wir, dass das Management dieser **Ladengalerie** mit einer Vielzahl von Mietern **in guten Händen** sein würde. Die Kombination aus dem vielfältigen, hochwertigen Warenangebot und der **besonderen Atmosphäre** durch die historische Architektur zeichnet das Objekt aus und hat uns in der Entscheidung, den Deal zu finanzieren, bestätigt.

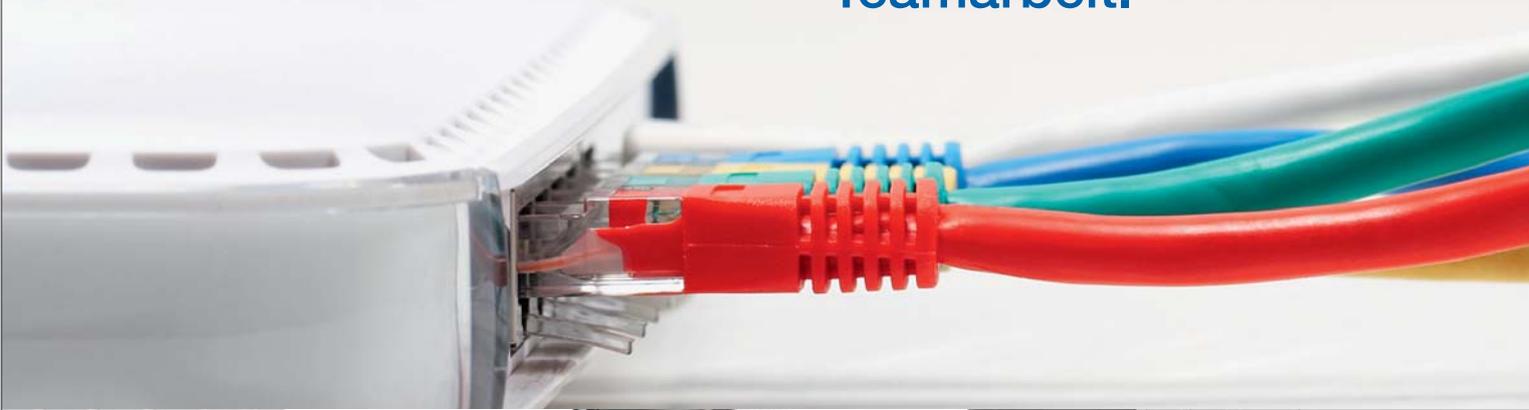


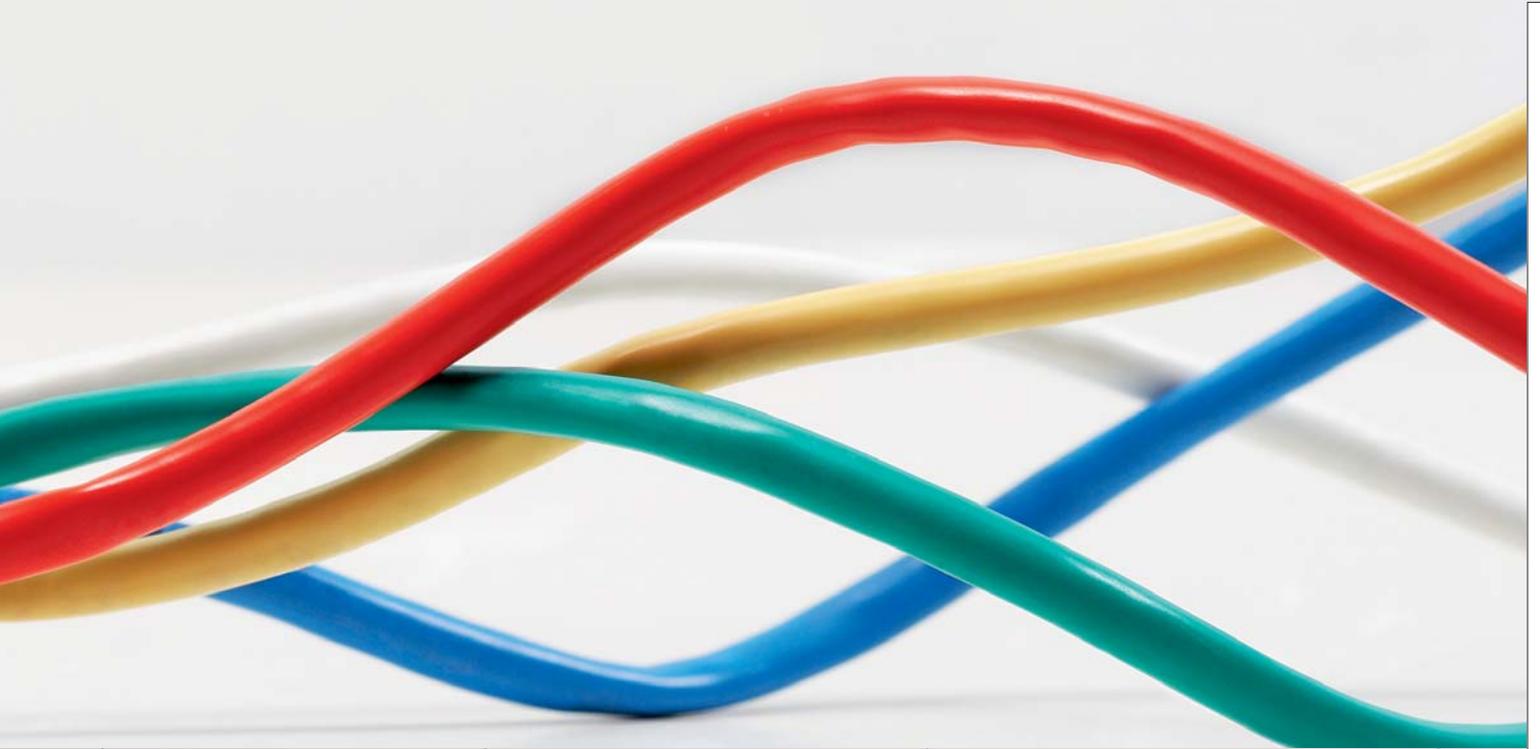
Der Kunde suchte eine neue Software für seine Geschäftsprozesse. Wir konnten mit unserem Produkt Wodis überzeugen, weil es **gute Auswertungsmöglichkeiten** bietet und bei vielen Kunden seit langem im Einsatz ist. Zudem konnten wir mit **über 50 Jahren Erfahrung** als Beratungs- und Systemhaus punkten. Das ausgereifte Produkt, ein umfassendes Service- und Schulungspaket sowie unsere **lokale Expertise** trugen zur problemlosen Umstellung bei.

Sven Dittrich und Frank Lehmann und ihre Kollegen der Aareon haben den Kunden bei der Implementierung des immobilienwirtschaftlichen ERP-Systems Wodis unterstützt. Über das modular aufgebaute System wickelt dieser seit Januar 2009 sämtliche relevanten Geschäftsprozesse ab.



Die Aareal Bank hat die Kontoführung des **BK 01-Verfahrens** auf eine neue technologische Plattform gestellt. Für die Umsetzung der Daten in den ERP-Systemen der Kunden haben die Kollegen der **Aareon** auf Basis unseres gemeinsamen Know-hows ein spezielles **Migrationsprogramm** entwickelt. Nach der Installation konnten die Kontodaten automatisch übertragen werden. Der Prozess lief reibungslos – dank enger Kundenkontakte, unserer **Erfahrung** und der **exzellenten Teamarbeit**.





Die Vertriebsexperten der Wohnungswirtschaft wie z. B. Burkhard Mohr haben zusammen mit Jörg Meimerstorf und seinen Kollegen von der Aareon u. a. 153 Wodis- und WohnData-Kunden bei der Migration ihrer Konten auf die neue BK 01-Plattform der Aareal Bank betreut, die auf den europaweit einheitlichen Zahlungsverkehrsraum SEPA ausgerichtet ist.

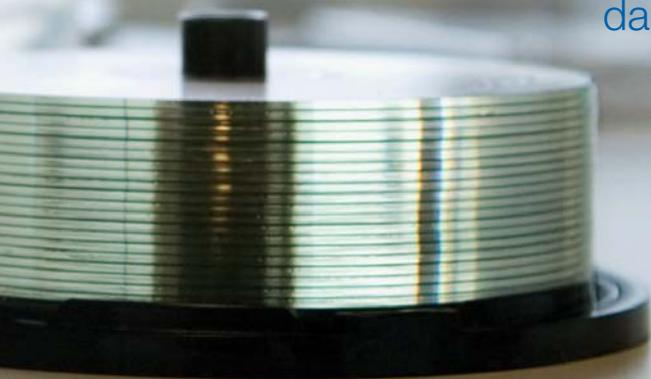




Unsere Kunden aus dem Bereich Hausverwaltung benötigen ein Kontosystem, das nicht nur alle Bankgeschäfte ermöglicht, sondern auch **problemlos zu handhaben** und auf das EDV-System aufzuspielen ist. Wir haben unsere

BK 01-Expertise im Zahlungsverkehr mit **Aareal Account** genutzt, um ein schlankes passgenaues Programm zu schneiden.

Der Kunde übertrug die Software mit einer CD auf den eigenen Rechner. Von der Installation bis zur ersten Überweisung dauerte es **weniger als 15 Minuten.**



Unsere lokalen Experten der Wohnungswirtschaft in München wie z. B. Claudia Menge haben gemeinsam mit Stefan Pilkowski und seinen Kollegen der Aareal First Financial Solutions den Kunden beim Start des Electronic-Banking-Pakets Aareal Account begleitet.



# Verantwortung

## Mitarbeiter

Die Aareal Bank Gruppe vertraut auf Mitarbeiter, die den Erfolg des Unternehmens mitgestalten wollen. Als Spezialisten für Spezialisten erarbeiten unsere Mitarbeiter individuelle Lösungen für die Kunden und tragen so zum Unternehmenserfolg bei.

Bei der Aareal Bank und ihren Töchtern sind rund 2.500 Mitarbeiter weltweit beschäftigt, davon rund 800 in unserer Zentrale in Wiesbaden. Die internationale Ausrichtung der Aareal Bank Gruppe zeigt sich in der Mitarbeiterstruktur. Weltweit arbeiten Menschen aus rund 40 Nationen bei uns.

Das interkulturelle Verständnis fördern wir mit Sprachtrainings, Auslandseinsätzen, Entsendungen und Kooperationen mit international ausgerichteten Universitäten. Darüber hinaus binden wir unsere Führungskräfte und Experten aus Europa, Nordamerika und Asien regelmäßig in übergreifende Projekte ein und haben mit ihnen einen regelmäßigen Erfahrungsaustausch.

Kompetenz hat für uns zwei Aspekte: Sie umfasst sowohl internationale Erfahrung als auch die Kombination aus der Kenntnis des jeweiligen Heimatmarktes und Branchenexpertise. Fachkenntnisse über den Finanzbereich hinaus sind uns hochwillkommen. Weil für unsere komplexen Geschäfte Spezialisten unabdingbar sind, können Mitarbeiter einen von zwei gleichberechtigten Karrierepfaden einschlagen – die Experten- oder die Führungslaufbahn.

Die Aareal Bank ist mittelständisch strukturiert. Unsere flache Hierarchie mit ihren kurzen Entscheidungswegen eröffnet den Mitarbeitern attraktive Perspektiven. Berufsanfänger können schon bald Verantwortung übernehmen: etwa, indem sie im Rahmen von Finanzierungsanfragen Teilprojekte bearbeiten. Schritt für Schritt führen wir junge Menschen so an neue Aufgaben heran. Erfahrene Kollegen stehen ihnen in der Praxis als Paten zur Seite.

In der Aareal Academy fördern wir unsere Mitarbeiter und Führungskräfte. Außerdem setzen wir auf den Austausch mit international anerkannten Universitäten wie der European Business School (EBS) (siehe Seite 78). So bietet die Aareal Bank ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern an, berufsbegleitend verschiedene Studiengänge am Real Estate Management Institute (REMI) der European Business School zu absolvieren.

Im Geschäftsfeld Strukturierte Immobilienfinanzierungen arbeiten Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen aus 40 Nationen. Die Kenntnisse der jeweiligen Heimatmärkte und das persönliche Know-how fließen in die gemeinsame Arbeit ein mit dem Ziel, unsere international agierenden Kunden optimal zu betreuen.

Im Segment Consulting/Dienstleistungen bieten unsere Spezialisten Kunden aus der institutionellen Wohnungswirtschaft umfassende Leistungen wie z. B. die Entwicklung und das Angebot von IT-Dienstleistungen. Nicht zuletzt durch die Expertise unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind wir auf diesem Gebiet deutscher Marktführer.



Innerhalb des Hauses geben viele Mitarbeiter ihr Wissen auch in Seminaren und Vorträgen an Kollegen anderer Abteilungen weiter. Mit diesen umfangreichen Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten wollen wir uns im Wettbewerb um qualifizierte Mitarbeiter differenzieren.

Als weltweit agierendes Unternehmen legen wir besonderen Wert auf Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die ein hohes Maß an internationaler und interkultureller Erfahrung aufweisen. Sie sind Experten für die Märkte ihres Heimatlands und kennen deren Beschaffenheit und Potenziale genau.

Die langfristige Bindung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist auch Ausdruck eines positiven Betriebsklimas. Dieses wird durch eine moderne Unternehmenskultur kontinuierlich gepflegt. Unser Code of Conduct ist für sämtliche unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – unabhängig von ihrer Funktion und Aufgabe – verbindlich und beinhaltet Leitlinien für integriertes und verantwortungsvolles Handeln. Gleichzeitig stellt er ein klar definiertes Regelwerk für den respektvollen Umgang mit Kollegen, Kunden und Geschäftspartnern dar.

Unser Verhaltenskodex ist konzernweit verankert und trägt so maßgeblich dazu bei, bei all unseren Stakeholdern das Vertrauen in unser Unternehmen zu stärken.

Das langfristig angelegte Immobiliengeschäft beruht auf Vertrauen, Solidität, Expertise und nachhaltiger Kundenbindung. Vor diesem Hintergrund möchten wir unsere Mitarbeiter dauerhaft an uns binden. Denn die Summe ihrer Erfahrungen ist die Basis für unsere erfolgreiche Zukunft.

Die Berücksichtigung der Gesetze und behördlichen Vorschriften, die in den jeweiligen Rechtsräumen gelten, in denen wir tätig sind, ist für uns selbstverständlich.

## Gemeinsam Werte schaffen



Über das Zusammenwirken von Wissenschaft und Praxis in der Immobilienwirtschaft sprachen Prof. Dr. Nico B. Rottke, Wissenschaftlicher Leiter des Real Estate Management Institutes (REMI) an der European Business School (EBS), Wiesbaden und Dr. Wolf Schumacher, Vorstandsvorsitzender der Aareal Bank AG. Die privat geführte EBS gehört zu den drei größten Fakultäten für Betriebswirtschaft in Deutschland. Die Aareal Bank ist Hauptförderer des Stiftungslehrstuhls für Immobilienmanagement am REMI.

### Was zeichnet das Studium an der EBS aus?

**Rottke:** In der Immobilienwirtschaft kommen viele Disziplinen zusammen: Recht, Steuern, Ökonomie, Management, Architektur, Ingenieurwesen und so weiter. Im Unterschied zu den generalistischen Studiengängen in Regensburg oder Leipzig fokussieren wir auf die Managementaspekte.

Unsere Absolventen wissen nicht von allem etwas, sondern sie besitzen speziell von den betriebswirtschaftlichen Problemen der Immobilienwirtschaft eine sehr tiefe Kenntnis.

Prof. Dr. Nico B. Rottke (rechts),  
Wissenschaftlicher Leiter  
des REMI an der European  
Business School und  
Dr. Wolf Schumacher (links),  
Vorstandsvorsitzender der  
Aareal Bank AG im Gespräch.

## „Expertise ist im internationalen Wettbewerb der bedeutendste Standortvorteil.“



Real Estate Management  
Institute (REMI), European  
Business School (EBS)

International University  
Schloss Reichartshausen,  
Wiesbaden / Rheingau

### Warum kooperiert die Aareal Bank mit dem REMI?

**Schumacher:** Wie wir betrachten das REMI die Immobilienökonomie aus dem Blickwinkel der Transaktion. Im Vordergrund stehen Investition, Finanzierung und Bewertung. Im Kern bilden die Studiengänge die Wertschöpfungskette, den Lebenszyklus einer Immobilie ab – Kauf, Management, Verkauf. Das entspricht den Themenfeldern, auf denen auch wir aktiv sind. Insofern passt der Ansatz des REMI zur Strategie unseres Hauses und das war entscheidend für uns, die Kooperation zu begründen.

### Warum ist diese Zusammenarbeit für Sie wichtig? Viele Unternehmen fahren ihr gesellschaftliches Engagement ja in diesen Krisenzeiten zurück.

**Schumacher:** Der Austausch mit der Wissenschaft bringt uns immer auf den neuesten Stand der wissenschaftlichen Entwicklungen. Auf dieser Basis können wir dem Wettbewerb einen wichtigen Schritt voraus sein. Das ist ein großer Vorteil, von dem unsere Kunden, aber auch unsere Mitarbeiter

profitieren. Denn als zukunftsfähig aufgestellter Immobilienfinanzierer müssen wir innovativ und flexibel bleiben. Mehr denn je kann der Transfer mit der Wissenschaft uns bei der Suche nach den besten Lösungen für die Zukunft unterstützen.

### Was bedeutet dies für Ihre Mitarbeiter?

**Schumacher:** Expertise ist im internationalen Wettbewerb der bedeutendste Standortvorteil. Die stärksten Unternehmen sind diejenigen, die über die besten Mitarbeiter verfügen. Wenn wir unseren professionellen Anspruch erfüllen wollen, ist die kontinuierliche Aus- und Weiterbildung unserer Experten ein Muss. Damit präsentieren wir uns auch als attraktiver Arbeitgeber.

**Rottke:** Ihre Mitarbeiter nehmen die Chance, sich hier weiter zu qualifizieren, auch gerne und gut an. Zum Beispiel haben Johann Patrick Hofmann und Sotirios Kontinakis ihre Studiengänge Real Estate Investment Management und Real Estate Investment Banking gerade als Jahrgangsbeste abgeschlossen.

„Mit dem **Aareal Award of Excellence**  
**in Real Estate Research** werden  
 herausragende Forschungsarbeiten in der  
 Immobilienwirtschaftslehre **ausgezeichnet.**“

**Herr Dr. Schumacher, geht ihr Engagement über die direkten Belange der Aareal Bank hinaus?**

**Schumacher:** Ja, auf jeden Fall. Unsere Experten haben sich zu Spitzenkräften der Branche entwickelt, weil sie eine hochkarätige fachliche und persönliche Ausbildung genossen haben, die ihnen die Gesellschaft erst ermöglicht hat. Auf der Basis ihrer Ausbildung tragen unsere Fachleute zum Unternehmenserfolg bei. Wir möchten unserer gesellschaftlichen Verantwortung nachkommen, indem wir einen Teil unserer erwirtschafteten Erträge in Form des Bildungssponsorings an die Gesellschaft zurückfließen lassen. Außerdem stärken wir damit den Wirtschaftsstandort Wiesbaden und die Region.

**Herr Professor Rottke, wie sieht die Verzahnung zwischen Lehre und Praxis im Alltag aus?**

**Rottke:** Zum einen integrieren wir herausragende Köpfe aus den Unternehmen als Dozenten und Referenten in unsere Aus- und Weiterbildung. Zum anderen begleiten wir „echte“ Fallstudien unserer Unternehmenspartner. Unsere Studenten

versuchen also Probleme zu lösen, die die Praxis bietet. Meine Studenten erstellen unter anderem Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen für verschiedene laufende Projekte von Unternehmen. Außerdem thematisieren sie Fragestellungen unserer Sponsoren in Studien- und Masterarbeiten.

**Wie fördern Sie als Hochschule wissenschaftliche Höchstleistungen?**

**Rottke:** 2008 haben wir zusammen mit der Aareal Bank den Aareal Award of Excellence in Real Estate Research initiiert. Mit ihm werden herausragende Forschungsarbeiten in der Immobilienwirtschaftslehre ausgezeichnet. Der Award zielt besonders auf Nachwuchswissenschaftler, die wir damit für ein Engagement in der Forschung begeistern wollen. Sie können sich in diesem Jahr mit Arbeiten zu den Themengebieten Immobilienfinanzierung, Immobilien-Risikomanagement und Umwelteffizienz in der Immobilienwirtschaft bewerben. Wir schreiben den Preis international aus, über die Vergabe entscheidet eine unabhängige Jury. Es geht um insgesamt 12.000 Euro.



Dr. Wolf Schumacher und Prof. Dr. Nico B. Rottke in der Diskussion über das Zusammenwirken von Wissenschaft und Praxis in der Immobilienwirtschaft.

**Die Immobilienkrise in den USA hat zu einer Rezession in vielen Regionen der Welt geführt. Welche Hilfe können immobilienwirtschaftliche Praktiker von den Wissenschaftlern erwarten?**

**Rottke:** Ein Beispiel ist unsere aktuelle Studie zur Finanzmarktkrise für das iddiw Institut der deutschen Immobilienwirtschaft. Darin zeigen wir aus Sicht der Immobilienwirtschaft Wege zu neuen Strukturen im Finanzsystem auf, die helfen könnten, den Motor wieder in Schwung zu bringen. Um nur einige Vorschläge zu nennen: Wir brauchen eine Kontrolle bei Mehrfachverbriefungen durch Eigenkapitalvorbehalte, moderne Risikomanagementsysteme und eine bessere Kontrolle der Rating-Agenturen mit Trennung von Rating und Beratung.

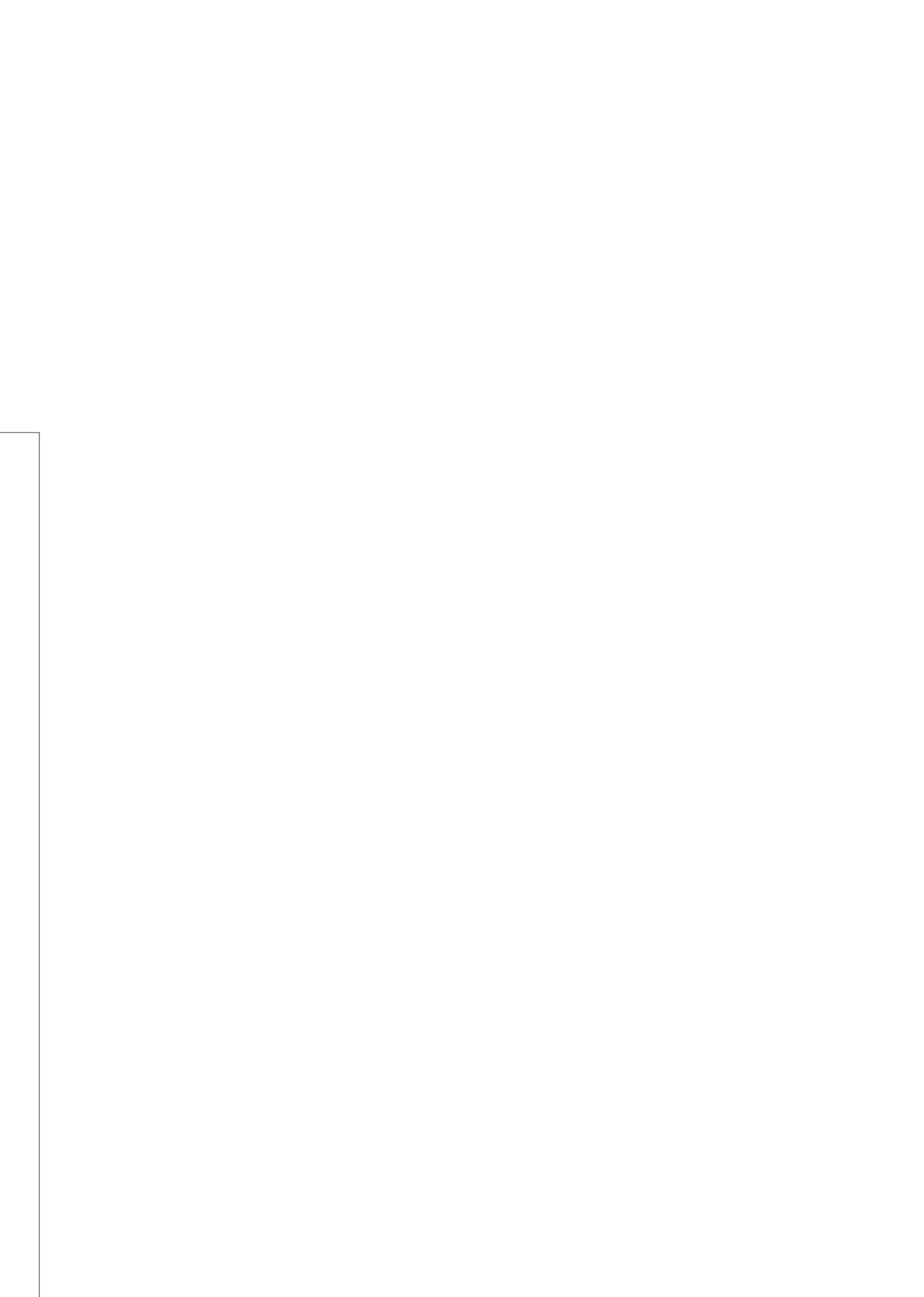
**Schumacher:** Ich sehe auch Ansätze in der Aus- und Weiterbildung. So gibt es sehr viele Spezialisten, die eine ausgezeichnete Kenntnis im Bereich Immobilienwirtschaft haben. Es gibt auch sehr viele exzellente Finanzwirtschaftler. Wir haben aber ganz wenige Professionals, die sich in beiden Bereichen auskennen. Die Integration dieser beiden Kompetenzen ist gerade vor dem Hinter-

grund der aktuellen Finanzmarktkrise eine der wichtigsten Aufgaben der wissenschaftlichen Lehre in der Immobilienwirtschaft.

**Wie wollen Sie die weitere Zusammenarbeit gestalten?**

**Rottke:** Das REMI möchte einen Beitrag für künftiges Wachstum und Erfolg in der Immobilienbranche leisten. Dazu wollen wir mit unserer internationalen Ausrichtung und dem interdisziplinären, praxisorientierten und transaktionsbasierten Ansatz konsequent beitragen. Bildung lebt von Innovation, und diese Innovationen kommen aus der Forschung.

**Schumacher:** In der Kooperation Aareal Bank/REMI haben sich zwei leistungsstarke Partner gefunden, die ideal zueinander passen: in ihrem Anspruch, innovativ auf ihrem jeweiligen Gebiet tätig zu sein und in ihrer internationalen Positionierung. Das REMI ist aus unserer Sicht eine wertvolle Schnittstelle zu den wissenschaftlichen Erkenntnissen der Immobilienwirtschaftslehre. Davon wollen wir als Bank – wie auch die gesamte Branche – weiterhin profitieren.



# Transparenz

## Corporate Governance Bericht

Verantwortungsvolle Unternehmensführung hat bei der Aareal Bank AG einen hohen Stellenwert und ist sowohl für Vorstand als auch Aufsichtsrat Ausdruck guten kaufmännischen Handelns. Die Aareal Bank AG unterstützt daher die Ziele und Zwecke des Deutschen Corporate Governance Kodex ausdrücklich und verfolgt regelmäßig die von der Deutschen Corporate Governance Kommission durchgeführten Änderungen und Erweiterungen der Leitlinien.

Seit 1999 verfügte die Aareal Bank AG über einen unternehmenseigenen Corporate Governance Kodex. Dieser wurde zum damaligen Zeitpunkt aufgestellt, um eine interne Corporate Governance sicher zu stellen, die über die Vorschläge der Deutschen Regierungskommission Corporate Governance hinausging. Der Kodex der Aareal Bank AG wurde in den vergangenen Jahren regelmäßig überprüft und mit dem Deutschen Corporate Governance Kodex abgeglichen.

Die stetige Fortschreibung und Erweiterung des Deutschen Corporate Governance Kodex und damit seine Verbesserung haben die Führung eines unternehmenseigenen Kodex weitgehend entbehrlich werden lassen. Um in Zukunft den Stellenwert des Deutschen Corporate Governance Kodex hervorzuheben, haben Vorstand und Aufsichtsrat der Aareal Bank AG beschlossen, auf einen unternehmenseigenen Corporate Governance Kodex der Aareal Bank AG zu verzichten, soweit dieser mit dem Deutschen Corporate Governance Kodex identisch ist. Die über den Deutschen Corporate Governance Kodex hinausgehenden Grundsätze der Aareal Bank sind auf unserer Internetseite veröffentlicht.

Die jährlichen Änderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex werden regelmäßig von der Aareal Bank AG verfolgt und analysiert. Entsprechend den Anregungen und Empfehlungen der Regierungskommission Corporate Governance werden die Satzung der Bank, die Geschäftsordnung des Vorstands und die Geschäftsordnung des Aufsichtsrats überprüft und gegebenenfalls angepasst. In welchem Umfang den Empfehlungen entsprochen wird, erläutern wir jährlich in unserer Entsprechenserklärung. Die Entsprechenserklärung wird nach Verabschiedung durch Vorstand und Aufsichtsrat im Internet veröffentlicht. Dort befindet sich auch ein Archiv der Entsprechenserklärungen der vergangenen Jahre.

### Code of Conduct

Integrität und verantwortungsvolles Handeln be-greifen wir grundsätzlich als unternehmensweite Verpflichtung, die für alle Mitarbeiter – unabhängig von ihrer Funktion und Aufgabe – gilt. Unser intern vorgegebener Code of Conduct ist ein Bestandteil unserer verantwortungsvollen Corporate Governance. Im Geschäftsjahr 2008 haben wir

den Verhaltenskodex für unsere Mitarbeiter fortgeschrieben. Er beinhaltet verbindliche Regeln für gesetzeskonformes und ethisches Verhalten aller Mitarbeiter gegenüber Kunden, Geschäftspartnern und Kollegen. Die Aareal Bank möchte auch auf diese Weise dazu beitragen, das von den Stakeholdern dem Unternehmen entgegengebrachte Vertrauen zu bestätigen und gleichzeitig weiter zu stärken.

### Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex

Der Deutsche Corporate Governance Kodex gilt derzeit in der Fassung vom 6. Juni 2008 und enthält neben den wesentlichen gesetzlichen Bestimmungen neue Empfehlungen und Anregungen für eine verantwortungsvolle Corporate Governance. Aufsichtsrat und Vorstand der Bank haben sich intensiv mit den jüngsten Änderungen des Kodex auseinandergesetzt und am 18. Dezember 2008 die Entsprechenserklärung nach § 161 AktG zu den Kodex-Empfehlungen abgegeben und unterzeichnet. Der Text der Erklärung ist im Internet veröffentlicht und im Anschluss an diesen Corporate Governance Bericht abgedruckt.

Die Aareal Bank AG folgt in weiten Teilen der aktuellen Fassung des Deutschen Corporate Governance Kodex und weicht nur in den wenigen nachfolgend genannten Punkten von den Empfehlungen ab.

Im Abschnitt über das Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat sieht der Kodex unter Punkt 3.8 vor, dass bei Abschluss einer D&O-Versicherung ein Selbstbehalt vereinbart werden soll. Für die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Aareal Bank besteht eine D&O-Versicherung, die einen Selbstbehalt nicht vorsieht. Verantwortungsvolles Handeln ist für alle Organmitglieder selbstverständliche Pflicht. Aus diesem Grund ist es die Auffassung der Organmitglieder, dass es eines Selbsthalts nicht bedarf.

Der Kodex empfiehlt in Ziffer 4.2.3 Abs. 4 und 5 bei Vorstandsvergütungen Begrenzungen der Ab-

findungshöhen (Caps). Der Aufsichtsrat der Aareal Bank AG hat sich bereits in der Vergangenheit intensiv mit der Frage von Abfindungs-Caps befasst. So enthalten beispielsweise die Vorstandsverträge bereits Begrenzungen für Abfindungszahlungen im Falle eines Change of Control. Die neu eingeführte Empfehlung zu den Abfindungs-Caps bei einer vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit bezieht sich auf neu abzuschließende Vorstandsverträge und ist daher für die Aareal Bank AG aus heutiger Sicht nicht relevant. Der Aufsichtsrat der Aareal Bank AG wird eine Umsetzung der Empfehlung prüfen, sobald es zu einem Neuabschluss kommen sollte.

Die Ziffer 5.3.3 enthält die Empfehlung, dass der Aufsichtsrat einen Nominierungsausschuss bildet, der ausschließlich mit Vertretern der Anteilseigner besetzt ist und dem Aufsichtsrat geeignete Kandidaten für die Wahl der Anteilseignervertreter zum Aufsichtsrat an die Hauptversammlung vorschlägt. Im vergangenen Jahr bestand für die sofortige Umsetzung dieser Regelung durch die Aareal Bank AG keine Notwendigkeit, da der Aufsichtsrat der Aareal Bank AG erst seit kurzer Zeit in der aktuellen Zusammensetzung bestand. Die Aareal Bank AG hat im Geschäftsjahr 2008, wie im Vorjahr berichtet, diese Regelung und ihre Umsetzung im Markt überprüft. Auf Basis der Überprüfung hat der Aufsichtsrat beschlossen, die Empfehlung umzusetzen, obwohl die Notwendigkeit durch die noch andauernde Amtsperiode des derzeitigen Aufsichtsrats nicht gegeben ist. Der Aufsichtsratsvorsitzende hat die Benennung von Mitgliedern für den Nominierungsausschuss unter den Vertretern der Anteilseigner koordiniert und darüber in der Aufsichtsratssitzung am 18. Dezember 2008 dem Plenum berichtet. In dieser Sitzung des Plenums wurden die Mitglieder des Nominierungsausschusses durch die Vertreter der Anteilseigner gewählt.

Hinsichtlich der unter Ziffer 7.1.3 des Kodex empfohlenen Angaben zu Anreizsystemen wird auf den Vergütungsbericht ab Seite 188 verwiesen.

## Vorstand

Der Vorstand leitet das Unternehmen in eigener Verantwortung. Er ist dabei an das Unternehmensinteresse gebunden und der Steigerung des nachhaltigen Unternehmenswerts verpflichtet. Der Vorstand hat für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zu sorgen und wirkt auf deren Beachtung und Einhaltung durch die Konzernunternehmen hin. Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung des Unternehmens, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Er sorgt für ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling im Unternehmen. Der Vorstand arbeitet mit den anderen Organen der Aareal Bank AG und den Arbeitnehmervertretern vertrauensvoll zusammen.

Interessenkonflikte von Vorstandsmitgliedern im Sinne des Corporate Governance Kodex sind im Geschäftsjahr 2008 nicht aufgetreten.

### Grundzüge des Vergütungssystems für die Mitglieder des Vorstands

Für die Festlegung von Struktur und Höhe der Vergütung der Mitglieder des Vorstands ist der Aufsichtsrat zuständig. Er legt die Struktur der Vergütung, mithin die festen und variablen Vergütungskomponenten sowie alle anderen Vergütungsbestandteile für den Vorstand fest. Für die Details zur Vergütung der Vorstandsmitglieder wird auf den Vergütungsbericht ab Seite 188 dieses Geschäftsberichts verwiesen. Die Angaben im Vergütungsbericht entsprechen den Verpflichtungen nach dem Vorstandsvergütungsoffenlegungsgesetz (VorstOG).

## Aufsichtsrat

Es ist die Aufgabe des Aufsichtsrats, den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig zu beraten und zu überwachen. Er wird in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen eingebunden und arbeitet eng und vertrauensvoll mit dem Vorstand zusammen.

Der Aufsichtsrat hat für seine Arbeit Ausschüsse gebildet, an die er einzelne Aufgaben delegiert hat. Die Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Funktionen in den Ausschüssen des Aufsichtsrats sind im Anschluss an die Mandatsliste in diesem Geschäftsbericht aufgeführt. Über seine Aufgaben und die Ereignisse des Geschäftsjahres 2008 informiert der Aufsichtsrat in seinem Bericht ab Seite 42 dieses Geschäftsberichts. Der Präsidialausschuss des Aufsichtsrats bereitet die Sitzungen des Aufsichtsrats vor.

Getrennte Sitzungsvorbereitungen von Vertretern der Anteilseigner und der Arbeitnehmer sind vom Aufsichtsrat nur in Sondersituationen vorgesehen und nicht die Regel. Im Jahr 2008 gab es keine getrennten Sitzungsvorbereitungen. Es wurden auch keine Sitzungen des Aufsichtsrats ohne den Vorstand abgehalten.

Gemäß der Anregung des Kodex in Ziffer 5.2 wird der Vorsitz des Bilanz- und Prüfungsausschusses nicht vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats wahrgenommen. Diese Position hat Herr Neupel inne, ein erfahrener Wirtschaftsprüfer und Steuerberater.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben schriftlich erklärt, dass im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Interessenkonflikte im Sinne der Ziffer 5.5.2 des Corporate Governance Kodex aufgetreten sind.

Der Aufsichtsrat überprüft regelmäßig die Effizienz seiner Arbeit. Dabei werden Aspekte über die Inhalte, Häufigkeit und Ergebnisse der Aufsichtsratssitzungen ebenso untersucht wie spezifische Themen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse. Die Ergebnisse dienen der weiteren Verbesserung der Arbeit im Aufsichtsrat sowie der Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand. Die Überprüfung im Jahr 2008 hat gezeigt, dass der Aufsichtsrat keinen wesentlichen Verbesserungsbedarf sieht. Der Aufsichtsratsvorsitzende hat die Ergebnisse der Effizienzprüfung in der Aufsichtsratssitzung am 18. Dezember 2008 vorgestellt und ausführlich mit den Mitgliedern des Kontrollgremiums diskutiert. Organisatorische Änderungen zur Effizienzsteigerung waren nicht notwendig.

Die Arbeit des Aufsichtsrats und der Ausschüsse wird im Bericht des Aufsichtsrats ab Seite 42 dieses Geschäftsberichts dargestellt.

### **Vergütungssystem für den Aufsichtsrat**

Das Vergütungssystem des Aufsichtsrats entspricht dem Beschluss der Hauptversammlung des Jahres 2006. Für die genauen Angaben zum Vergütungssystem und der Höhe der Vergütung im Jahr 2008 wird auf den separaten Vergütungsbericht ab Seite 188 dieses Geschäftsberichts verwiesen.

### **Erwerb oder Veräußerung von Aktien der Gesellschaft**

Im Jahr 2008 wurde eine Transaktion von Organmitgliedern der Gesellschaft in Aktien der Gesellschaft durchgeführt. Diese wurde entsprechend den gesetzlichen Vorgaben u. a. auf unserer Internetseite veröffentlicht. Der Aktienbesitz der Organmitglieder betrug zum Geschäftsjahresende weniger als 1 % des Grundkapitals der Areal Bank AG.

### **Geschäfte mit nahe stehenden Dritten**

Die Geschäfte mit nahe stehenden Personen sind im Anhang ab Seite 187 dieses Geschäftsberichts dargestellt.

### **Bilanzierung und Rechnungslegung**

Die Areal Bank AG wendet für die Bilanzierung des Konzerns die Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) an. Der Einzelabschluss der Areal Bank AG wird nach den Vorschriften des HGB erstellt. Der Vorstand stellt den Jahresabschluss von AG und Konzern auf. Der Aufsichtsrat lässt sich vom Wirtschaftsprüfer über die Ergebnisse der Prüfung des Jahresabschluss der AG und des Konzernabschluss berichten. Zum Prüfer für das Geschäftsjahr 2008 hat die Haupt-

versammlung am 21. Mai 2008 die PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, gewählt. Der Aufsichtsrat hat die PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beauftragt und die Prüfungsschwerpunkte festgelegt. Die Prüfungsgesellschaft hat die Prüfung auftragsgemäß durchgeführt. Für die Darstellung der an die Prüfungsgesellschaft gezahlten Honorare wird auf den Anhang verwiesen (Seite 141).

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss und den Konzernabschluss. Er stellt mit dieser Billigung den Jahresabschluss fest. Für die Prüfungshandlungen und Ergebnisse wird auf den Bericht des Aufsichtsrats verwiesen.

### **Beziehung zu den Aktionären**

Einmal jährlich hält die Bank eine ordentliche Hauptversammlung ab. Durch ihre aktive Teilnahme an der Hauptversammlung können die Aktionäre an der Gestaltung ihres Unternehmens teilnehmen.

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 weiterhin den Abschlussprüfer für das Unternehmen.

Die Aktionäre des Unternehmens können 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. In der Hauptversammlung werden die Aktionärsbeiträge von Vorstand oder Aufsichtsrat kommentiert oder beantwortet.

## Kommunikation

Die Aareal Bank misst der umfassenden Kommunikation mit allen ihren Stakeholdern einen hohen Stellenwert bei. Dies spiegelt sich auch in unserem internen Wachstumsprogramm wider: Wir haben uns unter anderem zum Ziel gesetzt, mit allen unseren Stakeholdern eine aktive, offene und transparente Kommunikation zu führen und die Interessen aller Stakeholder gleichermaßen mit einzubeziehen. Wir nutzen dabei intensiv unsere Internetseiten, um über aktuelle Entwicklungen im Konzern zu informieren und allen Zielgruppen zeitgleich die gleichen Informationen zur Verfügung zu stellen.

Sämtliche Presse- und Ad-hoc-Mitteilungen der Aareal Bank, Unternehmenspräsentationen sowie Geschäfts- und Quartalsberichte werden auf der Internetseite veröffentlicht und stehen dort für jede an dem Unternehmen interessierte Person zur Einsicht und zum Herunterladen zur Verfügung. Darüber hinaus informieren wir regelmäßig im Finanzkalender über anstehende Termine.

Die Angaben zur Finanz- und Ertragslage des Unternehmens gibt die Aareal Bank viermal jährlich bekannt. Der Vorstand stellt dabei die Ergebnisse persönlich in Presse- und Analystenkonferenzen vor.

Auf die Übertragung von Teilen der Hauptversammlung im Internet sowie die Möglichkeit von Weisungserteilungen oder eine Stimmabgabe über das Internet haben wir derzeit bewusst verzichtet. Vor dem Hintergrund der unter vielen unserer Aktionäre geringen Akzeptanz für diesen Service wäre der damit verbundene technische und finanzielle Aufwand unverhältnismäßig hoch. Die Aareal Bank überprüft die Nachfrage nach diesem Angebot regelmäßig.

## Entsprechenserklärung gem. § 161 AktG

### Vorstand und Aufsichtsrat der Aareal Bank erklären gemäß § 161 Aktiengesetz:

Seit der letzten Entsprechenserklärung vom Dezember 2007 hat die Aareal Bank AG den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Kodexfassung vom 14. Juni 2007 und seit dem 6. Juni 2008 in der dann geltenden Kodex-Fassung mit Ausnahme der nachfolgenden Empfehlungen entsprochen.

Ziffer 3.8 des Deutschen Corporate Governance Kodex empfiehlt, dass im Rahmen des Abschlusses einer Haftpflichtversicherung für Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats (D&O-Versicherung) ein angemessener Selbstbehalt vereinbart werden soll.

Für die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Aareal Bank AG besteht eine D&O-Versicherung, die einen Selbstbehalt nicht vorsieht. Verantwortungsvolles Handeln ist für alle Organmitglieder der Aareal Bank AG selbstverständliche Pflicht; eines Selbstbehalts bedarf es deshalb nicht.

Die Kodex-Empfehlungen in Ziffer 4.2.3 Abs. 4 und 5 sehen im Zusammenhang mit der Vorstandsvergütung Abfindungs-Caps vor. Der Aufsichtsrat der Aareal Bank AG hat sich bereits in der Vergangenheit intensiv mit der Frage von Abfindungs-Caps befasst. Beispielsweise enthalten die Vorstandsverträge bereits heute Begrenzungen für Abfindungszahlungen im Falle eines Change of Control.

Die neu eingeführte Empfehlung zu den Abfindungs-Caps bei einer vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit bezieht sich auf neu abzuschließende Vorstandsverträge und ist daher für die Aareal Bank AG aus heutiger Sicht nicht relevant. Soweit es zu einem Neuabschluss kommen sollte, wird der Aufsichtsrat der Aareal Bank AG eine Umsetzung der Empfehlung prüfen.

Für das kommende Geschäftsjahr wird die Aareal Bank AG den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 6. Juni 2008 – mit den oben genannten Einschränkungen zu Ziffer 3.8 und Ziffer 4.2.3 Abs. 4 und 5 – ebenfalls folgen.

Weitere Informationen zu den Corporate Governance Grundsätzen der Aareal Bank AG können im Internet abgerufen werden unter: <http://www.aareal-bank.com/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklaerung-gemaess-161-aktg/>.

Wiesbaden, im Dezember 2008

#### Der Vorstand



Dr. Wolf Schumacher



Norbert Kickum



Hermann J. Merkens



Thomas Ortmanns

#### Für den Aufsichtsrat



Hans W. Reich (Vorsitzender)

## Bericht des Aufsichtsrats der Aareal Bank AG, Wiesbaden

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

während des abgelaufenen Geschäftsjahres hat der Finanzsektor infolge der internationalen Finanzmarktkrise bisher noch nicht gekannte Entwicklungen erlebt. Die Aareal Bank AG hat die Herausforderungen, die sich daraus für das Unternehmen ergaben, bisher erfolgreich gemeistert. Der Aufsichtsrat sieht darin eine Bestätigung für die Tragfähigkeit des Geschäftsmodells der Aareal Bank Gruppe.

Während des abgelaufenen herausfordernden Geschäftsjahres hat der Aufsichtsrat die Geschäftsführung der Aareal Bank AG laufend beraten, kontrolliert und überwacht. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form über alle wesentlichen Belange der Bank informiert. Der Vorstand berichtete über die Lage des Konzerns, die Entwicklung des Geschäfts, wichtige Finanzkennzahlen und die Entwicklung auf den Märkten. Darüber hinaus wurden dem Aufsichtsrat die jeweils aktuelle Risikosituation, die Maßnahmen des Risikocontrollings und der Risikosteuerung der Unternehmensgruppe ausführlich berichtet und erläutert. Der Aufsichtsrat hat sich auch über die Situation der Geschäftssegmente und die operative und strategische Planung umfassend unterrichten lassen, er war in alle wesentlichen Entscheidungen eingebunden und informiert. Alle wesentlichen Vorfälle wurden intensiv beraten und geprüft. Sofern ein Beschluss des Aufsichtsrats notwendig war, wurden die Beschlussvorlagen dem Aufsichtsrat vorgelegt und eine Entscheidung getroffen.

Zwischen den einzelnen Sitzungen wurde mir vom Vorsitzenden des Vorstands fortlaufend und

regelmäßig über alle wesentlichen Entwicklungen im Unternehmen in schriftlicher und mündlicher Form berichtet. Der Vorsitzende des Vorstands stand mit mir in regelmäßigem engem Kontakt, um wichtige Fragen und Entscheidungen in persönlichen Gesprächen zu diskutieren.

### Arbeit des Aufsichtsratsplenums

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres fanden fünf ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrats statt. In den Sitzungen haben die Mitglieder des Aufsichtsrats die Berichte der Vorstandsmitglieder und deren Erläuterungen entgegengenommen und intensiv diskutiert. Einen Schwerpunkt der Arbeit und der Berichterstattung in allen Sitzungen bildete der Umgang mit den Herausforderungen infolge der Finanzmarktkrise. Darunter fallen die Beobachtung der jeweils aktuellen Entwicklung des geschäftlichen und regulatorischen Umfelds der Aareal Bank und die notwendigen Reaktionen. Einen weiteren Schwerpunkt der Arbeit des Aufsichtsrats bildete die Berichterstattung zum internen Wachstumsprogramm und die damit verbundenen Beratungen sowie die Maßnahmenumsetzung.

Über die Fortschritte bei der Umsetzung des Programms, verschiedene Einzelaspekte und Auswirkungen wurde regelmäßig und ausführlich berichtet. Der Aufsichtsrat unterstützt den Vorstand bei der Umsetzung des für die Zukunft des Unternehmens wichtigen Programms.

Nachfolgend sind die Schwerpunkte einzelner Sitzungen dargestellt.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat während des gesamten Geschäftsjahres in allen Sitzungen und auch dazwischen zeitnah, ausführlich und nachvollziehbar über die Entwicklungen und Auswirkungen der Finanzmarktkrise unterrichtet. Er hat vollumfänglich dargelegt, welche Maßnahmen getroffen wurden, um angemessen auf die jeweils aktuellen Herausforderungen und Auswirkungen der Finanzmarktkrise auf die Aareal Bank AG zu reagieren.

Die Bank war von Anfang an nicht in US-Subprime und US-RMBS engagiert. Das gleiche gilt für Collateralized Debt Obligations (CDO), Asset Backed Commercial Papers (ABCP) bzw. Special Investment Vehicle (SIV) und Engagements, die durch sogenannte Monoliner abgesichert werden. Die Aareal Bank war und ist nicht in Island engagiert. Dies schließt Anlagen bei isländischen Banken mit ein und das Engagement in Produkten von Lehman Brothers lag unterhalb von 10 Mio. €. Der Gesamtbestand der Bank an Anlagen in ABS in Höhe von rund 590 Mio. € ist zu gut 90% mit dem Rating AAA bewertet. An diesem Bestand haben US CMBS einen Anteil von rund 50 Mio. €. Die zugrunde liegenden Darlehen werden bisher störungsfrei bedient, wodurch der Anlagebetrag kontinuierlich absinkt. Das konservative Anlageverhalten, flankiert von den implementierten, umfassenden internen Berichts- und Kontrollmechanismen hat sich weiterhin ausgezahlt.

Ebenso wurden in allen Sitzungen die Fortschritte bei der Umsetzung des internen Wachstumsprogramms vorgestellt und über dessen Umsetzungsfortschritte im Jahr 2008 intensiv beraten.

In seiner Sitzung im März beschäftigte sich der Aufsichtsrat intensiv mit dem vorgelegten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007 sowie dem Bericht des Abschlussprüfers. Die entsprechenden Sachverhalte wurden im Vorjahresbericht des Aufsichtsrats dargestellt. Daneben wurde der Vorschlag für die Wahl des Abschlussprüfers für die Hauptversammlung diskutiert und dessen anschließend durchzuführende Beauftragung. Hierunter fielen auch die Prüfungsinhalte und -schwerpunkte des Aufsichtsrats der Prüfung für das Geschäftsjahr 2008.

Zu den weiteren Themen der Sitzung im März gehörten die Vorbereitung der Hauptversammlung im Mai 2008, die Jahresberichte der Internen Revision und des Compliance-Beauftragten. Angemessenen Raum nahm auch die vorzeitige Verlängerung der Vorstandsmandate der Herren Dr. Schumacher, Kickum und Ortmanns ein sowie die turnusgemäß erfolgende Verlängerung des Mandats von Herrn Merkens.

Im Mai fand sich der Aufsichtsrat zu zwei Sitzungen zusammen. Die erste dieser beiden Sitzungen diente der ausführlichen Beratung der strategischen Optionen in der aktuellen Situation auf den Finanzmärkten. Die zweite Sitzung im Anschluss an die Hauptversammlung beschäftigte sich im wesentlichen mit der Nachbereitung des vorangegangenen Aktionärstreffens und dem aktuellen Planungsstand der organisatorischen Neuausrichtung von Markt- und Marktfolgebereich des Segments Strukturierte Immobilienfinanzierungen.

In der Sitzung im September wurden die Grundlagen für die Unternehmensplanung der kommenden Jahre diskutiert. Weiterhin wurden Fragen der Corporate Governance behandelt.

In der Sitzung im Dezember erfolgte der Bericht über die Planung der Gruppe für die Jahre 2009 bis 2011. Die Planung wurde vom Vorstand vorgelegt und ausführlich erläutert. Ein weiterer Diskussionspunkt waren Themen der Corporate Governance. Der Aufsichtsrat stimmte dem Verzicht auf einen eigenen Corporate Governance Kodex zugunsten des Deutschen Corporate Governance

Kodex zu und verabschiedete die diesjährige Entsprechenserklärung nach § 161 AktG, die anschließend im Internet veröffentlicht wurde. Der Aufsichtsrat überprüft außerdem regelmäßig die Effizienz der eigenen Arbeitsweise, um mögliches Verbesserungspotential zu identifizieren. Die im Geschäftsjahr 2008 durchgeführte Effizienzprüfung hat die guten Ergebnisse des Vorjahres bestätigt. Die Ergebnisse wurden von den Mitgliedern des Aufsichtsrats ausführlich diskutiert und zur Kenntnis genommen. Organisatorische Änderungen zur Erhöhung der Effizienz sind auch in diesem Jahr nicht notwendig.

Das Aufsichtsratsplenum hat in seiner Sitzung im September die Bildung eines Nominierungsausschusses gemäß den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex und auf der Basis der vorangegangenen Erörterungen beschlossen. Die Besetzung des Ausschusses wurde unter meiner Leitung von den Vertretern der Anteilseigner im Plenum im Dezember diskutiert. Die Wahl der Ausschussmitglieder und die Konstituierung des Ausschusses fanden im Rahmen der Plenumsitzung statt. Für die Besetzung wird auf die Aufstellung der Ausschüsse auf Seite 203 dieses Geschäftsberichts verwiesen.

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Umsetzung aufsichtsrechtlicher Regelungen, beispielsweise nach Basel II, berichtet. Weiterhin hat er Implikationen der Regelwerke für die Bank dargestellt und in den Regelungen erfolgte Veränderungen mit dem Aufsichtsrat erörtert. In diesem Themenkomplex wurde auch das Strategiepapier gemäß den Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) turnusgemäß vorgelegt und diskutiert.

Die Vorsitzenden der Ausschüsse des Aufsichtsrats haben dem Plenum regelmäßig und ausführlich über die Inhalte der Ausschusssitzungen berichtet und alle Fragen der Mitglieder des Plenums umfassend beantwortet.

Mehrere Entscheidungen des Aufsichtsrats wurden im schriftlichen Umlaufverfahren getroffen. In den jeweils nachfolgenden Sitzungen wurde über

die Umsetzung der getroffenen Entscheidungen berichtet.

Im Geschäftsjahr 2008 sind vom Aufsichtsrat keine Interessenkonflikte nach Ziffer 5.5.3 des Deutschen Corporate Governance Kodex angezeigt worden.

### **Arbeit der Ausschüsse des Aufsichtsrats**

Zur effizienten Wahrnehmung seiner Kontrollaufgaben hat der Aufsichtsrat fünf Ausschüsse eingerichtet: den Präsidialausschuss, den Ausschuss für Kredit- und Marktrisiken, den Eilausschuss und den Bilanz- und Prüfungsausschuss. Neu gebildet wurde in diesem Jahr der Nominierungsausschuss.

Der Präsidialausschuss des Aufsichtsrats traf sich zu drei Sitzungen. Dieser Ausschuss steht dem Vorstand beratend zur Verfügung und bereitet Entscheidungen des Aufsichtsrats vor. Es obliegt dem Präsidialausschuss weiterhin, über die innere Verfassung des Konzerns zu urteilen. Die Fragen der Personalplanung im Vorstand und der individuellen Vertragsgestaltung mit Vorstandsmitgliedern gehören ebenso zu seinen Aufgaben wie die Beurteilung und gegebenenfalls die Zustimmung in allen Fragen von Organkrediten und sonstigen Geschäften zwischen Organmitgliedern mit der Gesellschaft oder Konzerngesellschaften.

Der Präsidialausschuss hat die Sitzungen des Aufsichtsratsplenums und die darin zu treffenden Entscheidungen vorbereitet. In seiner Sitzung im März des Berichtsjahres wurde über die Erreichung der Ziele des Vorstands im Geschäftsjahr 2007 beraten und auf Basis des festgestellten Erreichungsgrades die variable Vergütung für diesen Zeitraum festgelegt. In der gleichen Sitzung wurde die Bestellung der amtierenden Vorstandsmitglieder Herrn Dr. Schumacher (Vorsitzender), Herrn Kickum und Herrn Ortmanns vorzeitig erneuert. Damit wurde die Berufung in den Vorstand mit Wirkung zum 1. April 2008 für weitere fünf Jahre bis zum 31. März 2013 verlängert. Die Verlängerung

zung des Vertrags von Herrn Merkens erfolgte turnusgemäß. Der Aufsichtsrat wollte mit der vorzeitigen Neubestellung der genannten Mitglieder des Vorstands zum Ausdruck bringen, dass die Aareal Bank über ein starkes und im Markt anerkanntes Führungsteam verfügt, das die Neuausrichtung des Unternehmens konsequent umgesetzt hat und die Gruppe mit einer tragfähigen Strategie auf einen nachhaltigen Wachstumspfad gebracht hat. Es war das Ziel des Aufsichtsrats, dieses erfolgreiche Managementteam langfristig an das Unternehmen zu binden. Der Präsidialausschuss hat in der gleichen Sitzung über eine externe Organmitgliedschaft des Vorstandsvorsitzenden beraten und seine Zustimmung erteilt.

Der Ausschuss für Kredit- und Marktrisiken kam zu drei Sitzungen zusammen. Der Vorstand hat dem Ausschuss ausführliche Berichte über alle Märkte vorgelegt, in denen die Bank Immobilienfinanzierungsgeschäft betreibt sowie ergänzende Berichte zu Immobilienmärkten, die von der aktuellen Finanzmarktkrise besonders betroffen sind. Die Berichte und Markteinschätzungen wurden von den Mitgliedern des Ausschusses eingehend diskutiert. Weiterhin wurden zustimmungsbedürftige Kredite behandelt. Von berichtspflichtigen Geschäften haben die Mitglieder des Ausschusses Kenntnis genommen. Dem Ausschuss wurden vom Vorstand einzelne für die Bank bedeutsame Engagements vorgestellt und mit ihm diskutiert. Darüber hinaus wurden alle nach Satzung oder Geschäftsordnung für den Vorstand zustimmungsbedürftigen Vorgänge entschieden. Dem Ausschuss wurden die Berichte über die Risikolage der Bank vorgelegt und vom Vorstand erläutert. Die Ausschussmitglieder haben die Inhalte mit dem Vorstand intensiv diskutiert und diese zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Ausschuss befasste sich neben den Kredit- und Länderrisiken mit Marktrisiken und Operationellen Risiken.

Der Eilausschuss ist ein Unterausschuss des Ausschusses für Kredit- und Marktrisiken. Er entscheidet im schriftlichen Umlaufverfahren über zustimmungsbedürftige Kredite. Aus diesem Grund wurden vom Eilausschuss keine Sitzungen abgehalten. Die Entscheidungen, die zwischen den

Sitzungen des Kredit- und Marktrisikoausschusses getroffen wurden, wurden in den jeweils nachfolgenden Sitzungen des benannten Oberausschusses behandelt.

Der Bilanz- und Prüfungsausschuss trat zu fünf Sitzungen zusammen. Der Ausschuss ist für alle Fragen zur Rechnungslegung und Prüfung des Konzerns zuständig. Er zeichnet 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 der 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, die Vereinbarung des Prüfungshonorars sowie die Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten. Daneben ist der Bilanz- und Prüfungsausschuss für die Prüfung der vom Vorstand vorgelegten Planungsrechnung verantwortlich und für die Entgegennahme der Berichterstattung durch den Konzern-Compliance-Beauftragten.

In seinen Sitzungen hat der Ausschuss entsprechend seinen satzungsmäßigen Aufgaben über die Beauftragung des Wirtschaftsprüfers und die Prüfungsschwerpunkte beraten. Der Bilanz- und Prüfungsausschuss hat im März 2008 den Bericht des Wirtschaftsprüfers über die Prüfung für das Geschäftsjahr 2007 entgegengenommen und die Ergebnisse mit dem Wirtschaftsprüfer diskutiert. Die Mitglieder haben sich durch das Studium der vorgelegten Prüfungsberichte sowie die persönliche Berichterstattung durch und die Diskussion mit dem Wirtschaftsprüfer ein Bild vom Ergebnis der Prüfung gemacht. Die Sitzung im Herbst diente einer ersten Information über den bisherigen Verlauf der Prüfung für das Geschäftsjahr 2008 und der Diskussion von Fragen, die sich im Verlauf der Vorbereitung des Jahresabschlusses ergeben haben. Dazu gehörten auch neue Entwicklungen in der Rechnungslegung und deren

Implikationen für die Aareal Bank Gruppe. Der Ausschuss hat weiterhin die Berichte der Internen Revision und des Compliance-Beauftragten der Bank entgegengenommen und sich eingehend erläutern lassen. In seiner Sitzung im Dezember wurde dem Ausschuss, neben einem weiteren Bericht über den Prüfungsverlauf, die aktualisierte Konzernplanung vorgelegt und erläutert.

Weiterhin fanden mit Veröffentlichung der Änderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex Sitzungen auf der Basis der neuen Empfehlung statt, in denen den Ausschussmitgliedern die zu veröffentlichenden Ergebnisse der Quartale des Geschäftsjahres vorgestellt und mit dem Vorstand erörtert wurden.

In seiner Sitzung am 19. März 2009 hat sich der Bilanz- und Prüfungsausschuss über die Prüfung des Geschäftsjahres 2008 und deren Ergebnisse vom Wirtschaftsprüfer ausführlich berichten lassen und die Ergebnisse mit dem Wirtschaftsprüfer und dem Vorstand eingehend diskutiert.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung im September beschlossen, entsprechend den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex einen Nominierungsausschuss zu gründen. Dieser wurde, wie bereits dargestellt, in der Plenumsitzung im Dezember gewählt, hat aber im Jahr 2008 keine Sitzungen abgehalten. Der Ausschuss soll die Suche nach neuen Mitgliedern für den Aufsichtsrat koordinieren und durchführen, sofern ein Vertreter der Anteilseignerseite aus dem Aufsichtsrat ausscheidet. Da die Amtsperiode des amtierenden Aufsichtsrats noch andauert, war eine aktive Tätigkeit des Ausschusses nicht notwendig.

Aufsichtsratsmitglieder, die an einer Sitzung nicht teilnehmen konnten, hatten vorab ihre Abwesenheit angekündigt und die Gründe dargelegt. Die durchschnittliche Anwesenheitsquote bei den Sitzungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse lag über 90%.

## Besondere Geschäftsvorfälle im Jahr 2008

Am 20. Mai 2008 konnte die Bank bekannt geben, dass ein Portfolio von Baufinanzierungen an Privatkunden mit einem Gesamtvolumen von rund 1,47 Mrd. € an die Deutsche Postbank AG erfolgreich verkauft werden konnte. Das Geschäft mit Privatkunden gehört nicht mehr zum Kerngeschäft der Aareal Bank und wird nicht mehr aktiv betrieben. Die notwendige Zustimmung zu dieser Transaktion durch die Hauptversammlung wurde am 21. Mai 2008 von den Aktionären erteilt. Auch das Kartellamt hat dem Portfolioverkauf zugestimmt. Mit der Transaktion wurden rund 84 % des Baufinanzierungsbestands an Privatkunden der Aareal Bank abgebaut. Es war der Aareal Bank AG wichtig, dass für die Kunden eine nachhaltige und umfassende Betreuung sichergestellt werden konnte. Dieses Ziel sieht die Aareal Bank mit dem Verkauf an eine der größten Privatkundenbanken in Deutschland gewährleistet. Bei der rechtlichen Gestaltung der Transaktion haben beide Unternehmen besonderen Wert darauf gelegt, dass die Rechte der Kunden in vollem Umfang gewahrt werden.

Im September 2008 hat die Aareon AG das französische Software-Unternehmen Sylogis.com mit Wirkung zum 1. Oktober 2008 zu hundert Prozent übernommen. Damit konnte diese Tochtergesellschaft ihr Geschäft in Frankreich, wo sie seit dem Jahr 2000 mit der Tochtergesellschaft Aareon France vertreten ist, erheblich stärken. Sylogis.com ist neben der Aareon France einer der führenden Anbieter für immobilienwirtschaftliche Software-Lösungen in Frankreich und in den Marktsegmenten soziale Wohnungswirtschaft, gewerbliche Immobilienwirtschaft sowie Corporate Real Estate gut etabliert. Die Aufsichtsräte der Aareal Bank und der Aareon haben dieser Akquisition zugestimmt. Die Aareon wird mit dieser Übernahme zum führenden Anbieter in Frankreich.

## Jahresabschluss und Konzernabschluss

Die von der Hauptversammlung 2008 zum Abschlussprüfer gewählte PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, wurde vom Aufsichtsrat mit der Jahresabschlussprüfung 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 PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat ihrem Prüfungsauftrag entsprochen und den nach HGB erstellten Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den nach IFRS erstellten Konzernjahresabschluss und den Konzernlagebericht der Aareal Bank AG geprüft und mit einem uneingeschränkten Prüfungsvermerk versehen.

Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben den Prüfungsbericht und den Konzernprüfungsbericht sowie alle zugehörigen Anlagen und Unterlagen rechtzeitig vor der Sitzung des Aufsichtsrats, in der über den Jahresabschluss beraten wurde, erhalten. Sie haben sich durch das Studium der übersandten Unterlagen über die Ergebnisse der Prüfung informiert. Die Vertreter der Prüfungsgesellschaft nahmen an dieser Sitzung teil und präsentierten ausführlich die Ergebnisse ihrer Prüfung. Anschließend standen die Vertreter der PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft dem Aufsichtsrat für Fragen und ergänzende Erläuterungen zur Verfügung. Es wurden alle Fragen zur Zufriedenheit des Aufsichtsrats beantwortet.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der AG nach HGB und der Abschluss des Konzerns nach IFRS und der Konzernlagebericht, der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands sowie der Prüfbericht wurden ausführlich erörtert. Gegen die Ergebnisse der Prüfung ergaben sich keine Einwendungen. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 26. März 2009 dem Ergebnis der Prüfung zugestimmt. Damit hat der Aufsichtsrat den Jahres-

abschluss und den Lagebericht der AG nach HGB und den Abschluss des Konzerns nach IFRS sowie den Konzernlagebericht gebilligt und damit den Jahresabschluss der AG festgestellt. Der Aufsichtsrat hat den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands geprüft und mit diesem diskutiert. Auf der Basis der Diskussion schließt sich der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung an.

Der Aufsichtsrat möchte abschließend allen Mitarbeitern des Konzerns seinen Dank für die erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2008 aussprechen. Die Mitarbeiter haben in den vergangenen Monaten, die durch die tiefgreifenden Verwerfungen auf den internationalen Finanzmärkten und in der gesamten Bankenbranche gekennzeichnet waren, engagiert und motiviert dazu beigetragen, dass die Aareal Bank Gruppe die Herausforderungen dieser Ausnahmesituation erfolgreich gemeistert hat.

Kronberg, im März 2009

**Für den Aufsichtsrat**



Hans W. Reich (Vorsitzender)

## Aareal Bank Aktie

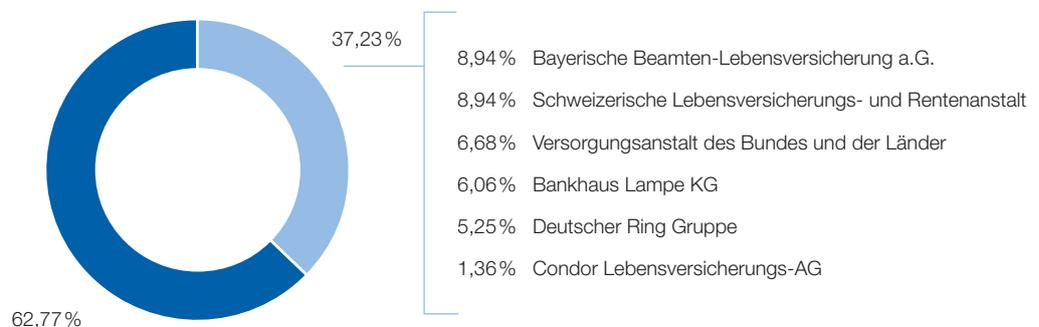
Das gut ausbalancierte Geschäftsmodell der Aareal Bank mit den Säulen Strukturierte Immobilienfinanzierungen und Consulting/Dienstleistungen hat sich gerade in einem schwierigen Marktumfeld als besonders tragfähig erwiesen. Die solide wirtschaftliche Lage und das insgesamt sehr gute Ergebnis im Geschäftsjahr 2008 der Aareal Bank Gruppe spiegelte sich jedoch nur unzureichend im Kursverlauf unserer Aktie wider. Die fehlende Differenzierung zwischen verschiedenen Banken führte dazu, dass die Aareal Bank Aktie in den Sog der negativen Branchenentwicklungen geriet.

Unsere Aktie ist seit dem 17. Juni 2002 an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Zudem gehört sie seit dem 1. Januar 2003 dem Börsensegment „Prime Standard“ an und genügt somit den

hohen internationalen Transparenzstandards. Großaktionär der Aareal Bank ist die Aareal Holding Verwaltungsgesellschaft mbH. Sie hält 37,23 % der Anteile an der Aareal Bank.

### Aktionärsstruktur

■ Streubesitz ■ Aareal Holding Verwaltungsgesellschaft mbH



## Aktienmärkte weltweit

Das vergangene Jahr war das turbulenteste und zugleich schwächste Börsenjahr seit 2002. Zahlreiche Eskalationen an den Finanzmärkten und eine sich immer deutlicher abzeichnende Wirtschaftskrise führten zu Achterbahnfahrten an den Weltbörsen. Der Dow Jones Index verzeichnete nach Punkten die größten Tagesverluste – aber auch -gewinne – in seiner Geschichte und gab im Jahresverlauf um 35,1 % auf einen Jahresendstand von 8.668,39 Punkten nach. An den deutschen Aktienmärkten kam es zu einem regelrechten Ausverkauf. Der DAX fiel im Jahresverlauf um 40,4 % und notierte zum Jahresende bei 4.810,20 Punkten. Auch wegen der turbulenten Ereignisse wurde der DAX mehrmals in seiner Zusammensetzung geändert und hat neue Berechnungsregeln erhalten. Der MDAX, in dem auch die Aareal Bank Aktie in 2008 gelistet war, musste ebenfalls ein deutliches Minus von 43,2 % auf einen Jahresendstand von 5.601,91 Punkten hinnehmen.

In der ersten Jahreshälfte wurde die Stimmung an den Märkten besonders durch die stark steigenden Rohstoffpreise und die Befürchtungen der Anleger hinsichtlich der weiteren Entwicklungen der Finanzmarktkrise geprägt. Zudem führten mehrere europäische Banken Kapitalerhöhungen durch. Insbesondere Staatsfonds aus dem Mittleren Osten und Südostasien beteiligten sich an diesen Banken. Während der Ölpreis in der zweiten Jahreshälfte wieder deutlich sank, wurden die zuvor gezeichneten Negativszenarien der Finanzmarktkrise von der Realität noch übertroffen. Im Bankensektor erforderte es Rettungsaktionen und Notverkäufe, um drohende Insolvenzen der betroffenen Institute zu verhindern.

Am 15. September 2008 markierte die Insolvenz der amerikanischen Investmentbank Lehman Brothers einen Höhepunkt der Finanzmarktkrise und führte zu dramatischen Kursverlusten an den internationalen Börsen. Eine einschneidende Kettenreaktion – resultierend aus der US-Subprime-Krise – ließ auch die deutschen Finanzmärkte tief in die Krise rutschen. Die Refinanzierungsbedingungen

an den Geld- und Kapitalmärkten verschlechterten sich deutlich. Dies brachte unter anderem einen bedeutenden Wettbewerber der Aareal Bank, die Hypo Real Estate, in Bedrängnis. Der angeschlagene Staats- und Immobilienfinanzierer wurde durch eine konzertierte Rettungsaktion der Bundesregierung und einiger deutscher Banken vor der Insolvenz gerettet.

Als Reaktion auf die dramatische Zuspitzung der Finanzmarktkrise konzipierten die betroffenen Regierungen Rettungspakete zur Stabilisierung des internationalen Finanzsystems. In Deutschland verabschiedeten Bundestag und Bundesrat am 17. Oktober 2008 das Finanzmarktstabilisierungsgesetz (FMStG).

Der in diesem Zug gegründete „Sonderfonds Finanzmarktstabilisierung“ (SoFFin), der mit 480 Milliarden Euro ausgestattet ist, soll das deutsche Finanzsystem stabilisieren und wesentlich dazu beitragen, das Vertrauen zwischen den Marktteilnehmern wieder herzustellen.

Auch auf dem Geldmarkt spiegelt sich ein massiver Vertrauensverlust der Banken untereinander wider. Die Leitzinssenkungen und Liquiditätsspritzen der internationalen Notenbanken konnten das Austrocknen der Geldmärkte nicht verhindern. Auch die Weltbörsen wurden zum Jahresende von der schwierigen Konjunkturlage weiter auf Talfahrt geschickt.

### Performance der Aareal Bank Aktie

Der Vertrauensverlust innerhalb der Bankenbranche brachte unsere Aktie trotz guter Fundamentaldaten unter zunehmenden Verkaufsdruck. Die solide wirtschaftliche Lage der Aareal Bank und die Nachhaltigkeit ihres Geschäftsmodells sind nahezu vollständig in den Hintergrund getreten. Die fehlende Differenzierung zwischen verschiedenen Banken führte dazu, dass die Aareal Bank Aktie in den Sog der negativen Branchenentwicklungen geriet. Der Schlusskurs der Aareal Bank Aktie betrug am letzten Handelstag des Jahres 5,75 € und lag somit um 81,6 % unter dem Vorjahreswert. Dieser starke Kursrückgang spiegelt die negativen Entwicklungen am Gesamtmarkt wider. Zwischen dem Jahreshoch der Aktie mit 30,46 € am 2. Januar 2008 und dem Jahrestief am 18. Dezember 2008 mit 5,06 € lagen rund 25 € Unterschied. Zudem war die Kursentwicklung von einer sehr hohen Volatilität gekennzeichnet. Die Marktkapitalisierung zum Bilanzstichtag von knapp 246 Mio. € lag deutlich unter dem Buchwert der Aareal Bank Gruppe und ist ein Beispiel für die teilweise nicht nachvollziehbaren Marktbewertungen im aktuellen Börsenumfeld.

Im Vergleich mit der Branche (gemessen am Bankenindex) performte die Aareal Bank Aktie

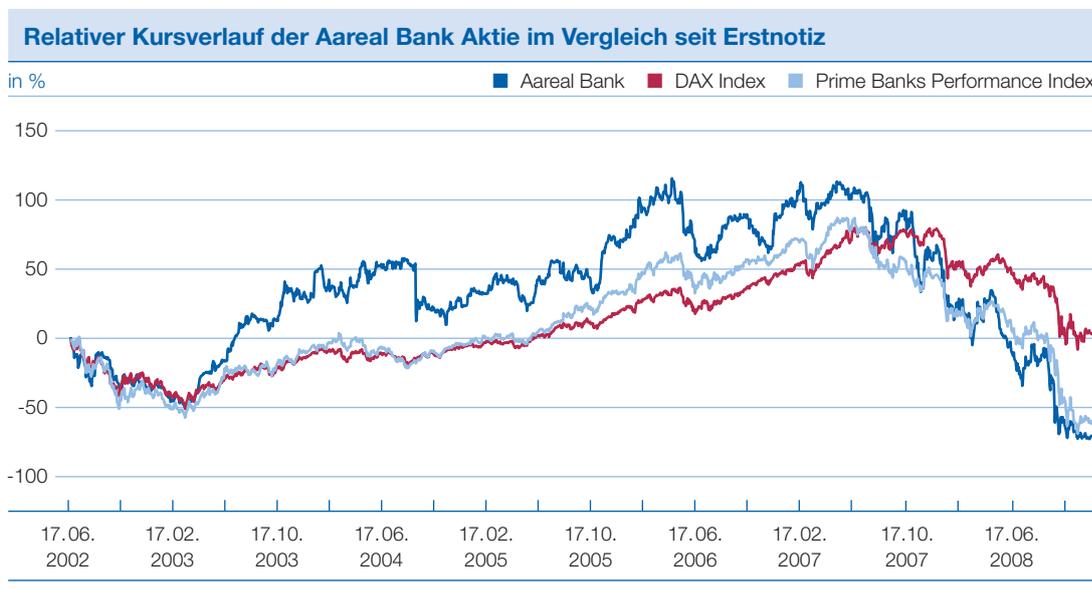
weitgehend parallel. Der Bankenindex CXPB (Prime Banks Performance Index) verlor im vergangenen Jahr 70,9 % und notierte am Jahresende bei 159,94 Punkten.

### Dividende

Im Interesse einer zügigen Rückführung der Stillen Einlage durch den SoFFin wird die Aareal Bank für die Geschäftsjahre 2008 und 2009 keine Dividende zahlen. Wenn wir zu einem späteren Zeitpunkt während der Stillen Einlage eine Dividende zahlen, erhöht sich die Verzinsung der Stillen Einlage um 0,5 Prozentpunkte je 0,25 € Dividende pro rata.

### Analystenstimmen

Über 20 auf Banken spezialisierte Aktienanalysten veröffentlichen regelmäßig unabhängige Studien und Kommentare zur aktuellen Entwicklung der Aareal Bank Gruppe. Wir haben den Eindruck gewonnen, dass die Analysten für die verzeichneten Kursrückgänge unserer Aktie keine unternehmensspezifische Begründung sehen. Sie führen die negative Performance in erster Linie auf das aktuell schwierige Marktumfeld zurück.



|   | 2008             | 2007  | 2006  |
|---|------------------|-------|-------|
| <b>Basisdaten und Kennzahlen zur Areal Bank Aktie</b> |                  |       |       |
| Aktienkurse in Euro <sup>1)</sup>                     |                  |       |       |
| Jahresendkurs   | 5,75             | 31,30 | 35,27 |
| Höchstkurs  | 30,46            | 39,90 | 40,33 |
| Tiefstkurs  | 5,06             | 24,93 | 29,15 |
| Buchwert je Aktie in Euro                             | 27,55            | 33,40 | 26,38 |
| Dividende je Aktie in Euro <sup>2)</sup>              | –                | 0,50  | 0,50  |
| Ergebnis je Aktie in Euro                             | 1,41             | 6,77  | 2,49  |
| Kurs-Gewinn-Verhältnis <sup>2)</sup>                  | 4,05             | 4,62  | 14,16 |
| Dividendenrendite in % <sup>2)</sup>                  | –                | 1,6   | 1,4   |
| Börsenkapitalisierung in Mio. Euro <sup>2)</sup>      | 246              | 1.338 | 1.508 |
|   |                  |       |       |
| 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)   | 42.755.159       |       |       |

<sup>1)</sup> XETRA®-Schlusskurse; <sup>2)</sup> Bezogen auf XETRA®-Jahresendkurse; <sup>3)</sup> Vorschlag an die Hauptversammlung

Zum Bilanzstichtag bewerteten vier Analysten die Aktie mit „Verkaufen“, ein Analyst mit „Halten“ und 17 von ihnen sprachen eine Kaufempfehlung aus. Trotz der Anpassung der Kursziele in Reaktion auf das aktuelle Marktumfeld vertrauen die Analysten unseres Erachtens auf die Nachhaltigkeit unseres Geschäftsmodells und sehen die Areal Bank für die unsicheren Zeiten an den Finanz- und Immobilienmärkten gut aufgestellt. Die Analystenempfehlungen werden von uns regelmäßig aktualisiert und auf unserer Internetseite [www.areal-bank.com](http://www.areal-bank.com) im Investor Relations-Portal veröffentlicht.

### Investor Relations-Aktivitäten

Der Dialog mit Investoren und Analysten hat für uns einen hohen Stellenwert. Gerade vor dem Hintergrund des schwierigen Marktumfelds steigt unser Anspruch, die Kapitalmarktteilnehmer transparent und zeitnah über die aktuellen Unter-

nehmensentwicklungen zu informieren. Deshalb haben wir im Jahr 2008 unsere Kapitalmarkt-kommunikation noch weiter intensiviert. Das Investor Relations Team nahm im Berichtszeitraum, auch zusammen mit dem Vorstandsvorsitzenden, an insgesamt neun internationalen Kapitalmarkt-konferenzen teil und veranstaltete weltweit über 20 Roadshows. Wir führten mehr als 250 Einzelgespräche mit Investoren und Analysten. Die Tatsache, dass das Top-Management trotz schwieriger Zeiten regelmäßig für persönliche Gespräche zur Verfügung stand, wurde von den Investoren sehr geschätzt. Die jährliche Bilanzpresse- und Analystenkonferenz fand am 28. März 2008 in Frankfurt am Main statt. Dort präsentierte der Vorstand die Ergebnisse des Vorjahres sowie die strategische Zielsetzung für das Jahr 2008. Hinzu kamen die regulären Telefonkonferenzen zur Kommentierung unserer Quartalsberichte.

---

Auch die intensive Kommunikation mit Privataktionären spielte im vergangenen Geschäftsjahr eine wichtige Rolle bei der Investor Relations-Arbeit. Wir standen unseren Privatanlegern in ausführlichen Telefongesprächen Rede und Antwort.

Zur Gewährleistung einer zeitnahen Information der Kapitalmärkte hat auch das Internet deutlich an Bedeutung gewonnen. Auf unserer Homepage [www.aareal-bank.com](http://www.aareal-bank.com) bieten wir den Aktionären und Analysten umfangreiche Informationen zu unseren beiden Geschäftsfeldern Strukturierte Immobilienfinanzierungen und Consulting/Dienstleistungen. Zudem stehen im Investor Relations-Portal die publizierten Ad hoc- und Pressemitteilungen, Finanzberichte sowie aktuelle Investor Relations-Präsentationen zum Download bereit. Der Finanzkalender bietet eine Übersicht der wichtigsten Unternehmenstermine. Erst kürzlich haben wir unseren Internetauftritt neu strukturiert, um den Anwendern eine noch bessere Navigation zu ermöglichen.

Auch in diesem Jahr werden wir den proaktiven Kurs in unserer Kapitalmarktkommunikation weiter fortsetzen, um den nachhaltigen Erfolg des Geschäftsmodells der Aareal Bank Gruppe zu untermauern und das Vertrauen der Aktionäre zu stärken.

# Konzern- lagebericht

## Konzernlagebericht

Die Aareal Bank Gruppe ist einer der führenden internationalen Immobilienspezialisten. Sie bietet Finanzierung, Beratung und Dienstleistungen in der gewerblichen Immobilien- und Wohnungswirtschaft an und begleitet nationale und internationale Kunden als Finanzierungs-partner und Dienstleister.

### Geschäft und Rahmenbedingungen

#### Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit

Das Geschäftsmodell der Aareal Bank Gruppe besteht aus zwei Segmenten:

##### 1. Strukturierte Immobilienfinanzierungen

Das Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen umfasst alle Immobilienfinanzierungs- und Refinanzierungsaktivitäten.

In diesem Segment begleitet die Aareal Bank nationale und internationale Kunden bei ihren Immobilienprojekten in über 25 Ländern. 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-, Shoppingcenter- und Hotelfinanzierungen. Unseren Kunden bieten wir in unseren Zielmärkten maßgeschneiderte Finanzierungslösungen an.

In der nationalen und internationalen gewerblichen Immobilienfinanzierung verfügt die Aareal Bank über eine langjährige Erfahrung. Sie verfolgt eine „Drei-Kontinente-Strategie“ und ist im Rahmen dieser Strategie in Europa, Nordamerika und Asien aktiv.

Die Aareal Bank tritt am Kapitalmarkt als regelmäßiger und zuverlässiger Emittent auf. Um einen breiten Investorenkreis anzusprechen, bedient sie sich einer umfangreichen Palette von Refinanzierungsinstrumenten einschließlich Pfandbriefemissionen. Trotz der Verwerfungen an den Finanzmärkten konnte die Aareal Bank weiterhin Pfandbriefe in angestrebtem Volumen begeben, wenn auch zu höheren Kosten als in der Vergangenheit.

Die Aareal Bank ist Mitglied im Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp).

##### 2. Consulting / Dienstleistungen

Das Segment Consulting / Dienstleistungen bietet der institutionellen Wohnungswirtschaft Dienstleistungen und Produkte für die Verwaltung von

Wohnungsbeständen sowie für die Abwicklung des Zahlungsverkehrs. Dabei arbeiten die Tochtergesellschaft Aareon AG und der Bankbereich Wohnungswirtschaft eng zusammen.

Das IT-System- und -Beratungsgeschäft für die institutionelle Wohnungswirtschaft betreiben wir über unsere Konzerntochtergesellschaft Aareon AG. Hier blicken wir auf über 50 Jahre Erfahrung zurück. Die Aareon bietet ihren Kunden Software-Produkte, Support und IT-Services sowie Beratung und Training.

Die Aareal Bank vertreibt für die Immobilienwirtschaft automatisierte und in die Prozesse unserer Kunden integrierte Systeme für den Massenzahlungsverkehr. Durch die Abwicklung des Zahlungsverkehrs über die Aareal Bank werden Kundeneinlagen generiert, die zusätzlich zum Refinanzierungsmix der gesamten Gruppe beitragen.

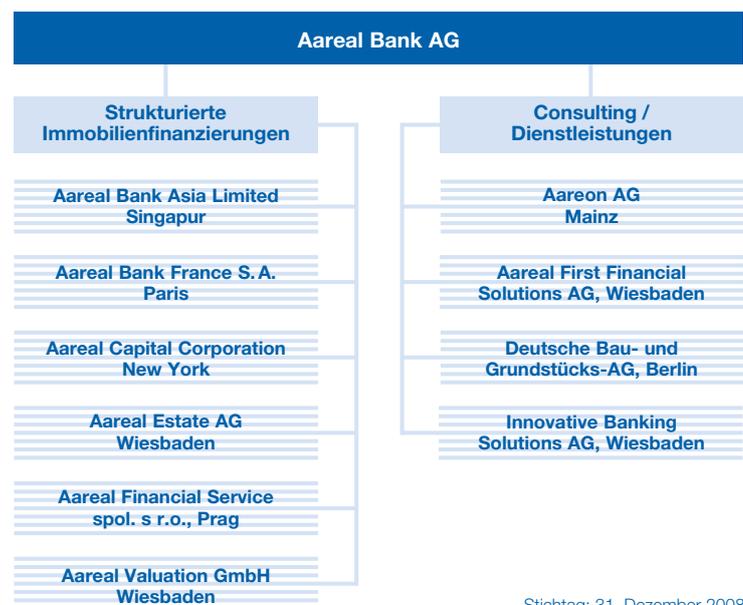
## Unternehmenssteuerung

Im Mittelpunkt des Steuerungskonzepts bei der Aareal Bank Gruppe steht die nachhaltige Unternehmensentwicklung. Maßstab ist dabei der nachhaltige Mehrwert für unsere Aktionäre, unsere Kunden und unsere Mitarbeiter.

Die Aareal Bank Gruppe wird auf Konzernebene auf Grundlage verschiedener betriebswirtschaftlicher Kennzahlen gesteuert. Neben den betriebswirtschaftlichen Kennzahlen und dem Management von operationellen Risiken sind eine konservative Risikopolitik und die Liquiditätssteuerung die entscheidenden Instrumente unserer Unternehmenssteuerung.

Darüber hinaus gibt es spezifische Steuerungsgrößen für das jeweilige Segment. Für das Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen sind dies zum Beispiel die risikoadjustierte Verzinsung des Eigenkapitals, die Risikokennzahlen (siehe Risikobericht), die Cost Income Ratio und die Lending Policies. In den Lending Policies sind die Kreditvergaberichtlinien für jedes Land produktspezifisch definiert.

## Die Konzernstruktur der Aareal Bank



Stichtag: 31. Dezember 2008

Für das Segment Consulting/Dienstleistungen orientiert sich die Steuerung an spezifischen Kennziffern einzelner Tochtergesellschaften, im Wesentlichen am Gewinn vor Steuern und Zinsen (EBIT) und der EBIT-Marge sowie an für Beratungs- und Dienstleistungen im IT-Geschäft typischen Steuerungsgrößen wie die Kundenzufriedenheit mit der Projektarbeit und Auslastungsquoten im Consulting.

## Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

### Weltwirtschaftliche Rahmenbedingungen

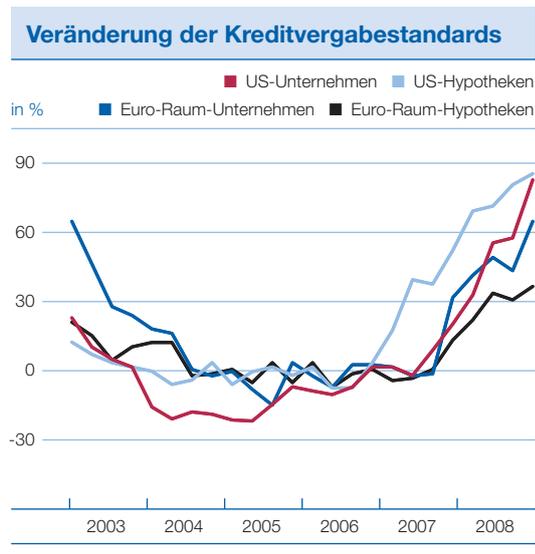
Die Rahmenbedingungen des Jahres 2008 waren bestimmt von einem deutlichen konjunkturellen Abschwung, der durch die Finanzmarktkrise verschärft wurde, verbunden mit einer sich ausweitenden Rezession in vielen Wirtschaftsregionen.

### Finanzmarktkrise

Was als Krise auf dem amerikanischen Häusermarkt im Bereich der sogenannten Subprime-Kredite begann, führte 2007 zu einer globalen Finanzkrise, die sich im Jahr 2008 weiter verschärft hat.

Auslöser der Krise waren Verwerfungen auf dem Häusermarkt in den USA. Als in der zweiten Jahreshälfte 2006 die Preise für Häuser in den USA zu fallen begannen, erhöhten sich in den Folgemonaten die Kreditausfälle im Subprime-Bereich. Über die weltweit vertriebenen Verbriefungsprodukte übertrugen sich diese Ausfälle bereits Mitte des Jahres 2007 nach Europa.

In der Folge kamen die Aktivitäten auch auf allen anderen Verbriefungsmärkten, welche den Banken vielfach zur Refinanzierung und Bilanzentlastung dienten, praktisch zum Erliegen. Unter den Banken und Investoren herrschte ein Vertrauensverlust, der zu einer Liquiditätsverknappung auf dem Interbankenmarkt führte. Die Risikoprämien erhöhten sich.



Quelle: Bank für Internationalen Zahlungsausgleich

Diese Situation spitzte sich im Verlauf des Jahres 2008 zu. Aufgrund eines konjunkturellen Abschwungs, der Liquiditätsverknappung und der Unsicherheit hinsichtlich der Risikosituation wurden die Vergaberichtlinien von Banken für Unter-

nehmenskredite in den USA und dem Euroraum deutlich verschärft. Der Zugang zu Krediten verschlechterte sich für die Unternehmen deutlich.

Die Krise verschärfte sich im September 2008, als die Investmentbank Lehman Brothers Gläubigerschutz wegen drohender Insolvenz beantragen musste. Der Interbankenmarkt kam daraufhin zum Erliegen. Verschiedene Zentralbanken stellten den ihnen angeschlossenen Finanzinstituten zur Überbrückung der Liquiditätsverknappung erneut in großem Umfang liquide Mittel zur Verfügung.

Die Risikoprämien auf den Finanzmärkten erhöhten sich generell weiter und die Vergabebedingungen sowie der Zugang zu Krediten wurden erneut erschwert.

Nachdem zunächst Hilfsmaßnahmen zugunsten einzelner Finanzinstitute ergriffen wurden, beschlossen die Regierungen der USA und vieler europäischer Staaten, darunter auch Deutschlands, branchenweite Stabilisierungspakete aufzulegen. Die Stabilisierungsprogramme – in Deutschland im Finanzmarktstabilisierungsgesetz (FMStG) dargelegt – umfassen die Rekapitalisierung der betroffenen Institute durch den Staat, die Übernahme von Bürgschaften oder Garantien für Verbindlichkeiten der betroffenen Banken, um ihnen die Refinanzierung zu erleichtern, sowie den Ankauf von ausfallgefährdeten Vermögenswerten der Finanzinstitute. Darüber hinaus haben viele europäische Länder den Einlegerschutz gestärkt.

Auch einzelne Staaten, wie Island, die Ukraine, Ungarn oder Lettland gerieten in finanzielle Probleme und erhielten Kredithilfen des Internationalen Währungsfonds (IWF).

Im Sog der Finanzmarktkrise und der Konjunktursorgen fielen die Aktienkurse weltweit deutlich. So lag der DAX zum Jahresende 2008 um 40,2 % niedriger als zum Jahresbeginn, der Eurostoxx 50 um 44,2 % niedriger und der Dow Jones Industrial um 33,8 % niedriger. Dies trug neben dem Preisverfall auf den Häusermärkten der USA und zahlreicher anderer Länder, wie beispielsweise Großbritannien oder Spanien zu stark fallenden

Vermögenswerten bei. Besonders stark gingen Bankenindizes zurück. So lag der Dow Jones Euro Stoxx Banks per Jahresende 2008 um 63,7 %, der CXPB Prime Banks Performance Index um 70,9 % unter dem Vorjahresresultimo.

### Konjunktur

Die Phase der starken Expansion des weltwirtschaftlichen Wachstums hatte sich bereits in 2007 abgeschwächt und ist im Jahr 2008 endgültig zu Ende gegangen. Nach einem Weltwirtschaftswachstum von noch 4,0 % im Jahr 2006 und 3,7 % im Jahr 2007 hat sich das Wachstum für das Jahr 2008 auf rund 2,5 % verlangsamt.

Die Konjunktur in Europa und Nordamerika ist insbesondere in der zweiten Jahreshälfte in eine deutliche Abschwungphase geraten. Viele Staaten befinden sich in einer technischen Rezession, die durch negatives Wachstum in mindestens zwei aufeinanderfolgenden Quartalen definiert ist. Zuletzt hat der Abschwung auch Asien erfasst.

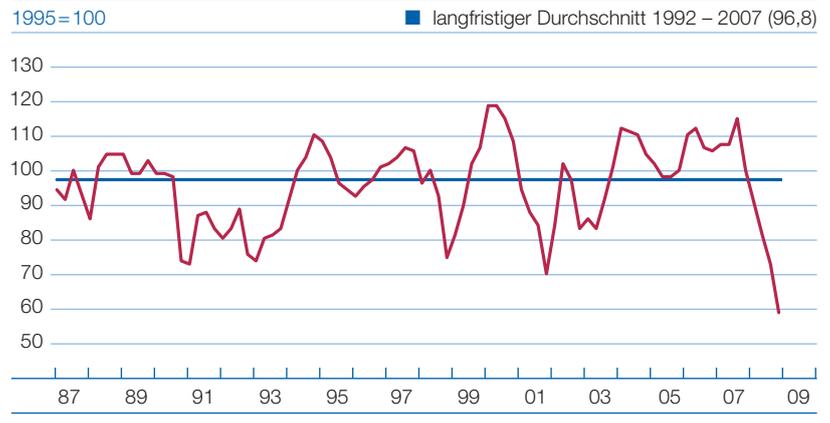
Neben dem Auslaufen der Wachstumsphase eines Konjunkturzyklus hat die Finanzmarktkrise zur Abschwächung der Weltwirtschaft beigetragen. Die realwirtschaftliche Entwicklung wird auch durch eine Konsumzurückhaltung bei den privaten Haushalten und die schlechte Stimmung in vielen Bereichen der Wirtschaft belastet.

### Verbrauchervertrauen in der EU



Quelle: Europäische Kommission  
Übernommen aus EZB Monatsbericht Januar 2009

### ifo Weltwirtschaftsklima\*



Quelle: ifo World Economic Survey (WES) IV/2008.

\* Arithmetisches Mittel der Bewertung der gegenwärtigen Lage und der erwarteten Entwicklung.

Zur Stützung der Konjunktur haben viele Staaten im vierten Quartal 2008 Konjunkturprogramme angekündigt oder bereits aufgelegt, die in 2009 die Geschwindigkeit des Abschwungs verlangsamen und im günstigen Fall stoppen sollen.

### Inflation, Geldpolitik und Wechselkurse

Getrieben durch starke Preisanstiege auf den Rohstoffmärkten, insbesondere bei Rohöl und bei den Nahrungsmitteln, zog die Inflation in der ersten Jahreshälfte 2008 weltweit deutlich an. Ab August/September war die Inflation zunächst leicht, zum Jahresende hin stärker rückläufig. Hauptverantwortlich war auch hierfür der im Jahresverlauf stark schwankende Rohölpreis.

Die sich in der ersten Jahreshälfte beschleunigende Inflation brachte die Zentralbanken vielerorts in ein Dilemma zwischen der Inflationsbekämpfung einerseits und der Bekämpfung des Wirtschaftsabschwungs andererseits. Die EZB gab zunächst dem Ziel der Inflationsbekämpfung den Vorrang und erhöhte am 3. Juli 2008 erstmals seit über einem Jahr den Leitzins um 0,25 %. Mit der Abschwächung der Inflation, der Verschärfung der konjunkturellen Situation sowie der Finanzmarktkrise ging ab Oktober die EZB dazu über, den Leitzins in drei Schritten auf 2,50 % zu senken.

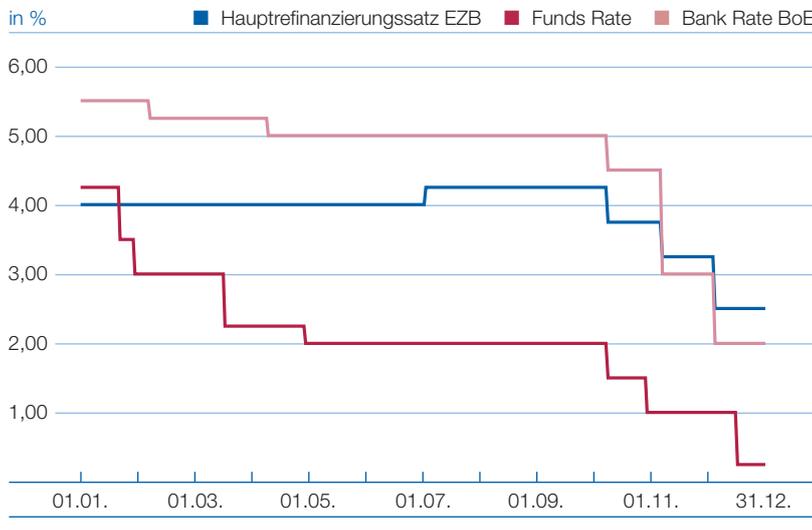
Mit Blick auf die Rezessionsgefahr senkten hingegen die amerikanische Federal Reserve Bank (Fed) und die Bank of England im gesamten Jahresverlauf ihre Leitzinsen mehrmals. Die Fed senkte den Leitzins von 4,25 % auf einen Korridor von 0,00 % bis 0,25 % zum Jahresende und die Bank of England von 5,50 % auf 2,00 %.

wirtschaftlich bedeutenden Notenbanken allein die russische Zentralbank, die noch Leitzinssteigerungen vornahm.

Neben der Zinspolitik bestanden im Jahr 2008 die zentralen Aufgaben der Notenbanken darin, den Geschäftsbanken Liquidität bereitzustellen. Als der Interbankenmarkt zum Erliegen kam, kündigte die EZB an, ihre Hauptrefinanzierungsgeschäfte ab Oktober 2008 nunmehr im Mengentenderverfahren durchzuführen. Außerdem beschloss die EZB, die Häufigkeit der Refinanzierungsgeschäfte zu erhöhen und die akzeptierten Sicherheiten auszuweiten. Auch andere bedeutende Zentralbanken weiteten die Liquiditätsversorgung der Geschäftsbanken aus.

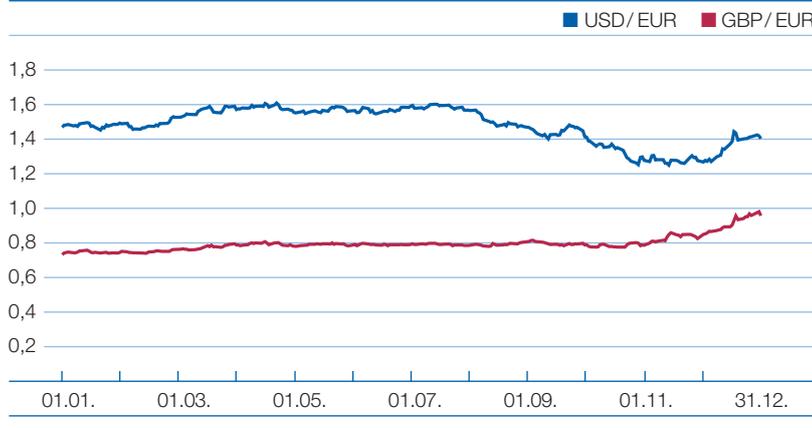
Der Wechselkurs zwischen dem Euro und dem US-Dollar war im Jahresverlauf von einer hohen Volatilität geprägt. Bis Mitte April erfuhr der Euro gegenüber dem US-Dollar eine kontinuierliche Aufwertung und hielt sich bis in den Juli hinein relativ stabil auf hohem Niveau. Danach setzte eine Phase der deutlichen Abwertung des Euro ein, die bis November anhielt und dann wieder in eine rasche Aufwertung des Euro wechselte. Gegenüber dem Britischen Pfund wurde der Euro zunächst leicht aufgewertet, blieb dann lange stabil, um im letzten Monat des Jahres deutlich gegenüber dem Britischen Pfund aufgewertet zu werden. Gegen Ende des Jahres hatte der Euro den höchsten Wert seit seiner Einführung im Verhältnis zum Britischen Pfund erreicht.

**Leitzinsen 2008**



Quelle: EZB, Fed, Bank of England

**Wechselkurse 2008**



Quelle: Bloomberg

Mit der Verschärfung der Finanzmarktkrise nahmen weitere Zentralbanken – teils in konzertierten Aktionen – ihre Leitzinsen zurück. In den beiden letzten Monaten des Jahres war es unter den welt-

**Globale gewerbliche Immobilienmärkte**

Die Entwicklung auf den Immobilienmärkten war im Jahr 2008 durch die Finanzmarktkrise, aber auch durch den weltweiten Konjunkturabschwung geprägt. Der Liquiditätsentzug auf dem Interbankenmarkt und die damit verbundene eingeschränkte Kreditvergabe haben sich auf den Märkten für gewerbliche Immobilien deutlich ausgewirkt.

Neben der negativen Wertentwicklung trug auch die restriktive Kreditvergabe zu einem erheblich geringeren Transaktionsvolumen für Gewerbe-

immobilien im Jahr 2008 bei, nachdem die Transaktionsvolumen in den beiden vorhergehenden Jahren noch auf Rekordniveau gelegen hatten.

Weitere wesentliche Gründe für das stark gesunkene Transaktionsvolumen waren die Verunsicherung der Investoren, die Unsicherheit über die Wirtschaftsentwicklung sowie die unterschiedlichen Preisvorstellungen zwischen Käufern und Verkäufern. Großvolumige Transaktionen spielten infolge des zum Erliegen gekommenen Verbriefungs- und Syndizierungsmarkts eine immer geringere Rolle.

Die Renditen für Investitionen in Gewerbeimmobilien sind im Jahr 2008 in allen Regionen und für die verschiedenen gewerblichen Immobilientypen (Büro-, Hotel-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien) aufgrund von Preisrückgängen fast durchgängig gestiegen, nachdem diese im Jahr 2007 noch auf einem sehr niedrigen Niveau lagen.

Die Mieten für gewerbliche Immobilien sind zwar im Jahr 2008 zuletzt unter Druck geraten, jedoch blieben die Spitzenmieten für Immobilien mit erstklassiger Lage und Qualität auf vielen Märkten im Jahresverlauf aufgrund der recht positiven Entwicklung in der ersten Jahreshälfte noch stabil. Es gab aber auch bedeutende Märkte mit fallenden Spitzenmieten wie beispielsweise den Markt für Büro- und Logistikimmobilien in London.

## Entwicklung wesentlicher regionaler Märkte

### Europa

Europa war von dem starken konjunkturellen Abschwung und der Rezession betroffen, wenn auch die einzelnen Länder in unterschiedlichem Ausmaß. Die Inflation beschleunigte sich zunächst und war dann wieder rückläufig. In der Eurozone stieg die Inflationsrate, auf Jahresbasis berechnet, von 3,2 % im Januar bis zum Höhepunkt im Juli auf 4,0 % an und ging anschließend bis auf 1,6 % zum Jahresende zurück.

Das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien lag im Jahr 2008 deutlich niedriger als im

Vorjahr. Auf vielen Märkten für Gewerbeimmobilien blieben die Spitzenmieten noch stabil. Die Investitionsrenditen auf den meisten europäischen Märkten legten aufgrund von Preisrückgängen im Jahresverlauf zu.

### Westeuropa

Die westeuropäischen Staaten waren stark vom Konjunkturabschwung im Jahr 2008 betroffen. In Deutschland nahm ab dem zweiten Quartal die Wirtschaftsleistung gegenüber dem jeweiligen Vorquartal ab. Getragen durch den kräftigen Zuwachs zum Jahresbeginn lag das Jahreswirtschaftswachstum aber noch bei rund 1,3 %. Der Arbeitsmarkt, der der Konjunktorentwicklung in der Regel hinterherhinkt, entwickelte sich erfreulich und die Zahl der registrierten Arbeitslosen in Deutschland lag erstmals seit 1992 unter 3 Millionen. Zum Jahresende betrug sie allerdings schon wieder 3,1 Millionen.

Auch in Frankreich und in der Schweiz geriet die Wirtschaft unter Druck. In Frankreich betrug das Wirtschaftswachstum nur rund 0,9 % und in der Schweiz rund 1,9 %. Ein ähnliches Bild zeigte sich auch in den Benelux-Staaten mit gesunkenen Wachstumsraten von rund 1,5 % in Belgien, rund 2,2 % in den Niederlanden und rund 2,4 % in Luxemburg.

Großbritannien war neben der Finanzmarktkrise auch durch den Preisverfall bei Wohnimmobilien besonders betroffen. Das Wachstum zeigte sich auf Jahresbasis mit ungefähr 0,8 % sehr niedrig.

In Deutschland hielten sich im Jahr 2008 trotz des konjunkturellen Abschwungs die Spitzenmieten für Büroflächen an den fünf Hauptstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München stabil oder zeigten auf Jahresbasis einen geringfügigen Anstieg. Die Leerstandsquote für Büroflächen sank im Jahresverlauf sogar leicht. Stabilisierend dürfte hier die gute Arbeitsmarktlage gewirkt haben.

Auch in Frankreich und den Niederlanden waren die Märkte für Büromieten noch relativ beständig.

Paris und Lyon zeigten einen leichten Anstieg bei den Bürospitzenmieten. Die Leerstandsquote für Büroflächen in Lyon war leicht rückläufig, in Paris stieg sie moderat an. Die Spitzenmieten in der Schweiz für Büroimmobilien waren an den bedeutenden Standorten Zürich, Basel und Genf rückläufig. In Zürich nahm die Leerstandsquote für Büroflächen ab, während sie in Basel und Genf stieg.

Auch die niederländischen Bürohauptstandorte Amsterdam, Den Haag, Rotterdam und Utrecht verzeichneten im Jahresverlauf sinkende Leerstandsquoten. Die Spitzenmieten in den vier Städten blieben im Jahresverlauf auf unverändertem Niveau oder stiegen teilweise geringfügig. Die Stadt Luxemburg hatte 2008 mit rund 2 % eine sehr niedrige Leerstandsquote für Büroflächen. Die Bürospitzenmieten waren im Jahresverlauf konstant.

Negativer zeigten sich hingegen die Entwicklungen auf den Büromärkten in Großbritannien und Belgien. In Brüssel gingen die Bürospitzenmieten im Jahresverlauf zurück, während die Leerstandsquote leicht sank. Starke Rückgänge bei Spitzenmieten für Büroimmobilien gab es in London. Entsprechend der Mietentwicklung stieg auch die Leerstandsquote für Büroimmobilien in London von 4,2 auf 5,1 % an. In Manchester gingen die Bürospitzenmieten moderat zurück, während es in weiteren britischen Nebenzentren wie Birmingham, Edinburgh, Leeds oder Glasgow noch leichte Mietanstiege auf Jahresbasis gab.

Ein anderes Bild als bei den Büroimmobilien ergab sich bei den Einzelhandelsimmobilien in London. Hier erhöhten sich auf Jahresbasis gerechnet die Spitzenmieten für erstklassige Objekte. Logistikimmobilien verzeichneten in London dagegen einen leichten Rückgang. In den meisten Nebenzentren Großbritanniens wie Manchester, Birmingham, Glasgow und Leeds nahmen die Spitzenmieten für Einzelhandelsimmobilien ab, mit Ausnahme einer beständigen Entwicklung in Edinburgh. Die Spitzenmieten für Logistikimmobilien zeigten sich in den britischen Nebenzentren noch konstant, mit der Ausnahme von Manchester, wo die Spitzenmiete auf Jahresbasis sogar noch wuchs.

In Frankreich und Deutschland stiegen an den jeweiligen Hauptstandorten die Spitzenmieten für Einzelhandelsimmobilien auf Gesamtjahressicht an. Die Spitzenmieten für Logistikimmobilien veränderten sich an den deutschen und französischen Hauptstandorten kaum, allein Hamburg hatte Mietzuwächse und Lyon Mietrückgänge bei der jeweiligen Spitzenmiete zu verzeichnen.

In den Niederlanden und Belgien ist die Logistikbranche von großer Bedeutung. Die Spitzenmieten blieben hier auf Jahresbasis stabil bis steigend. Solide bis steigende Spitzenmieten waren auch an den Hauptstandorten der Niederlande und Belgiens im Einzelhandelssektor zu beobachten. In der Schweiz waren die Spitzenmieten für Einzelhandelsobjekte in Zürich, Basel und Genf rückläufig, während sie in Bern stiegen. Logistikimmobilien spielen hingegen auf dem Schweizer Immobilienmarkt nur eine untergeordnete Rolle. Häufig werden diese von den Eigentümern selbst genutzt und stehen somit den Investoren nicht zur Verfügung.

Auch der Markt für Hotelimmobilien war von den schlechter werdenden gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen betroffen. So ging auf dem deutschen Hotelmarkt sowohl in Berlin als auch in München die durchschnittliche Belegung zurück, während sie in Hamburg nahezu gleich blieb bzw. leicht stieg. Der durchschnittliche Ertrag pro Hotelzimmer ging in Berlin und München im Jahresvergleich leicht zurück, während er in Hamburg zunahm. Auch Paris und Amsterdam verzeichneten rückläufige Erträge. An diesen beiden Hotelstandorten sanken zusätzlich die durchschnittlichen Belegungsquoten, besonders stark in Amsterdam. In London war die durchschnittliche Belegungsquote ebenfalls rückläufig, blieb aber mit über 80 % weiterhin die höchste in Europa. Aufgrund höherer Zimmerpreise blieben die durchschnittlichen Erlöse pro Hotelzimmer in London recht konstant.

Die Investitionsrenditen stiegen im Jahresverlauf auf den westeuropäischen Märkten aufgrund von Preisrückgängen über alle Arten von Gewerbeimmobilien hinweg. Besonders ausgeprägt waren

die Renditeanstiege in den Nebenzentren Großbritannien wie Manchester, Birmingham oder Edinburgh. Relativ geringe Renditeanstiege gab es in Deutschland.

### Südeuropa

Die Entwicklung der Wirtschaft in Südeuropa war im Jahr 2008 ebenfalls von starken wirtschaftlichen Problemen geprägt. In Italien, das schon in den Vorjahren nur geringe Wachstumsraten aufwies, geriet die Wirtschaft im Jahr 2008 stark unter Druck und schrumpfte um rund 0,4 %. Spanien erzielte in den vorangegangenen Jahren aufgrund einer regen Bautätigkeit ein hohes Wachstum. Wegen eines Preisverfalls bei Wohnimmobilien und dem Einbruch im Baugewerbe verzeichnete Spanien 2008 ein deutlich geringeres Wirtschaftswachstum als in den Vorjahren.

Im abgelaufenen Jahr entwickelten sich die Büromieten in Südeuropa unterschiedlich. In Spanien gerieten die Büromieten stark unter Druck bei einem sinkenden Mietniveau in Barcelona. Gleichzeitig stiegen auch die Leerstandsquoten für Büroflächen in Barcelona und Madrid an. Der italienische Standort Mailand wies demgegenüber noch steigende Bürospitzenmieten auf Jahresbasis auf, bei gefallener Leerstandsquote in Mailand (von 7,2 auf 6,0 %).

In Mailand gab es sowohl für Einzelhandels- als auch für Logistikimmobilien noch steigende Trends bei den Spitzenmieten auf Jahresbasis. In Barcelona und Madrid gingen die Spitzenmieten für Einzelhandelsimmobilien leicht zurück. Bei Logistikimmobilien waren die Spitzenmieten in Madrid und Barcelona noch robust bei einem leichten Anstieg.

Die Investitionsrenditen für Gewerbeimmobilien nahmen in Italien und Spanien zu. Bedingt durch Preisrückgänge erhöhten sie sich insbesondere bei Büroimmobilien in Barcelona und Madrid, wo die Renditen zuvor auf einem niedrigen Niveau waren.

### Nordeuropa

In Dänemark wurde die Wirtschaft durch einen Preisverfall bei den Wohnimmobilien zusätzlich belastet, weshalb die Wirtschaft im Jahr 2008 nahezu stagnierte. Dagegen verzeichneten Finnland (+ rund 2,1 %), Norwegen (+ rund 2,7 %) und Schweden (+ rund 0,8 %) positive Wirtschaftswachstumsraten, jedoch bei einer rückläufigen Höhe.

Unterschiedlich entwickelten sich die Bürospitzenmieten. In Helsinki nahmen die Spitzenmieten zu, während sie in Stockholm und Oslo bereits rückläufig waren. Die Leerstandsquoten für Büroimmobilien hingegen sanken in Oslo und Stockholm und erhöhten sich in Helsinki. Für Einzelhandelsimmobilien waren die Spitzenmieten in den nord-europäischen Hauptstädten noch stabil bis leicht steigend. Die Logistikimmobilien verzeichneten demgegenüber ein eher konstantes Mietniveau in Stockholm und Oslo und ein sinkendes in Helsinki. In allen nordeuropäischen Ländern stiegen die Investitionsrenditen an.

### Zentral- und osteuropäische Länder (Central and Eastern European Countries, CEE)

Die Märkte der zentral- und osteuropäischen Staaten entwickelten sich sehr unterschiedlich. Während Polen (Wirtschaftswachstum + rund 5,4 %), die Tschechische Republik (+ rund 4,4 %) und die Slowakei (+ rund 7,3 %) zwar deutlich geringere Wachstumsraten als im Vorjahr aufwiesen, stehen andere Länder wie zum Beispiel Ungarn vor großen Problemen und sind in erhebliche finanzielle Schwierigkeiten geraten. Ungarn wurde zur Bewältigung seiner Finanzprobleme Kredit-hilfen des IWF und der EU zugesagt.

Russland profitierte zum Jahresbeginn von den gestiegenen Rohstoffpreisen. Hierdurch begünstigt betrug das Wirtschaftswachstum rund 6 %. In der zweiten Jahreshälfte wurde die russische Wirtschaft jedoch besonders durch die starken Rohölpreissenkungen und die Finanzmarktkrise, die auch in Russland zu einem Liquiditätsproblem und Anspannungen im Bankensystem führte, deutlich belastet. Zum Jahresende hin brach die

Industrieproduktion ein. Die Jahresinflationsrate war mit 13,5 % sehr hoch.

Die Baltischen Staaten sind von der Konjunktur- und Finanzmarktkrise stark betroffen. In Estland und Lettland schrumpfte die Wirtschaftsleistung sogar, nachdem diese Staaten in den Vorjahren noch sehr hohe Wachstumsraten aufwiesen. Lettland erhält zur Bewältigung der Finanzmarktkrise von der EU, dem Internationalen Währungsfonds (IWF), der Weltbank und verschiedenen europäischen Staaten Kredithilfen.

In der Türkei ging das Wirtschaftswachstum – nach guten Ergebnissen in den Vorjahren – auf ungefähr 3,3 % zurück.

Moskau steht gemeinsam mit London an der Spitze der teuersten Büromieten in Europa. Auf Jahresbasis sanken jedoch besonders zum Jahresende hin die Spitzenmieten für Büroflächen in Moskau. Begleitet wurde der Mietpreistrückgang von einer deutlich gestiegenen Leerstandsquote (5,2 auf 14,3 %). Eine Erhöhung der Bürospitzenmieten gab es in Prag, während diese in Warschau zurückgingen. In Prag nahm die Leerstandsquote bei den Büroflächen zu (5,8 auf 9 %), während die ohnehin schon niedrige Leerstandsquote in Warschau im Jahresverlauf nochmals sehr leicht rückgängig war (3,1 auf 2,9 %).

Bei den Logistikflächen waren sowohl in Prag als auch in Moskau stabile Spitzenmieten zu verzeichnen, einen Anstieg gab es in Warschau. Ein Wachstum zeigten die Einzelhandelsmieten in Prag und Warschau für erstklassige Objekte, während diese in Moskau zum Jahresende hin stark einbrachen. Wie in vielen anderen europäischen Städten waren auch in Prag und Warschau die durchschnittlichen Belegungsquoten im Hotelsektor und die durchschnittliche Erlösquote pro Hotelzimmer rückläufig.

Polen, die Tschechische Republik und Russland verzeichneten jeweils steigende Renditen für die verschiedenen Immobilientypen. In Moskau lagen die Renditen weiterhin deutlich über dem westeuropäischen Niveau.

Für internationale Investoren sind in der Türkei insbesondere die Einzelhandelsimmobilien interessant. In den letzten Jahren stiegen die Mieten bei Einzelhandelsimmobilien in der Türkei an. Nun lassen sich vor allem in Istanbul Sättigungstendenzen erkennen, trotzdem war im Jahresverlauf noch ein Mietanstieg bei erstklassigen Lagen zu verzeichnen. Aufgrund eines Mangels an erstklassigen, modernen Büroimmobilien im Hauptgeschäftszentrum von Istanbul nahmen die Mieten dort zu. Das Angebot an modernen Logistikimmobilien ist in der Türkei weiterhin knapp, weshalb die Mieten auch für Logistikimmobilien in Istanbul stiegen. Das Renditeniveau für Gewerbeimmobilien in der Türkei lag weiterhin deutlich oberhalb des Niveaus der etablierten Standorte Europas.

#### **Nordamerika (NAFTA)**

Während die USA im zweiten Quartal aufgrund des staatlichen Konjunkturprogramms noch beachtliche Wachstumsraten aufwiesen, schrumpfte ab dem dritten Quartal die Wirtschaftsleistung. Hauptverantwortlich waren hierfür der rückläufige Konsum und die rückläufigen Exporte. Für das Gesamtjahr betrug das Wirtschaftswachstum noch rund 1,4 %. Die Arbeitslosigkeit stieg in der zweiten Jahreshälfte in den USA stark an. Auch in den USA zog die Inflation im Jahresverlauf zunächst an und ging später wieder zurück.

Kanada und Mexiko zeigten bedingt durch schrumpfende Exporte ebenfalls niedrige Wachstumsraten in Höhe von rund 0,5 % bzw. rund 1,9 %.

In Nordamerika, insbesondere in den USA ging das Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien im Vorjahresvergleich deutlich zurück.

In den USA belasteten besonders in der zweiten Jahreshälfte der Konjunkturabschwung und die rasch steigende Arbeitslosigkeit die Nachfrage nach Büroflächen. Dies führte zu einem Anstieg der durchschnittlichen landesweiten Leerstandsquote. Im Zuge der höheren Leerstände gingen die Spitzenmieten für Büroflächen auf Jahresbasis berechnet im landesweiten Durchschnitt zurück.

Von der Leerstandserhöhung waren insbesondere Finanzmarktzentren wie Manhattan und suburbane Regionen betroffen. Die Sorge um die Wirtschaftsentwicklung und das nachlassende Konsumentenvertrauen machten sich bei den Einzelhandelsimmobilien in den USA durch Druck auf die Mieten, der sich in sinkenden Mieten niederschlug, bemerkbar. Auch der Logistikimmobilienmarkt in den USA ist von dem schwindenden Konsumentenvertrauen und dem abnehmenden Transportvolumen betroffen. Die Mietnachfrage war zurückhaltend. In der Folge kam es zu einer Erhöhung der durchschnittlichen Leerstandsquote und einem Abwärtsdruck bei den Mieten. Der Hotelmarkt in den USA war von der wirtschaftlichen Entwicklung ebenfalls negativ betroffen. So fielen sowohl die durchschnittliche Zimmerbelegungsquote als auch der durchschnittliche Ertrag pro Hotelzimmer in den USA.

Neu begonnene Bauvorhaben für gewerbliche Immobilien waren zuletzt rückläufig und wurden in manchen Fällen, teils wegen fehlendem Mietinteresse, teils wegen mangelnder Finanzierung, gestoppt. Die Preise für Gewerbeimmobilien sind im Jahresverlauf 2008 zurückgegangen und haben damit für einen Anstieg der Investitionsrenditen gesorgt.

Der gewerbliche Immobilienmarkt in Kanada hielt sich im Vergleich zu den USA recht robust. So legten die Spitzenmieten für Büroflächen im Jahresverlauf noch leicht zu. Die Leerstandsquote stieg im landesweiten Durchschnitt moderat an. Auf dem Logistikmarkt zeigte sich zwar zuletzt ein Anstieg der Leerstandsquote, jedoch blieben die Mieten noch konstant. Auf dem kanadischen Hotelmarkt war die durchschnittliche Belegungsquote rückläufig, die durchschnittlichen Erträge pro Hotelzimmer nahmen dagegen noch leicht zu.

Auch der mexikanische Gewerbeimmobilienmarkt war im Jahr 2008 relativ robust bei stabilen Mieten und moderaten, wenn auch steigenden Leerstandsquoten bei Büroimmobilien.

Sowohl in Kanada als auch in Mexiko waren die Immobilieninvestitionen rückläufig. Die Investitionsrenditen stiegen auch in diesen Ländern.

## Asien / Pazifik

Die japanische Wirtschaft ist vom Abschwung stark betroffen. Seit dem zweiten Quartal 2008 sank die Wirtschaftsleistung, auf Gesamtjahressicht ging sie leicht zurück.

Singapur erlebte in den beiden letzten Quartalen eine stark schrumpfende Wirtschaft. Nur aufgrund des sehr hohen Wachstums im ersten Quartal wuchs die Wirtschaft im Gesamtjahr noch um rund 1,5 % gegenüber dem Vorjahr, nach einer Wachstumsrate von 7,7 % im Jahr 2007.

Die Schwellenländer Asiens entwickelten sich in der ersten Jahreshälfte robust. Über die gesunkene Importnachfrage aus Nordamerika und Europa wurden aber auch diese Länder belastet, sodass die Wachstumsraten gegenüber den Vorjahren sanken, während sie im weltweiten Vergleich auf hohem Niveau lagen (China + rund 9,4 %; Indien + rund 6,3 %). Auch in Asien ging die Inflation zum Ende des Jahres zurück.

Während zum Jahresbeginn das Transaktionsvolumen auf dem asiatischen Gewerbeimmobilienmarkt sich im Vergleich zu Nordamerika und Europa recht robust verhielt, fiel auch in Asien das Transaktionsvolumen in der zweiten Jahreshälfte gegenüber dem Vorjahr deutlich.

Auch auf den asiatischen Büromärkten machten sich die Auswirkungen der Finanzmarktkrise und des weltweiten Konjunkturabschwungs in der zweiten Jahreshälfte bemerkbar. Die Nachfrage zur Anmietung von Büroflächen schwächte sich in den chinesischen Zentren Peking und Schanghai ab. Auf Chinas Büromärkten war in der zweiten Jahreshälfte ein Druck auf die Mieten festzustellen, in dessen Zuge die Spitzenmieten für Büroflächen zum Jahresende auf den meisten Teilmärkten Pekings und Schanghais fielen. Auf Jahresbasis betrachtet stiegen die Büromieten dort aber noch mit nur wenigen Ausnahmen in Teilmärkten an.

In Singapur nahm zu Beginn des Jahres das Wachstum bei den Mietzuwächsen für Büroflächen deutlich ab, jedoch verhielten sie sich noch

robust. Währenddessen kamen die Mieten in der zweiten Jahreshälfte unter Druck und fielen auf Jahresbasis insgesamt. Die Leerstandsquoten für Büroflächen nahmen in Peking, Schanghai und Singapur zu. In Singapur liegt sie aber weiterhin auf einem deutlich niedrigeren Niveau als in Peking und Schanghai.

In Tokio zeigte sich bereits während des gesamten Jahres ein Rückgang bei den Bürospitzenmieten, begleitet von einem Anstieg der Leerstandsquote. Die Spitzenmieten für erstklassige Einzelhandelsimmobilien in Peking und Schanghai verhielten sich uneinheitlich. Während sie in Schanghai auf Jahresbasis noch stiegen, konnten in Peking auf manchen Teilmärkten ebenfalls Zunahmen und in anderen Teilmärkten Abnahmen beobachtet werden. In Singapur gerieten die Einzelhandelsmieten zum Jahresende unter Druck.

Die Mieten bei Logistikimmobilien nahmen im Jahresverlauf in Peking und Schanghai leicht zu. In Japan nahm aufgrund eines deutlich erhöhten Angebots die Leerstandsquote für Logistikimmobilien zu. In Singapur stiegen die Mieten für Logistikimmobilien noch zum Jahresbeginn an, gingen aber gerade zum Jahresende zurück. Auf Jahresbasis betrachtet überzog im Jahr 2008 noch die Mietsteigerung.

Der Tourismus in Asien verspürte einen Abwärtstrend. Die durchschnittliche Belegungsquote auf dem asiatischen Hotelmarkt war in der Folge rückläufig.

Auf allen asiatischen Märkten waren in der zweiten Jahreshälfte Anzeichen für steigende Renditeanforderungen der Investoren zu sehen.

### Resümee

Die Aareal Bank AG hat ihre Immobilienfinanzierungs- und Refinanzierungsaktivitäten im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen gebündelt (siehe Seite 54). Die im Abschnitt „Entwicklung wesentlicher regionaler Märkte“ dargelegten Branchenentwicklungen wurden im Geschäftsjahr 2008 frühzeitig und pro-aktiv antizipiert. Insbeson-

dere in Ländern mit volatilen Immobilienmärkten wurde das Monitoring unserer Kreditbücher deutlich intensiviert. So zum Beispiel in Großbritannien, Spanien und den USA. Der Erfolg dieser Maßnahmen spiegelt sich in unserer Risikoversorge wider, die sich trotz der Bildung einer Portfoliowertberichtigung im Rahmen des ursprünglich geplanten Budgets bewegte (zur weiteren Entwicklung unserer Risikoversorge siehe Prognosebericht).

### Deutsche Wohnungswirtschaft

Die deutsche Wohnungswirtschaft hat sich 2008 vor dem Hintergrund der anhaltenden Finanzmarktkrise aufgrund konstant hoher Eigenkapitalquoten und stabiler Mieteinnahmen als ein solides Marktsegment erwiesen.

Die Investitionstätigkeit der Wohnungsunternehmen blieb weiterhin auf einem hohen Niveau.

So wurde die Modernisierung vieler Bestände fortgesetzt mit dem Ziel, die Vermietbarkeit und Attraktivität der Wohnungen durch eine zeitgemäße Ausstattung zu steigern. Im Hinblick auf die gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2007 waren die Investitionen des Jahres 2008 verstärkt auf eine energetische Substanzverbesserung ausgerichtet, wobei auch die Nutzung alternativer Energieversorgungslösungen an Bedeutung gewann. Neben der EnEV und der verbindlichen Einführung des Energieausweises beeinflussten 2008 weitere gesetzliche Regelungen die deutsche Wohnungswirtschaft, so zum Beispiel die Unternehmenssteuerreform 2008 (insbesondere die eingeführte Zinsschranke und die Abgeltungssteuer) und die EU-Antiterrorverordnung (insbesondere das Geschäftsverkehrsverbot).

Das von der Finanzmarktkrise und den konjunkturellen Aussichten geprägte Finanzierungsumfeld hat den Markt für Wohnimmobilientransaktionen deutlich erschwert. Nach den bedeutenden Handelsaktivitäten der vergangenen Jahre sank 2008 die Zahl der Portfolioverkäufe erheblich. Das Volumen der Transaktionen wurde zudem kleinteiliger. Mit

Ausnahme des Verkaufs der LEG Nordrhein-Westfalen mit 93.000 Wohnungen wurden vorwiegend Pakete mit weniger als 3.000 Wohneinheiten gehandelt. Trotz rückläufiger Transaktionen blieben internationale Finanzinvestoren weiterhin am deutschen Wohnungsmarkt engagiert. Inzwischen fokussieren sie sich allerdings stärker auf das Bestandsmanagement als auf den Weiterverkauf.

Insbesondere wurde das Mieterprivatisierungs- und Mieterhöhungspotential von einigen kurzfristig orientierten Investoren überschätzt, die mit teils sehr optimistischen Renditeziele in den Markt gegangen waren.

Die moderate Erholung des Wohnungsmarktes hielt an. Die Mieten stiegen nach Untersuchungen der Beratungsgesellschaft F+B Forschung im Durchschnitt aller Städte und Mietspiegel in Deutschland im Vergleich zu 2007 um 1,7 %. Der Wohnungsleerstand war weiterhin rückläufig. Die Mietsteigerungspotentiale und Leerstandsquoten unterschieden sich jedoch regional deutlich. Während in ländlichen Regionen der Leerstand – besonders von Geschosswohnungen – weiter zunahm, reduzierte sich die Quote in den Städten. Das Mietgefälle zwischen Wachstumszentren und ländlichen sowie wirtschaftlich schwachen Regionen verstärkte sich weiter.

## Resümee

Die Aareal Bank Gruppe ist in der institutionellen Wohnungswirtschaft mit ihrem Segment Consulting/Dienstleistungen aktiv. Das Segment bietet der institutionellen Wohnungswirtschaft über ihre 100 %ige Tochtergesellschaft Aareon AG und den Bankbereich Wohnungswirtschaft Dienstleistungen und Produkte für die Verwaltung von Wohnungsbeständen (siehe Seite 54). Die im Abschnitt „Institutionelle Wohnungswirtschaft“ aufgezeigten Branchenthemen wurden im Geschäftsjahr 2008 frühzeitig und pro-aktiv aufgegriffen. Sie fließen kontinuierlich in die Weiterentwicklung der Produkte und Dienstleistungen dieses Segments ein (siehe Geschäftsentwicklung des Segments, Seite 71 ff).

## Konzernertragslage

|  | 01.01.-31.12.2008 | 01.01.-31.12.2007 |
|--|-------------------|-------------------|
| in Mio. Euro   |                   |                   |
| Zinsüberschuss   | 472               | 411               |
| Risikovorsorge im Kreditgeschäft   | 80                | 77                |
| <b>Zinsüberschuss nach Risikovorsorge</b>                                      | <b>392</b>        | <b>334</b>        |
| Provisionsüberschuss   | 150               | 142               |
| Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen  | 0                 | 1                 |
| Handelsergebnis  | -23               | -26               |
| Ergebnis aus Finanzanlagen   | -95               | 206               |
| Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen                                  | 7                 | 68                |
| Ergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien                       | -1                | 1                 |
| Verwaltungsaufwand   | 347               | 361               |
| Sonstiges betriebliches Ergebnis   | 34                | 18                |
| Abschreibungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte                                 | 0                 | 3                 |
| <b>Betriebsergebnis</b>  | <b>117</b>        | <b>380</b>        |
| Ertragsteuern  | 39                | 72                |
| <b>Konzernjahresüberschuss</b>   | <b>78</b>         | <b>308</b>        |
| Konzernfremden Gesellschaftern zugeordneter Konzernjahresüberschuss            | 18                | 18                |
| <b>Gesellschaftern der Aareal Bank AG zugeordneter Konzernjahresüberschuss</b> | <b>60</b>         | <b>290</b>        |

Die Aareal Bank Gruppe hat in einem für die gesamte Finanzbranche extrem schwierigen Jahr 2008 ein positives Betriebsergebnis in Höhe von 117 Mio. € erzielt (bereinigt 153 Mio. €; Vorjahr: 380 Mio. €; bereinigt 159 Mio. €). Unter Berücksichtigung von Steuern und auf Konzernfremde entfallende Ergebnisanteile ergibt sich ein Konzernjahresüberschuss nach Anteilen Dritter in Höhe von 60 Mio. € (Vorjahr: 290 Mio. €).

Der Zinsüberschuss erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 14,8 % auf 472 Mio. € (Vorjahr: 411 Mio. €). Der Anstieg ist im Wesentlichen auf höhere Margen, den Ersatz von „Senior Unsecured“-Emissionen durch Pfandbriefe und das günstigere Zinsumfeld zurückzuführen.

Nach Berücksichtigung der Risikovorsorge in Höhe von 80 Mio. € (Vorjahr: 77 Mio. €) ergibt sich ein

Zinsüberschuss nach Risikovorsorge von 392 Mio. € (Vorjahr: 334 Mio. €). Dies entspricht einem Anstieg von über 17 %.

Der Provisionsüberschuss erhöhte sich ebenfalls im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 8 Mio. € auf 150 Mio. € (Vorjahr: 142 Mio. €). Zu dem Anstieg haben beide Segmente beigetragen.

Das Handelsergebnis in Höhe von -23 Mio. € (Vorjahr: -26 Mio. €) ist auf die anhaltenden Marktverwerfungen im Rahmen der Finanzmarktkrise zurück zu führen. Positiven Effekten aus Absicherungsgeschäften für unser Wertpapierportfolio stehen unter anderem negative Effekte aus der Bewertung von Derivaten und festverzinslichen Papieren des Handelsbestands sowie laufende Aufwendungen aus Verbriefungstransaktionen gegenüber.

Im dritten Quartal 2008 wurde auf Basis geänderter internationaler Bilanzierungsvorschriften (IFRS) rückwirkend zum 1. Juli 2008 eine bilanzielle Umwidmung von Wertpapieren des Held for Trading-Bestands in Höhe von nominal 570 Mio. € in den Loans and Receivables-Bestand vorgenommen. Die Umwidmung erfolgte, da für diese Vermögenswerte im dritten Quartal kein aktiver Markt mehr existierte und eine längerfristige Halteabsicht besteht. Durch die Umwidmung wurden bis zum 31. Dezember 2008 Aufwendungen im Handelsergebnis in Höhe von 56 Mio. € vermieden.

Darüber hinaus wurden Wertpapiere des Available for Sale-Bestands zum 1. Juli 2008 in einem Volumen von 487 Mio. € und zum 31. Oktober 2008 in Höhe von 2,4 Mrd. € in den Loans and Receivables-Bestand umgewidmet, für die kein aktiver Markt existierte und eine längerfristige Halteabsicht besteht. Hierdurch ergab sich bis zum 31. Dezember 2008 eine Entlastung der Neubewertungsrücklage in Höhe von 129 Mio. €. Nähere Einzelheiten zu den Auswirkungen auf die Bilanzierung sowie Art und Umfang der betroffenen Papiere sind den Ausführungen in Note (68) im Konzernanhang zu entnehmen. Die Aareal Bank überwacht laufend die Entwicklung der als Held for Trading bzw. Available for Sale bilanzierten

Wertpapierbestände im Hinblick auf das Vorhandensein aktiver Märkte. Sollten wir Erkenntnisse haben, dass keine aktiven Märkte vorliegen, werden wir auch künftig diesen Marktgegebenheiten Rechnung tragen und gegebenenfalls Umwidmungen vornehmen, wenn eine längerfristige Halteabsicht besteht.

Im Ergebnis aus Finanzanlagen wird ein negativer Saldo in Höhe von -95 Mio. € ausgewiesen, der ebenfalls im Zusammenhang mit der aktuellen Finanzmarktkrise steht. Er resultiert aus den im Rahmen unserer konservativen Risikopolitik zur Reduzierung der Ergebnisvolatilität vorgenommenen Umschichtungen im Wertpapierportfolio. Aus den vorgenommen Verkäufen wurde ein Netto-Aufwand von rund 61 Mio. € realisiert. Darüber hinaus führte die Fair Value Bewertung des Finanzanlagebestandes zu einem Aufwand in Höhe von 34 Mio. €. Der durch Sondereffekte geprägte Jahreswert in Höhe von 206 Mio. € resultierte insbesondere aus dem Verkauf der Anteile an der Immobilien Scout GmbH (153 Mio. €).

Das Ergebnis aus at Equity bewerteten Unternehmen beläuft sich auf 7 Mio. € (Vorjahr: 68 Mio. €). Es resultiert aus Ausschüttungen der Deutsche Interhotel Gruppe. Die Vorjahreszahl beinhaltet den positiven Einmaleffekt (63 Mio. €) aus der Bewertung unserer Beteiligung an der Deutsche Interhotel Gruppe.

Der Verwaltungsaufwand liegt mit 347 Mio. € (Vorjahr: 361 Mio. €) deutlich unter dem Vorjahresniveau. In diesem Rückgang um 4,4 % spiegelt sich unsere strikte Kostendisziplin wider. Der Verwaltungsaufwand setzt sich aus Personalkosten in Höhe von 212 Mio. € (Vorjahr: 230 Mio. €) und Sachkosten in Höhe von 135 Mio. € (Vorjahr: 131 Mio. €) zusammen.

Das Sonstige betriebliche Ergebnis in Höhe von 34 Mio. € übertrifft ebenfalls den Vorjahreswert von 18 Mio. €. In dem ausgewiesenen Ergebnis sind Erträge aus einem Forderungsverzicht in Höhe von 15 Mio. € enthalten, der im Rahmen der Umstrukturierung einer Immobilieninvestition seitens der finanzierenden Bank ausgesprochen wurde.

Insgesamt saldieren sich die Positionen auf ein Konzern-Betriebsergebnis in Höhe von 117 Mio. € (bereinigt 153 Mio. €; Vorjahr: 380 Mio. €, bereinigt: 159 Mio. €).

Nach Abzug von Steuern (39 Mio. €, Vorjahr: 72 Mio. €) und Fremdanteilen (18 Mio. €, Vorjahr: 18 Mio. €) resultiert ein auf die Gesellschafter der Aareal Bank Gruppe entfallender Konzernjahresüberschuss in Höhe von 60 Mio. € (Vorjahr: 290 Mio. €).

## Segmentbericht

### Strukturierte Immobilienfinanzierungen

#### Geschäftsentwicklung

Im Geschäftsjahr 2008 haben wir weiterhin eine strikt qualitäts- und ertragsorientierte selektive Geschäftsstrategie verfolgt und uns auf Geschäfte mit attraktiven Risiko-Ertragsprofilen konzentriert.

Unser Neugeschäft im Geschäftsjahr 2008 belief sich auf 5,5 Mrd. € nach 11,7 Mrd. € im Vorjahr. Angesichts der Marktsituation im Jahr 2008 halten wir dieses Volumen für angemessen. Es reflektiert die schwierigen Marktbedingungen, die durch die Finanzmarktkrise geprägt waren und spiegelt die deutlich geringeren Transaktionsvolumina auf den Gewerbeimmobilienmärkten gegenüber den Vorjahren wider. Beides führte zu strukturell geringerer Fremdkapitalnachfrage und geringeren vorzeitigen Rückzahlungen im Vergleich zu den Vorjahren. In unserem Neugeschäft haben wir uns vor allem darauf konzentriert, unsere Bestandskunden, deren Immobilien-Expertise wir aus eigener Erfahrung gut kennen, zu begleiten.

Die Zinsmarge des Neugeschäfts konnten wir gegenüber dem Vorjahr steigern.

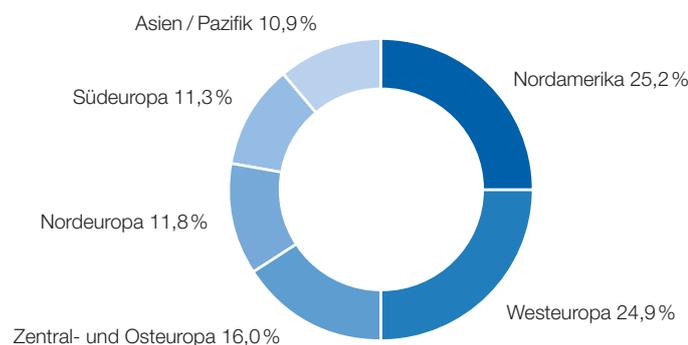
#### Drei-Kontinente-Strategie

Die Aareal Bank verfolgt eine „Drei-Kontinente-Strategie“, die sich auf Europa, Nordamerika und

Asien erstreckt. Europa hatte am Neugeschäft im Jahr 2008 einen Anteil von 63,8 %, Nordamerika von 25,2 % und Asien von 10,9 %.

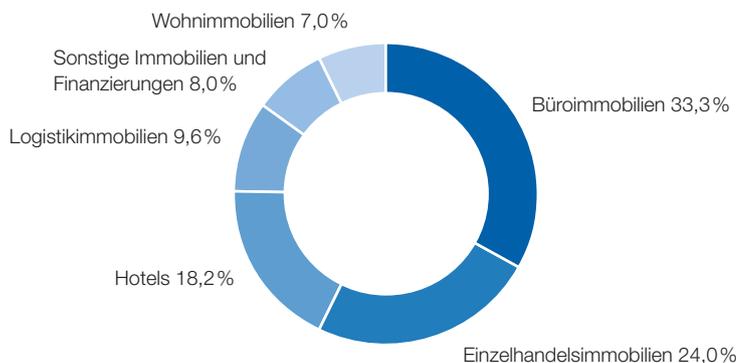
#### Neugeschäft 2008

nach Regionen



#### Neugeschäft 2008

nach Immobilienarten



### Wesentliche regionale Märkte

#### Europa

##### Westeuropa

In Westeuropa erzielten wir im Geschäftsjahr 2008 ein Neugeschäftsvolumen von 1,4 Mrd. €. Dies entspricht 25,0 % unseres gesamten Neugeschäfts.

In Deutschland betreuen wir unsere Kunden über unsere Filialen in Berlin, Hamburg, München

und die Zentrale in Wiesbaden. Im Jahr 2008 betrug unser Neugeschäftsvolumen in Deutschland 0,6 Mrd. €.

In Frankreich sind wir mit unserer Tochtergesellschaft, der Aareal Bank France S.A., in Paris vertreten. Von dort aus steuern wir – neben Frankreich – auch den Vertrieb unter anderem für die Länder Schweiz, sowie Belgien/Luxemburg. In diesen Ländern sind wir auch mit Filialen in Brüssel und Zürich vertreten. In Frankreich, der Schweiz sowie Belgien/Luxemburg erzielten wir ein Neugeschäft von 0,4 Mrd. €.

Unsere Filiale in London nimmt die Vertriebssteuerung für Großbritannien und die Niederlande wahr. In den Niederlanden sind wir darüber hinaus mit unserer Geschäftsstelle Amsterdam präsent. Unser Neugeschäftsvolumen in Großbritannien und den Niederlanden betrug zusammen 0,4 Mrd. €.

#### **Südeuropa**

In Südeuropa betreiben wir unser Geschäft in Italien durch unsere Filialen in Rom und Mailand. Des Weiteren sind wir in Südeuropa durch unsere Repräsentanz in Madrid vertreten.

Insgesamt generierten wir in Südeuropa ein Neugeschäft von 0,6 Mrd. €. Unser Neugeschäft in Italien betrug 0,5 Mrd. € und in Spanien 0,1 Mrd. €.

#### **Nordeuropa**

In den nordischen Ländern erzielten wir ein Neugeschäftsvolumen von 0,7 Mrd. €. Davon entfiel 0,4 Mrd. € auf Dänemark, 0,2 Mrd. € auf Schweden, gefolgt von Norwegen und Finnland.

In Stockholm hat unsere dortige Filiale auch die Funktion der Vertriebssteuerung für Nordeuropa inne. In dieser Region sind wir auch durch unsere Repräsentanzen in Helsinki und Kopenhagen vertreten.

#### **Zentral- und osteuropäische Länder (Central and Eastern European countries CEE)**

Im Jahr 2008 generierten wir in den zentral- und osteuropäischen Ländern ein Neugeschäftsvolumen von 0,9 Mrd. €.

Zum 1. August 2008 haben wir die Aktivitäten der polnischen Tochtergesellschaft der Aareal Bank AG – der Aareal Financial Service Polska Sp. z o.o. – auf unsere neu gegründete Filiale in Warschau übertragen. Die Filiale Warschau fungiert nun als regionales Vertriebszentrum, in dem wir unsere Geschäfte in Zentral- und Osteuropa bündeln.

Weiterhin haben wir zum 1. Juli 2008 – nach Vergabe der offiziellen Zulassung durch die Central Bank of Russian Federation – eine Repräsentanz in Moskau eröffnet. Des Weiteren gehört zu unserem Vertriebsnetz in der Region unsere Tochtergesellschaft Aareal Financial Service spol. s r.o. in Prag.

Aufgrund fehlender für uns angemessener Opportunitäten haben wir in der Türkei kein Neugeschäft getätigt. Ebenso haben wir in den Baltischen Staaten im Jahr 2008 bewusst kein Neugeschäft getätigt.

#### **Nordamerika (NAFTA)**

In Nordamerika sind wir mit unserer im Jahr 2008 neu gegründete Tochtergesellschaft Aareal Capital Corporation in New York aktiv. Diese trat im Jahr 2008 an die Stelle der Tochtergesellschaft Aareal Financial Services USA, Inc. Auf die Aareal Capital Corporation haben wir die wesentlichen Bestandteile unseres Kreditportfolios für die USA übertragen.

In Nordamerika konnten wir im Jahr 2008 ein Neugeschäft im Umfang von umgerechnet 1,4 Mrd. € generieren.

#### **Asien / Pazifik**

Aufgrund der Attraktivität des chinesischen Marktes hat die Aareal Bank AG im September nach Erhalt der Lizenz eine Repräsentanz in Schanghai eröffnet, um in der Region die Präsenz auszuweiten.

Über unsere Tochtergesellschaft Aareal Bank Asia Limited mit Sitz in Singapur steuern wir unsere Vertriebsaktivitäten in der asiatisch-pazifischen Region.

Wir erzielten in Asien im Jahr 2008 ein Neugeschäft von 0,6 Mrd. €. Neben China und Singapur haben wir auch Neugeschäft in ausgewählten Hoteldestinationen der Region getätigt.

### Überregionaler Einsatz von Branchenspezialisten

Neben der regionalen Expertise vor Ort profitieren wir von der ausgewiesenen Immobilien-Expertise und Branchenkenntnissen unserer in Wiesbaden ansässigen Branchenspezialisten für Shoppingcenter-, Hotel- und Logistik-Finanzierungen.

Die in den folgenden Abschnitten aufgeführten Neugeschäftszahlen für die einzelnen Immobilienarten sind bereits in den unter den Regionen aufgeführten Neugeschäftszahlen enthalten.

### Shoppingcenter

Bei den Einzelhandelsimmobilien erzielten wir im Jahr 2008 ein Neugeschäftsvolumen in Höhe von 1,3 Mrd. €. Regionale Schwerpunkte waren Nordamerika, gefolgt von Südeuropa sowie Zentral- und Osteuropa.

### Hotels

Unser Neugeschäftsvolumen bei den Hotelfinanzierungen belief sich auf 1,0 Mrd. €. Regionale Schwerpunkte bildeten Nordamerika, Asien/Pazifik sowie Nordeuropa.

### Logistikimmobilien

Das Neugeschäft bei den Logistikimmobilien betrug 0,5 Mrd. € mit den regionalen Schwerpunkten Westeuropa, gefolgt von Zentral- und Osteuropa. Diese Entwicklung ist eine Folge der strukturellen Knappheit von geeigneten Logistikimmobilien in Zentral- und Osteuropa.

### Segmentergebnis

|  | 01.01.-31.12.2008 | 01.01.-31.12.2007 |
|--|-------------------|-------------------|
| in Mio. Euro   |                   |                   |
| <b>Strukturierte Immobilienfinanzierungen</b>            |                   |                   |
| Zinsüberschuss   | 403               | 347               |
| Risikovorsorge im Kreditgeschäft                         | 80                | 77                |
| <b>Zinsüberschuss nach Risikovorsorge</b>                | <b>323</b>        | <b>270</b>        |
| Provisionsüberschuss                                     | 29                | 24                |
| Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen                    | 0                 | 1                 |
| Handelsergebnis  | -23               | -26               |
| Ergebnis aus Finanzanlagen                               | -95               | 52                |
| Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen            | 7                 | 63                |
| Ergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | -1                | 1                 |
| Verwaltungsaufwand                                       | 200               | 212               |
| Sonstiges betriebliches Ergebnis                         | 33                | 25                |
| Abschreibungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte           |                   | 1                 |
| <b>Betriebsergebnis</b>                                  | <b>73</b>         | <b>197</b>        |
| Ertragsteuern  | 25                | 61                |
| <b>Segmentergebnis</b>                                   | <b>48</b>         | <b>136</b>        |
| Auf Anteile Dritter entfallendes Segmentergebnis         | 16                | 16                |
| <b>Segmentergebnis nach Anteilen Dritter</b>             | <b>32</b>         | <b>120</b>        |

Der dem Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen zugeordnete Zinsüberschuss lag für das Gesamtjahr 2008 bei 403 Mio. € nach 347 Mio. € in 2007. Die Steigerung zum Vorjahr von 16,1 % ist im Wesentlichen auf höhere Margen, den Ersatz von „Senior Unsecured“-Emissionen durch Pfandbriefe und das günstigere Zinsumfeld zurückzuführen.

Mit 80 Mio. € liegt die ausgewiesene Risikovorsorge im Gesamtjahr im Rahmen unserer Planung (Vorjahr: 77 Mio. €). Sie setzt sich zusammen aus 35 Mio. € Nettozuführung zur Einzel-Risikovorsorge, 11 Mio. € Portfoliowertberichtigungen und weiteren 34 Mio. € Wertberichtigungen als zusätzliche Vorsorge im derzeit schwierigen Marktumfeld.

Im Provisionsüberschuss ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg um 5 Mio. € auf 29 Mio. € (Vorjahr: 24 Mio. €).

Das Handelsergebnis in Höhe von -23 Mio. € (Vorjahr: -26 Mio. €) ist auf die anhaltenden Marktverwerfungen im Rahmen der Finanzmarktkrise zurück zu führen. Positiven Effekten aus Absicherungsgeschäften für unser Wertpapierportfolio stehen unter anderem negative Effekte aus der Bewertung von Derivaten und festverzinslichen Papieren des Handelsbestands sowie laufende Aufwendungen aus Verbriefungstransaktionen gegenüber.

Im dritten Quartal 2008 wurde auf Basis geänderter internationaler Bilanzierungsvorschriften (IFRS) rückwirkend zum 1. Juli 2008 eine bilanzielle Umwidmung von Wertpapieren des Held for Trading-Bestands in Höhe von nominal 570 Mio. € in den Loans and Receivables-Bestand vorgenommen. Die Umwidmung erfolgte, da für diese Vermögenswerte im dritten Quartal kein aktiver Markt mehr existierte und eine längerfristige Halteabsicht besteht. Durch die Umwidmung wurden bis zum 31. Dezember 2008 Aufwendungen im Handelsergebnis in Höhe von 56 Mio. € vermieden. Darüber hinaus wurden Wertpapiere des Available for Sale-Bestands zum 1. Juli 2008 in einem Volumen von 487 Mio. € und zum 31. Oktober 2008 in Höhe von 2,4 Mrd. € in den Loans and Receivables-Bestand umgewidmet, für die kein aktiver Markt existierte und eine längerfristige Halteabsicht besteht. Hierdurch ergab sich bis zum 31. Dezember 2008 eine Entlastung der Neubewertungsrücklage in Höhe von 129 Mio. €.

Nähere Einzelheiten zu den Auswirkungen auf die Bilanzierung sowie Art und Umfang der betroffenen Papiere sind den Ausführungen in Note (68) im Konzernanhang zu entnehmen.

Die Aareal Bank überwacht laufend die Entwicklung der als Held for Trading bzw. Available for Sale bilanzierten Wertpapierbestände im Hinblick auf das Vorhandensein aktiver Märkte. Sollten wir Erkenntnisse haben, dass keine aktiven Märkte vorliegen, werden wir auch künftig diesen Marktgegebenheiten Rechnung tragen und gegebenenfalls Umwidmungen vornehmen, wenn eine längerfristige Halteabsicht besteht.

Der negative Saldo im Ergebnis aus Finanzanlagen in Höhe von -95 Mio. € (Vorjahr: 52 Mio. €) reflektiert ebenfalls die Auswirkungen der Finanzmarktkrise. Er resultiert aus den im Rahmen unserer konservativen Risikopolitik zur Reduzierung der Ergebnisvolatilität im Wertpapierportfolio vorgenommenen Umschichtungen. Aus den vorgenommenen Verkäufen wurde ein Netto-Aufwand von rund 61 Mio. € realisiert. Darüber hinaus führten Fair-Value-Bewertungen des Finanzanlagebestandes zu Aufwendungen in Höhe von ca. 34 Mio. €.

Das Ergebnis aus at Equity bewerteten Unternehmen beläuft sich auf 7 Mio. € (Vorjahr: 68 Mio. €). Es resultiert aus Ausschüttungen der Deutsche Interhotel Gruppe. Die Vorjahreszahl beinhaltet den positiven Einmaleffekt (63 Mio. €) aus der Bewertung unserer Beteiligung an der Deutsche Interhotel Gruppe.

Mit 200 Mio. € liegt der Verwaltungsaufwand um 12 Mio. € unter dem Vorjahr. Unsere strenge Kostendisziplin schlägt sich in stabilen Sachaufwendungen und gesunkenen Personalkosten nieder. Das Sonstige betriebliche Ergebnis liegt mit 33 Mio. € um 8 Mio. € über dem Vergleichszeitraum. In dem ausgewiesenen Ergebnis sind Erträge aus einem Forderungsverzicht in Höhe von 15 Mio. € enthalten, der im Rahmen der Umstrukturierung einer Immobilieninvestition seitens der finanzierenden Bank ausgesprochen wurde.

Insgesamt ergibt sich für das Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen ein Betriebsergebnis in Höhe von 73 Mio. € (Vorjahr 197 Mio. €; bereinigt 129 Mio. €). Unter Berücksichtigung von Steueraufwendungen in Höhe von 25 Mio. € und des auf Fremddanteile entfallenden Ergebnisses in Höhe von 16 Mio. € liegt das Segmentergebnis (nach Anteilen Dritter) bei 32 Mio. € (Vorjahr: 120 Mio. €).

## Consulting / Dienstleistungen

### Geschäftsentwicklung Institutionelle Wohnungswirtschaft

#### Aareon AG

Die Aareon AG baute im Geschäftsjahr 2008 ihre Marktposition als führendes IT-Beratungs- und Systemhaus in der Immobilienwirtschaft weiter aus. Das Unternehmen erzielte in allen Produktlinien Vertriebsfolge. Darüber hinaus wurden Beratungsleistungen für zusätzliche Module und sogenannte Integrierte Services stark nachgefragt. Im Vordergrund stand aber auch die Optimierung und Weiterentwicklung des Produktportfolios.

Insbesondere die vier immobilienwirtschaftlichen ERP (Enterprise Resource Planning)-Produkte von Aareon – Blue Eagle auf Basis von SAP®, Wodis, GES und WohnData – setzten ihre Markterfolge fort. Die Systeme bieten je nach Anforderungsprofil maßgeschneiderte Lösungen zur Immobilienverwaltung und ermöglichen ein effizientes Datenmanagement.

Produktivsetzungen im Bereich Blue Eagle erfolgten unter anderem bei dem Altonaer Spar- und Bauverein eG, Hamburg, der HANSAINVEST Hanseatische Investmentgesellschaft mbH, Hamburg, und der NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH, Wolfsburg. Neu für Blue Eagle entschieden sich unter anderem die GAG Immobilien AG, Köln, und die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen. Im Aareon Rechenzentrum werden über 100 SAP-Systeme betrieben, dies ist die höchste Zahl im europäischen Real Estate Markt. Dabei handelt es sich um Kundensysteme, interne Systeme und Testsysteme.

Für Wodis, das sich im Rahmen der Mehrproduktstrategie der Aareon als ERP-Lösung für den Mittelstand etabliert hat, wurden im Geschäftsjahr 2008 mehr als 20 Systeme produktiv gesetzt, darüber hinaus entschieden sich zehn neue Kunden für Wodis.

Für das Bestandssystem GES, der ASP-Lösung (Application Service Providing), verzeichnete

Aareon eine starke Nachfrage nach Consulting-Leistungen sowie kundenindividuellen Projekten. Ein neues Release von WohnData, der Bestandslösung für Inhouse-Kunden, wurde im September 2008 mit guter Resonanz im Markt eingeführt.

Gemeinsam mit dem Bankbereich Wohnungswirtschaft der Aareal Bank bietet Aareon für die Systeme GES, Wodis und WohnData das Zahlungsverkehrssystem BK 01 an und exklusiv für Blue Eagle das System BK XL inklusive digitaler Signatur. Mit Hilfe dieser Systeme können Immobilienunternehmen Buchungen, Zahlungen und Rechnungswesen höchst effizient gestalten.

Alle ERP-Lösungen können mit integrierten Services und Zusatzprodukten ergänzt werden, wie zum Beispiel dem internetbasierten Service-Portal Mareon mit Modulen zur Handwerkeranbindung und zum Bestandsdatenmanagement. Das Portal verzeichnete 2008 ein anhaltend hohes Kundeninteresse. Das über die Plattform abgewickelte Auftragsvolumen stieg im Geschäftsjahr 2008 auf rund 470 Mio. €. Rund 150 Immobilienunternehmen und über 6000 Handwerksbetriebe nutzen inzwischen Mareon.

Im Ausland stärkte die Aareon AG ihre Position durch die Übernahme von Sylogis.com in Frankreich und konnte damit ihre Marktposition zu einem der führenden Anbieter von ERP-Systemen in diesem Land ausbauen. Darüber hinaus veräußerte sie im Zuge der Fokussierung der Auslandsaktivitäten auf große strategische Märkte ihre Tochtergesellschaft Aareon Schweiz AG rückwirkend zum 1. Januar 2008 an die W&W IMMO INFORMATIK AG, Schweiz.

#### Zahlungsverkehrs- und Einlagengeschäft

Auch im Bankbereich Institutionelle Wohnungswirtschaft haben wir unsere Marktposition weiter gestärkt. Grundlage des Geschäfts ist das in der Wohnungswirtschaft marktführende Zahlungsverkehrsprodukt BK 01. Dieses von unserer Tochtergesellschaft Aareal First Financial Solutions AG gemeinsam mit dem Bankbereich Wohnungswirtschaft entwickelte Zahlungsverkehrssystem verfügt über eine hohe Integrationsfähigkeit und ermög-

licht im System des Kunden eine umfangreiche Prozessautomation. Im Geschäftsjahr 2008 wurde für die Kunden aller ERP-Systeme die Umstellung auf neue, SEPA-fähige Kontoführungssysteme erfolgreich abgeschlossen.

Im Geschäftsjahr 2008 konnten wir als Neukunden insgesamt 81 Wohnungsunternehmen mit gut 110.000 Wohneinheiten für den Zahlungsverkehr und das Einlagengeschäft hinzugewinnen. Die Einlagen der Wohnungswirtschaft betragen im Jahr 2008 durchschnittlich 4,3 Mrd. €. Damit lag das Einlagevolumen trotz der anhaltenden Finanzmarktkrise nur knapp unter dem Vorjahresniveau von durchschnittlich 4,5 Mrd. €. Dies unterstreicht das Vertrauen der Kunden in unsere wirtschaftliche Basis und Leistungsfähigkeit.

Daneben haben wir in 2008 eine neue, zweite Produktlinie unter dem Markennamen Aareal

Account am Markt platziert, die uns ermöglicht, auch jenen wohnungswirtschaftlichen Unternehmen hochwertigen elektronischen Zahlungsverkehr anzubieten, die kein BK 01-lizenziertes System im Einsatz haben. Erste Kunden entschieden sich bereits für Aareal Account.

In unserer Produktpalette sehen wir eine hervorragende Basis, auch weiterhin stabile, regelmäßige Zahlungsströme zu sichern, durch die wir unsere Einlagen erhöhen und uns Refinanzierungsmittel sichern.

Deutliche Ertragssynergien ergeben sich mit den IT-Systemen der Aareon AG. Rund 80 % der Kunden pflegen Geschäftsbeziehungen zur Aareal Bank und zur Aareon.

Diese Zusammenarbeit zwischen der Bank und der Aareon stärkten wir durch gezielte Akquisition von Kunden, die unser IT-System Wodis nutzen.

|   | 01.01. - 31.12.2008 | 01.01. - 31.12.2007 |
|---|---------------------|---------------------|
| in Mio. Euro  |                     |                     |
| <b>Consulting / Dienstleistungen</b>                |                     |                     |
| Umsatzerlöse  | 229                 | 223                 |
| Aktivierte Eigenleistungen                          | 1                   | 2                   |
| Bestandsveränderungen                               | 0                   | 0                   |
| Sonstige betriebliche Erträge                       | 12                  | 162                 |
| Materialaufwand                                     | 36                  | 36                  |
| Personalaufwand                                     | 99                  | 102                 |
| Abschreibungen                                      | 14                  | 16                  |
| Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen       |                     | 5                   |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                  | 49                  | 55                  |
| Zinsen und ähnliche Erträge / Aufwendungen          | 0                   | 0                   |
| <b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b> | <b>44</b>           | <b>183</b>          |
| Ertragsteuern                                       | 14                  | 11                  |
| <b>Segmentergebnis</b>                              | <b>30</b>           | <b>172</b>          |
| Auf Anteile Dritter entfallendes Segmentergebnis    | 2                   | 2                   |
| <b>Segmentergebnis nach Anteilen Dritter</b>        | <b>28</b>           | <b>170</b>          |

Das Ergebnis des Segments Consulting / Dienstleistungen wird auf Basis eines für Industrieunternehmen gebräuchlichen Schemas einer Erfolgsrechnung erläutert. Eine Überleitung auf das in der Segmentberichterstattung ausgewiesene Segmentergebnis finden Sie im Abschnitt (E) des Konzernanhangs.

## Segmentergebnis

Das Betriebsergebnis im Segment Consulting / Dienstleistungen liegt mit 44 Mio. € rund 50 % über dem bereinigten Ergebnis des Vorjahres (30 Mio. €).

Die Umsatzerlöse lagen im Geschäftsjahr 2008 bei 229 Mio. € und damit um 6 Mio. € (2,7 %) über dem Vorjahr. In den Umsatzerlösen sind unter anderem Erlöse in Höhe von 3 Mio. € aus der im vierten Quartal 2008 erstmals konsolidierten Tochtergesellschaft Sylogis.com S.A.S. enthalten.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge übertreffen mit 12 Mio. € ebenfalls den bereinigten Vorjahreswert von 9 Mio. € (Vorjahr: 153 Mio. € aus dem Verkauf der Immobilienscout-Beteiligung).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr lag der Materialaufwand mit 36 Mio. € trotz gestiegener Umsatzerlöse auf Vorjahresniveau.

Der Personalaufwand reduzierte sich trotz zusätzlichem Aufwand aus der im vierten Quartal 2008

erstmalig konsolidierten Tochtergesellschaft Sylogis.com S.A.S. (2 Mio. €) um 3 Mio. € auf 99 Mio. € (-3 %). Auch in diesem Segment zeigt sich die Einhaltung der strikten Kostendisziplin in der Aareal Bank Gruppe.

Neben einem Rückgang der Abschreibungen auf 14 Mio. € (Vorjahr: 16 Mio. €) konnten auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 6 Mio. € auf 49 Mio. € gesenkt werden.

Per Saldo ergibt sich für das Segment Consulting/ Dienstleistungen ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von 44 Mio. € (2007: 183 Mio. €; bereinigt 30 Mio. €).

Nach Abzug von Steuern (14 Mio. €) und auf Fremde Dritte entfallender Ergebnisanteile verbleibt ein Segmentergebnis (nach Anteilen Dritter) in Höhe von 28 Mio. € (Vorjahr: 170 Mio. €).

## Finanz- und Vermögenslage

### Bilanzsumme

Die Bilanzsumme der Aareal Bank Gruppe belief sich zum 31. Dezember 2008 auf 41,2 Mrd. €, nach 40,2 Mrd. € zum 31. Dezember 2007.

Die Aktivseite besteht im Wesentlichen aus dem Immobilienkreditportfolio, dem Wertpapierportfolio sowie Forderungen gegenüber Banken und Nicht-Banken. Auf der Passivseite stehen langfristige Refinanzierungsmittel sowie Kundeneinlagen, Verbindlichkeiten gegenüber Banken, unverzinsliche und sonstige Passiva.

### Aktiv-Passiv-Struktur per 31. Dezember 2008

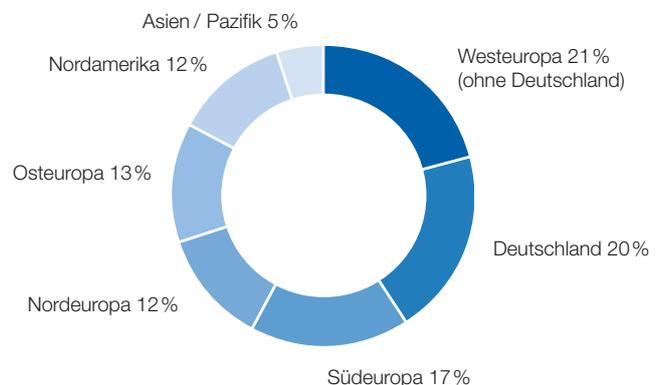
in Mrd. Euro



### Immobilienfinanzierungsportfolio zum 31. Dezember 2008

nach Regionen

Gesamtvolumen: 23,5 Mrd. Euro<sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Immobilienfinanzierungsvolumen unter Management

### Vermögenslage

#### Immobilienfinanzierungsportfolio

Zum 31. Dezember 2008 betrug das Immobilienfinanzierungsvolumen unter Management 23,5 Mrd. €. Dies entspricht einem leichten Rückgang gegenüber dem Vorjahreswert von 24,0 Mrd. €. Dem Anstieg des internationalen Finanzierungsgeschäfts steht ein deutlicher Abbau des deutschen Portfolios gegenüber.

Beim Neugeschäft haben wir uns an einer den Marktbedingungen angepassten, konservativen

Kreditvergabepolitik orientiert, welche auf niedrige Beleihungsausläufe und nachhaltige Kapitaldienstfähigkeit abzielt.

Der Anteil internationaler Finanzierungen im Gesamtportfolio konnte um 10 % auf 18,7 Mrd. € gesteigert werden. Zugleich sank der Anteil des Deutschlandportfolios um 32 % auf 4,8 Mrd. €.

### Wertpapierportfolio

Zum 31. Dezember 2008 betrug das Wertpapierportfolio 13,0 Mrd. €. Dabei handelt es sich um ein hochwertiges Portfolio bestehend aus Wertpapieren und Schuldscheinen öffentlicher Schuldner (rund 70 %), Covered Bonds (rund 8 %) sowie Bankschuldverschreibungen (rund 17 %). Zu einem kleinen Teil mit weniger als 600 Mio. € Nominalwert (rund 5%) ist die Aareal Bank in ein europäisch dominiertes ABS Portfolio investiert.

### Portfoliomanagement und Exit-Strategien

Zur Entwicklung risiko- und ertragsorientierter Strategien für unser Finanzierungsportfolio werten wir geeignete Markt- und Geschäftsdaten aus und simulieren auf dieser Basis in Frage kommende Kreditgeschäftsstrategien. Dies erleichtert uns eine frühzeitige Reaktion auf Marktveränderungen und den potenziellen Einfluss auf unser Portfolio. Die Portfoliosteuerung ermöglicht es uns, die Allokation unseres Eigenkapitals in die aus Risiko- und Ertragsicht attraktivsten Produkte und Regionen im Rahmen unserer „Drei-Kontinente-Strategie“ sicherzustellen. Durch Portfolio-Maximalanteile für einzelne Länder, Produkte und Objektarten gewährleisten wir eine starke Diversifizierung des Portfolios.

Unsere Exit-Strategien stehen im Einklang mit der Portfoliosteuerung. Für die Optimierung und Steuerung des Portfolios werden unter anderem Syndizierungen eingesetzt. Wir fokussieren unsere Aktivitäten in diesem Bereich insbesondere auf Syndizierungen, deren Vorteile in einer schnellen, flexiblen und auf Einzelengagements bezogenen Ausplatzierung von Finanzierungen liegen.

### Syndizierung und synthetische Verbriefung

Im Jahr 2008 setzte sich die in der zweiten Jahreshälfte 2007 zu verzeichnende Entwicklung fort. Die Märkte für Exit-Instrumente waren im abgelaufenen Geschäftsjahr aufgrund der anhaltenden Finanzmarktkrise und der damit verbundenen Zurückhaltung der Marktteilnehmer wenig aufnahmefähig.

Dennoch konnten wir in der Berichtsperiode 2008 Finanzierungen in Höhe von 0,5 Mrd. € (Vorjahr: 0,7 Mrd. €) an unser internationales Netzwerk von Partnerbanken syndizieren. Aufgrund der anhaltend ungünstigen Rahmenbedingungen konnten Verbriefungen als Exit-Instrument weiterhin nicht eingesetzt werden. Durch Kündigungen von synthetischen Verbriefungen reduzierte sich das Volumen von 2,4 Mrd. € zum 31. Dezember 2007 auf ein Restvolumen von 23,9 Mio. €. Diese Verbriefungen resultieren sämtlich aus den Vorjahren.

### Veräußerung eines Privatkundenkreditportfolios

Im zweiten Quartal 2008 veräußerte die Aareal Bank AG ein Portfolio von privaten deutschen Baufinanzierungen im Gesamtvolumen von rund 1,47 Mrd. € an die Deutsche Postbank AG. Es handelte sich ausnahmslos um nicht-leistungsgestörte Darlehen. Das Portfolio umfasste Finanzierungen in Höhe von rund 1,04 Mrd. € der Aareal Bank sowie Finanzierungen mit einem Volumen von rund 0,43 Mrd. € aus dem Restbestand an Immobilienkrediten der DEPFA Deutsche Pfandbriefbank AG, für den die Aareal Bank bereits seit 1999 zuständig ist. Die Veräußerung des Privatkreditportfolios steht in vollem Einklang mit der konsequenten Fokussierung der Aareal Bank auf ihr Kerngeschäft der gewerblichen Immobilienfinanzierung. Wir sind bereits seit dem Jahr 2002 im Privatkundengeschäft nicht mehr aktiv. Mit der Transaktion wurden rund 84% der privaten Baufinanzierungen der Aareal Bank abgebaut. Der Vollzug der Transaktion erfolgte am 11. Juli 2008.

## Refinanzierung

### Refinanzierungsstruktur

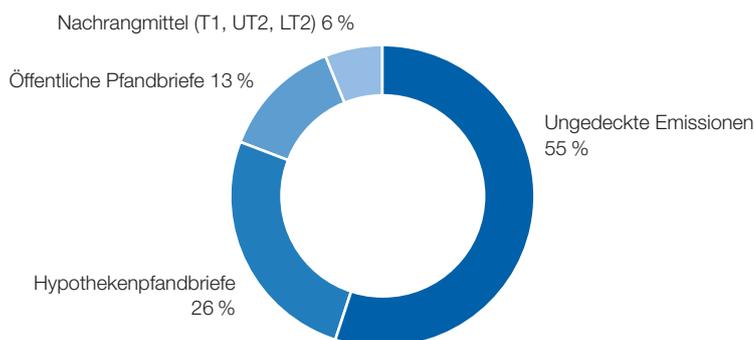
Der Aareal Bank Gruppe ist es auch in einem äußerst schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld, das von erheblichen Verwerfungen an den Finanzmärkten geprägt war, gelungen, ihre für das Jahr 2008 geplanten Refinanzierungsaktivitäten erfolgreich durchzuführen. Den veränderten Rahmenbedingungen auf den Kapitalmärkten konnte sich die Aareal Bank jedoch nicht vollständig entziehen. Durch die zahlreichen negativen Meldungen aus der Finanzwelt entstand ein erhöhtes Bedürfnis der Investoren nach sicheren Kapitalanlagen. Davon konnten Staatsanleihen und Pfandbriefe gegenüber ungedeckten Papieren stark profitieren. Dies zeigt sich auch deutlich bei den Kapitalmarktaktivitäten der Aareal Bank: der Anteil von Hypothekendarlehenpfandbriefen am Refinanzierungsmix ist gegenüber den Vorjahren deutlich gestiegen.

Die Aareal Bank refinanziert sich am Kapitalmarkt hauptsächlich im mittel- und langfristigen Laufzeitbereich. Zum 31. Dezember 2008 betrug das langfristige Refinanzierungsportfolio aus ungesicherten und nachrangigen Emissionen sowie Pfandbriefen 22,4 Mrd. €. Die Zusammensetzung der langfristigen Refinanzierungsmittel besteht zu 26 % aus Hypothekendarlehenpfandbriefen, zu 13 % aus Öffentlichen Pfandbriefen, zu 55 % aus ungedeckten Emissionen und zu 6 % aus nachrangigen Emissionen.

Ergänzt werden die Kapitalmarktaktivitäten durch unser Engagement am Geldmarkt. Hierbei generieren wir Einlagen von unseren Kunden der Wohnungswirtschaft und von sonstigen anderen institutionellen Investoren.

Die Einlagen der Wohnungswirtschaft betragen im Jahr 2008 durchschnittlich 4,3 Mrd. €. Diese Einlagen schwanken zwar innerhalb eines Monats branchenbedingt, weisen jedoch einen stabilen Bodensatz auf, der regelmäßig dem Einlagenvolumen am Monatsende entspricht. Die Einlagen waren weitgehend stabil.

### Refinanzierungsmix zum 31. Dezember 2008



Durch die Verstärkung der Finanzmarktkrise im September 2008 haben viele andere institutionelle Investoren ihre kurzfristigen Geldanlagen von Banken abgezogen. Davon war auch unser Haus betroffen und wir verzeichneten einen Rückgang der kurzfristigen Kundengelder in diesem Kundensegment. Zwischenzeitlich erhöhten sich diese wieder. Der unbesicherte Interbankenmarkt trocknete infolge der Finanzmarktkrise im Jahr 2008 zunehmend aus. Die Aareal Bank legte Liquiditätsüberschüsse deshalb im Wesentlichen nur noch besichert im Repomarkt an.

Hypothekendarlehenpfandbriefe, ungedeckte und nachrangige Emissionen in Höhe von 19,5 Mrd. € sowie Einlagen der Wohnungswirtschaft in Höhe von 3,6 Mrd. € (stichtagsbedingt per 31. Dezember 2008) sowie Einlagen institutioneller Investoren in Höhe von 3,7 Mrd. € refinanzieren das Immobiliendarlehensportfolio in Höhe von 22,8 Mrd. €. Der Liquiditätsüberschuss ist in ein qualitativ hochwertiges Portfolio bestehend aus EZB- oder repofähigen Wertpapieren investiert, welches zusätzlich über öffentliche Pfandbriefe in Höhe von 2,9 Mrd. € refinanziert ist. Der als Liquiditätsreserve dienende Teil des Wertpapierportfolios kann kurzfristig und situationsbedingt insbesondere für Offenmarktgeschäfte mit der EZB eingesetzt werden. Weitere kurzfristige Anlagen werden im Geldmarkt und über Repo-Geschäfte getätigt.

Die langfristigen Refinanzierungsmittel haben eine durchschnittliche Laufzeit von 5,0 Jahren, die durchschnittliche vertragliche Laufzeit des Darlehensportfolios beträgt 3,7 Jahre. Die Analyse der Fälligkeitsprofile der Aareal Bank belegt unsere gute Liquiditätssituation. Die vertraglichen Rückzahlungen aus dem Immobilienkreditportfolio übersteigen in den nächsten Jahren die Fälligkeiten der langfristigen Refinanzierungsmittel.

### Refinanzierungsaktivitäten 2008

Im Berichtszeitraum konnten insgesamt rund 3,5 Mrd. € an langfristigen Refinanzierungsmitteln aufgenommen werden. Davon entfielen knapp 2,7 Mrd. € auf Hypothekendarlehen und 83 Mio. € auf Öffentliche Pfandbriefe. Der Anteil der Pfandbriefe am Neuemissionsvolumen beträgt rund 80 % und verdeutlicht damit die stark wachsende Bedeutung des Pfandbriefs in der Refinanzierung der Aareal Bank. Das Emissionsvolumen langfristiger ungedeckter Refinanzierungsmittel war aufgrund des Marktumfelds und der damit einhergehenden hohen Kosten mit 710 Mio. € gegenüber dem Vorjahr stark rückläufig. Darin enthalten ist die erfolgreiche öffentliche Platzierung einer Inhaberschuldverschreibung mit einem Volumen von 400 Mio. €. Hier ist es der Aareal Bank gelungen, ein sich im Juni dieses Jahres ergebendes Emissionsfenster für eine erfolgreiche Emission zu nutzen.

Gerade in diesen von Turbulenzen an den Finanzmärkten geprägten Zeiten hat sich der Pfandbrief als ein Garant für Sicherheit bewährt. Im Refinanzierungsmix der Aareal Bank wird das Pfandbriefgeschäft auch weiterhin eine zentrale Rolle spielen. Pfandbriefe stellen aufgrund ihrer Qualität, der strengen gesetzlichen Vorgaben und der erfolgreichen Kapitalmarktgeschichte eine zuverlässige Refinanzierungsquelle dar und ermöglichen es Pfandbriefbanken insbesondere in Zeiten hoher Sicherheitsanforderungen, seitens der Investoren langfristige Refinanzierungsmittel aufzunehmen. Das verschafft uns eindeutige Refinanzierungsvorteile. So konnte im Jahr 2008 der Pfandbriefanteil (Hypotheken- und Öffentliche Pfandbriefe) am langfristigen Refinanzierungs-

portfolio der Aareal Bank auf rund 39 % weiter ausgebaut werden.

### Auswirkungen der Finanzmarktkrise

Auch in der aktuellen Finanzmarktkrise hat sich gezeigt, dass die Aareal Bank ein gesundes Unternehmen mit einem profitablen operativen Geschäft und einem stimmigen Geschäftsmodell ist, das über engagierte und erfahrene Mitarbeiter und ein starkes Management-Team verfügt. Wir konnten das Geschäftsjahr 2008, das ganz im Zeichen schwerer Verwerfungen an den Finanzmärkten und zuletzt auch einer spürbaren konjunkturellen Abschwächung stand, mit einem in Anbetracht der Umstände sehr guten Ergebnis abschließen. Wir sehen dies als Bestätigung unserer Fokussierung auf zwei Geschäftssegmente. Ebenso hat unser großes internationales Netzwerk kleiner, flexibler Spezialistentteams im Rahmen unserer „Drei-Kontinente-Strategie“ dazu beigetragen.

Den veränderten Rahmenbedingungen aufgrund der sich im Jahr 2008 zuspitzenden Finanzmarktkrise konnte sich die Aareal Bank allerdings nicht vollständig entziehen. So haben wir das der Aareal Bank Gruppe zuzuordnende Neugeschäft im Geschäftsjahr 2008 von 11,7 Mrd. € im Vorjahr auf 5,5 Mrd. € bewusst zurückgeführt. Angesichts der Marktsituation im Jahr 2008 halten wir dieses Volumen für angemessen. Es reflektiert die schwierigen Marktbedingungen, die durch die Finanzmarktkrise geprägt waren. Darüber hinaus spiegeln sich hier auch die deutlich geringeren Transaktionsvolumina auf den Gewerbeimmobilienmärkten gegenüber den Vorjahren wider.

Im Mittelpunkt unserer Geschäftsstrategie standen die Auswirkungen der Finanzmarktkrise auf unsere Kreditengagements. So haben wir im Geschäftsjahr 2008 eine sehr restriktive Kreditvergabepolitik verfolgt und die Überwachung und aktive Steuerung der Kreditrisiken deutlich intensiviert. In diesem Zusammenhang haben wir alle wesentlichen Einzelengagements unseres Immobilienkreditportfolios einer zusätzlichen umfassenden Risikoanalyse unterzogen.

Die Maßnahmen resultierten unter anderem in einer erhöhten Indeckungnahme. In unserem Neugeschäft haben wir uns vor allem darauf konzentriert, unsere Bestandskunden, deren Immobilienexpertise wir aus eigener Erfahrung gut kennen, zu begleiten.

Auch die veränderten Rahmenbedingungen auf den Kapitalmärkten wirkten sich auf die Aareal Bank aus. Betrogen die Einlagen institutioneller Geldmarktinvestoren noch Mitte des Jahres etwa 6,3 Mrd. €, so war dieses Einlagengeschäft im Anschluss an die Insolvenz von Lehman Brothers rückläufig. In der Spitze verlor die Aareal Bank rund 3 Mrd. € institutionelle Kundeneinlagen gegenüber Juni 2008. Seit Mitte November verzeichnen wir allerdings eine leichte Trendwende mit einem sich stabilisierenden institutionellen Einlagenvolumen von etwas über 4 Mrd. €. Der Verlust dieser Kundeneinlagen konnte jederzeit problemlos beispielsweise durch Repo-Geschäfte auf Basis unseres Wertpapierportfolios kompensiert werden. Dem in diesem Umfeld gestiegenen Informationsbedürfnis unserer institutionellen Einleger begegneten wir mit aktiver Ansprache der Investoren.

Die Einlagen der wohnungswirtschaftlichen Investoren waren über das Jahr hinweg weitgehend stabil.

Die Fremdwährungsliquidität wurde durch geeignete Maßnahmen längerfristig sichergestellt. Dies geschah auch unter Inkaufnahme zusätzlicher Kosten.

Aufgrund der verstärkten Indeckungnahme vor allem von Immobilienfinanzierungen konnte die Aareal Bank Pfandbriefe in einem Volumen von knapp 2,7 Mrd. € begeben, wenn auch zu höheren Kosten als in der Vergangenheit.

Darüber hinaus führte die Finanzmarktkrise in unserem Wertpapierbestand trotz hoher Qualität zu Preisrückgängen, insbesondere durch Renditeaufschläge für Staaten und Finanzinstitute.

Im Rahmen unserer Anlagestrategie wurde bereits zu Beginn 2008 mit einer Risikoreduzierung und

einer Portfoliorestrukturierung begonnen. Die Aktieninvestments haben wir im Jahresverlauf gezielt nahezu vollständig abgebaut. Die Fondsinvestments wurden ebenfalls reduziert.

Die Auswirkungen der risikoreduzierenden Maßnahmen schlugen sich im Handelsergebnis sowie im Ergebnis aus Finanzanlagen nieder.

Darüber hinaus hat die Aareal Bank von der im dritten Quartal 2008 durch Änderung internationaler Bilanzierungsvorschriften (IFRS) geschaffenen Möglichkeit Gebrauch gemacht, bestimmte Wertpapiere, die bisher zum Marktwert bewertet wurden, nunmehr zu fortgeführten Anschaffungskosten zu bewerten.

Im dritten Quartal 2008 wurde auf Basis dieser geänderten Vorschriften rückwirkend zum 1. Juli 2008 eine bilanzielle Umwidmung von Wertpapieren des Held for Trading-Bestands in Höhe von nominal 570 Mio. € in den Loans and Receivables-Bestand vorgenommen. Die Umwidmung erfolgte, da für diese Vermögenswerte im dritten Quartal kein aktiver Markt mehr existierte und eine längerfristige Halteabsicht besteht. Darüber hinaus wurden Wertpapiere des Available for Sale-Bestands zum 1. Juli 2008 in einem Volumen von 487 Mio. € und zum 31. Oktober 2008 in Höhe von 2,4 Mrd. € in den Loans and Receivables-Bestand umgewidmet, für die kein aktiver Markt existierte und eine längerfristige Halteabsicht besteht.

Die Aareal Bank verfügt über einen qualitativ hochwertigen Wertpapierbestand, den wir sorgfältig überwachen. Hierbei prüfen wir laufend anhand der Marktgegebenheiten das Vorhandensein aktiver Märkte. Sollten wir Erkenntnisse haben, dass keine aktiven Märkte vorliegen, werden wir auch künftig diesen Marktgegebenheiten Rechnung tragen und bei einer längerfristigen Halteabsicht gegebenenfalls Umwidmungen vornehmen.

Auf Grundlage eines intensivierten Risikomonitorings haben wir unsere Limits für Kontrahenten und Emittenten im Jahresverlauf pro-aktiv angepasst.

### Aufsichtsrechtliche Kennzahlen

Die Eigenmittel gemäß § 10a KWG der Aareal Bank Gruppe betragen nach Feststellung des Jahresabschlusses der Aareal Bank AG 2.778 Mio. €. Davon entfielen 1.863 Mio. € auf das Kernkapital. Die Aareal Bank Gruppe wendet seit 1. Januar 2008 den Kreditrisikostandardansatz (KSA) der Solvabilitätsverordnung an, der die Vorgaben gem. Grundsatz I (Solvabilitätskoeffizient nach KWG) und des Standards der Bank für Internationalen Zahlungsverkehr (BIZ) abgelöst hat. Danach beliefen sich die KSA Kennziffern zum 31. Dezember 2008 auf 8,0 % für die Kernkapitalquote und auf 12,0 % für die Gesamtkennziffer. Die gewichteten Risikoaktiva nach KSA der Aareal Bank Gruppe betragen 23.238 Mio. €; darin waren 50 Mio. € Marktrisikopositionen enthalten.

Zum 31. Dezember 2007 ergaben sich nach Feststellung des Jahresabschlusses der Aareal Bank AG nach KWG eine Kernkapitalquote von 8,0 % und eine Gesamtkennziffer von 12,3 %.

### Unsere Mitarbeiter

#### Personaldaten per 31. Dezember 2008

|                               | 31.12.2008 | 31.12.2007 | Veränderung |
|-------------------------------|------------|------------|-------------|
| Gesamt Konzern                | 2.502      | 2.536      | -1,4 %      |
| Gesamt Aareal Bank AG         | 1.056      | 1.102      | -4,4 %      |
| davon außerhalb Deutschlands  | 112        | 109        | 2,7 %       |
| Anteil Frauen                 | 47,3 %     | 47,3 %     |             |
| Betriebszugehörigkeit         | 11,1       | 10,8       | 2,7 %       |
| Durchschnittsalter            | 41,9       | 41,7       | 0,5 %       |
| Fluktuationsquote             | 4,4 %      | 5,1 %      |             |
| Teilzeitquote                 | 14,9 %     | 12,6 %     |             |
| Pensionäre und Hinterbliebene | 567        | 549        | 3,2 %       |

### Qualifizierung und Weiterbildungsprogramme

Die Förderung von Qualifizierung und Weiterbildung ist ein besonderes Anliegen der Aareal Bank. Das unterstreichen wir durch das breite Angebot unserer internen Corporate University Aareal Academy, an dem unsere Mitarbeiter verstärkt teilnehmen. Die Führungskräfte Seminare zur Vertiefung des konzernübergreifenden Austauschs fanden ebenfalls einen breiten Zuspruch.

Das 2007 bankweit eingeführte Instrument „Mitarbeitergespräch“ ist zentraler Ausgangspunkt aller Qualifizierungs- und Nachfolgeplanungsmaßnahmen. Mehr als 350 individuelle Entwicklungsplanungen wurden 2008 zwischen Führungskräften und Mitarbeitern vereinbart. Daneben bildete der mit den Fachbereichen durchgeführte strategische Personalentwicklungsdialo g den Ausgangspunkt für die angebotenen Entwicklungsmaßnahmen insbesondere für die Führungskräfte der Aareal Bank. Der Bereich HR entwickelt dafür maßgeschneiderte Maßnahmen für die verschiedenen Bereiche.

Das Ergebnis dieser systematischen Personalentwicklung ist, dass Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Aareal Bank durchschnittlich eine Woche im Jahr in Seminare und Workshops zur Weiterbildung investieren.

In Zusammenarbeit mit der European Business School (EBS) und dem dortigen Institut Real Estate Management (REMI) bietet die Aareal Bank ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern vier berufsbegleitende Studiengänge an. So stieg die Zahl der Mitarbeiter, die ihre internationalen Studienabschlüsse durch einen immobilien-spezifischen Executive-Studiengang an der Partnerhochschule ergänzen, weiter an. Die gute Zusammenarbeit wird besonders dadurch gefördert, dass Referenten aus der Aareal Bank die Ausbildung durch „case studies“ und Gastvorträge unterstützten.

Die Aareon AG veranstaltete erstmals Development Center für Führungskräfte. In den Programmen haben die Teilnehmer die Möglichkeit, ihre Stärken und Potenziale gezielt weiterzuentwickeln.

Zentrale Weiterbildungsthemen waren darüber hinaus die Umstellung auf MS Office 2007 sowie SAP®-Schulungen.

### Nachwuchsförderung

Die qualifizierte Nachwuchsförderung ist ein zentraler Punkt unserer Personalarbeit. Dazu bietet die Aareal Bank bereits seit 2000 ein Trainee-Programm für Hochschulabsolventen an. Bei den individuellen Programmen arbeiten wir bei Seminaren und Austauschprogrammen mit verschiedenen Hochschulen zusammen.

Angesichts des engen Marktes für hochqualifizierte Mitarbeiter geht die Aareal Bank bei der Rekrutierung neue Wege. 2008 haben wir ein umfangreiches Praktikantenprogramm eingeführt. Aus dieser Praktikanten-Gruppe und den Teilnehmern am Programm 2009 sollen in den kommenden Jahren die Traineestellen besetzt werden. Aufgrund der hohen Resonanz des Programms ist bereits nach dem ersten Jahr ein gut funktionierendes Netzwerk entstanden.

### Nachtragsbericht

Um ihr nachhaltig profitables Geschäft dauerhaft abzusichern und zugleich das sehr schwierige Marktumfeld zu überbrücken, hat sich die Aareal Bank Gruppe mit dem Sonderfonds Finanzmarktstabilisierung (SoFFin) am 15. Februar 2009 auf die Eckpunkte eines umfassenden Maßnahmenpaketes geeinigt. Danach wird der SoFFin der Aareal Bank eine unbefristete Stille Einlage in Höhe von 525 Mio. € zur Verfügung stellen. Zudem räumt der SoFFin der Aareal Bank einen Garantierahmen für neu zu begebende unbesicherte Emissionen mit einer maximalen Laufzeit von 36 Monaten im Gesamtvolumen von bis zu 4 Mrd. € ein. Die Vereinbarung steht unter dem Vorbehalt des Abschlusses der endgültigen Verträge und der Abstimmung mit der EU Kommission.

Unter Einrechnung der Stillen Einlage des SoFFin, die zu 100 % als Kernkapital angerechnet wird, erhöht sich die Kernkapitalquote der Aareal Bank deutlich.

Die Kapitalzufuhr in Form einer Stillen Einlage berücksichtigt die Interessen der Aktionäre, weil sie zu keiner Verwässerung der Anteile führt. Die Aareal Holding Verwaltungsgesellschaft mbH, die 37,23 % der Anteile an der Aareal Bank hält, wird ihren Aktienbestand für die Dauer der Stillen Einlage nicht verändern. Zwischen der Aareal Holding und dem SoFFin wird eine Stimmbindungsvereinbarung zur Aufrechterhaltung einer Sperrminorität durch die Aareal Holding abgeschlossen. Damit werden die Stabilität der Aktionärsstruktur und die Eigenständigkeit der Aareal Bank Gruppe mit der Aareal Holding als Ankeraktionär gesichert.

Über die gesetzlichen Regelungen hinausgehende Auflagen des SoFFin gibt es für die Aareal Bank Gruppe nicht. Insbesondere kommt es weder zu Eingriffen in die Corporate Governance der Aareal Bank Gruppe noch zu Veränderungen des bewährten Geschäftsmodells. Im Interesse einer zügigen Rückführung der Stillen Einlage wird die Aareal Bank für die Geschäftsjahre 2008 und 2009 keine Dividende zahlen.

Am 25. Februar 2009 hat Fitch Ratings unser Long Term Issuer Default Rating von „A-“ (stable Outlook) bestätigt. Das Individual-Rating wurde von „C“ auf „C/D“ angepasst. Das kurzfristige Emittenten-Rating verbesserte sich von „F2“ auf „F1“. Gleichzeitig wurden die Ratings unserer Hypotheken- und Öffentlichen Pfandbriefe mit „AAA“ bestätigt.

## Risikobericht

### 1. Risikomanagement in der Aareal Bank Gruppe

Die Übernahme von Risiken ist ein integraler Bestandteil des Bankgeschäfts. Um diese Risiken im Sinne einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung verantwortungsbewusst zu steuern, steht ein professionelles Risikomanagement für uns im Zentrum der betrieblichen Entscheidungen. Vor diesem Hintergrund haben wir ein umfassendes System zur Messung, Limitierung und Steuerung von Risiken etabliert, welches wir mit erheblichem personellen und technologischen Aufwand fortlaufend weiterentwickeln.

wachung und Steuerung der Risiken auf Gruppenebene implementiert. Die Überwachung der banküblichen Risiken erfolgt nach einheitlichen Methoden und Verfahren für alle Gesellschaften der Aareal Bank Gruppe.

Die Risiken im Geschäftsfeld Consulting / Dienstleistungen unterscheiden sich grundlegend von denen des Bankgeschäfts. Daher erfolgt die Risikoüberwachung in den betreffenden Tochtergesellschaften 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 Beteiligungsrisikocontrolling.

Die Gesamtverantwortung für die Risikosteuerung und -überwachung obliegt dem Vorstand und dem Aufsichtsrat der Aareal Bank AG. In der nebenstehenden Übersicht sind die Zuständigkeiten auf Ebene der Organisationseinheiten dargestellt.

#### Gesamtverantwortung: Vorstand und Aufsichtsrat der Aareal Bank AG

| Risikoart             | Risikosteuerung                         | Risikoüberwachung   |
|-----------------------|---|---|
| Marktpreisrisiken     | Treasury, Dispositionsausschuss         | Risk Controlling  |
| Liquiditätsrisiken    | Treasury                                | Risk Controlling  |
| Kreditrisiken         | Immobilienfinanzierung Einzelrisiken    | Credit Business Market, Credit Management                         |
|                       | Immobilienfinanzierung Portfoliorisiken | Credit Management, Credit Portfolio Management                    |
|                       | Treasurygeschäft                        | Treasury, Kontrahenten- und Länderlimitkomitee                    |
|                       | Länderrisiken                           | Treasury, Credit Management, Kontrahenten- und Länderlimitkomitee |
| Operationelle Risiken | Prozessverantwortliche Bereiche         | Risk Controlling  |
| Beteiligungsrisiken   | Corporate Development                   | Risk Controlling, Corporate Development, Kontrollorgane           |

#### Prozessunabhängige Überwachung: Audit

### 1.2 Strategien

Den Rahmen für das Risikomanagement bildet die vom Vorstand festgelegte und vom Aufsichtsrat verabschiedete Geschäftsstrategie für die Aareal Bank Gruppe. Darauf aufbauend haben wir unter strenger Berücksichtigung der Risikotragfähigkeit detaillierte Strategien für das Management der einzelnen Risikoarten formuliert. Diese Strategien sind darauf ausgerichtet, einen professionellen und bewussten Umgang mit Risiken sicherzustellen. So umfassen die Strategien unter anderem allgemeine Festlegungen für ein gleichgerichtetes Risikoverständnis in allen Teilen der Bank. 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 Risikostrategien wie auch die Geschäftsstrategie wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst und vom Vorstand und Aufsichtsrat verabschiedet.

### 1.1 Anwendungs- und Verantwortungsbereiche für das Risikomanagement

Die Aareal Bank Gruppe ist in den Geschäftsfeldern Strukturierte Immobilienfinanzierungen und Consulting / Dienstleistungen tätig. Die Aareal Bank AG als Obergesellschaft des Konzerns hat umfangreiche Systeme und Regelungen zur Über-

### 1.3 Risikotragfähigkeit und Limitierung

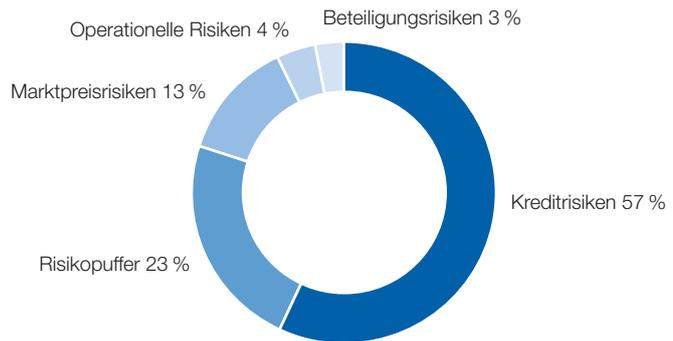
Die Risikotragfähigkeit stellt eine entscheidende Determinante für die Ausgestaltung des Risikomanagements dar. Sie wird durch die Höhe der zur Verfügung stehenden Risikodeckungsmasse bestimmt. Diese setzt sich additiv aus dem Kernkapital und aus dem geplanten Jahresüberschuss vor Steuern zusammen. Weitere Mittel, wie z. B. Ergänzungs- und Nachrangkapital werden nicht in die Berechnung einbezogen. Die Risikodeckungsmasse wird mindestens einmal jährlich und bei signifikanten Änderungen, wie z. B. durch Kapitalmaßnahmen oder der Änderung der Ergebnis-erwartung, zusätzlich anlassbezogen aktualisiert. Auf dieser Grundlage haben wir ein nach Risikoarten differenziertes System von Limits implementiert. Bei der Festlegung der Limits verfahren wir konservativ. Der additiven Verknüpfung der Einzelimits liegt die Annahme zugrunde, dass zwischen den Risikoarten keine risikomindernden Korrelationen wirken.

Außerdem halten wir einen erheblichen Teil unserer Risikodeckungsmasse (per 31. Dezember 2008 rund 23 %, per 31. Dezember 2007 rund 25 %) als Risikopuffer vor. Dieser Anteil wird nicht für die Einrichtung von Risikolimits verwendet, sondern steht für nicht quantifizierbare Risikoarten (z. B. Reputationsrisiken, strategische Risiken) zur Verfügung. Insgesamt sind unsere Limits damit so bemessen, dass die Risikotragfähigkeit der Aareal Bank jederzeit gewährleistet ist. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Marktverwerfungen, die sich infolge der Finanzmarktkrise im abgelaufenen Geschäftsjahr ergeben haben. Die Allokation der Risikodeckungsmasse auf die einzelnen Risikoarten zum Stichtag 31. Dezember 2008 und 31. Dezember 2007 ist aus den nachfolgenden Grafiken ersichtlich.

Für den Bereich der Liquiditätsrisiken ist die Risikodeckungsmasse kein geeignetes Maß zur Beurteilung der Risikotragfähigkeit. Daher haben wir zur Steuerung und Überwachung dieser Risikoart spezielle Steuerungsinstrumente entwickelt, die im Abschnitt „Liquiditätsrisiken“ näher beschrieben werden.

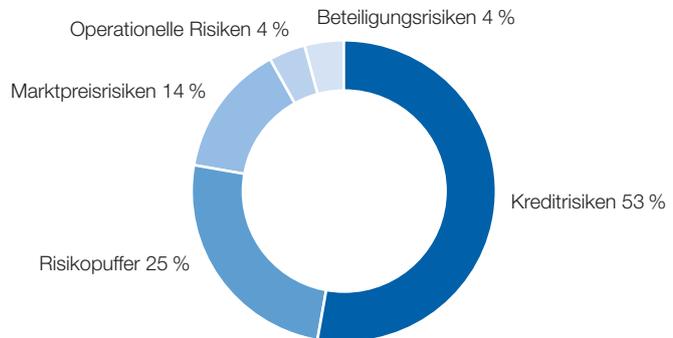
#### Allokation der Risikodeckungsmasse

31.12.2008



#### Allokation der Risikodeckungsmasse

31.12.2007



## 2. Aufbau- und Ablauforganisation

### 2.1 Kreditgeschäft

#### 2.1.1 Funktionstrennung und Votierung

Die Aufbauorganisation und die Geschäftsprozesse der Aareal Bank Gruppe spiegeln konsequent die Ausrichtung auf ein effektives, professionelles und gruppenweites Risikomanagement wider. Dies schließt eine umfassende Berücksichtigung der aufsichtsrechtlichen Anforderungen an die Aufbau- und Ablauforganisation im Kreditgeschäft mit ein.

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 nächst höheren Kompetenzstufe zur Entscheidung vorzulegen.

Bei der Einrichtung von Kontrahenten-, Emittenten- und Länderlimiten wird das Marktfolgevotum durch das Kontrahenten- und Länderlimitkomitee (KLK) erstellt. Dieses ist mit Führungskräften aus Bereichen besetzt, die von den Marktbereichen unabhängig sind.

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

### 2.1.2 Anforderungen an die Prozesse

Der Kreditprozess gliedert sich in die Phasen Kreditgewährung, Kreditweiterbearbeitung und die Kreditbearbeitungskontrolle. Für Kredite mit erhöhten Risiken existieren ergänzende Prozesse zur Intensivbetreuung, Problemkreditbearbeitung und ggf. Risikovorsorge. Entsprechende Bearbeitungsgrundsätze sind im standardisierten Regelwerk der Bank festgelegt, welches für die gesamte Gruppe gilt.

Regelmäßig werden die für das Adressenausfallrisiko eines Kreditengagements bedeutsamen Aspekte herausgearbeitet und beurteilt. Branchen- und gegebenenfalls Länderrisiken werden in an-

gemessener Weise mit berücksichtigt. 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 mit Hilfe von geeigneten Risikoklassifizierungsverfahren bewertet. Eine Überprüfung der Klassifizierung erfolgt mindestens jährlich, abhängig vom Risiko kommen ggf. auch deutlich kürzere Überprüfungszeiträume zum Tragen. Darüber hinaus fließen die Ergebnisse der Risikoeinstufung in die Konditionengestaltung ein.

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.

### 2.1.3 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. 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. Dieses geschieht u. a. mittels der Instrumentarien Regelmonitoring und internem Rating. Dabei hängt die Intensität der laufenden Beurteilung vom Risikogehalt und der Größe des Engagements ab. Durch die konzernweiten Risikosteuerungsprozesse ist sichergestellt, dass mindestens jährlich eine Beurteilung des Adressenausfallrisikos erfolgt.

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

Eine wesentliche Rolle spielt in diesem Zusammenhang das proaktive Management der Kundenverbindung. 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 ggf. Spezialisten aus den unabhängig aufgestellten Bereichen der Prophylaxe, Sanierung und Abwicklung ein.

#### 2.1.4 Risikoklassifizierungsverfahren

In der Aareal Bank werden unterschiedliche Risikoklassifizierungsverfahren für die erstmalige beziehungsweise die turnusmäßige oder anlassbezogene Beurteilung der Adressenausfallrisiken genutzt. Die verwendeten Ratingskalen und Exposuredefinitionen sind auf die jeweiligen Verfahren speziell zugeschnitten. Die Verantwortung für die Entwicklung, Qualität und Überwachung der Anwendung der Risikoklassifizierungsverfahren liegt außerhalb der Marktbereiche.

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

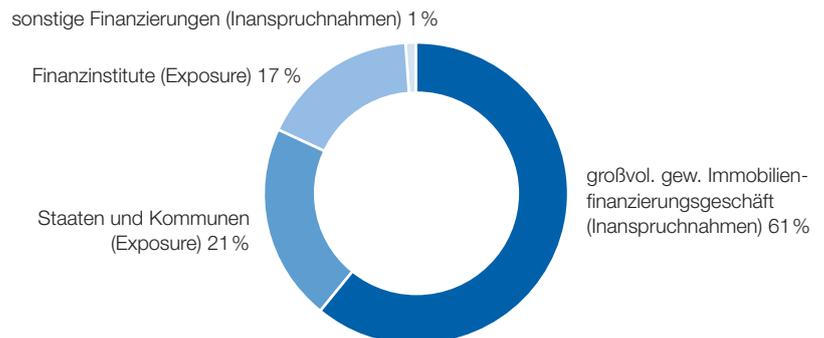
Für das großvolumige gewerbliche Immobilienfinanzierungsgeschäft setzt die Bank ein zweistufiges Risikoklassifizierungsverfahren ein, das auf die speziellen Anforderungen dieses Geschäftes zugeschnitten ist.

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

#### Verteilung Exposure / Inanspruchnahmen nach Rating-Verfahren

31.12.2008

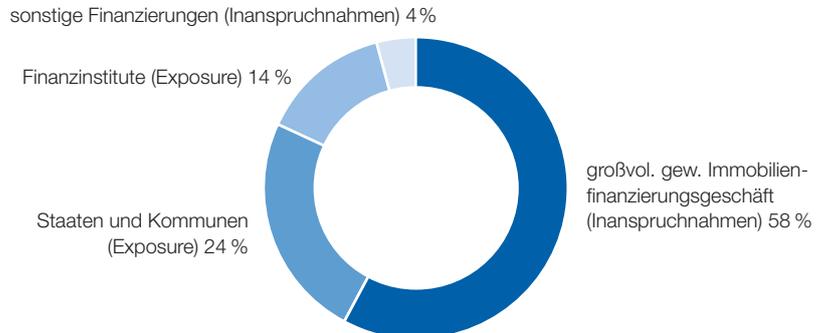
100 % = 36,7 Mrd. Euro



#### Verteilung Exposure / Inanspruchnahmen nach Rating-Verfahren

31.12.2007

100 % = 36,5 Mrd. Euro



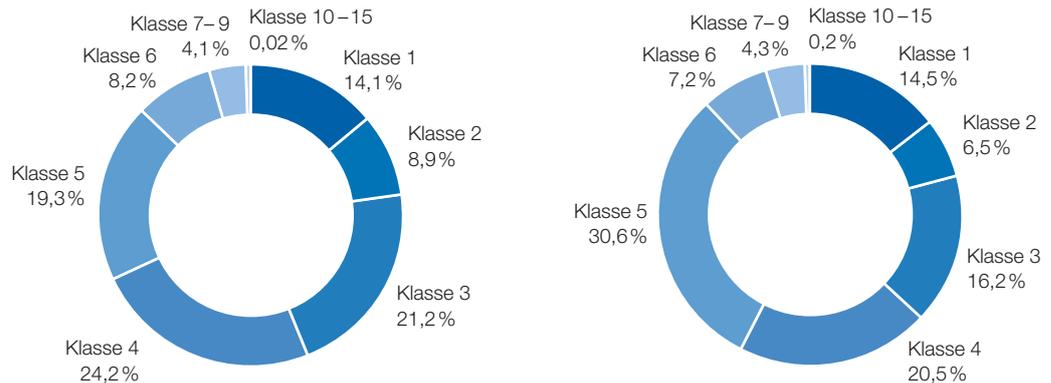
Der Einfluss der einzelnen Bestandteile auf das Ratingergebnis leitet sich dabei aus den jeweiligen Strukturmerkmalen ab. Anhand spezifischer Kennzahlen, qualitativer Aspekte und Expertenwissen wird eine Einschätzung über die derzeitige und künftige Ausfallwahrscheinlichkeit eines Kunden getroffen.

In einem zweiten Schritt schließt sich im Rahmen der Beurteilung der gestellten Sicherheiten auf Ebene der Finanzierung die Berechnung des Verlusts bei Ausfall (Loss Given Default, LGD) an. Hierfür wird die maximale Risikoposition der Bank zuzüglich eines Puffers für anfallende Kosten und Gebühren ermittelt. Von dieser Forderung bei

## Großvolumiges gewerbliches Immobilienfinanzierungsgeschäft

nach internen Expected Loss-Klassen

per 31.12.2008 | per 31.12.2007



Ausfall (Exposure at Default, EaD) werden die erwarteten Eingänge aus der Verwertung von Sicherheiten und aus unbesicherten Restforderungen abgezogen. 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 Datenpooling, während bei ausländischen Immobilien die Erlösquoten aufgrund der geringen Anzahl an Verwertungsverfahren statistisch abgeleitet werden.

Mithilfe der PD und des LGD 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.

Die obenstehenden Grafiken zeigen auf Basis der maximalen aktuellen oder zukünftigen Inanspruchnahme die Verteilung des nach Expected Loss-Klassen bewerteten Volumens zum Zeitpunkt 31. Dezember 2008 und 31. Dezember 2007. Diese Verteilung enthält keine Forderungen, für die kein abgeschlossenes Rating vorliegt oder die nach den Basel II-Kriterien als ausgefallen gelten.

Mithilfe des internen Rating-Verfahrens für Finanzinstitute werden in der Aareal Bank Kreditinstitute,

Finanzdienstleistungsinstitute, Wertpapierfirmen, Förderbanken und Versicherungen einer Risikoklassifizierung unterzogen. Dabei werden qualitative und quantitative Aspekte berücksichtigt. Dies schließt eine Betrachtung des Konzernhintergrundes unserer Kunden mit ein. Über die Bewertung der relevanten Kennzahlen und unter Einbeziehung von Expertenwissen erfolgt die Zuordnung der Finanzinstitute zu einer Rating-Klasse.

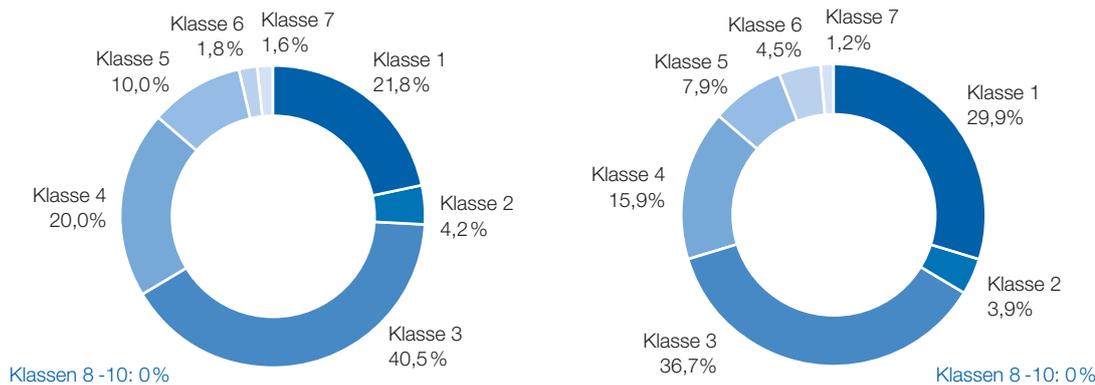
Durch die Aareal Bank werden zudem interne Rating-Verfahren für Staaten und die Gruppe der Regionalregierungen, Gebietskörperschaften und sonstige öffentliche Stellen verwendet. Die Zuweisung eines Kunden zu einer Rating-Klasse geschieht dabei anhand eindeutig definierter Risikofaktoren (z. B. der Fiskalischen 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.

## Finanzinstitute

nach Rating-Klassen

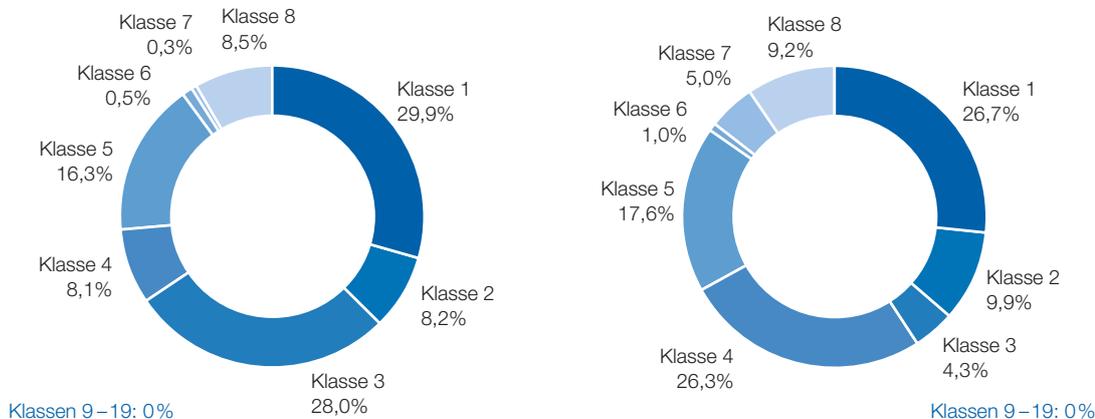
per 31.12.2008 | per 31.12.2007



## Staaten und Kommunen

nach Rating-Klassen

per 31.12.2008 | per 31.12.2007



## 2.2 Handelsgeschäft

### 2.2.1 Funktionstrennung

Beim Abschluss sowie 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 den Bereichen Treasury und Credit Treasury. Die Aufgaben der Marktfolge werden von den un-

abhängigen Bereichen Operations und Risk Controlling wahrgenommen. Darüber hinaus sind die Bereiche Finance und Audit mit prozess-unabhängigen Aufgaben befasst.

Die Rollen und Verantwortlichkeiten entlang der Prozesskette haben wir in Form von Organisationsrichtlinien verbindlich festgelegt und passen diese zeitnah den jeweils aktuellen Umständen an.

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 einen Dispositionsausschuss eingerichtet, der Strategien für die Aktiv-Passiv-Steuerung der Bank entwickelt und Vorschläge zur Umsetzung dieser Strategien erarbeitet. Der Dispositionsausschuss tagt wöchentlich und ist mit dem für Treasury zuständigen Vorstandsmitglied, dem Leiter Treasury sowie weiteren vom Vorstand benannten Mitgliedern besetzt.

In Bezug auf den Abschluss von Handelsgeschäften hat der Bereich Credit Treasury die Aufgabe, in genehmigungspflichtigen Einzelfällen Kreditderivate für die Bank abzuschließen.

Die Kontrolle und die Bestätigung der Handelsgeschäfte gegenüber dem Kontrahenten sowie die Geschäftsabwicklung obliegen dem Bereich Operations. Dieser prüft darüber hinaus die Konditionen der abgeschlossenen Geschäfte auf Marktabweichung (Marktgerechtigkeitsprüfung). Außerdem ist Operations zuständig für die juristische Beurteilung von Individualverträgen und von neuen Standard- / Rahmenverträgen.

Für die Beurteilung des Adressenausfallrisikos werden sämtliche Kontrahenten / Emittenten im Handelsgeschäft durch den Bereich Operations turnusmäßig oder anlassbezogenen einem Rating unterzogen. Das Rating bildet einen wichtigen Indikator für Festsetzung des kontrahenten- / emittentenbezogenen Limits.

Zudem ist innerhalb der Bank eine Kontrahenten- und Länderlimitkomitee eingerichtet, dass sämtliche Limitanträge votiert. Dieses Komitee ist zudem für die Durchführung des jährlichen Limitreviews verantwortlich. Anlassbezogen können durch das Komitee Limite für Kontrahenten / Emittenten reduziert bzw. auch gestrichen werden.

Der Bereich Risk Controlling ist für die Identifizierung, Quantifizierung sowie die Überwachung der Marktpreis-, Liquiditäts- und Adressenausfallrisiken

aus Handelsgeschäften zuständig. Darüber hinaus stellt das Risk Controlling eine zeitnahe und unabhängige Risikoberichterstattung an das Management sicher.

### 2.2.2 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.

Prozesse und Systeme sind zudem darauf ausgerichtet, neue Produkte schnell und angemessen in die Risikoüberwachung mit einzubeziehen, um den Marktbereichen ein flexibles Agieren am Markt zu ermöglichen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein neuer Prozess für die Intensivbetreuung und Problembearbeitung von Kontrahenten und Emittenten etabliert. Dieser standardisierte Prozess besteht aus den Elementen der Identifikation von Frühwarnindikatoren, der Risikoanalyse auf Basis von Frühwarnindikatoren und der Festlegung der weiteren Behandlung. Kommt es zum Ausfall eines Kontrahenten / Emittenten wird unter Federführung des Kontrahenten- und Länderlimitkomitees mit den betreffenden Fachbereichen der Bank das weitere Vorgehen festgelegt.

Im Rahmen der Überwachung der Limits werden Vorstand und Treasury täglich über die Höhe und über die aktuelle Limitausnutzung informiert. Für den Fall von Limitüberschreitungen haben wir eindeutige Eskalations- und Entscheidungsprozesse definiert.

### 3. Risiken nach Risikoarten

#### 3.1 Kreditrisiken

##### 3.1.1 Definition

Unter Kreditrisiko beziehungsweise Adressenausfallrisiko versteht die Aareal Bank die Gefahr eines Verlusts, der dadurch entsteht, dass ein Geschäftspartner seinen vertraglichen Verpflichtung 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.

##### 3.1.2 Kreditrisikostrategie

Aufbauend auf der Geschäftsstrategie werden die wesentlichen Aspekte der Kreditrisikosteuerung und -politik durch die Kreditrisikostrategie der Aareal Bank festgelegt. Die Kreditrisikostrategie wird gemeinsam durch die Markt- und Marktfolgebereiche als Vorschlag erarbeitet und durch den Gesamtvorstand und Aufsichtsrat verabschiedet. Die Kreditrisikostrategie wird mindestens einmal jährlich auf ihre Risikotragfähigkeit und Kongruenz zum Geschäftsumfeld geprüft und ggf. adaptiert. Dieser Prozess wird von der Geschäftsleitung angestoßen und von den Markt- und Marktfolgebereichen durchgeführt. Diese unterbreiten der Geschäftsleitung einen abgestimmten Vorschlag. Grundsätzlich ist die Kreditrisikostrategie mittelfristig angelegt. Bei wesentlichen Änderungen der Kreditrisiko- oder Geschäftspolitik des Konzerns oder des Geschäftsumfelds (Finanzmarktkrise) wird sie an die veränderten Bedingungen angepasst.

Die Kreditrisikostrategie der Aareal Bank gliedert sich in die Konzernkreditrisikostrategie als allgemeiner Teil und einzelne Teilstrategien (Lending Policies), die für die verschiedenen Märkte und Finanzierungsarten spezifische Angaben über die Art des zulässigen (Neu-)Geschäfts machen. Aus

dem hierarchischen Aufbau der Kreditrisikostrategie folgt, dass die Konzernkreditrisikostrategie als generelle Regel über den einzelnen Teilstrategien steht.

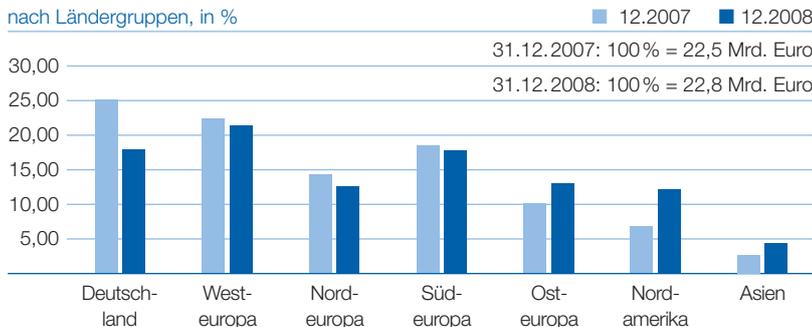
##### 3.1.3 Risikomessung und -überwachung

Das Kreditgeschäft unterliegt einer Vielzahl von Risikomess- und Risikoüberwachungsprozessen. Hierfür werden u. a. zwei unterschiedliche Kreditrisikomodelle eingesetzt, die Konzentrations- und Diversifikationseffekte auf Portfolioebene berücksichtigen. Sowohl der erwartete Verlust als auch der unerwartete Verlust (Credit-Value-at-Risk) leiten sich daraus ab. Der Credit-Value-at-Risk stellt eine obere Abschätzung dafür dar, wie weit der tatsächliche Verlust den erwarteten Verlust bei einem vorgegebenen Konfidenzniveau auf Portfolioebene übersteigen kann.

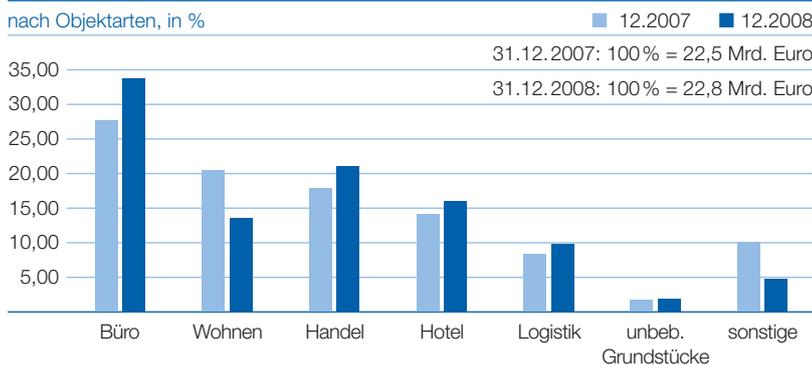
Auf Basis der Ergebnisse dieser Modelle werden die Entscheidungsträger der Bank regelmäßig über die Entwicklung und den Risikogehalt des Immobilienfinanzierungsgeschäfts und des Geschäfts mit Finanzinstituten informiert. Die Modelle erlauben eine Identifizierung, Messung, Überwachung und Steuerung von Kreditrisiken auf Portfolioebene. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde das speziell auf die Analyse des Immobilienfinanzierungsgeschäfts zugeschnittene Modell auf eine neue technische Basis gestellt. Hierdurch ist es uns möglich, den Entscheidungsträgern die zur Risikosteuerung notwendigen Portfolioinformationen noch zeitnäher als bislang zur Verfügung zu stellen.

Darüber hinaus setzt die Bank im Rahmen der prozessorientierten Einzelkreditüberwachung Instrumente der laufenden Engagementbeobachtung ein. Hierbei handelt es sich neben den bereits beschriebenen Instrumenten z. B. um die Rating-Kontrolle, die Bauphasen- und Bauträgerüberwachung, Rückstandskontrollen sowie um die regelmäßige Einzelanalyse der größten Engagements.

### Immobilienfinanzierungsvolumen (Inanspruchnahmen)



### Immobilienfinanzierungsvolumen (Inanspruchnahmen)



In regelmäßigen Abständen, mindestens aber vierteljährlich, wird ein MaRisk-konformer Risikobericht erstellt und dem Management der Bank vorgelegt. Auf Basis dieses Berichts werden umfangreiche Informationen über die wesentlichen strukturellen Merkmale des Kreditportfolios hinsichtlich der Adressenausfallrisiken bereit gestellt.

Handelsgeschäfte werden grundsätzlich nur mit Kontrahenten abgeschlossen für die entsprechende Limits eingerichtet wurden. Bei der Ermittlung der Auslastung der Kontrahentelimits werden Wiedereindeckungs- und Erfüllungsrisiken berücksichtigt. Die Positionsverantwortlichen werden über die relevanten Limits und ihre aktuelle Ausnutzung zeitnah informiert. Darüber hinaus werden bei Handelsgeschäften auch Emittentelimits eingerichtet.

Alle Geschäfte werden unverzüglich auf die kreditnehmerbezogenen Limits angerechnet. Die Ein-

haltung der Limits wird real-time durch den Bereich Risk Controlling überwacht. Limitüberschreitungen und die darauf hin getroffenen Maßnahmen werden dokumentiert. Ab einer unter Risikogesichtspunkten festgelegten Höhe werden Überschreitungen von Limits auf Basis eines standardisierten Eskalationsprozesses den zuständigen Geschäftsleitern angezeigt.

#### 3.1.4 Kreditrisikominderung

Zur Reduzierung der Ausfallrisiken werden durch die Bank unterschiedliche Arten von Sicherheiten hereingenommen. Hierbei wird zwischen Sach Sicherheiten, wie Rechte an unbeweglichen Sachen (Immobilien) und beweglichen Sachen (Mobilien), Rechte 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 nach dem Recht der Belegenheit der Immobilie.

Die Festsetzung des Beleihungs- und 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. Sollte eine Abweichung vorkommen, so muss diese schriftlich erläutert werden. Grundsätzlich darf der von der Bank festgesetzte Markt- bzw. Beleihungswert jedoch nicht über dem vom unabhängigen internen oder externen Gutachter ermittelten Markt- bzw. Beleihungswert 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 Bonitätsgewichtung 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 durch die Kreditprozesse geregelt. Bei wesentlichen Änderungen des Sicherheitenwerts erfolgt die Anpassung der Risikoklassifizierung, zudem werden weitere als angemessen angesehene Maßnahmen ergriffen. 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 Kreditsystem der Bank erfasst.

Zur Reduzierung des Adressenausfallrisikos im Handelsgeschäft der Aareal Bank enthalten die von der Bank verwendeten Rahmenverträge für Derivate und Wertpapierpensionsgeschäfte (Repos) verschiedene Kreditrisikominderungstechniken in Form von gegenseitigen Netting-Vereinbarungen.

Die von der Bank verwendeten Rahmenverträge für Derivate enthalten Netting-Vereinbarungen zur Reduzierung des Vorleistungsrisikos auf Einzelgeschäftsebene („Zahlungs-Netting“) sowie im Falle der Kündigung einzelner oder sämtlicher Einzelgeschäfte unter einem Rahmenvertrag („Close-out Netting“). Bei den Wertpapierpensionsgeschäften wird in Abhängigkeit vom Kontrahenten „Zahlungs-“ bzw. „Lieferungs-Netting“ vorgenommen.

Außerdem beinhalten die Verträge generell Regelungen über das Close-out Netting.

Zusätzlich werden zur weiteren Reduzierung der Ausfallrisiken Vereinbarungen über die Stellung von Sicherheiten abgeschlossen.

Eigenkapitalentlastend im Sinne der SolvV werden Derivate im Geschäft mit Finanzinstituten angerechnet, Wertpapierpensionsgeschäfte werden generell nicht angerechnet.

Vor Abschluss entsprechender Verträge findet eine Beurteilung der rechtlichen Risiken sowie der Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit durch die zuständige Rechtsabteilung im Bereich Operations statt. Zur Bewertung der Bonität der Kontrahenten verwendet die Bank ein internes Ratingverfahren. Für die Derivate im Geschäft mit Finanzinstituten, für welche die Bank eine eigenmittelentlastende Anrechnung im Sinne der SolvV anstrebt, wird zusätzlich eine Prüfung der Berücksichtigungsfähigkeit der Aufrechnungsvereinbarungen vorgenommen. Die Prüfung erfolgt nach den Maßgaben der §§ 206 ff. SolvV, insbesondere durch die regelmäßige Einholung von Rechtsgutachten unter Verwendung einer für diese Zwecke entwickelten Datenbank.

Die tägliche Bewertung der Handelsgeschäfte der Bank einschließlich der hereingenommen/herausgegebenen Sicherheiten ist auf der Basis von validierten Bewertungsverfahren im Bereich Operations angesiedelt. Bei Derivaten werden Sicherheiten turnusgemäß in Abhängigkeit von den jeweiligen individuellen Vereinbarungen übertragen. Nachschussverpflichtungen werden bei Wertpapierpensionsgeschäften auf täglicher Basis festgestellt. Zur Abdeckung einer möglichen Schwankung des Sicherheitenwerts werden Sicherheitsabschläge (sog. „Haircuts“) verwendet.

Für derivative Geschäfte sind ausschließlich Barsicherheiten zugelassen, für Repos werden Barsicherheiten und Wertpapiere akzeptiert. Von der Bank wurden vereinzelt Sicherheitsvereinbarungen abgeschlossen, bei denen eine Herabstufung des externen Ratings der Bank zur Reduzierung

des Freibetrags sowie des Mindesttransferbetrags unter der Sicherheitenvereinbarung führt und damit eine erhöhte Sicherheitenleistung der Bank zur Folge haben kann.

Kreditderivate werden durch die Aareal Bank ausschließlich mit Finanzinstituten mit Ratings im Investmentgradebereich abgeschlossen.

Grundsätzlich verfolgt die Aareal Bank im Rahmen der Kreditportfoliosteuerung eine Buy, Manage & Hold-Strategie. Dies bedeutet, dass Kredite während der Laufzeit nur selektiv und anteilig an Dritte veräußert und im Regelfall bis zur Endfälligkeit im Bestand bleiben. Als aktives Element der Portfoliosteuerung wird die Syndizierung von Krediten eingesetzt.

Werden im Zuge der Sicherheitenverwertung Vermögenswerte erworben, so handelt es sich im Wesentlichen um Immobilien. Der im Rahmen der Verwertung gezahlte Kaufpreis wird zur Rückführung der zugrunde liegenden Finanzierung verwendet. Bei derartigen Immobilien erfolgt in der Regel eine zügige Weiterveräußerung.

### 3.1.5 Länderrisiko

#### Definition

Die Aareal Bank definiert das Länderrisiko als das Ausfallrisiko eines Staates oder staatlicher Organe. Darüber hinaus verstehen wir darunter auch 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). Derartige Risiken ergeben sich nur dann, wenn der Kreditnehmer seinen Sitz in einem anderen Staat als die kreditgebende Bank hat, bzw. die finanzierte Immobilie sich in einem anderen Staat befindet. Da sich das Portfolio vor allem auf die Mitgliedsländer der Europäischen Union und Nordamerika konzentriert, ist das Länderrisiko eher als gering einzustufen.

#### Risikomessung und -überwachung der Länderrisiken

Zur Vermeidung von Klumpenrisiken ist aus Gesamtbanksicht der Aspekt der geographischen Diversifikation von größerer Bedeutung als die Betrachtung der Transferrisiken. Das im Rahmen der Gesamtbanksteuerung entwickelte System zur Steuerung der Länderrisiken ist jedoch so konzipiert, dass es beide Kriterien berücksichtigt.

Die Steuerung der Länderrisiken erfolgt durch einen bereichsübergreifenden Prozess. Das Kontrahenten- und Länderlimitkomitee führt eine Risikoeinschätzung der relevanten Länder, eine Einstufung in Länderrisikoklassen sowie einen jährlichen Review der Länderbewertungen durch. Die Höhe der Limits wird von der Geschäftsleitung festgelegt. Die fortlaufende Überwachung der Länderlimits und deren Auslastungen sowie das periodische Reporting auf monatlicher Basis obliegen dem Bereich Risk Controlling. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden die unter Risikoaspekten festgelegten Länderlimits jederzeit eingehalten.

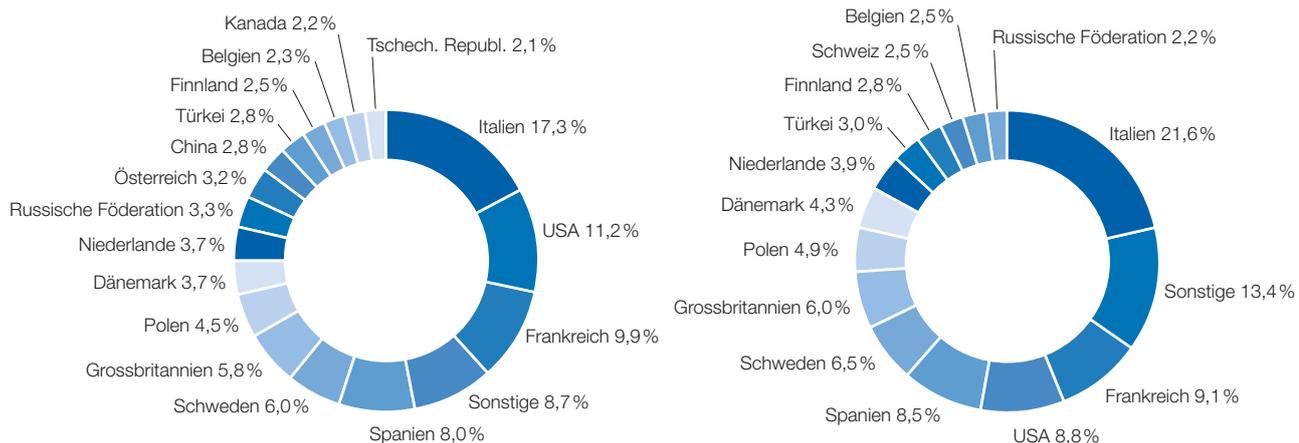
Innerhalb der internen Limitüberwachung wird neben dem internationalen Geschäft auch das deutsche Geschäft, aufgeteilt nach Bundesländern, limitiert und in das Reporting integriert. Die in der Bank eingesetzten Methoden und Verfahren zur Steuerung des Länderrisiken wurden im Berichtszeitraum verfeinert und auf eine neue technische Basis gestellt.

In der folgenden Grafik sind aus Länderrisikosicht die Länder-Exposure 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 %

2008 | 2007



## 3.2 Marktpreisrisiken

### 3.2.1 Definition

Unter Marktpreisrisiko verstehen wir allgemein die Gefahr, aufgrund der Veränderung von Marktparametern Verluste zu erleiden. Das Eingehen von Marktpreisrisiken konzentriert sich in der Aareal Bank vornehmlich auf den Bereich der Zinsänderungsrisiken. Währungsrisiken werden weitestgehend durch Hedging-Vereinbarungen eliminiert. Der Bereich der Rohwaren- und sonstigen Preisrisiken hat für unser Geschäft keine Relevanz. Damit sind die im Rahmen des Marktpreisrisikos hauptsächlich relevanten Parameter Zinsen, Aktien- und Wechselkurse sowie implizite Volatilitäten. Unsere Steuerungs- und Überwachungsinstrumente beziehen alle relevanten Parameter ein.

Derivative Finanzinstrumente werden überwiegend im Handelsbuch abgeschlossen. Im Anlagebuch dienen sie in erster Linie als Sicherungsinstrument. Die Spread-Risiken werden zwischen den verschiedenen Zinskurven (z. B. Government-, Pfandbrief- und Swapkurven) berücksichtigt. Die Risiken bei Anleihen, die nicht auf Marktpreis- bzw. Zinsänderungsrisiken zurückzuführen sind, werden im spezifischen Risiko abgedeckt. Dieses bildet damit

insbesondere Kredit- und Liquiditätsrisiken im Anleihenbestand ab.

### 3.2.2 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 Marktpreisrisiken unterrichtet. Zudem erfolgt monatlich im Rahmen eines umfassenden Risikoberichts die Information des Gesamtvorstandes. An den Aufsichtsrat wird quartalsweise berichtet.

Das Value-at-Risk (VaR)-Konzept hat sich als die wesentliche Methode zur Messung des allgemeinen Marktpreisrisikos etabliert. Der VaR für Marktpreisrisiko quantifiziert das Risiko als negative Abweichung vom aktuellen Wert aller Finanzgeschäfte der Bank. Wortwörtlich kann der Begriff als „dem Risiko ausgesetzter Wert“ übersetzt werden. Diese absolute Größe, ausgedrückt in Euro, beschreibt den möglichen Vermögensverlust, bevor Gegenmaßnahmen wirksam werden können. Da es sich um ein statistisches Verfahren handelt, gilt die Prognose der möglichen Verlustbeträge innerhalb eines bestimmten Zeitintervalls lediglich mit einer vorgegebenen Wahrscheinlichkeit.

Die Bestimmung der Value-at-Risk-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 und alle operativen Einheiten bestimmt. Hierbei werden die im VaR-Modell verwendeten statistischen Parameter auf Basis eines In-house Datenpools über einen Zeitraum von 250 Tagen ermittelt. Mit einer Sicherheitswahrscheinlichkeit von 99 % und einer Haltedauer von zehn Tagen wird das Verlustpotenzial bestimmt.

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

Die Berechnung der spezifischen Risiken, die nicht mit den allgemeinen Marktbewegungen korrelieren, wurde in 2008 von den im Handelsbuch gehaltenen Anleihen auf alle im Konzern gehaltenen Anleihen ausgeweitet. Dementsprechend ist zum 1. Januar 2008 ein Anstieg im Konzern-Gesamt-VaR zu verzeichnen gewesen.

Das für den VaR festgelegte Limit wird auf Grundlage der mindestens einmal jährlich durchgeführten Risikotragfähigkeitsanalyse bestimmt. Die Limitierung erfolgt auf der Ebene des Konzerns sowie auf Ebene der Einzelgesellschaften. Für die Aareal Bank AG als Handelsbuchinstitut ist darüber hinaus ein Limit für das Handelsbuch festgelegt sowie ein separates Value-at-Risk-Limit für das gehaltene Fondsvermögen.

Bei der Interpretation der nachstehend angegebenen VaR-Zahlen ist zu berücksichtigen, dass sich diese auf das Gesamtbuch und damit auch auf alle Non-Trading Positionen nach IFRS beziehen. Somit handelt es sich um eine auch im Branchenvergleich sehr umfassende Darstellung der Marktpreisrisiken.

|  | MAX          | MIN         | Mittel      | Limit         |
|--|--------------|-------------|-------------|---------------|
| <b>2008 (Werte für 2007) 99 %, 10 Tage</b> |              |             |             |               |
| Summe Konzern Allgemein Marktpreisrisiken  | 50,1 (32,2)  | 26,7 (23,7) | 36,8 (26,8) | - (-)         |
| Konzern-Zins-VaR                           | 35,6 (27,2)  | 7,3 (10,0)  | 22,3 (15,2) | - (-)         |
| Konzern-FX-VaR                             | 16,1 (7,0)   | 3,8 (1,7)   | 8,7 (3,7)   | - (-)         |
| Fonds-VaR                                  | 29,9 (26,4)  | 10,3 (17,9) | 24,1 (21,7) | 60,0 (60,0)   |
| Handelsbuch-Gesamt-VaR (inkl. Spez. VaR)   | 12,4 (4,0)   | 1,3 (0,1)   | 4,1 (0,9)   | 20,0 (20,0)   |
| Handelsbuch-Zins-VaR                       | 11,8 (2,8)   | 0,1 (0,1)   | 2,0 (0,7)   | - (-)         |
| Handelsbuch-FX-VaR                         | 0,2 (0,2)    | - (-)       | - (-)       | - (-)         |
| Aktien-VaR                                 | 1,9 (3,6)    | 0,0 (0,0)   | 0,2 (0,5)   | - (-)         |
| Konzern-spez.VaR                           | 112,0 (5,3)  | 40,1 (0,6)  | 65,4 (3,7)  | - (-)         |
| Summe Konzern-Gesamt-VaR                   | 118,3 (32,6) | 51,3 (23,7) | 75,3 (27,1) | 181,0 (181,0) |

### Konzern-Gesamt-VaR

Die Limits wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr unverändert beibehalten. Es waren keine Limitüberschreitungen festzustellen.

### Backtesting

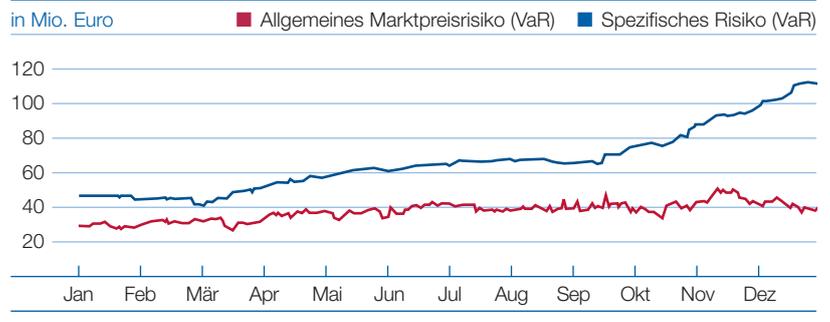
Die Prognosegüte dieses statistischen Modells wird durch ein wöchentliches Backtesting überprüft. Bei diesem als Binomial-Test bezeichneten Verfahren werden Gewinne und Verluste aufgrund von Marktpreisschwankungen auf täglicher Basis mit der zuvor für diesen Tag prognostizierten Verlustobergrenze (VaR) verglichen (Clean-Backtesting). Entsprechend der gewählten Sicherheitswahrscheinlichkeit von 95 % wird eine geringe Anzahl von negativen Überschreitungen ( $\leq 5$  für 250 Tage) erwartet. Aufgrund der gestiegenen Volatilität an den Zinsmärkten wurden im Laufe des Jahres die Parameter der Zinsrisikorechnung eingehend überprüft. Vor dem Hintergrund der weiter anhaltenden Marktturbulenzen fand daraufhin eine Neukalibrierung der entsprechenden Parameter statt. Die Anzahl der negativen Überschreitungen auf Konzernebene in 2008 war nach der Neukalibrierung nicht größer als 5 (im Jahr 2007 auf Konzernebene stets kleiner als 3). Die hohe Prognosegüte des von uns verwendeten VaR-Modells wird damit bestätigt.

### Stresstesting

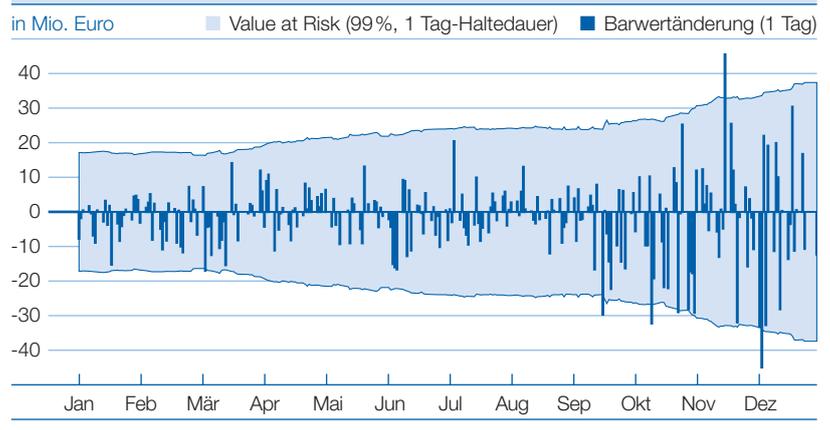
Obwohl der VaR zu einem Standardwerkzeug geworden ist, kann er in extremen Marktsituationen – Beispiel Asienkrise 1997 – das tatsächliche Risiko nicht vollständig beschreiben. Daher wird die VaR-Rechnung wöchentlich durch die Simulation von Stressszenarien ergänzt.

In der Aareal Bank werden hierbei Barwert-schwankungen sowohl aufgrund von tatsächlich aufgetretenen extremen Marktbewegungen der letzten Jahre („Deutsche Einheit“, „Asienkrise“, „11. September 2001“ etc.) wie auch aufgrund von synthetischen Marktbewegungen (Parallelverschiebung, Drehung, Versteilerung der Zinsstrukturkurve) berechnet. Zum Zweck dieser Analyse werden alle Positionen vollständig mit den Marktszenarien neu bewertet. Im Rahmen eines wöchentlichen und monatlichen Reportings

### Allg. Marktpreisrisiko und Spez. Risiko im Jahresverlauf 2008



### Barwertentwicklung und 1-Tages-VaR im Jahresverlauf 2008



werden die sich ergebenden Barwerteffekte einem speziellen Stresslimit gegenübergestellt.

Das „Worst Case“-Szenario bildete im abgelaufenen Geschäftsjahr die Parallelverschiebung der Zinsstrukturkurve: Alle Zinssätze werden dabei gleichzeitig um 100 Basispunkte erhöht. Zum 31. Dezember 2008 ergäbe sich bei diesem Szenario ein Barwertverlust i.H.v. 31 % des Stresslimits. Die festgelegten Limits wurden im Jahresverlauf stets eingehalten.

### Zinssensitivität

Ein weiteres Instrument zur Quantifizierung des Zinsänderungsrisikos stellt die Berechnung der so genannten 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.

#### Zinsbindungsbilanz

Darüber hinaus liefert die Zinsbindungsbilanz je Währung Informationen zur Zinsbindung aller von der Bank gehaltenen Positionen. Diese Daten erlauben neben der Darstellung der Aktiv- und Passivüberhänge in den jeweiligen Laufzeitbändern auch Analysen zur Risiko- bzw. Ertragsentwicklung.

#### Handelsbuch

Im Aareal Bank Konzern besteht für die Aareal Bank AG als Handelsbuchinstitut darüber hinaus die Möglichkeit, Handelsbuchgeschäfte im Sinne des Kreditwesengesetzes zu tätigen. Im Jahresverlauf 2008 wurde lediglich eine relativ geringe Anzahl von Geschäften / Volumina abgeschlossen, sodass Risiken aus dem Handelsbuch im Vergleich zum Gesamtbuch nur eine geringe Rolle spielten.

Im Geschäftsjahr 2008 hat sich gezeigt, dass die verwendeten Prozesse die Risiken aus Marktpreisveränderungen zeitnah und exakt quantifizieren.

### 3.3 Liquiditätsrisiken

#### 3.3.1 Definition

Liquiditätsrisiko bezeichnet im engeren Sinne das Risiko, Zahlungsverpflichtungen nicht vollständig oder zeitgerecht erfüllen zu können. Das Liquiditätsrisikomanagement der Aareal Bank stellt sicher, dass zukünftigen Zahlungsverpflichtungen jederzeit ausreichende liquide Mittel gegenüberstehen. Dabei ist das Risikomanagement so ausgestaltet, dass nicht nur das Liquiditätsrisiko im engeren Sinne, sondern auch das Refinanzierungs- und das Marktliquiditätsrisiko in die Risikosteuerung und -überwachung einbezogen werden.

#### 3.3.2 Risikomessung und -überwachung

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

##### a) „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 tatsächlichen Verhaltens mithilfe statistischer Methoden.

##### b) Liquiditätsablaufbilanz

Die Angemessenheit der Liquiditätsausstattung wird auf der Basis der Liquiditätsablaufbilanz beurteilt. Hierbei stellt die Liquiditätsablaufbilanz alle möglichen 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. Trotz der rückläufigen Entwicklung der Liquiditätsreserve im Zuge der Finanzmarktkrise ergaben sich im gesamten Berichtszeitraum keine Liquiditätsengpässe.

##### c) Refinanzierungsprofil

Die Diversifikation des Refinanzierungsprofils nach Anlegerkategorien und Produkten ist ein weiterer wesentlicher Bestandteil unseres Liquiditätsrisiko-

managements. Die Kernrefinanzierungsquellen wie Kundeneinlagen und Gelder institutioneller Kunden bilden neben gedeckten und ungedeckten Emissionen die Grundlage unseres Verbindlichkeitsprofils.

### Stresstests

Außerdem verwenden wir Stresstests und Szenarioanalysen zur Untersuchung des Einflusses von plötzlich auftretenden Stressereignissen auf unsere Liquiditätsposition. Die verschiedenen standardisierten Szenarien werden auf der Basis der Liquiditätsablaufbilanz ausgewertet.

Als bedeutsamstes Szenario aus unserer Sicht erweist sich regelmäßig der Abzug der Kundensichteinlagen. Auch bei diesem Stressszenario reicht der Liquiditätsvorrat aus, den unter Stressbedingungen erwarteten Liquiditätsbedarf zu decken.

### Liquiditätsverordnung

Die für die Liquiditätssteuerung relevante Liquiditätsverordnung sowie die Limitierung der Liquiditätsablaufbilanz wurden im Jahresverlauf 2008 stets eingehalten.

## 3.4 Operationelle Risiken

### 3.4.1 Definition

Innerhalb der Aareal Bank werden Operationelle Risiken als die Gefahr von Verlusten definiert, die durch die Unangemessenheit oder das Versagen von internen Verfahren, Menschen und Systemen oder durch externe Ereignisse ausgelöst werden. In dieser Definition sind Rechtsrisiken mit eingeschlossen. Strategische und Reputationsrisiken sowie systematische Risiken werden hiervon nicht berührt.

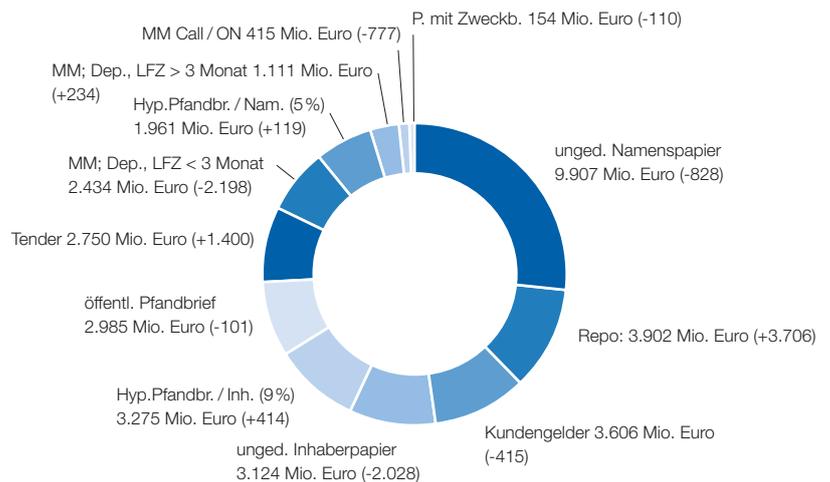
### 3.4.2 Risikomessung und -überwachung

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

## Diversifikation des Refinanzierungsprofils nach Produkten

per 31.12.2008 im Vergleich zum 28.12.2007

Summe: 35,6 Mrd. Euro



Die folgenden Controllinginstrumente für das Operationelle Risiko werden in der Bank derzeit eingesetzt:

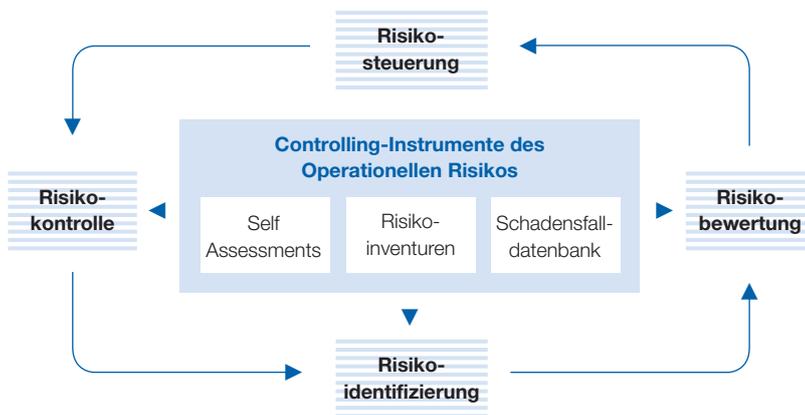
- Self Assessments, durch deren Auswertung dem Management Indikatoren für eventuelle Risikopotenziale innerhalb der Organisationshierarchie vermittelt werden können;
- Risikoinventuren, die eine periodische systematische Erfassung aller relevanten Risiken beinhalten;
- Schadensfalldatenbank, in die entsprechende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

Mittels des Systems von Controllinginstrumenten werden gleichzeitig eine dezentrale Erfassung und eine zentrale zeitnahe Zusammenführung aller wesentlichen Operationellen Risiken der Konzerngruppe sichergestellt.

Aus den dargestellten drei Controllinginstrumenten 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 Analysen auf Basis der eingesetzten Instrumente zeigen auf, dass die Bank keine unverhältnismäßig hohen Operationellen Risiken eingeht. Des Weiteren haben sich keine wesentlichen Risikokonzentrationen gezeigt. Innerhalb der Schadensfalldatenbank wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr Schadensfälle erfasst, diese wiesen jedoch keine signifikanten monetären Auswirkungen auf.

### Management Operationeller Risiken



In Ergänzung zu den oben genannten 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.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir das System zur Steuerung und Überwachung von ausgelagerten Aktivitäten und Prozessen (Outsourcing) weiterentwickelt. 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 kommu-

niziert, sodass bei Bedarf geeignete Maßnahmen zur Risikominderung ergriffen werden.

### 3.5 Beteiligungsrisiken

Die Risiken der Aareal Bank Gruppe konzentrieren sich im Wesentlichen auf den Bereich der banküblichen Risiken, also auf Kredit-, Marktpreis- und Liquiditätsrisiken sowie auf die Operationellen Risiken. Darüber hinaus liegen jedoch in einigen Gesellschaften des Konzerns weitere für das Bankgeschäft nicht typische Risiken vor. Diese Risiken beziehen wir ergänzend über das Beteiligungsrisikocontrolling in das zentrale Risikomanagement ein.

#### 3.5.1 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 mit eigenkapitalersetzendem Charakter ergeben können. In das Beteiligungsrisiko mit eingeschlossen werden zusätzlich Risiken aus Haftungsverhältnissen gegenüber den relevanten Konzerngesellschaften.

#### 3.5.2 Risikomessung und -überwachung

Im Rahmen der Risikomessung und -überwachung werden alle relevanten Konzerngesellschaften einer regelmäßigen Risikoüberprüfung und -bewertung unterzogen. Hierbei werden aufgrund des speziellen Charakters der Beteiligungsrisiken (z. B. Vermarktungsrisiken) speziell zugeschnittene Methoden und Verfahren verwendet.

Die Risikomessung und -überwachung der Beteiligungsrisiken wird gemeinsam durch die Bereiche Corporate Development und Risk Controlling durchgeführt. Der Bereich Corporate Development hat fachlich als auch organisatorisch die Zuständigkeit für das Beteiligungscontrolling.

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

### 3.5.3 Risiken im Segment Consulting / Dienstleistungen

Das Segment Consulting / Dienstleistungen setzt sich zum einen aus den Bereichen IT-Services und IT-Consulting sowie dem Zahlungsverkehr und Einlagengeschäft mit der institutionellen Wohnungswirtschaft zusammen, zum anderen werden hierunter die Ergebnisse der wirtschaftlichen und technischen Verwaltung sowie aus dem Verkauf von wohn- und gewerblichen Immobilien subsummiert.

Der geschäftliche Fokus der IT-Services und des IT-Consultings liegt auf der Entwicklung und dem Betrieb von Software für die gewerbliche Wohnungswirtschaft. Die unterstützend angebotene Beratung dient der Ermittlung der individuellen Bedürfnisse der Kunden, um die Produkte auf die Kundenwünsche zuschneiden zu können. Zentrale Einheiten dieses Segments sind die Tochtergesellschaften Aareon AG und Aareal First Financial Solutions AG. Der Vertrieb der Bankprodukte wird durch den Bereich Wohnungswirtschaft der Aareal Bank AG verantwortet.

Im Bereich der Verwaltung und Vermarktung von Immobilien liegen die Schwerpunkte in der Wohneigentumsverwaltung, im Consulting und der Vermarktung bei der Wohnprivatisierung sowie im Property Management. Dieser Bereich wird durch die Tochtergesellschaft Deutsche Bau- und Grundstücks Aktiengesellschaft repräsentiert.

#### Aareon AG

Wesentliche Risikogruppen der Aareon AG sind Softwareentwicklungsrisiken, Projekt- und Finanzrisiken. Darüber hinaus sind die Risikogruppen Markt-, Organisations- und technische Risiken bedeutend. In den überwiegenden Fällen sind diese Risiken miteinander verknüpft.

Der Wandel in der Immobilienwirtschaft setzte sich auch im Jahr 2008 fort. Den heterogener werdenden Anforderungen und zunehmenden Individualisierungsansprüchen der Aareon-Kunden wird bereits seit dem Geschäftsjahr 2006 mit der neuen Mehrproduktstrategie Rechnung getragen.

Um die Wirtschaftlichkeit des Blue Eagle- und SAP® Geschäfts nachhaltig zu steigern, wurden Service- und Support-Leistungen optimiert und zusätzlich zum bisherigen Produktportfolio Application Management Services angeboten. Damit wurden die Leistungen an die sich verändernden Gegebenheiten des Markts für SAP® Software angepasst.

Vor dem Hintergrund der Finanzmarktkrise wurde die Bonität einzelner Outsourcing-Kunden verifiziert. Bislang waren keine darüber hinausgehenden Maßnahmen erforderlich.

Die ERP-Lösungen und Integrierten Dienstleistungen der Aareon AG werden zukunftsorientiert weiterentwickelt. Dabei steht die Schaffung von Kundennutzen im Vordergrund. Die Software-Entwicklung birgt das Risiko, die Entwicklungstätigkeiten nicht zu den geplanten Kosten, in der erwarteten Qualität und innerhalb des vom Markt erwarteten Zeitrahmens erbringen zu können. Die Entwicklung erfolgt daher grundsätzlich im Rahmen des Aareon-Projektmanagements. Dieses basiert auf international anerkannten Standards und dient der einheitlichen und professionellen Vorgehensweise in der Projektarbeit. Durch die Anwendung des Aareon-Projektmanagements werden die Software-Entwicklungsrisiken reduziert. Bei kundenindividuellen Entwicklungen wird vor der Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen gemeinsam mit dem jeweiligen Kunden ein Pflichtenheft erstellt. Weiterentwicklungen von Standard-Software aufgrund von Kundenanforderungen werden zunächst bei Pilotkunden verprobt. Der Vorstand prüft außerdem regelmäßig die Liste aller Software-Entwicklungsprojekte mit deren Risikobewertung.

Zudem besteht bei der Software-Entwicklung grundsätzlich das Risiko, in Kundenverträgen aufgenommene Leistungserwartungen nicht vollständig zu erfüllen und deshalb mit Schadensersatzforderungen oder Gewährleistungsansprüchen konfrontiert zu werden. Um diesen Risiken vorzubeugen, setzt die Aareon AG ein Tool-gestütztes Anforderungsmanagement ein, in dem alle Anforderungen und ihre Bearbeitung nachvollzogen

werden können. Als Teil des Entwicklungsprozesses werden auf verschiedenen Stufen Tests durchgeführt. Darüber hinaus wird die ERP-Software nach dem Prüfungsstandard PS 880 zertifiziert. Hierbei wird die Einhaltung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung (GoB) durch den Wirtschaftsprüfer des Softwareherstellers geprüft. Eine Zertifizierung nach diesem Prüfungsstandard sollte vom Wirtschaftsprüfer des Software-Anwenders berücksichtigt werden. Schließlich werden Informationen zur Release-Dokumentation intern an den Vertrieb sowie an das Consulting gegeben.

Das Risiko möglicher Schadensersatzansprüche aus Software-Implementierungsprojekten wird durch das Beschwerdemangement gemindert, mit dem Ziel, die Zufriedenheit der Kunden, die eine Beschwerde eingereicht haben, durch zeitnahe und qualifizierte Bearbeitung so schnell wie möglich wieder herzustellen. Durch das frühzeitige Eingehen auf Kundenbeschwerden können Fehlentwicklungen behoben und daraus resultierende Schäden vermieden werden.

Zur Minimierung der qualitativen Risiken erhebt die Aareon die Anforderungen ihrer Kunden regelmäßig. Wesentliches Barometer hinsichtlich der Kundenakzeptanz der Produkte sowie der Marke Aareon ist die jährliche, anonyme und standardisierte Kundenbefragung. Marktanforderungen können daher frühzeitig erkannt und in der Produktentwicklung berücksichtigt werden.

Die Durchführung individueller Kundenprojekte ist wesentlicher Bestandteil der Geschäftstätigkeit der Aareon AG. Die einzelnen Projekte bergen Zeit-, Kosten- und Qualitätsrisiken aus nicht vollständiger Erfüllung von Kundenerwartungen. Das Unternehmen verringert diese Risiken durch den Einsatz des Aareon-Projektmanagementstandards. Projektstart, -steuerung und -abschluss werden in die Phasen „Initialisierung“, „Konzeption“, „Realisierung“, „Implementierung“ und „Abschluss“ unterteilt. Sowohl die Projektaufzeichnungen aus Kundenprojekten als auch diejenigen aus internen Projekten (Statusbericht, Projektfortschritt und wesentliche Ergebnisse/Planfortschritt mit Abweichungsanalyse) sind einmal pro Monat Gegen-

stand der Diskussion im Vorstand. Um mehrere Projekte gleichzeitig zu koordinieren, wurde der Multiprojektmanagement-Ansatz gewählt. Dadurch können auch größere und komplexere Kundenprojekte umgesetzt werden.

Interne Organisationsanforderungen wurden erkannt und in Projekten umgesetzt. Dem Risiko, dass nicht alle internen Anforderungen umgesetzt werden können, wird durch einen umfangreichen Priorisierungsprozess unter Einbindung der Geschäftsleitung begegnet.

Die Aareon AG führt organisatorische Veränderungen, z. B. die Verschmelzung des neuen französischen Software-Unternehmens Sylogis.com mit der Aareon France, in Form von Integrationsprojekten durch. Hierbei steht die Einbindung aller Beteiligten, eine professionelle und transparente Projektplanung sowie ein aktives Benennen und Behandeln der Risiken im Vordergrund.

Die Vernetzung der Projektbeteiligten mit dem Ziel, den „One company“-Gedanken umzusetzen, erfolgt z. B. durch die Etablierung von übergreifenden Meeting-Strukturen, die gemeinsame Bearbeitung von Arbeitsaufträgen und einem umfassenden Informationsaustausch untereinander. Die Einbindung von Mitarbeitern verschiedener Konzernbereiche in Deutschland sowie die Unterstützung der Integrationsprojekte durch Know-how-Träger im Bereich Change Management sowie die Nutzung von Erkenntnissen und Vorgehensweisen aus bereits durchgeführten Organisationsprojekten runden das zielgerichtete Management der Projekte ab.

Die Auslandsgesellschaften in England, Italien und Frankreich werden weiterhin regelmäßig im Rahmen eines eigenen Steuerungsgremiums des Auslandsgeschäfts betrachtet. Die Geschäftsentwicklung bei den internationalen Tochtergesellschaften schließt Ertragsrisiken mit ein. Um diese aufzufangen, wurden die bereits begonnenen Umstrukturierungs- und Konsolidierungsmaßnahmen auch in 2008 fortgesetzt. Die eingeschlagene Strategie wird ständig überprüft.

Mithilfe des Wachstumsprogramms Value 2010 wird die strategische Weiterentwicklung der Aareon AG verfolgt. Seine Kernelemente sind der Ausbau von Blue Eagle, die Weiterentwicklung der ERP-Produktstrategie, die Optimierung des Produktportfolios, die Erschließung neuer, an die Immobilienwirtschaft angrenzender Bereiche, die Weiterverfolgung der Auslandsstrategie sowie die Weiterentwicklung der Personalprogramme. Die Aareon AG geht davon aus, mit diesem Strategieprojekt potenzielle Umsatz- und Ertragsrisiken minimiert zu haben. Den Risiken auf der Kosten- und Ertragsseite wird durch kostenbewusstes Handeln begegnet, das durch eine entsprechende Budgetierung realisiert wird.

Die Risiken möglicher schwerwiegender Störfälle beim Betrieb der Kunden-Software werden durch praxisgerechte und dokumentierte Gegenmaßnahmen, die regelmäßigen Übungen unterliegen, soweit minimiert, dass die Ausfallzeiten tolerierbar sind und dadurch keine geschäftsrelevanten Schäden für den Auftraggeber oder Auftragnehmer entstehen. Bisher konnten, abgesehen von nicht vermeidbaren Problemen und kurzzeitigen Unterbrechungen, keine Störfälle registriert werden, die zu einem längerfristigen Ausfall der Leistungen geführt hätten. Generell ist dennoch nicht ausgeschlossen, dass es zu Stör- bzw. Notfällen kommt, die das Risiko der Verletzung vertraglich festgelegter Standards (SLA) beinhalten. Für diese Art von Ausfällen stehen vertraglich abgesicherte Ausweich-Lokationen (Backups) zur Verfügung, die es nach einer festgelegten Anpassungsfrist ermöglichen, die vertraglichen Verpflichtungen vorübergehend von dort weiter zu erfüllen.

Weiterhin sind umfassende Datensicherungsprozesse installiert, die jederzeit eine Rekonstruktion vollständiger oder partieller Datenbestände mit entsprechenden Zeitvarianten gewährleisten. Zur Verringerung des Haftungsrisikos wurde eine in Bezug auf Versicherungsumfang und Deckungssumme begrenzte Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung abgeschlossen. Diese Versicherung bietet Schutz für den Fall, dass die Aareon AG von einem Dritten wegen eines bei der Ausübung

ihrer Tätigkeit als IT-Dienstleister entstandenen Vermögensschadens haftbar gemacht wird.

Insgesamt gibt es im Berichtsjahr keine bestandsgefährdenden Risiken bzw. Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Aareon AG und ihrer Tochterunternehmen haben können.

#### **Aareal First Financial Solutions AG**

Die Aareal First Financial Solutions AG entwickelt innovative Produkte und Dienstleistungen für die Wohnungswirtschaft im Bereich Kontoführung und Zahlungsverkehr und betreibt die entsprechenden Systeme. Die hieraus resultierenden wesentlichen Risiken sind Operationelle Risiken für die Weiterentwicklung und den Betrieb der Systeme sowie ein mittelbares Marktrisiko. Letzteres ist insbesondere durch die enge Bindung an die Aareal Bank gekennzeichnet, die für den Vertrieb der Bankprodukte verantwortlich zeichnet.

Die Software-Entwicklungsrisiken bei der Neu- und Weiterentwicklung der BK01-Software-Lösungen bestehen im Wesentlichen darin, die Realisierungen nicht in der vorgesehenen Qualität, der veranschlagten Zeit oder zu den geplanten Kosten vornehmen zu können. Die Aareal First Financial Solutions AG begegnet diesen Risiken unternehmensintern mit einem einheitlichen Entwicklungsprozess und einem regelmäßigen Managementreporting. In der Kooperationsbeziehung zu ihren Entwicklungspartnern hat sie darüber hinaus einen einheitlichen und qualitativ hochwertigen Lizenzierungsprozess etabliert, der die Erfüllung unserer Qualitätsansprüche dauerhaft sicherstellt und zu hoher Transparenz führt.

Entwicklungspartnerschaften, die diesen hohen Anforderungen nicht genügen, werden gekündigt bzw. nicht verlängert.

Die Weiterentwicklung der Software-Lösung BK@1, Nachfolger der Basis-Software ZKF für die BK 01-Lösungen, basiert auf dem aktuell produktiven Release 6.01 und stellt kein wesentliches Risiko dar. Das durch den Parallelbetrieb begründete Risiko des bisherigen Kontoführungssystems ZKF ist

durch die Migration auf das neue Kontoführungssystem BK@I weitgehend reduziert. Die Filialmigrationen wurden sämtlich erfolgreich abgeschlossen bis auf einige wenige Kunden, die aus individuellen Gründen nicht zu dem geplanten Termin migriert werden konnten. Bei entsprechendem weiteren Verlauf der Migrationen ist ein Ausstieg aus der ZKF im 1. Halbjahr 2009 möglich, die Dauer des Parallelbetriebs BK@I und ZKF wird damit beendet.

Die aus dem Betrieb der Software-Lösung BK@I resultierenden Risiken sind durch die installierten Betriebsprozesse ausreichend abgesichert. In den ersten vier Produktionsjahren haben sich keine ernsthaften Zwischenfälle ereignet, die zu einem gravierenden Schaden geführt hätten.

Über ein standardisiertes Verfahren zum Management von Projektrisiken mit einer monatlichen Risikoqualifizierung ist es dem Vorstand der Gesellschaft möglich, Entwicklungsrisiken in Projekten frühzeitig zu identifizieren und entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten. Die monatlichen Statusberichte der Projekte werden durch die definierten Steuerungsgremien (im Rahmen des Projektmanagements der First Financial) bewertet, eine laufende Überwachung und schnelle Gegensteuerung sind damit möglich.

Ein standardisiertes Verfahren zum Management Operationeller Risiken ist eingeführt. Aufgrund der Ergebnisse der regelmäßig durchgeführten Risikoinventuren und Self Assessments zu Operationellen Risiken sind keine erheblichen bzw. bestandsgefährdenden Risiken oder Gefahrenlagen zu erwarten.

Die aus Sicht der First Financial relevanten Notfall Szenarien werden regelmäßig überprüft, die Notfallplanungen werden durch BCP-Tests verifiziert.

Das Marktrisiko zur Nutzung der BK 01-Lösungen wurde reduziert, indem neben den Anbindungen an alle ERP-Systeme der Aareon auch Schnittstellen zu Systemen anderer ERP-Anbieter wie z. B. SAP oder wohnungswirtschaftlicher Software-Hersteller implementiert wurden. Diese Schnittstellen werden kontinuierlich weiterentwickelt.

### Deutsche Bau- und Grundstücks AG

Die Deutsche Bau- und Grundstücks AG (BauGrund) ist seit rund acht Jahrzehnten im Bereich Immobilienmanagement tätig. Der Fokus liegt vor allem auf kaufmännischen, aber auch auf technischen und infrastrukturellen Leistungen im Property Management und Real Estate Asset Management vorrangig für Wohn-, aber auch für Gewerbe- und Spezialimmobilien. Die BauGrund betreut und verwaltet Liegenschaften des Bundes, von Kommunen, Unternehmen und institutionellen Anlegern sowie von Privaten einschließlich Wohnungseigentümergeinschaften.

Die wesentlichen Risiken der Gesellschaft liegen in der Entwicklung des Immobilienmarkts, insbesondere des Markts für Wohnimmobilien. Davon abhängig ist das Verhalten von privaten und institutionellen sowie öffentlichen Auftraggebern der BauGrund. Die Entwicklung, dass Immobilieninvestoren ihre Bestände nur kurzfristig halten und im Zuge der Weiterveräußerung abgeschlossene Verträge für Immobilienmanagement und /-vertrieb ebenso kurzfristig beendet werden, hat sich auch in 2008 fortgesetzt. Dieser Entwicklung wirkt die BauGrund durch eine weite Auftragsstreuung hinsichtlich Kontrahenten und Laufzeitverteilung entgegen.

## 3.6 Sonstige Risiken

### 3.6.1 Definition

Innerhalb der Risikokategorie der Sonstigen Risiken werden in der Aareal Bank die nicht eindeutig quantifizierbaren Risiken zusammengefasst. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Reputations- und strategische Risiken.

Unter dem Reputationsrisiko wird die Gefahr von negativen Wahrnehmungen aufgrund von Vorfällen, die das Ansehen einer Bank in der Öffentlichkeit, bei Investoren, Analysten oder Geschäftskunden nachhaltig mindern, verstanden. Das strategische Risiko liegt typischerweise in der Gefahr der falschen Einschätzung von Marktentwicklungen mit negativen Auswirkungen auf die Ergebnisentwicklung einer Bank.

### 3.6.2 Risikomessung und -überwachung

Das Management und die Überwachung der Sonstigen Risiken geschieht im Wesentlichen durch qualitative Maßnahmen. Durch einen konzernweit gültigen „Verhaltenskodex für alle Mitarbeiter und Organe (Code of Conduct)“ wird bezüglich der Integrität und Professionalität bei jeglichen Handlungen ein Rahmen vorgegeben. Der Code bildet den Standard, der für alle Mitarbeiter des Aareal Bank Konzerns, ungeachtet ihrer Position, also auch für Vorstände und die Mitglieder der Aufsichtsgremien, verbindlich ist. Er beinhaltet somit die grundlegenden Anforderungen an das Verhalten jeden Mitarbeiters. Für die Einhaltung des Code of Conduct ist jeder Mitarbeiter und jedes Organmitglied selbst verantwortlich. Der Aareal Bank Konzern gewährleistet mit seinen internen Einrichtungen und Richtlinien die Einhaltung dieser Normen. Dazu gehören insbesondere die Revision sowie der Bereich Compliance / Geldwäsche / Datenschutz. Die jeweiligen Führungskräfte tragen Sorge für die Sensibilisierung der Mitarbeiter.

Das Management der Strategischen Risiken obliegt dem Vorstand der Aareal Bank, der sich hierzu mit dem Aufsichtsrat abstimmt. Eine Unterstützung erfolgt dabei durch den Bereich Corporate Development, z. B. durch die laufende Beobachtung von Entwicklungen mit etwaigen geschäftspolitischen Implikationen.

## Chancen- und Prognosebericht

### Entwicklung der Rahmenbedingungen

Die sich bereits ab 2006 abzeichnende Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist durch die Finanzmarktkrise deutlich verstärkt worden.

Gegen Ende des Jahres 2008 ist die weltweite Konjunktur massiv eingebrochen. Viele Länder befinden sich bereits in einer Rezession oder stehen am Rande einer solchen.

Belastet wird die verschlechterte Wirtschaftsentwicklung zusätzlich durch die Finanzmarktkrise, hohen Wertberichtigungen in Kombination mit höheren Eigenkapitalanforderungen an Banken und weiteren Faktoren wie das Sichern eigener Liquidität durch Anlage bei Zentralbanken. Eine Folge davon sind beschränkte Kreditvergabemöglichkeiten der Banken. Des Weiteren drücken die gesunkenen Vermögen der privaten Haushalte auf die Konsumneigung. Die ohnehin schon eingetrübten Stimmungsindikatoren sind in den letzten Monaten des Jahres 2008 drastisch nach unten gegangen. Die schlechte Stimmung und die negativen Erwartungen in zahlreichen Wirtschaftsbereichen stellen eine weitere hohe Bürde für die wirtschaftliche Entwicklung der kommenden zwölf bis 24 Monate dar.

Diese Faktoren lassen eine starke Belastung für die verschiedenen Nachfragesegmente Unternehmensinvestitionen, Konsum und Exporte im Jahr 2009 erwarten. Die Belastung einzelner Nachfragekomponenten, etwa des Konsums durch gesunkene Vermögen, führen über Rückkopplungs- und Multiplikationseffekte auch zu negativen Effekten auf die anderen Nachfragekomponenten. Es steht zu erwarten, dass dieser Abschwung im Jahr 2009 anhalten wird und sich auch im Jahr 2010 nur langsam eine leichte Erholung der Wirtschaft einstellt.

Für die Weltwirtschaft ist zu erwarten, dass die Wirtschaftsleistung im Jahr 2009 weitgehend stagnieren wird. Die entwickelten Volkswirtschaften dürften fast durchgängig mit einer sinkenden Wirtschaftsleistung zu kämpfen haben und sich in einer Rezession befinden. Auch in den Schwellenländern Asiens wird sich die Konjunktur merklich abkühlen, jedoch sind hier noch positive Wirtschaftswachstumsraten zu erwarten. Aufgrund des Konjunkturabschwungs wird weltweit mit einem Anstieg der Arbeitslosigkeit gerechnet, der sich bis in das Jahr 2010 ziehen kann.

Die zahlreichen Maßnahmenpakete der Staaten zur Unterstützung der Finanzmärkte tragen zur Stabilisierung bei und wirken insofern positiv. Die unterschiedliche Ausrichtung der Rettungspakete

führt möglicherweise zu kritischen Wettbewerbsverzerrungen.

Positive Wirkungen können auch die Konjunkturprogramme entfalten, die derzeit in vielen Staaten aufgelegt werden. Wie stark sie wirken, ist nicht nur von den getroffenen Maßnahmen abhängig, sondern auch davon, inwieweit sie in der Lage sind, die schlechte Stimmung nachhaltig zu beeinflussen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass die Abwärtsrisiken trotz solcher positiven Effekte überwiegen.

Die Inflation ist weltweit zum Ende des Jahres 2008 aufgrund der gesunkenen Rohstoffpreise, insbesondere für das Rohöl, deutlich zurückgegangen. Die erwartete schwache Konjunktur lässt auch für das Jahr 2009 eine geringe Inflation erwarten. Angesichts der gesunkenen Inflationsrate und der Wirtschaftsabschwächung hat die EZB am 15. Januar 2009 den Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte des Eurosystems mit Wirkung zum 21. Januar 2009 um 50 Basispunkte auf 2,00 % gesenkt.

Das Risiko einer Deflation in einigen Ländern kann für das Jahr 2009 nicht ausgeschlossen werden. Eine Prognose ist jedoch schwierig, da die Rohstoffpreise von der Nachfrage der Industrie und der Konsumenten abhängig sind und auch spekulative Faktoren von Bedeutung sind. Die erwartete leichte Belebung in 2010 dürfte auch für eine anziehende Inflation sorgen.

Wie weitreichend und anhaltend die Wirtschaft beeinträchtigt wird, lässt sich heute nicht beurteilen und ist mit sehr vielen Unsicherheiten behaftet. Hierzu gehörten im Wesentlichen auch die Dauer und Intensität der Finanzmarktkrise, die noch immer dazu führt, dass die Kreditversorgung der Wirtschaft unter erschwerten Rahmenbedingungen erfolgt.

### Europa

Für die westeuropäischen Länder wird erwartet, dass diese durchgängig von der Schrumpfung der Wirtschaftsleistung betroffen sind. Bei den Ländern

Zentral- und Osteuropas stellt sich die Lage etwas differenzierter dar. Zwar gehen wir für Länder wie Polen, die Tschechische Republik oder die Slowakei aufgrund des gesamtwirtschaftlichen Umfelds von einer Wirtschaftsabschwächung aus, jedoch wird die Wirtschaftsleistung – im Gegensatz zu den westeuropäischen Ländern – voraussichtlich nicht schrumpfen, sondern nahezu unverändert bleiben oder sogar leicht zunehmen. Ganz anders stellen sich Staaten wie Ungarn oder die Baltischen Staaten dar, die sich zum Jahresende 2008 in erheblichen finanziellen Schwierigkeiten befanden. Für diese Länder wird im Jahr 2009 mit einer abnehmenden Wirtschaftsleistung gerechnet. Russlands Wirtschaft war zuletzt nicht nur wegen der Finanzmarkt- und Konjunkturkrise, sondern auch aufgrund fallender Rohstoffpreise unter Druck geraten. Da aufgrund der schwachen Weltkonjunktur eher mit niedrigen Rohstoffpreisen gerechnet wird, wird die russische Wirtschaft hierdurch weiter belastet.

### Nordamerika (NAFTA)

Für die USA erwarten wir ein ähnliches Bild wie für die westeuropäischen Länder mit einer im Jahr 2009 in der Rezession befindlichen Wirtschaft, deren Lage sich im Folgejahr leicht entspannen könnte. Auch in den USA sind umfangreiche Konjunkturprogramme vorgesehen, deren Wirkung abzuwarten bleibt.

Durch die Bedeutung der Handelsbeziehungen zu den USA werden auch Kanada und Mexiko von dem wirtschaftlichen Abschwung stark belastet, sodass unsere USA-Einschätzung für den gesamten NAFTA-Raum gilt.

### Asien / Pazifik

Japan und Singapur erlebten bereits in der zweiten Jahreshälfte Rückgänge in der Wirtschaftsleistung. Angesichts der Verschlechterung der Weltkonjunktur und der Probleme im Finanzsektor wird die Wirtschaft in diesen Ländern auch im Jahr 2009 unter starkem Druck stehen. Ein sinkendes Bruttoinlandsprodukt ist wahrscheinlich.

Auch die in den vergangenen Jahren stark dynamischen Schwellenländer Asiens sind in den Sog des weltwirtschaftlichen Abschwungs geraten. Mit verringerten Exportmöglichkeiten nach Nordamerika und Europa besteht die Gefahr von Überkapazitäten in der Industrie. Über Rückkopplungseffekte kann sich dies auch auf die inländische Nachfrage auswirken. Für Länder wie China werden zwar weiterhin positive Wachstumsraten erwartet, aufgrund der genannten Faktoren jedoch auf einem deutlich niedrigeren Niveau als in den Vorjahren.

### **Internationale Immobilienmärkte**

Die Finanzmarktkrise hat sowohl die Investoren als auch die Mieter auf den Märkten für Gewerbeimmobilien verunsichert und zu großer Zurückhaltung geführt. Dies macht eine Prognose nach wie vor schwierig. Folgende Tendenzen sind gegenwärtig abschbar:

Die Transaktionsvolumina werden sich – insbesondere im Vergleich zu den Rekordjahren 2006 und 2007 – auch im Jahr 2009 und voraussichtlich auch im Jahr 2010 auf sehr niedrigem Niveau bewegen. Für alle Regionen erwarten wir steigende Investitionsrenditeanforderungen und damit sinkende Preise für Gewerbeimmobilien. Wir erwarten, dass die Mieten für Gewerbeimmobilien weltweit unter Druck stehen werden und wir sehen die Gefahr von Mietrückgängen auch in guten Lagen. Allerdings sind diese weniger von den Tendenzen betroffen als Immobilien in Nebelagen. Mietrückgänge werden weniger durch nominelle Mietreduzierungen als durch mietfreie Zeiten, vermierterfinanzierte Ein- und Ausbauten, geringere Mietindexierung und kürzere Vertragslaufzeit sichtbar. Von den Ertragsrückgängen sind unserer Ansicht nach sowohl Büro-, Einzelhandels-, Logistik- als auch Hotelimmobilien betroffen, da der Konjunkturabschwung alle Wirtschaftssektoren erfasst. Diese Auswirkungen erwarten wir bis in das Jahr 2010 hinein, da die Gewerbeimmobilienmärkte der Konjunktorentwicklung mit etwas zeitlichem Abstand folgen.

### **Europa**

Im Zuge des Wirtschaftsabschwungs und der erwarteten steigenden Arbeitslosigkeit gehen wir davon aus, dass sich die Leerstände an den europäischen Standorten erhöhen und die Gefahr von Mietrückgängen besteht, allerdings in unterschiedlich starker Ausprägung. Hiervon sind nach unserer Einschätzung nicht nur die westeuropäischen Länder, sondern auch die Länder Mittel- und Osteuropas berührt. Wir erwarten im Zuge von Preisrückgängen weiter steigende Renditen. Hiervon werden auch Länder wie Russland betroffen sein, die im europäischen Vergleich bereits jetzt hohe Renditen aufweisen.

### **Nordamerika (NAFTA)**

In Nordamerika und insbesondere in den USA erwarten wir auf den Märkten für Gewerbeimmobilien sehr geringe Transaktionsvolumen und steigende Renditen aufgrund von Preisrückgängen. Die Rezession und die in der zweiten Jahreshälfte 2008 rasch gestiegene Arbeitslosigkeit lässt Druck auf die Mieten und Mietrückgänge für das Jahr 2009 erwarten. Ob sich dies im Jahr 2010 fortsetzen wird, ist davon abhängig, ob sich dann eine Erholung der Wirtschaft zeigen wird. Die Märkte Kanadas und Mexikos, die sich im Jahr 2008 noch als relativ robust erwiesen, werden sich der oben genannten Entwicklung nicht dauerhaft entziehen können.

### **Asien / Pazifik**

Auch in Asien wird das weltwirtschaftliche Umfeld zu rückläufigen Transaktionsvolumen führen. Es besteht auch hier die hohe Wahrscheinlichkeit von Renditesteigerungen aufgrund von Preisrückgängen. Die rege Bautätigkeit in China in den vergangenen Jahren und die Wirtschaftsdämpfung in Japan und Singapur lassen für diese Märkte einen Druck auf die Gewerbeimmobilienmieten erwarten.

Die weitere Entwicklung der Konjunktur und der Gewerbeimmobilienmärkte wird stark von den Stimmungen der Marktteilnehmer geprägt. Diese

sind momentan auf eine negative Entwicklung gerichtet. Es besteht aber die Möglichkeit, dass positive Faktoren, die zurzeit noch nicht absehbar sind, auftreten und die Stimmung und damit auch die Aussichten verbessern. Solche Faktoren könnten beispielsweise die staatlichen Konjunkturprogramme sein.

Auf den Immobilienmärkten könnten positive Signale gesetzt werden, wenn eigenkapitalstarke Investoren wieder bereit sind zu kaufen oder aufgrund der abgenommenen Bautätigkeit der Druck auf die Mieten geringer ausfällt als angenommen.

### **Deutsche Wohnungswirtschaft**

Steigende Energie- und Betriebskosten sowie Klimaschutzmaßnahmen stellen weiterhin nachhaltige Herausforderungen für die Branche dar. Da mittelfristig ein Preisanstieg bei fossilen Energieträgern zu erwarten ist, wird die Ausrüstung der Wohnungsbestände mit alternativer Energieerzeugungstechnik zunehmend an Bedeutung gewinnen. Mit den ab 2009 geltenden anspruchsvolleren Mindestanforderungen an das energiesparende Bauen und Modernisieren durch die Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) ergeben sich für die Wohnungsunternehmen neue gesetzliche Rahmenbedingungen.

Auch in Zukunft stehen kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung zur Steigerung der Werthaltigkeit der Wohnungsbestände im Fokus der Unternehmensaktivitäten. Maßgeblich unterstützt durch die Bundesregierung, wird die Investitionstätigkeit der Unternehmen zunehmen. Allein für die energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen sollen in den kommenden drei Jahren rund 400 Millionen Euro aus einem Programm der Bundesregierung zur Verfügung gestellt werden.

Als Folge der Finanzmarktkrise befindet sich aktuell das Transaktionsvolumen auf dem Wohnimmobilienmarkt auf einem sehr geringen Niveau. Auch für 2009 ist keine Belebung der Handelsaktivitäten zu erwarten. Die Präsenz internationaler Investoren

in der Gesellschafterstruktur deutscher Wohnungsunternehmen hält aber weiter an. Es ist davon auszugehen, dass die teilweise sehr optimistischen Renditeziele vieler kurzfristig orientierter Wohnimmobilieninvestoren sich nicht realisieren lassen. Häufig wurde das Mieterprivatisierungs- und Mieterhöhungspotenzial überschätzt. In Zukunft werden Investoren, deren Businesspläne sich nicht erfüllt haben, daher versuchen, ihre Immobilien wieder zu veräußern. Das Angebot an Wohnungsportfolios wird sich erhöhen, während die Nachfrage angesichts schwieriger Finanzierungsbedingungen rückläufig ist.

Unabhängig von der Finanzmarktkrise wird sich der Markt für Wohnimmobilien weiter ausdifferenzieren. Während die Kaufpreise und Mieten in den Metropolregionen steigen, setzt sich der Preisverfall in wirtschaftlich schwachen Regionen fort. Zusätzlich erhöhen sich die Anforderungen auf der Mieterseite. Modifizierte Haushaltsstrukturen (zum Beispiel Patchwork-Familien, Single- und Senioren-Haushalte) und die Kombination aus Arbeit und Wohnen werden sich daher verstärkt im Angebot der Wohnungsunternehmen niederschlagen.

Um im Wettbewerb erfolgreich zu sein, stehen die Unternehmen vor der Aufgabe, ihr Portfoliomanagement im Hinblick auf Bestandsoptimierung und Wettbewerbsfähigkeit nachhaltig fortzuführen und ihren Kunden zielgruppengerechte Wohnprodukte anzubieten. Vor dem Hintergrund einer steigenden Kostensensibilität der Branche wird sich der Bedarf an Effizienz steigernden IT- und Zahlungsverkehrslösungen weiterhin erhöhen.

### **Unternehmensentwicklung**

Durch die Vereinbarung mit dem SoFFin am Jahresanfang 2009 hat die Aareal Bank die wesentlichen aus der Krise resultierenden Risiken adressiert. Wir haben uns für die Herausforderungen der kommenden Jahre gut gerüstet. Insbesondere wahren wir auf diese Weise die volle Handlungsfähigkeit im operativen Geschäft und verschaffen uns überdies eine gute Ausgangsposition für die Zeit

nach der Krise. Gleichzeitig gewährleisten wir, dass die Aareal Bank im Wettbewerb mit den nationalen und internationalen Häusern, die sich bereits mit staatlicher Hilfe gestärkt haben, keine Nachteile erleidet. Wir bleiben ein verlässlicher Partner für unsere Kunden und unsere Investoren. Wir sind damit zudem unserer gesellschaftlichen Verantwortung nachgekommen und sichern Arbeitsplätze.

Durch die Stille Einlage des SoFFin, die zu 100 % als Kernkapital (Tier 1) angerechnet wird, hätte sich die Kernkapitalquote der Aareal Bank nach dem KSA-Ansatz per Ende 2008 auf 10,3 % erhöht.

### Strukturierte Immobilienfinanzierung

Unser Immobilienfinanzierungsgeschäft wird durch das von der Finanzmarktkrise und vom wirtschaftlichen Abschwung geprägte Umfeld weiterhin negativ beeinflusst. Die mit der Krise verbundenen hohen Volatilitäten an den Kapitalmärkten erlauben es derzeit nicht, verantwortungsvoll eine konkrete Prognose für die nächsten 24 Monate zu kommunizieren. Die Vergütung für die Bereitstellung der Stillen Einlage beziehungsweise Inanspruchnahme des Garantierahmens schlägt sich im Zins- und Provisionsergebnis der Aareal Bank nieder.

Durch den wirtschaftlichen Abschwung erwarten wir Ertragsrückgänge bei Immobilien, die unseren Finanzierungen als Sicherheiten dienen. Gepaart mit der ohnehin erschwerten wirtschaftlichen Situation vieler Immobilieninvestoren, kann dies für 2009 und 2010 zu einer höheren Risikoversorge als in den Jahren 2007 und 2008 führen. Die Bereitstellung der Stillen Einlage erhöht unsere Risikotragfähigkeit. Zudem sind wir auf erstrangige Immobilienfinanzierungen fokussiert und haben wiederum den Schwerpunkt dieser auf Bestandskrediten, bei denen gut vermietete Objekte einen stabilen Cashflow generieren. Der durchschnittliche Beleihungsauslauf unserer gewährten Darlehen liegt mit ca. 70 % deutlich unter dem Wert historischer Krisen. Folglich bieten die hohe Qualität sowie die breite regionale und sektorale Diversifikation unseres Immobilienfinanzierungsportfolios und unserer Kunden die

Chance, dass mögliche starke Ausschläge einzelner Märkte ausgeglichen werden können.

Darüber hinaus sehen wir insbesondere für Immobilieninvestoren verstärkt Schwierigkeiten, Anschlussfinanzierungen für ihre Kredite zu finden. Daher gehen wir davon aus, dass viele Immobilieninvestoren trotz hervorragender Qualität ihrer Projekte auf Prolongationen ihrer Finanzierungen bei ihren bisherigen Banken angewiesen sein werden und erwarten folglich im kommenden Jahr nur geringe Rückzahlungen. Der Zugriff auf staatsgarantierte Refinanzierung ermöglicht uns, unseren Kunden weiterhin Kreditmittel für ihre Projekte zur Verfügung zu stellen. Unser Hauptaugenmerk in den kommenden zwölf Monaten wird dabei unseren Bestandskunden und bestehenden Finanzierungsprojekten gelten. Neben solchen Prolongationen werden wir uns im Neugeschäft in 2009 weiterhin selektiv verhalten und sich bietende Opportunitäten konsequent nutzen.

Unsere Refinanzierungsstruktur ist gut. Wir verfügen über ausreichend liquide Mittel und die durchschnittliche Laufzeit unserer ausgegebenen Kredite liegt unter den Laufzeiten der von uns zur Refinanzierung aufgenommenen Mittel. Sollten allerdings unsere Darlehenskunden über einen längeren Zeitraum und in einem hohen Umfang ihre fälligen Kredite nicht zurückzahlen können, wir diese somit prolongieren müssten, und sollten wir gleichzeitig Fälligkeiten auf unserer Passivseite nicht ersetzen können, werden wir entsprechende Schritte einleiten, wie zum Beispiel die Inanspruchnahme der Garantien des SoFFin.

Eine Chance auf mittel- und langfristige Sicht bietet das sich abzeichnende verstärkte Engagement langfristiger und eigenkapitalstarker Immobilieninvestoren. Diese haben langfristiges Erwirtschaften von Immobilienerträgen und weniger die kurzfristige Gewinnmitnahme aus Marktpreisveränderungen im Blick. Dies wird auf längere Sicht gesehen zu einer Qualitätssteigerung im Markt führen und dadurch auch das Risiko-/Ertragsverhältnis der Finanzierungen verbessern. Die Rückkehr zu einer attraktiveren Bepreisung von Risiken und zu höheren Eigenkapitalanteilen bei den

Finanzierungen erachten wir als positiv für die weitere Entwicklung des Immobilienfinanzierungsgeschäfts.

Die im Jahr 2008 verabschiedeten internationalen Rettungs- und Entwicklungsprogramme für Banken haben noch nicht zu einem nachhaltigen Vertrauensgewinn unter den Marktteilnehmern und damit zu geringeren Volatilitäten an den Märkten geführt. Daher bleiben auch im kommenden Geschäftsjahr mögliche anhaltend hohe Volatilitäten an den Kapitalmärkten wesentliche Herausforderungen für alle Banken.

Mittel- bis langfristig erwarten wir einen abnehmenden Wettbewerbsdruck aufgrund einer geringeren Anzahl von Wettbewerbern insgesamt, durch die Aufgabe oder die Beschneidung der entsprechenden Geschäftsfelder einiger Mitbewerber.

### Consulting / Dienstleistungen

Das Segment Consulting / Dienstleistungen ist durch seine Aufstellung wesentlich weniger von der Finanzmarktkrise und der dadurch verursachten Volatilität betroffen. Daher können hier konkretere Prognosen gegeben werden.

### Aareon

Die Investitionsphase für Blue Eagle / SAP® wurde bereits abgeschlossen. Für die kommenden Geschäftsjahre 2009 und 2010 erwarten wir eine Steigerung der Anzahl der mit Blue Eagle verwalteten Wohneinheiten. Damit einhergehend ist eine Umsatzsteigerung im Consulting-Bereich. Allerdings rechnen wir damit, dass sich unsere Kunden in den nächsten 24 Monaten mit Neuinvestitionen zurückhaltender verhalten, als bisher geplant. Daher haben wir insgesamt unsere Erwartungshaltung gegenüber der Steigerung des Produktergebnisses Blue Eagle etwas zurückgenommen.

Bei unseren Bestandsprodukten GES und Wohn-Data wird die Aareal Bank ihre Marktanteile im Wesentlichen halten. Für den Umsatz unserer Mittelstandslösung GES erwarten wir in den nächsten zwei Jahren leichte Rückgänge, da weiterhin

Kunden zu anderen Aareon-ERP-Produkten wechseln werden.

Die Integration des Produkts Wodis in das Leistungsangebot der Aareon AG wurde zusammen mit den zusätzlich zur Verfügung stehenden Integrierten Services vom Markt sehr gut angenommen. Mit den Integrierten Services bieten wir unseren Kunden einen Mehrwert und verschaffen uns ein wesentliches Differenzierungsmerkmal gegenüber dem Wettbewerb. Für das Produktergebnis erwarten wir eine Steigerung in 2009. Einen wesentlichen Beitrag hierzu werden das Service-Portal Mareon sowie die Versicherungsservices der BauSecura durch die Gewinnung von Neukunden leisten.

### Zahlungsverkehr

Der Bankbereich Institutionelle Wohnungswirtschaft generiert durch sein Angebot an prozessoptimierenden Verfahren für den elektronischen Massenzahlungsverkehr weiterhin stabile Einlagen für die Refinanzierung der Aareal Bank. Um dies zu gewährleisten, werden die technischen Bestandteile der Verfahren ständig in direktem Austausch mit den Kunden weiterentwickelt.

Im kommenden Jahr wird sich der Bankbereich verstärkt darauf konzentrieren, Neukunden zu akquirieren und die Bestandskundenbasis durch die Realisierung von Cross Selling-Effekten noch besser auszunutzen.

Neukundenpotenzial bieten nach wie vor die Kooperationen mit den führenden wohnungswirtschaftlichen Software-Herstellern sowie die Branchen der Gewerbeimmobilien-Verwalter.

Trotz der erwarteten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gehen wir insgesamt davon aus, unser Ziel, das Segmentergebnis vor Steuern in 2009 von 50 bis 60 Mio. €, weiterhin erreichen zu können.

### Aareal Bank Gruppe

Für das laufende Jahr erwartet die Aareal Bank Gruppe negative Auswirkungen auf den Zinsüber-

schuss infolge des rückläufigen Neugeschäftsvolumens im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen. Dieses wird sich aus heutiger Sicht auf 2 bis 3 Mrd. € belaufen und sich maßgeblich auf das Geschäft mit der bestehenden Kundenbasis konzentrieren.

Die Risikovorsorge wird sich nach Einschätzung des Vorstands weiterhin auf einem beherrschbaren, aber deutlich höheren Niveau als 2008 bewegen. Für den Verwaltungsaufwand rechnet der Vorstand nach Konsolidierungseffekten mit einem ähnlichen Wert wie im Vorjahr.

Für das Segment Consulting / Dienstleistungen erwartet die Aareal Bank Gruppe eine Fortsetzung der positiven Entwicklung und eine weitere Steigerung des Ergebnisses.

Belastbare, umfassende Ergebnisprognosen für den Konzern sind vor dem Hintergrund der anhaltenden Finanz- und Wirtschaftskrise derzeit nicht möglich.

Wir halten weiterhin an unserem mittelfristigen RoE-Ziel von 13 % nach Steuern fest. Unter den aktuellen Rahmenbedingungen lässt sich dieses Ziel allerdings nicht mehr an eine bestimmte Jahreszahl knüpfen, sondern stattdessen an den Zeitraum der nächsten zwei bis fünf Jahre.

## Grundzüge des Vergütungssystems

Für die Festlegung von Struktur und Höhe der Vergütung der Mitglieder des Vorstands ist der Aufsichtsrat zuständig. Er legt die Struktur der Gehälter und die anderen Vergütungsbestandteile für den Vorstand fest.

Mit den Mitgliedern des Vorstands bestehen befristete Dienstverträge. Neben den festen Bezügen, die in zwölf gleichen Beträgen monatlich ausbezahlt werden, erhalten die Mitglieder des Vorstands als variable Vergütung einen Bonus sowie als Langfristkomponente eine Zuteilung von Phantomaktien (Langfristkomponente I), die nach einer Haltedauer von drei Jahren in den darauffolgenden

drei Jahren ausgeübt werden können. Darüber hinaus erhalten die Mitglieder des Vorstands als eine weitere Langfristkomponente einen Anspruch auf die Ausübung von zugeteilten Phantomaktien, der sich zu je einem Viertel auf das Jahr der Zuteilung und die drei folgenden Jahre verteilt und der voraussetzt, dass der Dienstvertrag zum Ausübungszeitpunkt vom Vorstandsmitglied nicht selbst beendet wurde (Langfristkomponente II). Grundlage für diese variable Vergütung ist ein Zielsystem, dessen wesentliche Zielgrößen der Jahresüberschuss (Konzern) gemäß den International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie jährlich neu festzulegende qualitative und quantitative Ziele sind.

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist in § 9 der Satzung der Aareal Bank AG geregelt. Aktuell gültig ist für diese Vergütung der Beschluss der Hauptversammlung vom 23. Mai 2006, mit dem das Vergütungssystem des Aufsichtsrats angepasst wurde.

Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats setzt sich analog der des Vorstands aus einer festen und einer variablen Vergütung zusammen. Die variable Vergütung ist erfolgsorientiert und besteht aus einer kurzfristigen und einer langfristigen Komponente.

Weitere Ausführungen zum Vergütungssystem für Vorstand und Aufsichtsrat der Aareal Bank AG sowie zu bestehenden Change of Control-Regelungen befinden sich im Konzernanhang in der Note (84).

## Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB und Erläuternder Bericht gemäß § 120 AktG

### Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das Grundkapital der Aareal Bank AG beträgt 128.265.477,00 € und ist eingeteilt in 42.755.159 nennbetragslose Stückaktien mit dem anteiligen

Betrag am Grundkapital von 3,00 €, die auf den Inhaber lauten. Jede Aktie hat ein Stimmrecht. Keinem Aktionär und keiner Aktionärsgruppe stehen Sonderrechte, die Kontrollbefugnisse gegenüber der Gesellschaft verleihen, zu. Eigene Aktien, die nicht stimmberechtigt wären, hat die Gesellschaft gegenwärtig nicht im Bestand.

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

Für die Ausübung des Stimmrechts oder die Übertragbarkeit von Aktien durch Aktionäre gelten ausschließlich die gesetzlichen Beschränkungen. In den Fällen des § 136 AktG ist das Stimmrecht aus den betroffenen Aktien von Gesetzes wegen ausgeschlossen. Soweit eigene Aktien vorhanden sind, können hieraus gem. § 71 b 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**

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 abzeigen. Der niedrigste Schwellenwert für diese Anzeigepflicht beträgt 3 %. Die Aktien der Aareal Bank AG befinden sich zu 62,77 % in Streubesitz. Die Aareal Holding Verwaltungsgesellschaft mbH ist mit 37,23 % der größte Aktionär der Gesellschaft. Die BT Pension Scheme Trustees Limited, London, hat ihre Beteiligung im Laufe des Geschäftsjahres auf unter 10 % der Stimmrechte vermindert. Darüber hinaus sind uns keine direkten oder indirekten Beteiligungen bekannt, die 10 % der Stimmrechte erreichen oder überschreiten.

#### **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. Gem. § 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). Darüber hinaus ist der Aufsichtsrat ermächtigt, bei Kapitalmaßnahmen die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der jeweiligen Maßnahme anzupassen (§ 5 Absatz 8 der Satzung). Die Hauptversammlung beschließt über Satzungsänderungen mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen bzw., soweit eine Kapitalmehrheit erforderlich ist,

des vertretenen Grundkapitals, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Satzungsänderungen werden mit ihrer Eintragung in das Handelsregister wirksam (§ 181 Abs. 3 AktG).

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

#### **Genehmigtes Kapital**

Die Hauptversammlung vom 15. Juni 2005 hat den Vorstand bis zum 14. Juni 2010 mit Zustimmung des Aufsichtsrats berechtigt, das Grundkapital um bis zu höchstens 58.300.000,00 € durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen. Bei einer Barkapitalerhöhung ist den Aktionären grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand kann das Bezugsrecht der Aktionäre jedoch mit Zustimmung des Aufsichtsrates ausschließen, soweit die Ausnutzung des genehmigten Kapitals im Rahmen einer Kapitalerhöhung erfolgt, die 10 % des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals nicht überschreitet und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet. Weitere Bezugsrechtsausschlüsse sind in § 5 Abs. 4 lit. b) bis d) vorgesehen. Im Falle einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen ist der Vorstand berechtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre insgesamt auszuschließen. Aufgrund der am 6. November 2005 beschlossenen und am 21. November 2005 durchgeführten Kapitalerhöhung beträgt dieses genehmigte Kapital derzeit noch 46.639.504,00 €.

Weiterhin hat die Hauptversammlung vom 21. Mai 2008 den Vorstand ergänzend ermächtigt, bis zum 20. Mai 2013 mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlage um einen Nennbetrag von bis zu höchstens 12.826.545,00 € zu erhöhen. Im Falle einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlage ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen, soweit es nicht aus einem der in § 5 Abs. 6 lit. a) bis d) der Satzung genannten Gründe ausgeschlossen wird. Im Falle einer Kapitalerhöhung gegen Sachein-

lagen ist der Vorstand ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre insgesamt auszuschließen.

#### **Bedingtes Kapital**

Das Grundkapital der Aareal Bank AG ist um bis zu 30 Mio. € durch Ausgabe von bis zu zehn Millionen neuen Inhaberstückaktien bedingt erhöht (§ 5 Abs. 5 der Satzung). Diese bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Options- und Wandelschuldverschreibungen, die gemäß der Hauptversammlungsermächtigung vom 21. Mai 2008 ausgegeben werden. Unter dieser Ermächtigung können bis zum 20. Mai 2013 Options- und Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 600 Mio. € begeben werden. Die Ermächtigung erlaubt auch Tochtergesellschaften der Aareal Bank AG Options- und Wandelschuldverschreibungen auszugeben und gibt der Gesellschaft insoweit die Möglichkeit, mit Zustimmung des Aufsichtsrats hierfür die Garantie zu übernehmen und Aktien zu gewähren, um die daraus resultierenden Wandlungs- bzw. Optionsrechte zu erfüllen. Bei der Ausgabe von Options- oder Wandelschuldverschreibungen kann der Vorstand das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats in bestimmten Fällen ausschließen. Unter gewissen Umständen ist den Inhabern der Wandlungs- bzw. Optionsrechte unbeschadet des § 9 Abs. 1 AktG ein Verwässerungsschutz zu gewähren. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem gemäß dem Beschluss der Hauptversammlung vom 21. Mai 2008 jeweils festgelegten Wandlungs- bzw. Optionspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber der Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen von ihren Wandlungs- bzw. Optionsrechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung verpflichteten Inhaber der Wandelschuldverschreibungen ihre Pflicht zur Wandlung erfüllen und soweit nicht eigene Aktien zur Bedienung dieser Rechte zur Verfügung gestellt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Options- bzw. Wandlungsrechten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die

weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Die Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen, deren Bedienung durch das bedingte Kapital abgesichert ist, soll die Finanzierungsmöglichkeiten der Aareal Bank AG erweitern und dem Vorstand den Weg zu einer flexiblen zeitnahen Finanzierung der Gesellschaft eröffnen, die im Interesse der Gesellschaft liegt. Die Gesellschaft hat bisher von dieser Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

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

Die Hauptversammlung vom 21. Mai 2008 hat den Vorstand gem. § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, bis zum 20. November 2009 eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals zu anderen Zwecken als dem Handel in eigenen Aktien zu erwerben. Der Erwerb darf über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots erfolgen. Auf der Grundlage der Ermächtigung erworbene eigene Aktien kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre in anderer Weise als über die Börse oder durch Angebot an alle Aktionäre an Dritte veräußern, wenn der Kaufpreis den Börsenpreis der Aktien zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht wesentlich unterschreitet. Dabei darf die Zahl der aufgrund dieser Ermächtigung veräußerten Aktien zusammen mit Aktien, die unter Bezugsrechtsausschluss gem. § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zu ihrer Ausnutzung ausgegeben wurden, 10 % des bei der Ausübung vorhandenen Grundkapitals nicht übersteigen. Das Bezugsrecht auf die veräußerten Aktien kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats auch dann ausgeschlossen werden, wenn die Veräußerung gegen Sachleistung erfolgt oder wenn die veräußerten Aktien anstelle neuer Aktien aus einer bedingten Kapitalerhöhung zur Bedienung von Rechten aus Wandelschuldverschreibungen oder Optionsschuldverschreibungen eingesetzt werden sollen. Ferner kann der Vorstand

das Bezugsrecht auch ausschließen, um den Inhabern von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen ein Bezugsrecht auf die Aktien in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung des Wandlungs- bzw. Optionsrechts zustünde. Der Vorstand ist ermächtigt, die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien auch ohne Hauptversammlungsbeschluss einzuziehen. Von dieser Ermächtigung zum Erwerb und zur Veräußerung eigener Aktien wurde im Berichtsjahr kein Gebrauch gemacht.

Die jährlich wiederkehrende Erteilung der Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien entspricht einer verbreiteten Praxis bei börsennotierten Aktiengesellschaften in Deutschland und liegt, wie auch die genehmigten Kapitalia und das bedingte Kapital, im Interesse der Gesellschaft an flexiblen Finanzierungsmöglichkeiten.

#### **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 für den Fall eines Übernahmeangebots**

Für den Fall eines Change of Control und eines hierdurch bedingten Verlusts von Vorstandsämtern erhalten die hiervon betroffenen Mitglieder des Vorstands zur Abgeltung ihrer Gesamtbezüge ihre festgelegten Bezüge sowie einen vertraglich festgesetzten Ausgleich für die variable Vergütung in monatlichen Teilbeträgen für die Dauer der Restlaufzeit ihrer Verträge. Darüber hinaus erhalten die Mitglieder des Vorstands eine Einmalzahlung

---

in Höhe von bis zu rund 45 % ihrer Jahresfestbezüge. Falls bei einem Change of Control Mitglieder des Vorstands ihr Amt niederlegen oder ihren Vertrag trotz eines Angebots der Gesellschaft nicht bereit sind zu verlängern, erhält das jeweilige Mitglied des Vorstands zur Abgeltung der Gesamtbezüge maximal die Hälfte der jeweiligen festen Bezüge und des vertraglich festgesetzten Ausgleichs für die variable Vergütung. Darüber hinaus erhält das Vorstandsmitglied eine Einmalzahlung in Höhe von bis zu rund 30 % der Jahresfestbezüge.

## Inhaltsverzeichnis II

|  |            |
|--|------------|
| <b>Konzernabschluss</b>  | <b>115</b> |
| Konzerngewinn- und -verlustrechnung  | 117        |
| Konzernbilanz  | 119        |
| Konzerneigenkapitalentwicklung   | 120        |
| Konzernkapitalflussrechnung  | 122        |
| Konzernanhang (Notes)  | 123        |
| (A) Allgemeine Ausführungen zur Rechnungslegung  | 123        |
| Rechtliche Grundlagen und Konsolidierungskreis   | 123        |
| Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden   | 124        |
| Spezifische Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden  | 127        |
| (B) Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung  | 138        |
| Zinsüberschuss   | 138        |
| Risikovorsorge im Kreditgeschäft   | 138        |
| Provisionsüberschuss   | 139        |
| Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen  | 139        |
| Handelsergebnis  | 139        |
| Ergebnis aus Finanzanlagen   | 140        |
| Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen  | 140        |
| Ergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien   | 140        |
| Verwaltungsaufwand   | 140        |
| Sonstiges betriebliches Ergebnis   | 141        |
| Abschreibungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte   | 142        |
| Ertragsteuern  | 142        |
| Ergebnis je Aktie  | 143        |
| (C) Erläuterungen zur Konzernbilanz  | 144        |
| Barreserve   | 144        |
| Forderungen an Kreditinstitute   | 144        |
| Forderungen an Kunden  | 144        |
| Risikovorsorge   | 145        |
| Positive Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten   | 145        |
| Handelsaktiva  | 145        |
| Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebenen Geschäftsbereiche                         | 146        |
| Finanzanlagen  | 146        |
| Anteile an at equity bewerteten Unternehmen  | 147        |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien   | 147        |
| Immaterielle Vermögenswerte  | 147        |
| Sachanlagen  | 148        |
| Ertragsteueransprüche  | 149        |
| Aktive latente Steuern   | 150        |
| Sonstige Aktiva  | 150        |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten   | 151        |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kunden   | 151        |
| Verbriefte Verbindlichkeiten   | 151        |
| Negative Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten   | 152        |
| Handelspassiva   | 152        |
| In zur Veräußerung gehaltenen Veräußerungsgruppen und aufgegebenen Geschäftsbereichen enthaltene Verpflichtungen | 152        |

|  |            |
|--|------------|
| Rückstellungen   | 153        |
| Ertragsteuerverpflichtungen                                    | 154        |
| Passive latente Steuern  | 156        |
| Sonstige Passiva   | 156        |
| Nachrangkapital  | 157        |
| Konzerneigenkapital  | 159        |
| (D) Berichterstattung zu den Finanzinstrumenten                | 164        |
| Fair Value der Finanzinstrumente                               | 164        |
| Nettoergebnisse der Finanzinstrumente nach Kategorien          | 165        |
| Aufwand für Wertminderungen                                    | 167        |
| Umwidmung finanzieller Vermögenswerte                          | 167        |
| Übertragung von finanziellen Vermögenswerten ohne Ausbuchung   | 168        |
| Als Sicherheit übertragene und erhaltene Vermögenswerte        | 169        |
| Angaben zum maximalen Kreditausfallrisiko                      | 170        |
| Überfällige, nicht wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte   | 171        |
| Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte                      | 171        |
| Restlaufzeiten von finanziellen Verbindlichkeiten              | 172        |
| Derivative Finanzinstrumente                                   | 173        |
| (E) Segmentberichterstattung                                   | 178        |
| (F) Sonstige Notes   | 184        |
| Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in Fremdwährung           | 184        |
| Nachrangige Vermögenswerte                                     | 184        |
| Leasing-Verhältnisse   | 184        |
| Treuhandgeschäfte  | 185        |
| Eventualverbindlichkeiten und Unwiderrufliche Kreditzusagen    | 185        |
| Konzernkapitalflussrechnung                                    | 186        |
| Angaben zum Kapital gemäß IAS 1.124A                           | 186        |
| Angaben zu Geschäften mit nahe stehenden Personen gemäß IAS 24 | 187        |
| Vergütungsbericht  | 188        |
| Ereignisse nach dem Bilanzstichtag                             | 195        |
| Verzeichnis der Mandate und Corporate Governance Bericht       | 196        |
| Haftungsverhältnisse   | 196        |
| Mitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG                               | 197        |
| Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG                         | 197        |
| Beschäftigte   | 197        |
| (G) Liste des Anteilsbesitzes                                  | 198        |
| (H) Organe der Aareal Bank AG                                  | 199        |
| (J) Mandate von Mitarbeitern der Aareal Bank AG                | 202        |
| Versicherung der gesetzlichen Vertreter                        | 204        |
| Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers                       | 205        |
| <b>Weitere Informationen</b>                                   | <b>207</b> |
| Adressen   | 208        |
| Finanzkalender   | 210        |
| Impressum  | 211        |



# Konzern- abschluss

## Konzernabschluss

## Konzerngewinn- und -verlustrechnung der Aareal Bank Gruppe

|   | Note | 01.01.-31.12.2008 | 01.01.-31.12.2007 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| in Mio. Euro  |      |                   |                   |
| Zinserträge   |      | 2.002             | 1.903             |
| Zinsaufwendungen  |      | 1.530             | 1.492             |
| <b>Zinsüberschuss</b>   | 25   | <b>472</b>        | <b>411</b>        |
| Risikovorsorge im Kreditgeschäft  | 26   | 80                | 77                |
| <b>Zinsüberschuss nach Risikovorsorge</b>   |      | <b>392</b>        | <b>334</b>        |
| Provisionserträge   |      | 212               | 205               |
| Provisionsaufwendungen  |      | 62                | 63                |
| <b>Provisionsüberschuss</b>   | 27   | <b>150</b>        | <b>142</b>        |
| Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen   | 28   | 0                 | 1                 |
| Handelsergebnis   | 29   | -23               | -26               |
| Ergebnis aus Finanzanlagen  | 30   | -95               | 206               |
| Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen                                       | 31   | 7                 | 68                |
| Ergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien                            | 32   | -1                | 1                 |
| Verwaltungsaufwand  | 33   | 347               | 361               |
| Sonstiges betriebliches Ergebnis  | 34   | 34                | 18                |
| Abschreibungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte                                      | 35   | 0                 | 3                 |
| <b>Betriebsergebnis</b>   |      | <b>117</b>        | <b>380</b>        |
| Ertragsteuern   | 36   | 39                | 72                |
| <b>Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag</b>  |      | <b>78</b>         | <b>308</b>        |
| <b>Ergebniszuordnung</b>  |      |                   |                   |
| Konzernfremden Gesellschaftern zugeordneter Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag     |      | 18                | 18                |
| Gesellschaftern der Aareal Bank AG zugeordneter Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag |      | 60                | 290               |
| <b>Ergebnisverwendung</b>   |      |                   |                   |
| Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag   |      | 78                | 308               |
| Konzernfremden Gesellschaftern zugeordneter Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag     |      | 18                | 18                |
| Einstellung in Gewinnrücklagen  |      | -                 | 143               |
| <b>Konzernbilanzgewinn</b>  |      | <b>60</b>         | <b>147</b>        |
| in Euro   |      |                   |                   |
| <b>Ergebnis je Aktie</b>  | 37   | <b>1,41</b>       | <b>6,77</b>       |
| <b>Verwässertes Ergebnis je Aktie</b>   | 37   | <b>1,41</b>       | <b>6,77</b>       |

Das Ergebnis je Aktie errechnet sich, indem das den Stammaktionären der Aareal Bank AG zugeordnete Ergebnis durch den gewichteten Durchschnitt der im Geschäftsjahr ausstehenden Aktien dividiert wird.

## Konzerngewinn- und -verlustrechnung im separierten Quartalsvergleich

|  | 4. Quartal<br>2008 | 3. Quartal<br>2008 | 2. Quartal<br>2008 | 1. Quartal<br>2008 | 4. Quartal<br>2007 |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| in Mio. Euro   |                    |                    |                    |                    |                    |
| Zinserträge  | 511                | 512                | 494                | 485                | 505                |
| Zinsaufwendungen   | 377                | 395                | 380                | 378                | 396                |
| <b>Zinsüberschuss</b>  | <b>134</b>         | <b>117</b>         | <b>114</b>         | <b>107</b>         | <b>109</b>         |
| Risikovorsorge im Kreditgeschäft   | 20                 | 20                 | 20                 | 20                 | 14                 |
| <b>Zinsüberschuss nach Risikovorsorge</b>  | <b>114</b>         | <b>97</b>          | <b>94</b>          | <b>87</b>          | <b>95</b>          |
| Provisionserträge  | 69                 | 47                 | 49                 | 47                 | 53                 |
| Provisionsaufwendungen   | 21                 | 13                 | 14                 | 14                 | 16                 |
| <b>Provisionsüberschuss</b>  | <b>48</b>          | <b>34</b>          | <b>35</b>          | <b>33</b>          | <b>37</b>          |
| Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen  | -3                 | 1                  | 0                  | 2                  | -3                 |
| Handelsergebnis  | -23                | 25                 | -3                 | -22                | -20                |
| Ergebnis aus Finanzanlagen   | -59                | -37                | -8                 | 9                  | 18                 |
| Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen  | 4                  | -                  | 3                  | 0                  | -                  |
| Ergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien                               | -1                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Verwaltungsaufwand   | 86                 | 84                 | 89                 | 88                 | 88                 |
| Sonstiges betriebliches Ergebnis   | 17                 | -5                 | 16                 | 6                  | -9                 |
| Abschreibungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte   | 0                  | -                  | -                  | -                  | 3                  |
| <b>Betriebsergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>                           | <b>11</b>          | <b>31</b>          | <b>48</b>          | <b>27</b>          | <b>27</b>          |
| Ertragsteuern  | 3                  | 11                 | 16                 | 9                  | 5                  |
| <b>Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag</b>   | <b>8</b>           | <b>20</b>          | <b>32</b>          | <b>18</b>          | <b>22</b>          |
| <b>Ergebniszuordnung</b>   |                    |                    |                    |                    |                    |
| Konzernfremden Gesellschaftern zugeordneter<br>Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag     | 4                  | 5                  | 4                  | 5                  | 4                  |
| Gesellschaftern der Aareal Bank AG zugeordneter<br>Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag | 4                  | 15                 | 28                 | 13                 | 18                 |

## Konzernbilanz der Aareal Bank Gruppe

|  | Note | 31.12.2008    | 31.12.2007    |
|--|------|---------------|---------------|
| in Mio. Euro   |      |               |               |
| <b>Aktiva</b>  |      |               |               |
| Barreserve   | 38   | 693           | 1.051         |
| Forderungen an Kreditinstitute   | 39   | 1.165         | 2.245         |
| Forderungen an Kunden  | 40   | 24.771        | 24.985        |
| Risikovorsorge   | 41   | -232          | -190          |
| Positive Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten   | 42   | 1.256         | 899           |
| Handelsaktiva  | 43   | 2.168         | 1.819         |
| Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche                          | 44   | 8             | 20            |
| Finanzanlagen  | 45   | 10.654        | 8.811         |
| Anteile an at equity bewerteten Unternehmen  | 46   | 3             | 92            |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien   | 47   | 94            | 10            |
| Immaterielle Vermögenswerte  | 48   | 86            | 80            |
| Sachanlagen  | 49   | 96            | 101           |
| Ertragsteueransprüche  | 50   | 60            | 32            |
| Aktive latente Steuern   | 51   | 135           | 61            |
| Sonstige Aktiva  | 52   | 202           | 186           |
| <b>Gesamt</b>  |      | <b>41.159</b> | <b>40.202</b> |
| <b>Passiva</b>   |      |               |               |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten   | 53   | 8.977         | 4.953         |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kunden   | 54   | 20.605        | 21.790        |
| Verbriefte Verbindlichkeiten   | 55   | 6.424         | 7.862         |
| Negative Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten   | 56   | 1.313         | 1.128         |
| Handelspassiva   | 57   | 649           | 995           |
| In zur Veräußerung gehaltenen Veräußerungsgruppen und aufgegebenen Geschäftsbereichen enthaltene Verpflichtungen | 58   | -             | 0             |
| Rückstellungen   | 59   | 258           | 273           |
| Ertragsteuerverpflichtungen  | 60   | 21            | 18            |
| Passive latente Steuern  | 61   | 55            | 55            |
| Sonstige Passiva   | 62   | 162           | 183           |
| Nachrangkapital  | 63   | 1.266         | 1.318         |
| Eigenkapital   | 64   |               |               |
| Gezeichnetes Kapital   |      | 128           | 128           |
| Kapitalrücklage  |      | 511           | 511           |
| Gewinnrücklage   |      | 678           | 554           |
| Andere Rücklagen   |      | -192          | 44            |
| Anteile in Fremdbesitz   |      | 244           | 243           |
| Konzernbilanzgewinn  |      | 60            | 147           |
| Eigenkapital gesamt  |      | 1.429         | 1.627         |
| <b>Gesamt</b>  |      | <b>41.159</b> | <b>40.202</b> |

## Konzerneigenkapitalentwicklung<sup>1)</sup>

|  |                      |                 |                | Andere Rücklagen                               |  |                       |                |                                 |                     |                        |                     |
|--|----------------------|-----------------|----------------|--|--|-----------------------|----------------|---------------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|
|  | Gezeichnetes Kapital | Kapitalrücklage | Gewinnrücklage | Rücklage aus Transactions unter Common Control | Rücklage aus Unternehmenszusammenschlüssen | Neubewertungsrücklage | Hedge-Rücklage | Rücklage für Währungsumrechnung | Konzernbilanzgewinn | Anteile in Fremdbesitz | Konzerneigenkapital |
| <b>Konzerneigenkapital zum 01.01.2008</b>  | <b>128</b>           | <b>511</b>      | <b>554</b>     | <b>-26</b>                                     | <b>0</b>                                   | <b>69</b>             | <b>1</b>       | <b>0</b>                        | <b>147</b>          | <b>243</b>             | <b>1.627</b>        |
| Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Gewinne und Verluste                                |                      |                 |                |  |  | -402                  | -2             | 1                               |                     |                        | -403                |
| Umgliederungen der im Eigenkapital erfassten Gewinne und Verluste in die Gewinn- und Verlustrechnung |                      |                 |                |  |  | 78                    |                |                                 |                     |                        | 78                  |
| Neubewertung im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen   |                      |                 |                |  |  |                       |                |                                 |                     |                        | 0                   |
| Veränderung der Steuereffekte (latente Steuern)  |                      |                 |                |  |  | 71                    |                |                                 |                     |                        | 71                  |
| <b>Ergebnis der direkt im Eigenkapital verrechneten Posten</b>                                       |                      |                 |                |  | <b>0</b>                                   | <b>-253</b>           | <b>-2</b>      | <b>1</b>                        |                     |                        | <b>-254</b>         |
| Konzernjahresüberschuss / -fehlbetrag  |                      |                 |                |  |  |                       |                |                                 | 60                  | 18                     | 78                  |
| <b>Gesamtergebnis</b>  |                      |                 |                |  | <b>0</b>                                   | <b>-253</b>           | <b>-2</b>      | <b>1</b>                        | <b>60</b>           | <b>18</b>              | <b>-176</b>         |
| Einstellungen in Gewinnrücklagen   |                      |                 | 126            |  |  |                       |                |                                 | -126                |                        | 0                   |
| Dividendenzahlung  |                      |                 |                |  |  |                       |                |                                 | -21                 |                        | -21                 |
| Effekte aus Transactions unter Common Control  |                      |                 |                | 18   |  |                       |                |                                 |                     |                        | 18                  |
| Umgliederungen   |                      |                 |                |  |  |                       |                |                                 |                     |                        | 0                   |
| Konzernfremden Gesellschaftern zugeordneter Konzernjahresüberschuss / -fehlbetrag                    |                      |                 |                |  |  |                       |                |                                 |                     | -18                    | -18                 |
| Veränderung der Anteile in Fremdbesitz   |                      |                 |                |  |  |                       |                |                                 |                     | 1                      | 1                   |
| Veränderung im Konsolidierungskreis und sonstige Veränderungen                                       |                      |                 | -2             |  |  |                       |                |                                 |                     |                        | -2                  |
| <b>Konzerneigenkapital zum 31.12.2008</b>  | <b>128</b>           | <b>511</b>      | <b>678</b>     | <b>-8</b>                                      | <b>0</b>                                   | <b>-184</b>           | <b>-1</b>      | <b>1</b>                        | <b>60</b>           | <b>244</b>             | <b>1.429</b>        |

in Mio. Euro

<sup>1)</sup> Für allgemeine Erläuterungen zum Konzerneigenkapital vgl. Note (64)

|  | Gezeichnetes Kapital | Kapitalrücklage | Gewinnrücklage | Andere Rücklagen                               |  |                       |                | Rücklage für Währungsumrechnung | Konzernbilanzgewinn | Anteile in Fremdbesitz | Konzerneigenkapital |
|--|----------------------|-----------------|----------------|--|--|-----------------------|----------------|---------------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|
|  |                      |                 |                | Rücklage aus Transactions under Common Control | Rücklage aus Unternehmenszusammenschlüssen | Neubewertungsrücklage | Hedge-Rücklage |                                 |                     |                        |                     |
| <b>Konzerneigenkapital zum 01.01.2007</b>  | <b>128</b>           | <b>511</b>      | <b>314</b>     | <b>-18</b>                                     | <b>0</b>                                   | <b>89</b>             | <b>-2</b>      | <b>-1</b>                       | <b>107</b>          | <b>244</b>             | <b>1.372</b>        |
| Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Gewinne und Verluste                                |                      |                 |                |  |  | 5                     | 1              | 1                               |                     |                        | 7                   |
| Umgliederungen der im Eigenkapital erfassten Gewinne und Verluste in die Gewinn- und Verlustrechnung |                      |                 |                |  |  | -33                   | 2              |                                 |                     |                        | -31                 |
| Neubewertung im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen   |                      |                 |                |  | 13   |                       |                |                                 |                     |                        | 13                  |
| Veränderung der Steuereffekte (latente Steuern)  |                      |                 |                |  |  | 8                     |                |                                 |                     |                        | 8                   |
| <b>Ergebnis der direkt im Eigenkapital verrechneten Posten</b>                                       |                      |                 |                |  | <b>13</b>                                  | <b>-20</b>            | <b>3</b>       | <b>1</b>                        |                     |                        | <b>-3</b>           |
| Konzernjahresüberschuss / -fehlbetrag  |                      |                 |                |  |  |                       |                |                                 | 290                 | 18                     | 308                 |
| <b>Gesamtergebnis</b>  |                      |                 |                |  | <b>13</b>                                  | <b>-20</b>            | <b>3</b>       | <b>1</b>                        | <b>290</b>          | <b>18</b>              | <b>305</b>          |
| Einstellungen in Gewinnrücklagen   |                      |                 | 229            |  |  |                       |                |                                 | -229                |                        | 0                   |
| Dividendenzahlung  |                      |                 |                |  |  |                       |                |                                 | -21                 |                        | -21                 |
| Effekte aus Transactions under Common Control  |                      |                 |                | -8   |  |                       |                |                                 |                     |                        | -8                  |
| Umgliederungen   |                      |                 | 13             |  | -13  |                       |                |                                 |                     |                        | 0                   |
| Konzernfremden Gesellschaftern zugeordneter Konzernjahresüberschuss / -fehlbetrag                    |                      |                 |                |  |  |                       |                |                                 |                     | -18                    | -18                 |
| Veränderung der Anteile in Fremdbesitz   |                      |                 |                |  |  |                       |                |                                 |                     | -1                     | -1                  |
| Veränderung im Konsolidierungskreis und sonstige Veränderungen                                       |                      |                 | -2             |  |  |                       |                |                                 |                     |                        | -2                  |
| <b>Konzerneigenkapital zum 31.12.2007</b>  | <b>128</b>           | <b>511</b>      | <b>554</b>     | <b>-26</b>                                     | <b>0</b>                                   | <b>69</b>             | <b>1</b>       | <b>0</b>                        | <b>147</b>          | <b>243</b>             | <b>1.627</b>        |

in Mio. Euro

## Konzernkapitalflussrechnung<sup>1)</sup>

|   | Cashflow<br>01.01.-31.12.2008 | Cashflow<br>01.01.-31.12.2007 |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| in Mio. Euro  |                               |                               |
| <b>Konzernjahresüberschuss / -fehlbetrag</b>  | <b>78</b>                     | <b>308</b>                    |
| Abschreibungen, Wertberichtigungen und Zuschreibungen auf Forderungen   | 80                            | 63                            |
| Zuführungen (Auflösungen) zu (von) Rückstellungen im Kreditgeschäft   | 10                            | 16                            |
| Abschreibungen (Zuschreibungen) auf Anlagevermögen  | 89                            | 24                            |
| Andere zahlungsunwirksame Veränderungen   | -2.723                        | 643                           |
| Gewinne (Verluste) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens  | 65                            | -197                          |
| Sonstige Anpassungen  | 400                           | 57                            |
| <b>Zwischensumme</b>  | <b>-2.001</b>                 | <b>914</b>                    |
| Veränderungen Forderungen an Kreditinstitute  | 1.089                         | 444                           |
| Veränderungen Forderungen an Kunden   | 519                           | -1.923                        |
| Veränderungen Handelsaktiva   | -                             | 0                             |
| Veränderungen anderer Aktiva aus operativer Geschäftstätigkeit  | 188                           | 465                           |
| Veränderungen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten  | 4.250                         | -417                          |
| Veränderungen Verbindlichkeiten gegenüber Kunden  | -599                          | 164                           |
| Veränderungen verbrieftete Verbindlichkeiten  | -1.323                        | 722                           |
| Veränderungen Handelspassiva  | 0                             | 0                             |
| Veränderungen Rückstellungen  | -82                           | -102                          |
| Veränderungen anderer Passiva aus operativer Geschäftstätigkeit   | -132                          | -260                          |
| Gezahlte / Erhaltene Ertragsteuern  | -44                           | 27                            |
| Erhaltene Zinsen  | 1.632                         | 2.668                         |
| Gezahlte Zinsen   | -1.837                        | -2.565                        |
| Erhaltene Dividenden  | 0                             | 0                             |
| <b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>   | <b>1.660</b>                  | <b>137</b>                    |
| Einzahlungen aus Veräußerungen von Finanzanlagen und at equity bewerteten Unternehmen   | 591                           | 2.748                         |
| Auszahlungen aus dem Erwerb von Finanzanlagen und at equity bewerteten Unternehmen  | -2.404                        | -3.028                        |
| Einzahlungen aus Veräußerungen von Sachanlagen, Immateriellen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 22                            | 194                           |
| Auszahlungen aus dem Erwerb von Sachanlagen, Immateriellen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien    | -140                          | -218                          |
| Effekte aus Veränderungen des Konsolidierungskreises  | -                             | -                             |
| Mittelveränderungen aus sonstiger Investitionstätigkeit   | -                             | 0                             |
| <b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>   | <b>-1.931</b>                 | <b>-304</b>                   |
| Auszahlungen von Dividenden   | -21                           | -21                           |
| Mittelveränderungen aus Nachrangkapital   | -49                           | -72                           |
| Mittelveränderungen aus sonstiger Finanzierungstätigkeit  | -17                           | -20                           |
| <b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>  | <b>-87</b>                    | <b>-113</b>                   |
| <b>Zahlungsmittelbestand zum 01.01.</b>   | <b>1.051</b>                  | <b>1.331</b>                  |
| Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit  | 1.660                         | 137                           |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit  | -1.931                        | -304                          |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit   | -87                           | -113                          |
| <b>Zahlungsmittelbestand zum 31.12.</b>   | <b>693</b>                    | <b>1.051</b>                  |

<sup>1)</sup> Für allgemeine Erläuterungen zum Konzernkapitalflussrechnung vgl. Note (81)

## Konzernanhang (Notes)

### (A) Allgemeine Ausführungen zur Rechnungslegung

#### Rechtliche Grundlagen und Konsolidierungskreis

Die Aareal Bank AG ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Wiesbaden, Deutschland. Sie ist Muttergesellschaft eines international agierenden Immobilienfinanzierungs- und Dienstleistungskonzerns.

Die Aareal Bank AG hat als börsennotierte Aktiengesellschaft für das am 31. Dezember 2008 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 § 315a Abs. 1 HGB aufgestellt. Die Berichtswährung ist Euro (EUR).

Der Konzernabschluss ist am 10. März 2009 durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben worden. Die Veröffentlichung des Konzernabschlusses erfolgt voraussichtlich am 27. März 2009.

Zum 31. Dezember 2008 werden sämtliche Tochterunternehmen und sämtliche Gemeinschaftsunternehmen der Aareal Bank AG durch Konsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Alle Unternehmen, auf die die Aareal Bank AG einen maßgeblichen Einfluss ausüben kann (assoziierte Unternehmen), werden at equity bewertet.

Im Geschäftsjahr 2008 ergaben sich die folgenden Änderungen im Konsolidierungskreis:

Die Aareal Bank AG hat zum 31. März 2008 die bis dahin zur Aareal Bank Gruppe gehörende Aareal Financial Services USA Inc., Wilmington/Delaware auf die im Januar 2008 gegründete und ebenfalls zur Aareal Bank Gruppe gehörende Aareal Capital Corporation, Wilmington/Delaware verschmolzen.

Die Aareal Bank AG hat im 4. Quartal 2008 25 % der Anteile an der Main Triangel GmbH, Wiesbaden, zu einem Kaufpreis von 1 € erworben. Der Anteilsbesitz hat sich damit von zuvor 50 % auf 75 % erhöht. Das Bundeskartellamt hat der Transaktion am 15. Oktober 2008 zugestimmt.

Die bisher quotaal in den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaft wird daher seit November 2008 vollkonsolidiert. Die im Rahmen des Konzernabschlusses der Main Triangel GmbH zuzurechnenden Vermögenswerte und Schulden zeigt die folgende Übersicht:

|  | Buchwerte vor Neubewertung gem. IFRS 3.36 | Buchwerte nach Neubewertung gem. IFRS 3.36 |
|--|---|--|
| in Mio. Euro                                 |   |  |
| Immobilien                                   | 76  | 76   |
| Sonstige Vermögenswerte                      | 4   | 4  |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 61  | 61   |
| Sonstige Schulden                            | 19  | 19   |

Die Vollkonsolidierung führte zum Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 0,5 Mio. €. Im Konzernergebnis der Aareal Bank Gruppe per 31. Dezember 2008 ist das laufende Ergebnis 2008 der Main Triangel GmbH bis zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung quotaal im Konzernergebnis enthalten (4 Mio. €). Seit dem Zeitpunkt der Vollkonsolidierung entstandene Gewinne und Verluste werden vollständig in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung berücksichtigt (-1 Mio. €), wobei eine Ergebniszuordnung auf die Gesellschafter der Aareal Bank AG (-0,8 Mio. €) und die konzernfremden Gesellschafter (0,2 Mio. €) erfolgt.

Darüber hinaus fanden einige Verschmelzungen innerhalb der Aareal Bank Gruppe sowie vereinzelte Zukäufe/Verkäufe statt, die aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind.

Eine Übersicht der wesentlichen zum 31. Dezember 2008 bestehenden Tochtergesellschaften mit Angabe des Sitzlands und der Stimmrechtsanteile ist im Abschnitt „(G) Liste des Anteilsbesitzes“ dieses Geschäftsberichts enthalten. Die vollständige Aufstellung des Anteilsbesitzes ist im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht und dort für jedermann einsehbar.

## Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### (1) Rechnungslegungsgrundsätze

Die Bilanzierung und Bewertung erfolgt konzerneinheitlich.

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

Bei der Angabe von Informationen wird der Grundsatz der Wesentlichkeit beachtet.

Das grundsätzliche Verrechnungsverbot von Vermögenswerten und Verpflichtungen wird beachtet. Sind die Kriterien gemäß IAS 12.74 erfüllt, wird eine Aufrechnung von latenten Steueransprüchen und latenten Steuerverpflichtungen vorgenommen.

Aufwendungen und Erträge werden periodengerecht abgegrenzt.

Die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Konzernabschluss ist von den der Abschlusserstellung zugrunde liegenden Ansatz- und Bewertungsmethoden sowie infolge der Unsicherheit künftiger Ereignisse von Schätzungen und Annahmen abhängig. Sind für die Bilanzierung und Bewertung Annahmen und Schätzungen 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 wesentlichsten zukunftsbezogenen Annahmen und Quellen von Schätzungsunsicherheiten, aufgrund derer ein beträchtliches Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden erforderlich sein wird, ergeben sich insbesondere bei der Ermittlung der Pensionsverpflichtungen, der Risikovorsorge im Kreditgeschäft, bei der Bewertung von Geschäfts- und Firmenwerten, Immobilien und aktiven latenten Steuern sowie bei der Ermittlung von beizulegenden Zeitwerten von bestimmten Finanzinstrumenten.

### (2) 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 die funktionale Währung und die Konzernberichts-währung darstellt.

Die Umrechnung in die funktionale Währung bei den auf ausländische Währung lautenden monetären Vermögenswerten und Schulden, nicht abgewickelten Kassageschäften sowie 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. Devisentermingeschäfte werden zum Terminkurs am Bilanzstichtag bewertet.

Die aus der Währungsumrechnung von monetären Vermögenswerten und Schulden resultierenden Ergebnisse werden erfolgswirksam berücksichtigt. Ergebnisse aus der Währungsumrechnung von nicht monetären Positionen werden entsprechend der der Position zugrunde liegenden Bewertungskategorie entweder erfolgsneutral in der Rücklage für Währungsumrechnung oder erfolgswirksam im Handelsergebnis erfasst.

Die nicht auf Euro lautenden Jahresabschlüsse von in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen werden zum Stichtagskurs umgerechnet. Ergebnisse aus der Umrechnung werden erfolgsneutral in der Rücklage für Währungsumrechnung erfasst.

### **(3) Konsolidierung**

Tochterunternehmen sind alle Unternehmen, bei denen die Obergesellschaft eines Konzerns die Kontrolle über die Finanz- und Geschäftspolitik inne hat um daraus Nutzen zu ziehen. Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an in den Konzernabschluss einbezogen (Vollkonsolidierung), an dem die Kontrolle auf die Obergesellschaft übergegangen ist. Sie werden zu dem Zeitpunkt endkonsolidiert, an dem die Kontrolle endet.

Die aus der Vollkonsolidierung eventuell resultierenden Minderheitenanteile (Anteile in Fremdbesitz) werden in der Konzernbilanz separat innerhalb des Eigenkapitals ausgewiesen.

Vermögenswerte, Schulden, Aufwendungen und Erträge von gemeinschaftlich geführten Unternehmen werden quotal in den Konzernabschluss einbezogen.

Die Erstkonsolidierung 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 ausgewiesenen – Vermögenswerte und Schulden 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 wird ertragswirksam vereinnahmt.

Konzerninterne Transaktionen, Salden und Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen werden eliminiert. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von Tochtergesellschaften wurden, sofern notwendig, geändert, um eine konzerneinheitliche Bilanzierung zu gewährleisten.

Assoziierte Unternehmen sind diejenigen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht und auf die der Konzern maßgeblichen Einfluss ausüben kann, aber keine Kontrolle besitzt.

Die assoziierten Unternehmen werden nach der Equity-Methode bewertet. Der Anteil des Konzerns an Gewinnen und Verlusten von assoziierten Unternehmen wird vom Zeitpunkt des Anteilerwerbs an in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung erfasst. Der (Equity-) Beteiligungsbuchwert wird um diese fortgeschrieben.

#### **(4) Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Im Zuge der Verschärfung der Finanzmarktkrise hat das International Accounting Standards Board (IASB) am 13. Oktober 2008 Änderungen bezüglich der Bilanzierungsstandards IAS 39 und IFRS 7 (Amendments to IAS 39 and IFRS 7: Reclassification of Financial Assets) verabschiedet. Die EU hat diesen Änderungen zugestimmt und die Änderungen im Amtsblatt vom 16. Oktober 2008 veröffentlicht.

Diese Änderungen konnten bis zum 1. November 2008 rückwirkend zum 1. Juli 2008 angewendet werden. Bei den Änderungen handelt es sich um die Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen über die bisher geltenden Regelungen hinaus Umwidmungen von nicht derivativen finanziellen Vermögenswerten innerhalb der Bewertungskategorien gemäß IAS 39 vornehmen zu können.

Von der Möglichkeit der Anwendung dieser Neuregelung hat die Aareal Bank Gruppe Gebrauch gemacht. In Bezug auf die Auswirkungen der geänderten Bilanzierungsvorschriften auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns verweisen wir auf die Ausführungen unter Note (68) Umwidmung finanzieller Vermögenswerte im Kapitel (D) Berichterstattung zu den Finanzinstrumenten.

Daneben wurden im Geschäftsjahr 2008 die folgenden Bilanzierungsstandards (IAS/IFRS) und Interpretationen (SICs/IFRICs) vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegeben und von der Europäischen Kommission übernommen:

- Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: A Revised Presentation
- Amendment to IAS 23 Borrowing Costs
- Amendment to IFRS 2 Share-Based Payment: Vesting Conditions and Cancellations
- IFRIC 13 Customer Loyalty Programmes
- IFRIC 14 IAS 19 The Limit of a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements and their Interaction

Diese Standards und Interpretationen wurden im Dezember 2008 in den Kreis der IFRS-Regelungen aufgenommen, die spätestens mit Beginn des ersten Geschäftsjahres, das nach dem 31. Dezember 2008 beginnt, verpflichtend anzuwenden sind. Von der Möglichkeit einer vorzeitigen Anwendung machte die Aareal Bank Gruppe keinen Gebrauch.

Die erstmalige Anwendung der neuen Standards und Interpretationen in 2009 wird keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bilanzierung und Bewertung im Konzern haben.

Die im November 2007 von der Europäischen Kommission übernommenen und vom IASB herausgegebenen IFRS 8, „Operating Segments“ sind erstmals in der Berichtsperiode eines am 1. Januar 2009 oder danach beginnenden Geschäftsjahres anzuwenden. Sie lösen den bisherigen Standard IAS 14, „Segment Reporting“, ab. Die Aareal Bank Gruppe hat von der Möglichkeit der vorzeitigen Anwendung Gebrauch gemacht und den Standard erstmals im Geschäftsjahr 2008 angewendet. Durch die Anwendung ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bilanzierung und Bewertung im Konzern, insbesondere

ergaben sich keine Änderungen bei den seitens der Aareal Bank Gruppe als berichtspflichtig eingestuften Geschäftssegmenten.

## Spezifische Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### (5) Definition und Klassifizierung von Finanzinstrumenten

Gemäß IAS 32 wird unter einem Finanzinstrument ein Vertrag verstanden, der gleichzeitig bei dem einen Vertragspartner zu einem finanziellen Vermögenswert und bei dem anderen Vertragspartner zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führt.

Im Aareal Bank Konzern sind Finanzinstrumente, die in den Anwendungsbereich des IAS 39 fallen, in den folgenden Bilanzpositionen enthalten:

- Barreserve
- Forderungen an Kreditinstitute
- Forderungen an Kunden
- Positive Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten
- Handelsaktiva
- Finanzanlagen
- Ertragsteueransprüche
- Sonstige Aktiva
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
- Verbindlichkeiten gegenüber Kunden
- Verbriefte Verbindlichkeiten
- Negative Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten
- Handelspassiva
- Ertragsteuerverpflichtungen
- Sonstige Passiva
- Nachrangkapital

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. Ein finanzieller Vermögenswert wird bei Endfälligkeit oder bei Verlust der wesentlichen Chancen und Risiken bzw. bei Verlust der Kontrolle über die vertraglichen Rechte aus diesem Vermögenswert ausgebucht. Eine finanzielle Verbindlichkeit wird bei deren Tilgung ausgebucht.

Gemäß IAS 39 sind alle finanziellen Vermögenswerte im Zugangszeitpunkt einer der folgenden (Bewertungs-) Kategorien zuzuordnen:

- Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss
- Held to Maturity (htm)
- Loans and Receivables (lar)
- Available for Sale (afs)

---

Innerhalb der Kategorie Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss erfolgt eine weitere Differenzierung nach den (Unter-) Kategorien

- Held for Trading (hft) und
- Designated as at Fair Value through Profit or Loss (dfvtp)

Der Kategorie Held for Trading werden Finanzinstrumente mit einer kurzfristigen Gewinnerzielungs- und Wiederveräußerungsabsicht sowie alle Derivate, die nicht als Sicherungsinstrument in einer bilanziellen Sicherungsbeziehung stehen, zugeordnet.

Unabhängig von einer Handelsabsicht besteht die Möglichkeit, Finanzinstrumente unter bestimmten Voraussetzungen unwiderruflich als at Fair Value zu designieren (Fair Value Option).

Die Aareal Bank Gruppe nutzt die Fair Value Option für bestimmte strukturierte Finanzinstrumente, die ein eingebettetes Derivat oder mehrere eingebettete Derivate enthalten. Dadurch wird die Aufspaltung dieser Produkte in ein separates Derivat und einen Basisvertrag vermieden. Die Designation ist nicht zulässig, wenn das eingebettete Derivat die ansonsten aus dem Vertrag anfallenden Cashflows nur unerheblich modifiziert oder wenn ohne jegliche oder bereits nach oberflächlicher Prüfung ersichtlich ist, dass eine Abspaltung des Derivates vom Basisvertrag unzulässig ist.

Die Fair Value Option wurde ausschließlich bei der Bewertung von Vermögenswerten und nicht bei der Bewertung von Verbindlichkeiten angewendet.

Der Unterkategorie Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss zugeordnete Finanzinstrumente werden bei deren erstmaligem Ansatz zum Fair Value ohne Berücksichtigung von Transaktionskosten und in der Folge erfolgswirksam zum Fair Value bewertet.

Finanzinstrumente der Kategorie Held to Maturity sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte, die feste oder bestimmbare Zahlungen und einen Fälligkeitstermin aufweisen. Finanzinstrumente können dieser Kategorie nur zugeordnet werden, wenn die Absicht und Fähigkeit besteht, diese Finanzinstrumente bis zur Fälligkeit zu halten. Der Kategorie Held to Maturity zugeordnete Finanzinstrumente werden bei deren erstmaligem Ansatz zum Fair Value zuzüglich direkt zuordenbarer Transaktionskosten und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Die Kategorie Loans and Receivables umfasst nicht derivative Finanzinstrumente mit festen oder bestimm- baren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Der Kategorie Loans and Receivables zugeordnete Finanzinstrumente werden bei deren erstmaligem Ansatz zu Anschaffungskosten einschließ- lich direkt zuordenbarer Transaktionskosten und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten be- wertet.

Die Kategorie Available for Sale umfasst finanzielle Vermögenswerte, die für eine unbestimmte Zeit gehalten werden oder die bei einem Bedarf an Liquidität oder einer Änderung der Marktbedingungen verkauft werden können und keiner der vorgenannten Kategorien zugeordnet wurden. Sie werden ebenfalls bei deren erstmaligem Ansatz zum Fair Value einschließlich direkt zuordenbarer Transaktions- kosten und in der Folge erfolgsneutral zum Fair Value bewertet.

Die Aareal Bank Gruppe prüft zu jedem Bilanzstichtag, ob objektive Hinweise auf eine Wertminderung bei finanziellen Vermögenswerten vorliegen. Dazu wurden Aufgreifkriterien festgelegt, bei deren Eintritt

---

das Vorliegen eines objektiven Hinweises für eine Wertminderung geprüft wird. Wenn ein objektiver Hinweis vorliegt und negative Auswirkungen auf die zukünftigen Cashflows des finanziellen Vermögenswertes aus dem Schadensfall zu erwarten sind, wird eine Wertminderung vorgenommen.

Ein solches Aufgreifkriterium liegt für gehaltene Schuldtitel z. B. bei einer Herabstufung des externen Bonitätsratings auf „BBB oder schlechter“ vor. Objektive Hinweise auf eine Wertminderung liegen ebenfalls bei erheblichen finanziellen Schwierigkeiten des Emittenten oder Schuldners, bei Vertragsbrüchen oder bei erhöhter Wahrscheinlichkeit einer Insolvenz des Kreditnehmers vor. Für Eigenkapitalinstrumente ist ein Kursrückgang um mehr als 20 % unter die durchschnittlichen Anschaffungskosten als Aufgreifkriterium maßgeblich oder wenn der Kurs am Bewertungsstichtag seit mehr als einem Jahr unter den durchschnittlichen Anschaffungskosten für das jeweilige Eigenkapitalinstrument liegt.

Bei Vorliegen einer Wertminderung wird der Buchwert eines finanziellen Vermögenswertes der Kategorie Loans and Receivables oder Held to Maturity erfolgswirksam auf den Barwert der erwarteten zukünftigen Cashflows abgeschrieben. Der erzielbare Betrag ist der Barwert der aus dem finanziellen Vermögenswert in der Zukunft zu erwartenden Zahlungsströme. Sind die Gründe für eine Wertminderung in der Folge entfallen, so sind die notwendigen Wertaufholungen erfolgswirksam vorzunehmen. Eine Zuschreibung über die (fortgeführten) Anschaffungskosten hinaus ist nicht zulässig. Die Wertminderung bei einem Finanzinstrument der Kategorie Available for Sale führt zu einer Umbuchung der bisher erfolgsneutral in der Neubewertungsrücklage erfassten kumulierten Verluste in die Gewinn- und Verlustrechnung. Bei Wegfall der Gründe für die Wertminderung ist nur bei Fremdkapitaltiteln eine ergebniswirksame Wertaufholung bis zur Höhe der fortgeführten Anschaffungskosten zulässig. Darüber hinausgehende Beträge sowie Wertaufholungen bei Eigenkapitaltiteln werden stets ergebnisneutral in der Neubewertungsrücklage erfasst.

Finanzielle Verbindlichkeiten sind gemäß IAS 39 einer der beiden folgenden (Bewertungs-) Kategorien zuzuordnen:

- Financial Liabilities at Fair Value through Profit or Loss
- Liabilities measured at amortised cost (Iac)

Die Kategorie Financial Liabilities at Fair Value through Profit or Loss entspricht der für finanzielle Vermögenswerte bestehenden gleichnamigen Kategorie. Der Kategorie Financial Liabilities at Fair Value through Profit or Loss zugeordnete finanzielle Verbindlichkeiten werden bei deren erstmaligem Ansatz zum Fair Value ohne Berücksichtigung von Transaktionskosten und in der Folge zum Fair Value bewertet.

Alle finanziellen Verbindlichkeiten, die nicht als at Fair Value through Profit or Loss kategorisiert werden, fallen in die Kategorie Liabilities measured at amortised cost. Der Kategorie Liabilities measured at amortised cost zugeordnete finanzielle Verbindlichkeiten werden bei deren erstmaligem Ansatz zum Fair Value abzüglich Transaktionskosten und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Besteht bei eingebetteten Derivaten eine Trennungspflicht im Sinne des IAS 39.11, so wird der Basisvertrag nach den Standards für das entsprechende Finanzinstrument bilanziert, während das abgetrennte Derivat gesondert bilanziert wird oder der Gesamtvertrag wird der Fair Value Option zugeordnet.

## **(6) Forderungen**

Forderungen werden in den Positionen Forderungen an Kunden, Forderungen an Kreditinstitute und in den sonstigen Aktiva ausgewiesen. Sie sind der Kategorie Loans and Receivables zugeordnet.

Aus der Kreditvergabe erzielte Zinserträge werden zeitanteilig erfasst. Der Ausweis der gebildeten Zinsabgrenzungen erfolgt unter der jeweiligen Forderungsposition.

Zinserträge werden nicht mehr vereinnahmt, wenn – ungeachtet der rechtlichen Position – nicht mehr mit einem Mittelzufluss aus den Zinsforderungen gerechnet werden kann.

## **(7) Risikovorsorge**

Die Risikovorsorge umfasst Einzelwertberichtigungen und Portfoliowertberichtigungen.

Einzelwertberichtigungen werden gebildet, sofern die zukünftig erwarteten Cashflows den Buchwert einer Forderung unterschreiten. Dies ist dann der Fall, wenn aufgrund beobachtbarer Kriterien wahrscheinlich ist, dass nicht alle Zins- und Tilgungsverpflichtungen vertragsgemäß geleistet werden können. Die barwertige Ermittlung des voraussichtlich erzielbaren Betrags erfolgt auf Basis der erwarteten zukünftigen Zahlungsströme unter Berücksichtigung der Verwertbarkeit der gestellten Sicherheiten. Die ermittelten Zahlungsströme werden über den geschätzten Vermarktungszeitraum mit dem Effektivzinssatz abgezinst. Die Sicherheiten bestehen weitgehend in Form von Grundschulden/Hypotheken. Die Bewertung der Grundschulden/Hypotheken orientiert sich an dem unter Note (13) dargestellten Verfahren zur Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Portfoliowertberichtigungen werden im Aareal Bank Konzern auf Basis historischer konzernspezifischer Ausfalldaten ermittelt. Die für die Berechnung verwendeten Risikoparameter richten sich in erster Linie nach den in regelmäßigen Abständen ermittelten durchschnittlichen Beleihungsausläufen im Immobilienkreditportfolio des Konzerns. Im Geschäftsjahr 2008 wurde aufgrund der negativen konjunkturellen Entwicklung eine zusätzliche Portfoliowertberichtigung gebildet.

Die Risikovorsorgebildung und -auflösung erfolgt unmittelbar über die Gewinn- und Verlustrechnung. Der Bestand an Risikovorsorge wird unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos separat vom Forderungsbestand ausgewiesen. Die durch den Zeitablauf bedingte Erhöhung des Barwerts einer wertberichtigten Forderung (sogenanntes Unwinding) führt zu einer entsprechenden Veränderung des Wertberichtigungskontos und wird als Zinsertrag ausgewiesen. Die Berechnung des Zinsertrags erfolgt unter Verwendung des ursprünglichen Effektivzinssatzes der Forderung.

Uneinbringliche Forderungen werden gegen zuvor gebildete Einzelwertberichtigungen bzw. mittels Direktabschreibungen ausgebucht. Eingänge auf abgeschriebene Forderungen werden erfolgswirksam vereinnahmt.

## **(8) Handelsaktiva bzw. -passiva**

In den Handelsaktiva weist die Aareal Bank Gruppe die positiven Marktwerte aus nicht in bilanziellen Sicherungsbeziehungen stehenden derivativen Finanzinstrumenten sowie Wertpapiere, die mit kurzfristiger

---

Verkaufsabsicht erworben wurden, aus. In den Handelspassiva werden die negativen Marktwerte aus Stand-Alone-Derivaten erfasst. Darüber hinaus werden unter den Handelsaktiva bzw. -passiva auch Forderungen und Verbindlichkeiten aus Geldmarktgeschäften ausgewiesen. Die in diesen Posten ausgewiesenen Finanzinstrumente sind der Bewertungskategorie at Fair Value through Profit or Loss zugeordnet. Ergebnisse aus Zinsen sowie der Bewertung und Realisierung von Handelsaktiva/-passiva werden in der Gewinn- und Verlustrechnung im Handelsergebnis ausgewiesen. Die Zinsen aus zur Refinanzierung abgeschlossenen Devisentermingeschäften werden im Zinsergebnis ausgewiesen.

### **(9) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche**

Langfristige Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen inklusive aufgebener Geschäftsbereiche, die im Sinne des IFRS 5 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert werden, sind grundsätzlich mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten zu bewerten und in der Bilanz separat auszuweisen. Gewinne und Verluste aus aufgegebenen Geschäftsbereichen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung ebenfalls getrennt auszuweisen.

### **(10) Sicherungszusammenhänge**

Die im Bestand der Aareal Bank Gruppe befindlichen derivativen Finanzinstrumente (Derivate) dienen im Wesentlichen der Absicherung von Zins- und Währungsrisiken.

Sollen Derivate als Sicherungsinstrumente eingesetzt und entsprechend bilanziert werden (Hedge-Accounting), sind umfangreiche Dokumentationsanforderungen zu erfüllen. Darüber hinaus muss der Sicherungszusammenhang mindestens vierteljährlich auf die Erfüllung der Effektivitätskriterien hin getestet werden.

Das Hedge-Accounting erfolgt auf Basis von Clean Fair Values.

Bei als Sicherungsinstrument eingesetzten Derivaten unterscheidet man zwischen Fair Value-Hedges und Cashflow-Hedges.

Fair Value-Hedges dienen der Marktwertabsicherung von Grundgeschäften. Die auf das abgesicherte Risiko bezogenen Bewertungsgewinne oder -verluste aus dem Grundgeschäft werden zusammen mit den entsprechenden Fair Value Änderungen des Sicherungsinstruments erfolgswirksam in der Position Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen erfasst. Ist die Sicherungsbeziehung in vollem Umfang effektiv, kompensieren sich die Bewertungsergebnisse. Der Ausweis von aus dem Grund- und Sicherungsgeschäft resultierenden Zinsen erfolgt im Zinsergebnis.

Aus der Absicherung resultierende Buchwertanpassungen des Grundgeschäfts werden nach Beendigung der Sicherungsbeziehung bis zum Laufzeitende des Geschäfts erfolgswirksam aufgelöst.

Derivate, die im Rahmen eines Cashflow-Hedges als Sicherungsinstrumente eingesetzt werden, dienen der Absicherung zukünftiger Zahlungsströme. Die effektiven Bewertungsergebnisse aus dem Derivat werden erfolgsneutral in der Neubewertungsrücklage erfasst. Ineffektive Teile der Bewertungsgewinne oder -verluste sind unmittelbar erfolgswirksam und werden im Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen ausgewiesen. Nach Beendigung der Sicherungsbeziehung werden die in der Neubewertungsrücklage erfassten

Beträge immer dann in die Gewinn- und Verlustrechnung überführt, wenn Ergebnisse im Zusammenhang mit dem ehemaligen Grundgeschäft erfolgswirksam werden. Die Bilanzierung des Grundgeschäfts erfolgt nach den Vorschriften für die jeweilige Bewertungskategorie der das Grundgeschäft zugeordnet ist.

Bewertungsergebnisse aus einzelnen Stand-Alone-Derivaten, die der wirtschaftlichen Absicherung von Marktpreisrisiken dienen, jedoch nicht die formalen Kriterien für das Hedge-Accounting erfüllen, werden gemeinsam mit den Effekten aus der Bewertung des abgesicherten Risikos im Handelsergebnis ausgewiesen. Die laufenden Zinsen aus solchen Derivaten werden gemeinsam mit den Zinsen aus den abgesicherten Grundgeschäften im Zinsergebnis gezeigt.

### **(11) Finanzanlagen**

Unter den Finanzanlagen weist die Aareal Bank Gruppe Wertpapiere in Form von Anleihen und Schuldverschreibungen, Aktien sowie Anteilen an Investmentfonds aus. Darüber hinaus werden in dieser Position Beteiligungen an Unternehmen ausgewiesen, über die die Aareal Bank AG weder die wirtschaftliche Kontrolle hat noch einen maßgeblichen Einfluss auf diese ausüben kann.

Sämtliche unter den sonstigen Finanzanlagen ausgewiesenen Vermögenswerte werden bei Zugang zu Anschaffungskosten zuzüglich zurechenbarer Transaktionskosten bilanziert.

Agien bzw. Disagien werden erfolgswirksam linear über die Laufzeit verteilt.

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere sind den Bewertungskategorien Available for Sale, Loans and Receivables, Held to Maturity und At Fair Value through Profit or Loss zugeordnet. Die anderen Wertpapiere und die Beteiligungen sind als Available for Sale-Bestand klassifiziert.

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

Die in der Position 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.

### **(13) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties) sind solche Grundstücke und Bauten, die zum Zwecke der Vermietung und/oder aus Gründen eines erwarteten Wertzuwachses gehalten werden.

Die Bewertung der Investment Properties erfolgt jährlich zum Fair Value. Die Fair Value-Ermittlung basiert auf dem Ertragswertverfahren oder der Discounted Cashflow-Methode. Hierbei werden die jeweils vereinbarten Mieten bzw. die aktuellen Marktmieten und objektspezifische Bewirtschaftungskosten berücksichtigt. Die angewendeten Zinssätze leiten sich aus der Objektart und der Objektlage, den objektspezifischen Risiken sowie aktuellen Marktgegebenheiten ab. Der Abbau von Leerständen bzw. strukturelle Leerstände werden angemessen berücksichtigt.

---

Die Bewertung wird von internen Sachverständigen vorgenommen. Fair Value-Änderungen werden erfolgswirksam im Posten Ergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfasst.

#### **(14) Leasing-Verhältnisse**

Gemäß IAS 17 werden Leasing-Verhältnisse, bei denen ein wesentlicher Teil der Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum am Leasing-Objekt verbunden sind, beim Vermieter (Leasing-Geber) verbleibt, als Operating Leasing klassifiziert. Liegt dieser wesentliche Anteil an Chancen und Risiken beim Mieter (Leasing-Nehmer), so handelt es sich um Finanzierungs-Leasing. Hinsichtlich der Frage der Anwendung des IAS 17 wurden die Regelungen des IFRIC 4 beachtet. Die Aareal Bank Gruppe tritt sowohl als Leasing-Geber als auch als Leasing-Nehmer von Immobilien auf. Sämtliche Mietverträge sind als Operating Leasing zu klassifizieren.

Die durch den Konzern vermieteten Immobilien werden in den Bilanzpositionen Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche, Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sonstige Aktiva ausgewiesen.

Die im Rahmen eines Operating Leasing-Verhältnisses erhaltenen bzw. geleisteten Zahlungen werden linear über die Dauer des Leasing-Verhältnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung im Sonstigen betrieblichen Ergebnis erfasst.

#### **(15) Immaterielle Vermögenswerte**

Mit Ausnahme der Geschäfts- oder Firmenwerte werden immaterielle Vermögenswerte zu Anschaffungs-/Herstellungskosten abzüglich planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet.

Bei selbsterstellter Software werden sämtliche Forschungskosten unmittelbar als Aufwand erfasst. Entwicklungsaufwendungen werden ab dem Zeitpunkt aktiviert, ab dem die technische Realisierbarkeit der Fertigstellung der Software erreicht ist und eine Reihe weiterer Bedingungen erfüllt sind. Die planmäßige Abschreibung erfolgt linear auf Basis einer geschätzten wirtschaftlichen Nutzungsdauer von fünf bis zehn Jahren.

Der Geschäfts- oder Firmenwert stellt den Überschuss der Anschaffungskosten eines Unternehmenserwerbs über den Fair Value der Anteile des Konzerns an den Nettovermögenswerten des erworbenen Unternehmens zum Erwerbszeitpunkt dar (positiver Unterschiedsbetrag). Der Geschäfts- oder Firmenwert wird mindestens jährlich einem Werthaltigkeitstest unterzogen. Er wird mit seinen ursprünglichen Anschaffungskosten (Fair Value) abzüglich kumulierter Wertminderungen bilanziert. Ein eventuell beim Unternehmenserwerb entstehender negativer Unterschiedsbetrag wird ertragswirksam vereinnahmt.

Sind am Bilanzstichtag 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. In der Aareal Bank Gruppe 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 abzgl. Veräußerungskosten und Nutzungswert. Der Nutzungswert wiederum ist der Barwert der künftigen Cashflows, der voraussichtlich aus einem Vermögenswert oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit abgeleitet werden kann.

**(16) Sachanlagen**

Sachanlagen werden zu ihren um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen verminderten historischen Anschaffungs- / Herstellungskosten bewertet.

Die unter den Sachanlagen ausgewiesenen Grundstücke und Gebäude werden über einen Zeitraum von 50 Jahren linear abgeschrieben. Die übrigen Sachanlagen werden nach der degressiv-linearen Methode unter Verwendung der folgenden Zeiträume abgeschrieben:

| Übrige Sachanlagen                          | Abschreibungszeitraum |
|---|-----------------------|
| Mietereinbauten                             | 10 Jahre              |
| EDV-Anlagen                                 | 3-7 Jahre             |
| sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung | 5-13 Jahre            |

Hinsichtlich der Bilanzierung einer Wertminderung im Sinne des IAS 36 verweisen wir auf die Ausführungen zu Note (15) Immaterielle Vermögenswerte in diesem Abschnitt.

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

Anschaffungen von geringwertigen Wirtschaftsgütern im Wert von bis zu 150,00 € werden sofort als Aufwand erfasst.

Alle Wirtschaftsgüter, deren Anschaffung oder Herstellung im laufenden Geschäftsjahr über 150,00 € liegen und den Betrag von 1.000,00 € nicht überschreiten, werden in einen Jahressammelposten zusammengefasst. Dieser Sammelposten wird über fünf Jahre linear abgeschrieben.

**(17) Latente Steuern**

Entsprechend den IFRS werden latente Steuern auf sämtliche temporären und quasi-permanenten Bewertungs- und Ansatzunterschiede gebildet, die zwischen dem Buchwert eines Vermögenswerts bzw. einer Verbindlichkeit und ihrem steuerlichen Wertansatz bestehen. Gemäß dieser bilanziellen Betrachtungsweise werden sämtliche Differenzen unabhängig von ihrer Entstehungsursache berücksichtigt, sofern sie zukünftig zu Steuerent- oder -belastungen führen. Für Differenzen, deren spätere Auflösung zu

---

einer höheren Steuerbelastung führt, werden passive latente Steuern gebildet. Differenzen, die bei ihrer Auflösung Steuerentlastungen verursachen, führen zu einer aktiven Steuerabgrenzung.

Aktive latente Steuern werden unter anderem auf steuerlich nutzbare Verlustvorträge gebildet. Ansatzvoraussetzung hierfür ist die steuerliche Nutzbarkeit innerhalb der nächsten drei Jahre nach dem Bilanzstichtag.

Aktive latente Steuern werden regelmäßig auf ihre Werthaltigkeit hin untersucht.

Die Berechnung der latenten Steuern erfolgt auf Basis der landesspezifischen Steuersätze, die zum Bilanzstichtag gültig oder angekündigt sind. Bereits bestehende latente Steueransprüche bzw. latente Steuerverbindlichkeiten werden an die am Bilanzstichtag gültigen bzw. angekündigten Steuersätze angepasst.

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

#### **(18) Sonstige Aktiva**

Die unter den Sonstigen Aktiva ausgewiesenen Immobilien sind zur kurzfristigen Veräußerung vorgesehen, ohne dass die Kriterien des IFRS 5 erfüllt sind. Sie werden zum beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten bewertet.

#### **(19) Finanzielle Verbindlichkeiten**

Die Bewertung (nicht derivater) finanzieller Verbindlichkeiten erfolgt, sofern es sich nicht um gesicherte Grundgeschäfte im Rahmen des Hedge-Accounting handelt, zu fortgeführten Anschaffungskosten. Zinsabgrenzungen werden ebenfalls zusammen mit der jeweiligen Verbindlichkeit ausgewiesen.

Abgezinst ausgereichte finanzielle Verbindlichkeiten werden in Höhe der erhaltenen Gegenleistung angesetzt und in der Folge mit dem ursprünglichen Effektivzins aufgezinnt.

#### **(20) Rückstellungen**

Rückstellungen werden gebildet, wenn eine Verpflichtung gegenüber Dritten besteht, die Inanspruchnahme wahrscheinlich ist und die Höhe der Inanspruchnahme zuverlässig ermittelbar ist. Die Bewertung erfolgt gemäß IAS 37.36 in Höhe der bestmöglichen Schätzung des Erfüllungsbetrags.

#### **(21) Pensionsverpflichtungen**

Im Aareal Bank Konzern existieren verschiedene leistungsorientierte 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 (Fonds) entrichtet. Der Arbeitgeber hat keine rechtliche oder faktische Verpflichtung zusätzliche Beiträge zu leisten, wenn der Fonds nicht genügend Vermögenswerte hält, um die Pensionsansprüche aller Mitarbeiter aus dem laufenden und vorherigen Geschäftsjahren zu begleichen.

Leistungsorientierte Versorgungszusagen werden zu den beitragsorientierten Plänen negativ abgegrenzt, indem sie sämtliche Pensionsverpflichtungen umfassen, 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. Hinsichtlich der im Aareal Bank Konzern auch bestehenden fondsfinanzierten Versorgungszusagen hängt die Höhe der Verpflichtung auch von der Rendite des Fonds und der vom Arbeitgeber garantierten Mindestverzinsung ab.

Die Verpflichtung des Konzerns aus leistungsorientierten Plänen wird in der Konzernbilanz in Form einer Rückstellung ausgewiesen.

Die Rückstellungshöhe für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen aus leistungsorientierten Plänen werden nach IAS 19 auf Basis des Anwartschaftsbarwertverfahrens ermittelt. Der Berechnung der Rückstellungen werden erwartete wirtschaftliche und demographische Entwicklungen sowie Gehalts- und Karrieretrends zugrunde gelegt. Der zur Ermittlung des Barwerts der Verpflichtung herangezogene Abzinsungsfaktor orientiert sich am Kapitalmarktzins von bonitätsmäßig einwandfreien Industrieanleihen mit vergleichbarer Laufzeit zum Bilanzstichtag. Die Ermittlung der Rückstellungshöhe im Konzern erfolgt mittels versicherungsmathematischer Gutachten. Den durch externe Aktuarien erstellten Gutachten liegen Aareal Bank spezifische und konzerneinheitlich angewandte Parameter zugrunde.

Die in der Konzernbilanz angesetzten Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen resultieren aus Betriebsvereinbarungen mit Angestellten, einzelvertraglichen Regelungen mit leitenden Angestellten sowie aus mit Mitgliedern der Geschäftsführung abgeschlossenen Einzelverträgen.

Die kumulierten versicherungsmathematischen Gewinne / Verluste werden soweit nicht bilanziell erfasst, als sie 10 % oder weniger des Barwerts der leistungsorientierten Verpflichtung betragen (corridor approach). Die 10 % Grenze übersteigende Beträge werden ab dem der Überschreitung folgenden Geschäftsjahr bilanziell erfasst und erfolgswirksam über die durchschnittliche Restlebensarbeitszeit der von den leistungsorientierten Plänen erfassten Arbeitnehmer verteilt.

## **(22) Aktienbasierte Vergütung**

Im Aareal Bank Konzern bestehen derzeit drei aktienbasierte Vergütungstransaktionen mit Barausgleich im Sinne des IFRS 2. Zur detaillierten Beschreibung und dem Umfang der Vergütungspläne sowie zum angewandten Bewertungsmodell und der Auswirkungen der aktienbasierten Vergütung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns verweisen wir auf Note (84).

Verpflichtungen, die aus den drei Vergütungsplänen resultieren, werden durch über den Verwaltungsaufwand gebildete Rückstellungen bilanziell erfasst. Die Höhe der Rückstellungen entspricht dem beizulegenden Zeitwert der jeweiligen Verpflichtung am Bilanzstichtag.

---

### **(23) Eigenkapital und Anteile in Fremdbesitz**

Nach IFRS werden als Eigenkapitaltitel solche angesetzt, die einen Residualanspruch auf die Vermögenswerte eines Unternehmens nach Abzug seiner gesamten Verpflichtungen begründen.

Anteile in Fremdbesitz werden als eigenständiger Posten innerhalb des Eigenkapitals ausgewiesen.

### **(24) Rücklage aus Transactions under Common Control**

Im Geschäftsjahr 2002 wurde die gesellschaftsrechtliche Trennung der DEPFA Gruppe vollzogen. Die Trennung ist mit der Übertragung von diversen Immobilienkreditportfolios, verschiedenen Beteiligungen und einer Reihe von Immobilien von der DEPFA Deutsche Pfandbriefbank AG auf die Aareal Bank Gruppe verbunden. Umgekehrt wurden von der Aareal Bank AG Beteiligungen auf die DEPFA Deutsche Pfandbriefbank AG übertragen. Des Weiteren hat die Aareal Bank AG für einzelne Kredite im Immobilienkreditportfolio der DEPFA Deutsche Pfandbriefbank AG Einzelfallspitzengarantien übernommen. Die Übertragung der oben genannten Vermögenswerte wurde noch während der gemeinsamen Konzernzugehörigkeit beschlossen und auch im Geschäftsjahr 2008 fortgesetzt.

Nach IFRS existieren für die Abbildung von Abspaltungsprozessen keine einschlägigen bilanziellen Regelungen.

Unter Anwendung der „Separate Reporting Entity“-Methode werden die von der DEPFA Deutsche Pfandbriefbank AG übernommenen Vermögenswerte und Schulden mit den Werten fortgeführt, welche die DEPFA Deutsche Pfandbriefbank AG nach IFRS im Zeitpunkt der Übertragung angesetzt hätte. Etwaige Differenzbeträge zwischen den Anschaffungskosten und den IFRS-Buchwerten werden in der Rücklage aus Transactions under Common Control direkt im Eigenkapital abgebildet.

## (B) Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung

### (25) Zinsüberschuss

|  | 01.01. - 31.12.2008 | 01.01. - 31.12.2007 |
|--|---------------------|---------------------|
| in Mio. Euro   |                     |                     |
| Zinserträge aus  |                     |                     |
| Immobilendarlehen  | 1.059               | 966                 |
| Kommundarlehen   | 89                  | 85                  |
| sonstigen Kredit- und Geldmarktgeschäften                | 430                 | 493                 |
| festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen | 408                 | 347                 |
| Laufende Dividendenerträge                               | 16                  | 12                  |
| Sonstige Zinserträge                                     | 0                   | 0                   |
| <b>Gesamte Zinserträge</b>                               | <b>2.002</b>        | <b>1.903</b>        |
| Zinsaufwendungen für                                     |                     |                     |
| Schuldverschreibungen                                    | 503                 | 506                 |
| Aufgenommene Darlehen                                    | 434                 | 437                 |
| Nachrangkapital  | 74                  | 77                  |
| Termineinlagen   | 411                 | 324                 |
| täglich fällige Einlagen                                 | 91                  | 122                 |
| sonstige Bankgeschäfte                                   | 17                  | 26                  |
| <b>Gesamte Zinsaufwendungen</b>                          | <b>1.530</b>        | <b>1.492</b>        |
| <b>Gesamt</b>  | <b>472</b>          | <b>411</b>          |

In den Zinserträgen aus Immobilendarlehen sind Erträge aus wertgeminderten Krediten (sog. Unwinding) in Höhe von 8 Mio. € (Vorjahr: 13 Mio. €) enthalten.

### (26) Risikovorsorge im Kreditgeschäft

|   | 01.01. - 31.12.2008 | 01.01. - 31.12.2007 |
|---|---------------------|---------------------|
| in Mio. Euro                            |                     |                     |
| Zuführungen                             | 134                 | 120                 |
| Auflösungen                             | 55                  | 125                 |
| Direktabschreibungen                    | 11                  | 84                  |
| Eingänge auf abgeschriebene Forderungen | 10                  | 2                   |
| <b>Gesamt</b>                           | <b>80</b>           | <b>77</b>           |

Aufgrund des derzeit schwierigen Marktumfelds wurde im Rahmen der Portfoliowertberichtigungen neben dem standardmäßig ermittelten Vorsorgebedarf für 2008 eine zusätzliche Wertberichtigung in Höhe von 34 Mio. € gebildet.

**(27) Provisionsüberschuss**

|   | 01.01.-31.12.2008 | 01.01.-31.12.2007 |
|---|-------------------|-------------------|
| in Mio. Euro                              |                   |                   |
| Provisionsergebnis aus                    |                   |                   |
| Beratungen und sonstigen Dienstleistungen | 109               | 107               |
| Treuhand- und Verwaltungskreditgeschäft   | 9                 | 14                |
| Wertpapiergeschäft                        | 3                 | -1                |
| Verbriefungstransaktionen                 | -6                | -15               |
| sonstigem Kredit- und Geldmarktgeschäft   | 24                | 22                |
| Sonstiges Provisionsergebnis              | 11                | 15                |
| <b>Gesamt</b>                             | <b>150</b>        | <b>142</b>        |

Unter den Provisionen aus Beratungen und sonstigen Dienstleistungen werden insbesondere Provisionen aus IT-Dienstleistungen erfasst.

**(28) Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen**

In diesem Posten schlagen sich die Bewertungsergebnisse aus Sicherungszusammenhängen im Rahmen des Hedge-Accounting nieder. Das Gesamtergebnis aus Sicherungsinstrumenten und den zugehörigen Grundgeschäften in Höhe von 0 Mio. € (Vorjahr: 1 Mio. €) beinhaltet Bewertungseffekte aus Fair Value-Hedge- und Cashflow-Hedge-Beziehungen.

Der Gesamtbetrag der risikoinduzierten Fair Value-Änderungen wurde mit Hilfe anerkannter Bewertungsmethoden und auf Basis von aktuellen Marktparametern ermittelt.

**(29) Handelsergebnis**

|   | 01.01.-31.12.2008 | 01.01.-31.12.2007 |
|---|-------------------|-------------------|
| in Mio. Euro                                |                   |                   |
| Ergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten | -15               | -3                |
| Währungsergebnis                            | 2                 | 2                 |
| Ergebnis aus sonstigen Handelsbeständen     | -10               | -25               |
| <b>Gesamt</b>                               | <b>-23</b>        | <b>-26</b>        |

Das Ergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten resultiert im Wesentlichen aus der Fair Value-Bewertung und Realisierungen im Zusammenhang mit aktien-, bonitäts- und zinsbezogenen Geschäften.

In dem Ergebnis aus sonstigen Handelsbeständen sind unter anderem die Aufwendungen aus laufenden Verbriefungstransaktionen sowie die Abschreibung auf eine Anleihe der Investmentbank Lehman Brothers enthalten.

**(30) Ergebnis aus Finanzanlagen**

|                                    | 01.01.-31.12.2008 | 01.01.-31.12.2007 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| in Mio. Euro                       |                   |                   |
| Ergebnis aus Wertpapierverkäufen   | -61               | 39                |
| Ergebnis aus Wertpapierbewertungen | -34               | 0                 |
| Ergebnis aus Beteiligungen         | 0                 | 167               |
| <b>Gesamt</b>                      | <b>-95</b>        | <b>206</b>        |

Das Ergebnis aus Finanzanlagen resultiert grundsätzlich aus Finanzinstrumenten der Bewertungskategorie Available for Sale (afs). Im Ergebnis aus der Bewertung von Wertpapieren sind darüber hinaus auch Abschreibungen auf strukturierte Finanzinstrumente der Kategorie Designated as at Fair Value through Profit or Loss (dfvtpl) in Höhe von 27 Mio. € enthalten.

**(31) Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen**

Das Equity-Ergebnis in Höhe von 7 Mio. € (Vorjahr: 68 Mio. €) resultiert im Wesentlichen aus der Beteiligung an der Deutsche Interhotel Holding GmbH Co KG.

**(32) Ergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

|   | 01.01.-31.12.2008 | 01.01.-31.12.2007 |
|---|-------------------|-------------------|
| in Mio. Euro  |                   |                   |
| Mieterträge   | 1                 | 3                 |
| Aufwendungen aus dem Betrieb von vermieteten Immobilien       | 0                 | 2                 |
| Aufwendungen aus dem Betrieb von nicht vermieteten Immobilien | -                 | 0                 |
| Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien                     | -2                | 0                 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien                   | -                 | 0                 |
| <b>Gesamt</b>   | <b>-1</b>         | <b>1</b>          |

**(33) Verwaltungsaufwand**

|  | 01.01.-31.12.2008 | 01.01.-31.12.2007 |
|--|-------------------|-------------------|
| in Mio. Euro   |                   |                   |
| Personalaufwand  | 212               | 230               |
| davon: für Altersversorgung <sup>1)</sup>                      | 11                | 12                |
| Andere Verwaltungsaufwendungen                                 | 113               | 110               |
| Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte | 22                | 21                |
| <b>Gesamt</b>  | <b>347</b>        | <b>361</b>        |

<sup>1)</sup> Der Vorjahreswert wurde angepasst (ursprünglich: 17 Mio. €).

In den Verwaltungsaufwendungen sind nicht aktivierbare Kosten für Forschung und Entwicklung in Höhe von 1 Mio. € (Vorjahr: 2 Mio. €) enthalten.

In den anderen Verwaltungsaufwendungen des Geschäftsjahres 2008 sind folgende Honorare für den Abschlussprüfer des Konzernabschlusses enthalten:

|  | 01.01. - 31.12.2008 | 01.01. - 31.12.2007 |
|--|---------------------|---------------------|
| in Tsd. Euro                                     |                     |                     |
| Abschlussprüfung                                 | 2.908               | 2.273               |
| Sonstige Bestätigungs- oder Bewertungsleistungen | 433                 | 259                 |
| Steuerberatungsleistungen                        | 176                 | 203                 |
| Sonstige Leistungen                              | 1.149               | 616                 |
| <b>Gesamt</b>                                    | <b>4.666</b>        | <b>3.351</b>        |

### (34) Sonstiges betriebliches Ergebnis

|   | 01.01. - 31.12.2008 | 01.01. - 31.12.2007 |
|---|---------------------|---------------------|
| in Mio. Euro  |                     |                     |
| Erträge aus Immobilien  | 9                   | 10                  |
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen                  | 11                  | 10                  |
| Erträge aus Lieferungen und Leistungen                        | 1                   | 2                   |
| Übrige  | 53                  | 69                  |
| <b>Gesamte Sonstige betriebliche Erträge</b>                  | <b>74</b>           | <b>91</b>           |
| Aufwendungen für Immobilien                                   | 7                   | 11                  |
| Aufwendungen für erhaltene Leistungen                         | 0                   | 0                   |
| Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 1                   | 4                   |
| Aufwendungen für sonstige Steuern                             | 1                   | 3                   |
| Übrige  | 31                  | 55                  |
| <b>Gesamte Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>             | <b>40</b>           | <b>73</b>           |
| <b>Gesamt</b>   | <b>34</b>           | <b>18</b>           |

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen (Übrige) sind Erträge aus einem Forderungsverzicht in Höhe von 15 Mio. € enthalten, der im Rahmen der Umstrukturierung einer Immobilieninvestition seitens der finanzierenden Bank ausgesprochen wurde. In der gleichen Position werden Erträge aus Erstattungen sonstiger Steuern in Höhe von 10 Mio. € sowie Erträge aus Geschäftsbesorgungen in Höhe von 3 Mio. € ausgewiesen.

In den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen (Übrige) sind Rückstellungen für Abwicklungsrisiken Höhe von 10 Mio. € enthalten. Darüber hinaus sind nicht aktivierbare Forschungs- und Entwicklungskosten in Höhe von 4 Mio. € (Vorjahr: 5 Mio. €), Aufwendungen aus sonstigen Steuern in Höhe von 2 Mio. € sowie Zinsen auf Steuernachforderungen in Höhe von 3 Mio. € berücksichtigt.

**(35) Abschreibungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte**

Im Geschäftsjahr 2008 wurden keine nennenswerten Abschreibungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte (Vorjahr: 3 Mio. €) vorgenommen.

**(36) Ertragsteuern**

|                        | 01.01. - 31.12.2008 | 01.01. - 31.12.2007 |
|------------------------|---------------------|---------------------|
| in Mio. Euro           |                     |                     |
| Laufende Ertragsteuern | 39                  | 27                  |
| Latente Steuern        | 0                   | 45                  |
| <b>Gesamt</b>          | <b>39</b>           | <b>72</b>           |

Die Unterschiede zwischen dem rechnerischen und tatsächlichen Steueraufwand zeigt die nachfolgende Überleitungsrechnung:

|  | 01.01. - 31.12.2008 | 01.01. - 31.12.2007 |
|--|---------------------|---------------------|
| in Mio. Euro                               |                     |                     |
| Ergebnis vor Ertragsteuern                 | 117                 | 380                 |
| Anzuwendender Steuersatz                   | 31,2 %              | 39,8 %              |
| Errechnete Ertragsteuern                   | 37                  | 151                 |
| Überleitung auf ausgewiesene Ertragsteuern |                     |                     |
| Körperschaftsteuerguthaben                 | -1                  | -1                  |
| Besteuerungsunterschiede Ausland           | 15                  | -8                  |
| Steuerfreie Erträge                        | 20                  | -75                 |
| Nicht abzugsfähige Aufwendungen            | 1                   | 0                   |
| Steuern für Vorjahre                       | -35                 | -4                  |
| Änderung Steuersatz für latente Steuern    | 1                   | 13                  |
| Fremdanteile                               | -6                  | -7                  |
| Wertberichtigung auf latente Steuern       | 4                   | 1                   |
| Gewerbeertragsteuer                        | 1                   | -1                  |
| Sonstige Unterschiede                      | 2                   | 3                   |
| <b>Ausgewiesene Ertragsteuern</b>          | <b>39</b>           | <b>72</b>           |

Für die inländischen Konzerngesellschaften wurde ein Steuersatz von 31,2 % (Vorjahr: 39,8 %) angewandt. Gesellschaften, die lediglich der Körperschaftsteuer unterliegen, wurden mit einem Steuersatz von 15,8 % (Vorjahr: 26,4 %) belastet.

**(37) Ergebnis je Aktie**

|   | 01.01.-31.12.2008 | 01.01.-31.12.2007 |
|---|-------------------|-------------------|
| Gesellschaftern der Aareal Bank AG zugeordneter Konzernjahresüberschuss / -fehlbetrag (Mio. Euro) | 60                | 290               |
| Durchschnittliche Anzahl der umlaufenden Aktien   | 42.755.159        | 42.755.159        |
| <b>Ergebnis je Aktie (Euro)</b>   | <b>1,41</b>       | <b>6,77</b>       |

Das Ergebnis je Aktie errechnet sich, indem das den Stammaktionären zuzuordnende Ergebnis durch den gewichteten Durchschnitt der im Geschäftsjahr ausstehenden ordentlichen Stammaktien dividiert wird.

Im Aareal Bank Konzern entspricht das verwässerte Ergebnis je Aktie dem unverwässerten Ergebnis je Aktie, da keine wandelbaren Instrumente begeben wurden.

## (C) Erläuterungen zur Konzernbilanz

### (38) Barreserve

|                                 | 31.12.2008 | 31.12.2007   |
|---------------------------------|------------|--------------|
| in Mio. Euro                    |            |              |
| Kassenbestand                   | 0          | 1            |
| Guthaben bei Zentralnotenbanken | 693        | 1.050        |
| <b>Gesamt</b>                   | <b>693</b> | <b>1.051</b> |

### (39) Forderungen an Kreditinstitute

|  | 31.12.2008   | 31.12.2007   |
|--|--------------|--------------|
| in Mio. Euro                                 |              |              |
| Termin- und Sichteinlagen                    | 845          | 431          |
| Kommunaldarlehen                             | 286          | 333          |
| Forderungen aus Wertpapierpensionsgeschäften | 0            | 1.377        |
| Sonstige Forderungen                         | 34           | 104          |
| <b>Gesamt</b>                                | <b>1.165</b> | <b>2.245</b> |

Die Forderungen an Kreditinstitute sind der Bewertungskategorie Loans and Receivables (lar) zugeordnet.

### (40) Forderungen an Kunden

|                          | 31.12.2008    | 31.12.2007    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| in Mio. Euro             |               |               |
| Immobilienkreditdarlehen | 22.813        | 22.550        |
| Kommunaldarlehen         | 1.875         | 1.738         |
| Sonstige Forderungen     | 83            | 697           |
| <b>Gesamt</b>            | <b>24.771</b> | <b>24.985</b> |

Die Forderungen an Kunden sind der Bewertungskategorie Loans and Receivables (lar) zugeordnet.

Ein Teil der Risiken aus Immobilienkreditportfolios wird durch Verbriefungen auf den internationalen Kapitalmärkten platziert.

Der Umfang der durch synthetische Verbriefungstransaktionen besicherten Kreditrisiken aus dem Immobilienkreditvolumen unter Management beläuft sich zum 31. Dezember 2008 auf 24 Mio. € (Vorjahr: 3.059 Mio. €). Synthetische Verbriefungstransaktionen führen nicht zu dem bilanziellen Abgang der Forderungen. Erstverluste werden bis zu einer Höhe von 21 Mio. € (Vorjahr: 21 Mio. €) übernommen

**(41) Risikovorsorge**

|                             | Einzelwert-<br>berichtigungen |            | Portfoliowert-<br>berichtigungen |           | Insgesamt  |            |
|-----------------------------|-------------------------------|------------|----------------------------------|-----------|------------|------------|
|                             | 2008                          | 2007       | 2008                             | 2007      | 2008       | 2007       |
| in Mio. Euro                |                               |            |                                  |           |            |            |
| <b>Bestand zum 01.01.</b>   | <b>150</b>                    | <b>304</b> | <b>40</b>                        | <b>29</b> | <b>190</b> | <b>333</b> |
| Zuführungen / Übertragungen | 75                            | 86         | 45                               | 11        | 120        | 97         |
| Inanspruchnahmen            | 18                            | 110        | –                                | –         | 18         | 110        |
| Auflösungen                 | 60                            | 130        | –                                | –         | 60         | 130        |
| <b>Bestand zum 31.12.</b>   | <b>147</b>                    | <b>150</b> | <b>85</b>                        | <b>40</b> | <b>232</b> | <b>190</b> |

Die gesamte Risikovorsorge entfällt auf Forderungen an Kunden. Diese sind der Bewertungskategorie Loans and Receivables (lar) zugeordnet.

Aufgrund des derzeit schwierigen Marktumfelds wurde im Rahmen der Portfoliowertberichtigungen neben dem standardmäßig ermittelten Vorsorgebedarf für 2008 eine zusätzliche Wertberichtigung in Höhe von 34 Mio. € gebildet

**(42) Positive Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten**

|   | 31.12.2008   | 31.12.2007 |
|---|--------------|------------|
| in Mio. Euro                              |              |            |
| Positive Marktwerte aus Fair Value-Hedges | 677          | 316        |
| Positive Marktwerte aus Cashflow-Hedges   | –            | 1          |
| Aktivische anteilige Zinsen               | 579          | 582        |
| <b>Gesamt</b>                             | <b>1.256</b> | <b>899</b> |

**(43) Handelsaktiva**

|   | 31.12.2008   | 31.12.2007   |
|---|--------------|--------------|
| in Mio. Euro  |              |              |
| Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere | 466          | 1.390        |
| Positive Marktwerte aus Stand-Alone-Derivaten                 | 1.052        | 429          |
| Sonstige Handelsbestände                                      | 650          | –            |
| <b>Gesamt</b>   | <b>2.168</b> | <b>1.819</b> |

Die Handelsaktiva sind der Bewertungskategorie Held for Trading (hft) zugeordnet.

Die ausgewiesenen Stand-Alone-Derivate dienen überwiegend der wirtschaftlichen Absicherung von Marktrisiken.

#### (44) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche

|                             | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|-----------------------------|------------|------------|
| in Mio. Euro                |            |            |
| Immobilien                  | 8          | 15         |
| Immaterielle Vermögenswerte | –          | –          |
| Sonstige Vermögenswerte     | –          | 5          |
| <b>Gesamt</b>               | <b>8</b>   | <b>20</b>  |

#### (45) Finanzanlagen

|   | 31.12.2008    | 31.12.2007   |
|---|---------------|--------------|
| in Mio. Euro  |               |              |
| Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere | 10.344        | 8.213        |
| davon: Loans and Receivables                                  | 4.153         | 955          |
| Held to Maturity  | 412           | –            |
| Available for Sale  | 5.779         | 7.258        |
| Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere          | 305           | 594          |
| davon: Available for Sale                                     | 213           | 594          |
| Designated as at Fair Value through Profit or Loss            | 92            | –            |
| Anteile an verbundenen Unternehmen (afs)                      | –             | –            |
| Sonstige Beteiligungen (afs)                                  | 5             | 4            |
| <b>Gesamt</b>   | <b>10.654</b> | <b>8.811</b> |

Die Position Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere besteht im Wesentlichen aus Wertpapieren und Schuldscheinen öffentlicher Schuldner sowie Pfandbriefanleihen und Bankschuldverschreibungen. Darüber hinaus sind in der Position ABS Papiere mit einem Nominalvolumen in Höhe von ca. 590 Mio. € (Vorjahr: 650 Mio. €) enthalten.

In der Position Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere sind strukturierte Finanzinstrumente in Höhe von 92 Mio. € enthalten, die der Kategorie Designated as at Fair Value through Profit or Loss (dfvtpf) zugeordnet sind.

Buchwert der börsenfähigen Finanzanlagen:

|   | börsennotiert |              | nicht börsennotiert |              |
|---|---------------|--------------|---------------------|--------------|
|   | 2008          | 2007         | 2008                | 2007         |
| in Mio. Euro  |               |              |                     |              |
| Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere | 10.104        | 7.057        | 240                 | 1.156        |
| Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere          | 66            | 238          | 149                 | 253          |
| <b>Gesamt</b>   | <b>10.170</b> | <b>7.295</b> | <b>389</b>          | <b>1.409</b> |

**(46) Anteile an at equity bewerteten Unternehmen**

Im Geschäftsjahr ergaben sich keine anteiligen nicht erfassten Verluste aus den at equity bewerteten Gesellschaften (Vorjahr: –). Kumulative nicht erfasste Verluste lagen zum Bilanzstichtag nicht vor (Vorjahr: –). Der in 2008 berücksichtigte Anteil der Aareal Bank Gruppe an den Gewinnen und Verlusten von assoziierten Unternehmen beläuft sich auf 7 Mio. € (Vorjahr: 68 Mio. €).

Die wesentlichen per 31. Dezember 2008 at equity bewerteten Unternehmen weisen insgesamt Vermögenswerte in Höhe von 139 Mio. € (Vorjahr: 491 Mio. €) und Schulden in Höhe von 123 Mio. € (Vorjahr: 384 Mio. €) aus.

Der Equity-Bewertung wurden die letzten verfügbaren nach landesrechtlichen Vorschriften aufgestellten Jahresabschlüsse zugrunde gelegt. Die relevanten Abschlussstichtage waren der 30. Juni 2008 bzw. 30. September 2008.

**(47) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**

Der Bilanzansatz der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entwickelte sich wie folgt:

|   | 2008      | 2007      |
|---|-----------|-----------|
| in Mio. Euro  |           |           |
| <b>Buchwert zum 01.01.</b>                            | <b>10</b> | <b>10</b> |
| Zugänge   |           |           |
| aus dem Kauf von Immobilien                           | 89        | –         |
| aus nachträglichen Anschaffungs- / Herstellungskosten | 5         | –         |
| aus Unternehmenszusammenschlüssen                     | –         | –         |
| Umgliederungen gemäß IFRS 5                           | -8        | –         |
| Abgänge   | –         | –         |
| Netto-Ergebnis aus der Bewertung zum Fair Value       | -2        | –         |
| <b>Buchwert zum 31.12.</b>                            | <b>94</b> | <b>10</b> |

**(48) Immaterielle Vermögenswerte**

|                                    | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|------------------------------------|------------|------------|
| in Mio. Euro                       |            |            |
| Geschäfts- oder Firmenwerte        | 39         | 29         |
| Selbsterstellte Software           | 34         | 37         |
| Andere immaterielle Vermögenswerte | 13         | 14         |
| <b>Gesamt</b>                      | <b>86</b>  | <b>80</b>  |

Innerhalb der Position Selbsterstellte Software entfällt ein Teilbetrag in Höhe von 12 Mio. € (Vorjahr: 14 Mio. €) auf das elektronische Zahlungsverkehrssystem BK@I. Die Restabschreibungsdauer der Software liegt bei sechs Jahren.

Ein weiterer Teilbetrag in Höhe von 9 Mio. € (Vorjahr: 10 Mio. €) entfällt auf die immobilienwirtschaftliche Software Blue Eagle. Hierfür liegt die durchschnittliche Restabschreibungsdauer bei sieben Jahren.

Der Bestand an immateriellen Vermögenswerten entwickelte sich wie folgt:

|  | 2008                             |                                  |   |            | 2007                             |                                  |   |            |
|--|----------------------------------|----------------------------------|---|------------|----------------------------------|----------------------------------|---|------------|
|  | Selbst-<br>erstellte<br>Software | Geschäfts-<br>oder<br>Firmenwert | Sonstige<br>immaterielle<br>Anlagewerte | Gesamt     | Selbst-<br>erstellte<br>Software | Geschäfts-<br>oder<br>Firmenwert | Sonstige<br>immaterielle<br>Anlagewerte | Gesamt     |
| in Mio. Euro                                     |                                  |                                  |   |            |                                  |                                  |   |            |
| <b>Anschaffungs- oder<br/>Herstellungskosten</b> |                                  |                                  |   |            |                                  |                                  |   |            |
| <b>Stand 01.01.</b>                              | <b>60</b>                        | <b>84</b>                        | <b>50</b>                               | <b>194</b> | <b>57</b>                        | <b>91</b>                        | <b>35</b>                               | <b>183</b> |
| Zugänge  | 5                                | 10                               | 4                                       | 19         | 7                                | 114                              | 80                                      | 201        |
| Umbuchungen                                      | -                                | -                                | -                                       | -          | -                                | -7                               | 12                                      | 5          |
| Abgänge  | 2                                | 0                                | 6                                       | 8          | 4                                | 114                              | 77                                      | 195        |
| <b>Stand 31.12.</b>                              | <b>63</b>                        | <b>94</b>                        | <b>48</b>                               | <b>205</b> | <b>60</b>                        | <b>84</b>                        | <b>50</b>                               | <b>194</b> |
| <b>Abschreibungen</b>                            |                                  |                                  |   |            |                                  |                                  |   |            |
| <b>Stand 01.01.</b>                              | <b>23</b>                        | <b>55</b>                        | <b>36</b>                               | <b>114</b> | <b>20</b>                        | <b>59</b>                        | <b>20</b>                               | <b>99</b>  |
| Abschreibungen                                   | 7                                | 0                                | 4                                       | 11         | 7                                | 3                                | 5                                       | 15         |
| davon: außerplanmäßige<br>Abschreibungen         | -                                | -                                | -                                       | -          | -                                | 3                                | -                                       | 3          |
| Zuschreibungen                                   | -                                | -                                | -                                       | -          | -                                | -                                | -                                       | -          |
| Umbuchungen                                      | -                                | -                                | -                                       | -          | -                                | -7                               | 12                                      | 5          |
| Abgänge  | 1                                | -                                | 5                                       | 6          | 4                                | 0                                | 1                                       | 5          |
| <b>Stand 31.12.</b>                              | <b>29</b>                        | <b>55</b>                        | <b>35</b>                               | <b>119</b> | <b>23</b>                        | <b>55</b>                        | <b>36</b>                               | <b>114</b> |
| <b>Buchwert 01.01.</b>                           | <b>37</b>                        | <b>29</b>                        | <b>14</b>                               | <b>80</b>  | <b>37</b>                        | <b>32</b>                        | <b>15</b>                               | <b>84</b>  |
| <b>Buchwert 31.12.</b>                           | <b>34</b>                        | <b>39</b>                        | <b>13</b>                               | <b>86</b>  | <b>37</b>                        | <b>29</b>                        | <b>14</b>                               | <b>80</b>  |

#### (49) Sachanlagen

|   | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|---|------------|------------|
| in Mio. Euro                            |            |            |
| Grundstücke, Gebäude und Anlagen im Bau | 79         | 84         |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung      | 17         | 17         |
| <b>Gesamt</b>                           | <b>96</b>  | <b>101</b> |

Der Bestand an Sachanlagen entwickelte sich wie folgt:

|  | 2008                            |  |                   |            | 2007                            |  |                   |            |
|--|---------------------------------|--|-------------------|------------|---------------------------------|--|-------------------|------------|
|  | Grund-<br>stücke und<br>Gebäude | Betriebs- und<br>Geschäfts-<br>ausstattung | Anlagen<br>im Bau | Gesamt     | Grund-<br>stücke und<br>Gebäude | Betriebs- und<br>Geschäfts-<br>ausstattung | Anlagen<br>im Bau | Gesamt     |
| in Mio. Euro                                     |                                 |  |                   |            |                                 |  |                   |            |
| <b>Anschaffungs- oder<br/>Herstellungskosten</b> |                                 |  |                   |            |                                 |  |                   |            |
| <b>Stand 01.01.</b>                              | <b>75</b>                       | <b>78</b>                                  | <b>16</b>         | <b>169</b> | <b>77</b>                       | <b>82</b>                                  | <b>6</b>          | <b>165</b> |
| Zugänge  | 18                              | 9  | 0                 | 27         | 0                               | 8  | 10                | 18         |
| Umbuchungen                                      | –                               | –  | –                 | –          | –                               | 5  | –                 | 5          |
| Abgänge  | 5                               | 20   | 16                | 41         | 2                               | 17   | –                 | 19         |
| <b>Stand 31.12.</b>                              | <b>88</b>                       | <b>67</b>                                  | <b>0</b>          | <b>155</b> | <b>75</b>                       | <b>78</b>                                  | <b>16</b>         | <b>169</b> |
| <b>Abschreibungen</b>                            |                                 |  |                   |            |                                 |  |                   |            |
| <b>Stand 01.01.</b>                              | <b>7</b>                        | <b>61</b>                                  | <b>0</b>          | <b>68</b>  | <b>6</b>                        | <b>66</b>                                  | <b>0</b>          | <b>72</b>  |
| Abschreibungen                                   | 4                               | 7  | –                 | 11         | 2                               | 7  | –                 | 9          |
| davon: außerplanmäßige<br>Abschreibungen         | –                               | –  | –                 | –          | –                               | –  | –                 | –          |
| Zuschreibungen                                   | –                               | –  | –                 | –          | –                               | –  | –                 | –          |
| Umbuchungen                                      | –                               | –  | –                 | –          | –                               | 5  | –                 | 5          |
| Abgänge  | 2                               | 18   | –                 | 20         | 1                               | 17   | –                 | 18         |
| <b>Stand 31.12.</b>                              | <b>9</b>                        | <b>50</b>                                  | <b>0</b>          | <b>59</b>  | <b>7</b>                        | <b>61</b>                                  | <b>0</b>          | <b>68</b>  |
| <b>Buchwert 01.01.</b>                           | <b>68</b>                       | <b>17</b>                                  | <b>16</b>         | <b>101</b> | <b>71</b>                       | <b>16</b>                                  | <b>6</b>          | <b>93</b>  |
| <b>Buchwert 31.12.</b>                           | <b>79</b>                       | <b>17</b>                                  | <b>0</b>          | <b>96</b>  | <b>68</b>                       | <b>17</b>                                  | <b>16</b>         | <b>101</b> |

## (50) Ertragsteueransprüche

Von den Ertragsteueransprüchen zum 31. Dezember 2008 in Höhe von 60 Mio. € (Vorjahr: 32 Mio. €) wird erwartet, dass ein Teilbetrag in Höhe von 23 Mio. € (Vorjahr: 24 Mio. €) nach mehr als zwölf Monaten realisiert wird.

**(51) Aktive latente Steuern**

Bei dem Bilanzausweis von latenten Steuern wurden Ansprüche und Verpflichtungen, die gegenüber der gleichen Steuerbehörde entstehen und saldiert beglichen werden können, in Höhe von 405 Mio. € (Vorjahr: 465 Mio. €) miteinander verrechnet.

Aktive latente Steuern wurden im Zusammenhang mit den folgenden Bilanzpositionen gebildet:

|   | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|---|------------|------------|
| in Mio. Euro  |            |            |
| Forderungen an Kreditinstitute und an Kunden  | 5          | 8          |
| Handelsaktiva / -passiva  | 0          | 0          |
| Finanzanlagen   | 0          | 1          |
| Anteile an at equity bewerteten Unternehmen   | –          | 0          |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien  | 1          | –          |
| Immaterielle Vermögenswerte   | 0          | –          |
| Sonstige Aktiva / Passiva   | 165        | 168        |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Kunden<br>sowie Verbriefte Verbindlichkeiten | 276        | 269        |
| Rückstellungen  | 11         | 13         |
| Anteile in Fremdbesitz  | –          | 3          |
| Steuerliche Verlustvorträge   | 82         | 64         |
| <b>Aktive latente Steuern</b>   | <b>540</b> | <b>526</b> |

Die Höhe der nicht angesetzten aktiven latenten Steuern beträgt 20 Mio. € (Vorjahr: 21 Mio. €). Sie entfallen vollständig auf nicht angesetzte steuerliche Verlustvorträge, mit deren Nutzbarkeit nicht mehr gerechnet wird.

Von den zum 31. Dezember 2008 bestehenden aktiven latenten Steuern wird erwartet, dass ein Teilbetrag in Höhe von 108 Mio. € (Vorjahr: 37 Mio. €) nach mehr als zwölf Monaten realisiert wird.

**(52) Sonstige Aktiva**

|  | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|--|------------|------------|
| in Mio. Euro                                     |            |            |
| Immobilien                                       | 93         | 44         |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (lar) | 38         | 34         |
| Übrige   | 71         | 108        |
| <b>Gesamt</b>                                    | <b>202</b> | <b>186</b> |

**(53) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

|   | 31.12.2008   | 31.12.2007   |
|---|--------------|--------------|
| in Mio. Euro  |              |              |
| Täglich fällige Einlagen  | 697          | 203          |
| Termineinlagen  | 329          | 1.223        |
| Aufgenommene Schuldscheindarlehen   | 923          | 1.366        |
| Verbindlichkeiten aus Wertpapierpensionsgeschäften und Offenmarktgeschäften | 6.606        | 1.546        |
| Namenspfandbriefe   | 286          | 398          |
| Übrige  | 136          | 217          |
| <b>Gesamt</b>   | <b>8.977</b> | <b>4.953</b> |

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind der Bewertungskategorie Liabilities measured at amortised cost (Iac) zugeordnet.

**(54) Verbindlichkeiten gegenüber Kunden**

|                                   | 31.12.2008    | 31.12.2007    |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| in Mio. Euro                      |               |               |
| Täglich fällige Einlagen          | 2.846         | 3.570         |
| Termineinlagen                    | 4.464         | 5.547         |
| Aufgenommene Schuldscheindarlehen | 8.591         | 8.472         |
| Namenspfandbriefe                 | 4.702         | 4.199         |
| Übrige                            | 2             | 2             |
| <b>Gesamt</b>                     | <b>20.605</b> | <b>21.790</b> |

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kunden sind der Bewertungskategorie Liabilities measured at amortised cost (Iac) zugeordnet.

**(55) Verbriefte Verbindlichkeiten**

|                                | 31.12.2008   | 31.12.2007   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| in Mio. Euro                   |              |              |
| Medium Term Notes              | 2.001        | 2.765        |
| Inhaberpfandbriefe             | 3.720        | 3.233        |
| Sonstige Schuldverschreibungen | 703          | 1.864        |
| <b>Gesamt</b>                  | <b>6.424</b> | <b>7.862</b> |

Die Verbrieften Verbindlichkeiten sind der Bewertungskategorie Liabilities measured at amortised cost (Iac) zugeordnet.

Die Neuemissionen an verbrieften Verbindlichkeiten beliefen sich in 2008 auf 2.923 Mio. € (Vorjahr: 2.488 Mio. €). In den ausgewiesenen Beträgen sind die anteiligen Zinsen enthalten.

#### (56) Negative Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten

|   | 31.12.2008   | 31.12.2007   |
|---|--------------|--------------|
| <i>in Mio. Euro</i>                       |              |              |
| Negative Marktwerte aus Fair Value-Hedges | 892          | 728          |
| Negative Marktwerte aus Cashflow-Hedges   | 1            | –            |
| Passivische anteilige Zinsen              | 420          | 400          |
| <b>Gesamt</b>                             | <b>1.313</b> | <b>1.128</b> |

#### (57) Handelspassiva

|   | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|---|------------|------------|
| <i>in Mio. Euro</i>                           |            |            |
| Negative Marktwerte aus Stand-Alone-Derivaten | 510        | 170        |
| Sonstige Handelsbestände                      | 139        | 825        |
| <b>Gesamt</b>                                 | <b>649</b> | <b>995</b> |

Die Handelspassiva sind der Bewertungskategorie Held for Trading (hft) zugeordnet.

#### (58) In zur Veräußerung gehaltenen Veräußerungsgruppen und aufgegebenen Geschäftsbereichen enthaltene Verpflichtungen

Die in den zur Veräußerung gehaltenen Veräußerungsgruppen und aufgegebenen Geschäftsbereichen enthaltenen Verpflichtungen verteilen sich auf die folgenden Hauptgruppen:

|                            | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|----------------------------|------------|------------|
| <i>in Mio. Euro</i>        |            |            |
| Passive latente Steuern    | –          | –          |
| Rückstellungen             | –          | –          |
| Sonstige Verbindlichkeiten | –          | 0          |
| <b>Gesamt</b>              | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

**(59) Rückstellungen**

|   | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|---|------------|------------|
| in Mio. Euro  |            |            |
| Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 112        | 108        |
| Sonstige Rückstellungen                                   | 146        | 165        |
| <b>Gesamt</b>   | <b>258</b> | <b>273</b> |

**Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen**

Die Pensionsverpflichtungen resultieren im Wesentlichen aus bei der Aareal Bank AG und der Aareon AG abgeschlossenen Altersvorsorgeplänen.

In der Aareal Bank AG existieren derzeit fünf verschiedene Altersvorsorgepläne. Davon sind mittlerweile vier Pläne geschlossen, sodass keine weiteren Mitarbeiter mehr aufgenommen werden. Diese stellen allesamt leistungsorientierte Pläne im Sinne des IAS 19 dar. Das bedeutet, dass dem Begünstigten in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen die Höhe des jeweiligen Versorgungsanspruchs seitens der Bank garantiert wird. Die unterschiedlichen Versorgungstypen sind teilweise durch Versicherungen rückgedeckt und teilweise fondsfinanziert. Die Höhe des Versorgungsanspruchs hängt je nach Versorgungstyp von verschiedenen Faktoren wie pensionsfähiges Gehalt, Dauer der Betriebszugehörigkeit, Höhe der gesetzlichen Rente sowie – bei den externen Anlageformen – von der jeweiligen Rendite ab.

In der Aareon AG existieren derzeit sechs verschiedene Altersvorsorgepläne. Diese sind geschlossen, sodass keine weiteren Mitarbeiter mehr aufgenommen werden. Sie stellen ebenfalls allesamt leistungsorientierte Pläne im Sinne des IAS 19 dar. Die Höhe des Versorgungsanspruchs hängt auch hier je nach Versorgungstyp von verschiedenen Faktoren wie pensionsfähiges Gehalt, Dauer der Betriebszugehörigkeit, Höhe der gesetzlichen Rente sowie Leistungen aus einer Direktversicherung ab.

Der Ermittlung der Höhe der Pensionsrückstellungen liegen die folgenden versicherungsmathematischen Annahmen zugrunde:

|  | 31.12.2008                           | 31.12.2007                           |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Berechnungsmethode                         | Projected Unit Credit                | Projected Unit Credit                |
| Rechnungsgrundlage                         | Richttafeln 2005 G<br>von K. Heubeck | Richttafeln 2005 G<br>von K. Heubeck |
| Versicherungsmathematische Annahmen (in %) |                                      |                                      |
| Rechnungszinssatz                          | 5,50                                 | 5,50                                 |
| Gehaltstrend                               | 2,25                                 | 2,25                                 |
| Karrieretrend                              | 1,00                                 | 1,00                                 |
| Rententrend                                | 2,00                                 | 2,00                                 |
| Inflationsrate                             | 2,00                                 | 2,00                                 |
| Fluktuationsrate                           | 3,20                                 | 3,00 bis 4,00                        |

## Entwicklung der Pensionsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2008:

|   | 2008       | 2007       |
|---|------------|------------|
| in Mio. Euro  |            |            |
| <b>Barwert der Pensionsverpflichtungen zum 01.01.</b>   | <b>117</b> | <b>136</b> |
| Versicherungsmathematische Verluste zum 01.01.          | 9          | 33         |
| <b>Ausgewiesene Pensionsrückstellung zum 01.01.</b>     | <b>108</b> | <b>103</b> |
| Dienstzeitaufwand                                       | 3          | 4          |
| Zinsaufwand   | 6          | 6          |
| Bilanziell erfasste versicherungsmathematische Verluste | 0          | 1          |
| Erbrachte Pensionsleistungen                            | 5          | 6          |
| <b>Ausgewiesene Pensionsrückstellung zum 31.12.</b>     | <b>112</b> | <b>108</b> |
| Versicherungsmathematische Verluste zum 31.12.          | 10         | 9          |
| <b>Barwert der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.</b>   | <b>122</b> | <b>117</b> |

Der Barwert der Pensionsverpflichtungen entwickelte sich wie folgt:

|                                     | 31.12.2008 | 31.12.2007 | 31.12.2006 | 31.12.2005 | 31.12.2004 |
|-------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| in Mio. Euro                        |            |            |            |            |            |
| Barwert der Pensionsverpflichtungen | 122        | 117        | 136        | 136        | 112        |

Die im Zusammenhang mit den Pensionsverpflichtungen im Geschäftsjahr entstandenen Aufwendungen werden im Verwaltungsaufwand ausgewiesen. Von den Pensionsverpflichtungen zum 31. Dezember 2008 ist ein Teilbetrag in Höhe von 8 Mio. € (Vorjahr: 5 Mio. €) fondsfinanziert. Das entsprechende Fondsvermögen beläuft sich zum 31. Dezember 2008 auf 11 Mio. € (Vorjahr: 10 Mio. €) und wird in der Bilanzposition Finanzanlagen ausgewiesen.

Von der zum 31. Dezember 2008 ausgewiesenen Pensionsrückstellung wird erwartet, dass ein Teilbetrag in Höhe von 107 Mio. € (Vorjahr: 102 Mio. €) erst nach Ablauf von mehr als zwölf Monaten realisiert wird.

## Sonstige Rückstellungen

Der Entwicklung der Sonstigen Rückstellungen stellt sich wie folgt dar:

|                                | Restrukturierungs-rückstellungen | Rückstellungen für Personal- und Sachkosten | Rückstellungen im Kredit-geschäft | Übrige Rückstellungen | Gesamt     |
|--------------------------------|----------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------|------------|
| in Mio. Euro                   |                                  |   |                                   |                       |            |
| <b>Buchwert zum 01.01.2008</b> | <b>1</b>                         | <b>73</b>                                   | <b>46</b>                         | <b>45</b>             | <b>165</b> |
| Zuführung                      | –                                | 36  | 15                                | 28                    | 79         |
| Verbrauch                      | 1                                | 34  | 18                                | 22                    | 75         |
| Auflösung                      | 0                                | 9   | 5                                 | 9                     | 23         |
| Umgliederung                   | –                                | -1  | –                                 | 1                     | 0          |
| <b>Buchwert zum 31.12.2008</b> | <b>0</b>                         | <b>65</b>                                   | <b>38</b>                         | <b>43</b>             | <b>146</b> |

|                                | Restrukturierungs-rückstellungen | Rückstellungen für Personal- und Sachkosten | Rückstellungen im Kredit-geschäft | Übrige Rückstellungen | Gesamt     |
|--------------------------------|----------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------|------------|
| in Mio. Euro                   |                                  |   |                                   |                       |            |
| <b>Buchwert zum 01.01.2007</b> | <b>5</b>                         | <b>76</b>                                   | <b>59</b>                         | <b>43</b>             | <b>183</b> |
| Zuführung                      | 0                                | 49  | 23                                | 24                    | 96         |
| Verbrauch                      | 3                                | 41  | 30                                | 17                    | 91         |
| Auflösung                      | 1                                | 7   | 7                                 | 8                     | 23         |
| Umgliederung                   | –                                | -4  | 1                                 | 3                     | 0          |
| <b>Buchwert zum 31.12.2007</b> | <b>1</b>                         | <b>73</b>                                   | <b>46</b>                         | <b>45</b>             | <b>165</b> |

Die Rückstellungen für Personal- und Sachkosten setzen sich unter anderem aus Rückstellungen für Tantiemen und Jubiläumsrückstellungen zusammen.

Für die gegenüber der DEPFA Deutsche Pfandbriefbank AG abgegebenen Kapitalgarantien bestanden zum Bilanzstichtag Kreditrückstellungen in Höhe von 18 Mio. € (Vorjahr: 25 Mio. €).

Die übrigen Rückstellungen beinhalten unter anderem Rückstellungen für in Bezug auf das Immobilienkreditportfolio der DEPFA Deutsche Pfandbriefbank AG abgegebene Zinsgarantien.

Mit Ausnahme der Rückstellungen im Kreditgeschäft wird erwartet, dass die zum Bilanzstichtag bestehenden Rückstellungen in den auf den Bilanzstichtag folgenden zwölf Monaten realisiert werden.

## (60) Ertragsteuerverpflichtungen

Von den Ertragsteuerverpflichtungen zum 31. Dezember 2008 in Höhe von 21 Mio. € (Vorjahr: 18 Mio. €) wird erwartet, dass ein Teilbetrag in Höhe von 3 Mio. € (Vorjahr: 13 Mio. €) nach mehr als zwölf Monaten realisiert wird.

**(61) 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 405 Mio. € (Vorjahr: 465 Mio. €) miteinander verrechnet.

Passive latente Steuern wurden im Zusammenhang mit folgenden Bilanzpositionen gebildet:

|   | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|---|------------|------------|
| in Mio. Euro  |            |            |
| Forderungen an Kreditinstitute und an Kunden  | 50         | 42         |
| Positive und negative Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten                       | 48         | 53         |
| Handelsaktiva / -passiva  | 97         | 65         |
| Finanzanlagen   | 90         | 191        |
| Anteile an at equity bewerteten Unternehmen   | –          | –          |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien  | 1          | –          |
| Immaterielle Vermögenswerte   | 9          | 10         |
| Sachanlagen   | 12         | 12         |
| Sonstige Aktiva / Passiva   | 151        | 145        |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Kunden sowie<br>Verbriefte Verbindlichkeiten | 0          | –          |
| Rückstellungen  | 2          | –          |
| Anteile in Fremdbesitz  | –          | 2          |
| <b>Passive latente Steuern</b>  | <b>460</b> | <b>520</b> |

Latente Steuern auf erfolgsneutrale Bewertungsunterschiede zwischen Steuer- und Konzernbilanz in Höhe von 55 Mio. € (Vorjahr: 17 Mio. €) wurden in den Neubewertungsrücklagen abgebildet. Von dem per 31. Dezember 2008 ausgewiesenen Bestand an passiven latenten Steuern wird erwartet, dass ein Teilbetrag in Höhe von 115 Mio. € (Vorjahr: 48 Mio. €) nach mehr als zwölf Monaten realisiert wird.

**(62) Sonstige Passiva**

|  | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|--|------------|------------|
| in Mio. Euro   |            |            |
| Verbindlichkeiten aus ausstehenden Rechnungen          | 20         | 30         |
| Rechnungsabgrenzungsposten                             | 26         | 24         |
| Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern                | 18         | 22         |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Iac) | 8          | 11         |
| Sonstige Verbindlichkeiten (Iac)                       | 90         | 96         |
| <b>Sonstige Passiva</b>                                | <b>162</b> | <b>183</b> |

**(63) Nachrangkapital**

|                                 | 31.12.2008   | 31.12.2007   |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| in Mio. Euro                    |              |              |
| Nachrangige Verbindlichkeiten   | 555          | 603          |
| Genussrechtskapital             | 478          | 483          |
| Einlagen Stiller Gesellschafter | 233          | 232          |
| <b>Gesamt</b>                   | <b>1.266</b> | <b>1.318</b> |

Das Nachrangkapital ist der Bewertungskategorie Liabilities measured at amortised cost (lac) zugeordnet.

**Nachrangige Verbindlichkeiten**

Für die nachrangigen Mittelaufnahmen entsprechend § 10 Abs. 5a KWG 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. Diese Bedingungen treffen auch für die nicht einzeln aufgeführten nachrangigen Mittelaufnahmen zu.

Einzelpositionen, die 10 % der gesamten nachrangigen Verbindlichkeiten übersteigen, bestanden am Bilanzstichtag nach Kenntnis der Bank nicht.

Die Zinsaufwendungen für die gesamten nachrangigen Verbindlichkeiten beliefen sich in 2008 auf 30 Mio. € (Vorjahr: 32 Mio. €). Die durchschnittliche Verzinsung der nachrangigen Verbindlichkeiten liegt bei 5,42 % (Vorjahr: 5,40 %).

## Genussrechtskapital

Das begebene Genussrechtskapital erfüllt die Voraussetzungen des § 10 Abs. 5 KWG und setzt sich aus folgenden von der Aareal Bank AG emittierten Genussscheinen zusammen:

|                       | Nominalbetrag<br>in Mio. Euro | Emissions-<br>währung | Zinssatz<br>in % p. a. | Laufzeit    |
|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------|
| <b>Inhaberpapiere</b> |                               |                       |                        |             |
|                       | 125,0                         | EUR                   | 6,750                  | 2002 - 2011 |
|                       | 100,0                         | EUR                   | 6,375                  | 2002 - 2011 |
|                       | 60,0                          | EUR                   | 6,125                  | 2003 - 2013 |
|                       | <b>285,0</b>                  |                       |                        |             |
| <b>Namenspapiere</b>  |                               |                       |                        |             |
|                       | 5,0                           | EUR                   | 7,010                  | 2002 - 2012 |
|                       | 10,0                          | EUR                   | 7,010                  | 2002 - 2012 |
|                       | 5,0                           | EUR                   | 7,010                  | 2002 - 2012 |
|                       | 10,0                          | EUR                   | 7,010                  | 2002 - 2012 |
|                       | 5,0                           | EUR                   | 7,100                  | 2002 - 2012 |
|                       | 10,0                          | EUR                   | 7,150                  | 2002 - 2012 |
|                       | 5,0                           | EUR                   | 7,030                  | 2002 - 2012 |
|                       | 5,0                           | EUR                   | 7,220                  | 2002 - 2016 |
|                       | 5,0                           | EUR                   | 7,220                  | 2002 - 2016 |
|                       | 5,0                           | EUR                   | 6,080                  | 2003 - 2013 |
|                       | 20,0                          | EUR                   | 6,120                  | 2003 - 2013 |
|                       | 5,0                           | EUR                   | 6,310                  | 2003 - 2017 |
|                       | 10,0                          | EUR                   | 5,750                  | 2004 - 2014 |
|                       | 2,0                           | EUR                   | 5,470                  | 2004 - 2014 |
|                       | 5,0                           | EUR                   | 5,480                  | 2004 - 2014 |
|                       | 5,0                           | EUR                   | 5,380                  | 2004 - 2016 |
|                       | 20,0                          | EUR                   | 5,950                  | 2004 - 2016 |
|                       | 6,0                           | EUR                   | 5,830                  | 2005 - 2017 |
|                       | <b>138,0</b>                  |                       |                        |             |

Die Genussscheininhaber haben nach den Emissionsbedingungen einen dem Gewinnanteil der Aktionäre vorgehenden Zinsanspruch. Der Zinsanspruch mindert sich bzw. entfällt, soweit sich durch eine Ausschüttung ein Jahresfehlbetrag ergeben würde. Während der Laufzeit der Genussscheine besteht ein Nachzahlungsanspruch.

Die Rückzahlung erfolgt zum Nennbetrag – vorbehaltlich einer Teilnahme am Verlust – am Tag nach der Hauptversammlung, die über das jeweilige Geschäftsjahr entscheidet. Die Genussscheine verbriefen Gläubigerrechte, sie gewähren keinen Anteil am Liquidationserlös.

Aus begebenen Genussscheinen resultierten im Berichtsjahr Zinsaufwendungen in Höhe von 28 Mio. € (Vorjahr: 30 Mio. €).

## Einlagen Stiller Gesellschafter

Der Aareal Bank Gruppe stehen Einlagen Stiller Gesellschafter in Höhe von 220 Mio. € (Vorjahr: 220 Mio. €) zur Verfügung, welche die Voraussetzungen für das haftende Eigenkapital gemäß § 10 Abs. 4 KWG erfüllen. Diese werden in voller Höhe (Vorjahr: 220 Mio. €) als aufsichtsrechtliches Kernkapital genutzt.

Die aus den Stillen Einlagen resultierenden Gesamtaufwendungen beliefen sich im Geschäftsjahr 2008 auf 16 Mio. € (Vorjahr: 15 Mio. €).

## (64) Konzerneigenkapital

|  | 31.12.2008   | 31.12.2007   |
|--|--------------|--------------|
| in Mio. Euro                                   |              |              |
| Gezeichnetes Kapital                           | 128          | 128          |
| Kapitalrücklage                                | 511          | 511          |
| Gewinnrücklage                                 | 678          | 554          |
| Andere Rücklagen                               |              |              |
| Rücklage aus Transactions under Common Control | -8           | -26          |
| Rücklage aus Unternehmenszusammenschlüssen     | -            | -            |
| Neubewertungsrücklage                          | -184         | 69           |
| Hedge-Rücklage                                 | -1           | 1            |
| Rücklage für Währungsumrechnung                | 1            | 0            |
| Anteile im Fremdbesitz                         | 244          | 243          |
| Konzernbilanzgewinn                            | 60           | 147          |
| <b>Gesamt</b>                                  | <b>1.429</b> | <b>1.627</b> |

## Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der Aareal Bank AG beträgt zum Bilanzstichtag 128 Mio. € (Vorjahr: 128 Mio. €). Es ist in 42.755.159 nennwertlose Stückaktien mit einem rechnerischen Wert von 3 €/Stück eingeteilt. 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. Die Anzahl der ausgegebenen Aktien hat sich in der Berichtsperiode nicht verändert.

## Eigene Aktien

Die Gesellschaft ist von der Hauptversammlung am 21. Mai 2008 gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 7 AktG ermächtigt worden, bis zum 20. November 2009 zum Zwecke des Wertpapierhandels eigene Aktien zu erwerben und zu verkaufen. Der Bestand der zu diesem Zweck zu erwerbenden Aktien darf am Ende eines jeden Tages 5 % des Grundkapitals der Bank nicht überschreiten. Der niedrigste Gegenwert, zu dem jeweils eine Aktie erworben werden darf, wird auf den Schlusskurs der Aktie im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) am Börsentag vor dem jeweiligen Erwerb abzüglich 10 % festgelegt, der höchste Gegenwert auf diesen durchschnittlichen Schlusskurs zuzüglich 10 %.

In der gleichen Hauptversammlung wurde die Gesellschaft gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, bis zum 20. November 2009 eigene Aktien in einem Volumen von bis zu 10 % des Grundkapitals zu anderen Zwecken als dem Wertpapierhandel zu erwerben. Der Erwerb darf über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebotes erfolgen. Im Falle des Erwerbs über die Börse darf der Erwerbspreis (ohne Erwerbsnebenkosten), bei einem öffentlichen Kaufangebot darf der Angebotspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den durchschnittlichen Schlusskurs der Aktie der Gesellschaft im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den jeweils dem Erwerb oder der öffentlichen Ankündigung des Erwerbsangebots vorangegangenen drei Börsentagen um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten.

Von den vorstehend genannten Ermächtigungen wurde kein Gebrauch gemacht. Zum Ende des Berichtsjahrs befanden sich keine eigenen Aktien im Bestand der Gesellschaft.

#### Genehmigtes Kapital

Die Hauptversammlung am 15. Juni 2005 hat ein neues genehmigtes Kapital geschaffen. Der Vorstand ist ermächtigt, in der Zeit bis zum 14. Juni 2010 mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Aktien gegen Bar- oder Sacheinlage, ganz oder teilweise, einmalig oder mehrmals, jedoch insgesamt um einen Nennbetrag von höchstens bis zu 58.300.000 € zu erhöhen (genehmigtes Kapital). Im Falle 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 nicht wesentlich unterschreitet. Diese Ermächtigung gilt jedoch nur mit der Maßgabe, dass die unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegebenen Aktien insgesamt 10 % des Grundkapitals zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung nicht 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 zum Zeitpunkt der Ausnutzung dieser Ermächtigung entsprechend § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegebenen Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrechten auf Aktien ausgegeben wurden bzw. auszugeben sind.
- b) Für Spitzenbeträge, soweit sie bei der Festlegung des jeweiligen Bezugsverhältnisses entstehen.
- c) Soweit es zum Verwässerungsschutz erforderlich ist, um Inhabern von Options-Schuldverschreibungen 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) Wenn die neuen Aktien gegen Sacheinlage ausgegeben werden sollen.

---

Unter Ausnutzung der vorstehenden Ermächtigungen hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates am 6. November 2005 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft um 11.660.496 € (entspricht 10 % des bisherigen Grundkapitals) auf 128.265.477 € gegen Bareinlage unter Ausgabe von 3.886.832 Inhaberstückaktien zum Ausgabepreis von 25,75 € zu erhöhen. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen und die Aareal Holding Verwaltungsgesellschaft mbH, die Bayerische Beamtenversicherung und die Neue Bayerische Beamten Lebensversicherung AG zur Zeichnung und Übernahme der neuen Aktien zugelassen. Die Kapitalerhöhung wurde durchgeführt und am 21. November 2005 im Handelsregister eingetragen.

Nach dieser Maßnahme besteht ein bis zum 14. Juni 2010 befristetes genehmigtes Kapital in Höhe von 46.639.504 €.

Die Hauptversammlung vom 21. Mai 2008 hat ein weiteres genehmigtes Kapital beschlossen. Der Vorstand ist ermächtigt, in der Zeit bis zum 20. Mai 2013 mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage, ganz oder teilweise, einmalig oder mehrmals, jedoch insgesamt um einen Nennbetrag von bis zu höchstens 12.826.545,00 € durch Ausgabe von bis zu höchstens 4.275.515 auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von je 3,00 € zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2008). Im Falle einer Barkapitalerhöhung ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- a) Bei einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen, wenn der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien gleicher Gattung und Ausstattung nicht wesentlich unterschreitet und der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals 10 % des im Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – des im Zeitpunkt der Ausnutzung dieser Ermächtigung vorhandenen Grundkapitals nicht überschreitet. 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 ausgegebenen Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrechten auf Aktien auszugeben sind.
- b) Für Spitzenbeträge, soweit sie sich aus dem jeweiligen Bezugsverhältnisses ergeben.
- 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.

Im Falle einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen.

### Bedingtes Kapital

Das Grundkapital ist um bis zu 30 Mio. € durch die Ausgabe von bis zu 10 Mio. neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von 3,00 € bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung soll die Bedienung von Wandelschuldverschreibungen und/oder Optionschuldverschreibungen auf der Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 21. Mai 2008 ermöglichen. Danach ist der Vorstand ermächtigt, bis zum 20. Mai 2013 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von 600 Mio. € auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 30 Mio. € zu gewähren.

Die Schuldverschreibungen können in Euro oder – im entsprechenden Gegenwert – in einer anderen gesetzlichen Währung, beispielsweise eines OECD-Lands, begeben werden. Sie können auch durch eine unmittelbare oder mittelbare Beteiligungsgesellschaft der Gesellschaft ausgegeben werden; in einem solchen Fall ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Gesellschaft eine Garantie für die Schuldverschreibungen zu übernehmen oder den Inhabern Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf neue auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft zu gewähren.

Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie von Wandlungs- bzw. Optionsrechten Gebrauch gemacht wird oder Wandlungspflichten aus solchen Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen erfüllt werden, und soweit nicht eigene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch die Ausübung von Wandlungs- bzw. Optionsrechten oder durch die Erfüllung von Wandlungspflichten entstehen, am Gewinn teil.

Zum Bilanzstichtag waren keine Wandelschuldverschreibungen oder Optionsscheine begeben.

### Kapitalrücklage

In der Kapitalrücklage sind die bei der Ausgabe von Aktien erhaltenen Agienbeträge enthalten.

### Gewinnrücklage

Die Gewinnrücklagen setzt sich in Höhe von 5 Mio. € (Vorjahr: 5 Mio. €) aus gesetzlichen Rücklagen nach § 150 AktG und in Höhe von 673 Mio. € (Vorjahr: 549 Mio. €) aus anderen Gewinnrücklagen zusammen.

Veränderungen der Gewinnrücklage sind in der Konzerneigenkapitalentwicklung dargestellt.

### Rücklage aus Transactions under Common Control

In der Rücklage aus Transactions under Common Control werden etwaige Differenzbeträge zwischen den im Rahmen der Trennung der DEPFA Gruppe vereinbarten Anschaffungskosten von zu übertragenden Vermögenswerten und Schulden sowie den jeweiligen fiktiven IFRS-Buchwerten erfasst.

---

### Neubewertungsrücklage

In der Neubewertungsrücklage werden Effekte aus der Fair Value-Bewertung von Finanzinstrumenten der Bewertungskategorie Available for Sale ausgewiesen.

### Anteile in Fremdbesitz

Zum Geschäftsjahresende befanden sich u.a. von einem Tochterunternehmen begebene Vorzugsanteile mit einem Nominalwert von 250 Mio. € (Vorjahr: 250 Mio. €) im Umlauf. Die Kündigung ist nur seitens der Emittentin möglich, die Rückzahlung erfolgt zum Nominalwert.

Auf die Vorzugsanteile erfolgte im Berichtsjahr eine Ausschüttung in Höhe von 18 Mio. € (Vorjahr: 18 Mio. €).

### Dividende

Für das Geschäftsjahr 2008 erfolgt keine Dividendenzahlung (Vorjahr: 0,50 €/Aktie).

## (D) Berichterstattung zu den Finanzinstrumenten

Hinsichtlich des in der Aareal Bank AG etablierten Systems zur konzernweiten Messung, Limitierung und Steuerung von Risiken verweisen wir auf unsere Ausführungen im Risikobericht als Teil des Lageberichts. Die Angaben gemäß IFRS 7 zur Beschreibung und zum Umfang der aus Finanzinstrumenten resultierenden Risiken erfolgen teilweise ebenfalls im Risikobericht. Während die Angaben gemäß IFRS 7.36(a) und (d) sowie IFRS 7.37 im Vorjahr im Risikobericht gemacht wurden, erfolgen die Angaben nunmehr im Konzernanhang.

### (65) Fair Value der Finanzinstrumente

Der Fair Value (beizulegende Zeitwert) von Finanzinstrumenten i. S. d. IFRS entspricht dem Betrag, zu dem zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern, die nicht unter Handlungszwang stehen, ein Vermögenswert getauscht, bzw. eine Schuld beglichen werden könnte. Er entspricht insofern dem Betrag, der im Rahmen einer marktüblichen Transaktion zwischen zwei unabhängigen Parteien für einen Vermögenswert bezahlt wird.

Der Aareal Bank Konzern ermittelt den Fair Value von Finanzinstrumenten anhand der nach IAS 39.48f vorgegebenen Hierarchie zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts.

Existieren für finanzielle Vermögenswerte oder finanzielle Verbindlichkeiten beobachtbare Marktpreise auf einem aktiven Markt, so sind diese der bestmögliche objektive Hinweis für den Fair Value dieser Geschäfte. Um den notierten Preis eines Finanzinstruments auf einem aktiven Markt zu ermitteln, muss eine Transaktion in dem betreffenden Finanzinstrument am Abschlussstichtag bzw. dem letzten Handelstag zugrunde liegen. Sofern am Abschlussstichtag keine Transaktion stattfand, muss das bilanzierende Unternehmen auf Transaktionspreise kurz vor dem Stichtag zurückgreifen.

Für die Bewertung von an der Börse gehandelten Finanzinstrumenten wie Eigenkapitaltitel, Anleihen und Schuldverschreibungen sowie börsengehandelte Derivate wird grundsätzlich der gültige Marktwert zugrunde gelegt, sofern ein aktiver Markt vorhanden ist.

Liegt für Finanzinstrumente kein aktiver Markt (mehr) vor, so werden die Fair Values dieser Produkte mithilfe von Bewertungsmethoden ermittelt. Die beizulegenden Zeitwerte werden im Rahmen einer Bewertungsmethode über die Marktpreise vergangener Transaktionen des entsprechenden Finanzinstruments oder aktuell beobachtbarer Marktpreise vergleichbarer Finanzinstrumente abgeleitet.

Sind für bestimmte Produkte keine aus der Vergangenheit stammenden oder vergleichbaren Marktpreise verfügbar, werden validierte Bewertungsmodelle oder indikative Kurse zur Preisfindung verwendet. Die Preisfindung der validierten Bewertungsmodelle erfolgt auf Basis von am Markt beobachtbaren Parametern (Zinsen, Volatilitäten, Credit Spreads u. a.). Die Cashflows werden auf Basis der vertraglichen Fixierung bis zum erwarteten Laufzeitende ermittelt und mit der Zinskurve des relevanten Marktes bewertet, ggf. mit Bonitäts- und Liquiditätszuschlägen. Die Anwendung solcher Bewertungsmethoden ist teilweise mit Einschätzungen des Managements verbunden.

Gemäß dieser Vorgehensweise wird der Fair Value von Wertpapieren, für die kein aktiver Markt existiert, als Barwert der zukünftigen erwarteten Cashflows unter Berücksichtigung von emittentenspezifischen Bonitäts- und Liquiditätsspreads oder auf Basis indikativer Kurse ermittelt. Die Bewertung von ABS-Papieren (im Wesentlichen CMBS und RMBS) erfolgt anhand indikativer Kurse, da sich für diese Verbriefungstitel bisher kein allgemein anerkanntes Bewertungsmodell durchgesetzt hat (Positionspapier

---

des IDW zu Bilanzierungs- und Bewertungsfragen im Zusammenhang mit der Subprime-Krise vom 10. Dezember 2007). Zunächst werden diese indikativen Kurse durch Vergleich mit anderen Preisquellen plausibilisiert. Zusätzlich berücksichtigt die Aareal Bank in ihrer Analyse die Faktoren Besicherungsstatus der Tranchen und Sicherheitsstrukturen, Analysen der in den ABS enthaltenen Forderungen (Durchschauprinzip), insbesondere im Hinblick auf Tilgungsverläufe sowie Zahlungsverzögerungen und Ausfälle der im ABS-Papier verbrieften Forderungen, zahlungsauslösende Ereignisse (Trigger Events) und Ratingveränderungen.

Bei nicht börsengehandelten Derivaten (OTC-Derivate) wird der Fair Value auf Basis der an den Finanzmärkten etablierten Bewertungsverfahren wie der Barwertmethode oder Optionspreismodellen ermittelt.

Der beizulegende Zeitwert von Devisentermingeschäften wird grundsätzlich auf Basis aktueller Terminkurse bestimmt.

Strukturierte Zinsgeschäfte werden mittels angemessener Optionspreismodelle oder numerischer Verfahren bewertet. Als Bewertungsmodell bei optionalen Geschäftsbestandteilen dient das jeweilige marktübliche Black / Scholes-Modell oder angemessene numerische Verfahren.

In den angewandten Bewertungsverfahren verwendete Preis- und Parameterangaben werden grundsätzlich, aber insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Marktentwicklungen kritisch geprüft und bei Bedarf angepasst.

Soweit der Fair Value von nicht börsennotierten Eigenkapitaltiteln nicht zuverlässig ermittelt werden kann, erfolgt die Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Die Ermittlung des Fair Values für Forderungen und Verbindlichkeiten an bzw. gegenüber Kunden und Kreditinstituten erfolgt durch Verwendung eines Barwertmodells auf Basis vertraglich vereinbarter Cashflows unter Berücksichtigung von Bonitäts-, Liquiditäts- und Kostenkomponenten.

Die Fair Values von Eventualverbindlichkeiten und unwiderruflichen Kreditzusagen entsprechen ihren Buchwerten.

Die Gegenüberstellung der Buchwerte und der Fair Values der Finanzinstrumente je Bewertungskategorie gemäß IAS 39 erfolgt in der nachstehenden Tabelle:

|  | 31.12.2008<br>Buchwert | 31.12.2008<br>Fair Value | 31.12.2007<br>Buchwert | 31.12.2007<br>Fair Value |
|--|------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| in Mrd. Euro   |                        |                          |                        |                          |
| <b>Kassenbestand und Guthaben bei Zentralnotenbanken</b>             | <b>0,7</b>             | <b>0,7</b>               | <b>1,1</b>             | <b>1,1</b>               |
| Forderungen an Kreditinstitute Iar                                   | 1,2                    | 1,1                      | 2,2                    | 2,2                      |
| Forderungen an Kunden Iar  | 24,5                   | 24,8                     | 24,8                   | 25,1                     |
| Finanzanlagen Iar  | 4,2                    | 3,9                      | 1,0                    | 1,1                      |
| Sonstige Aktiva Iar  | 0,1                    | 0,1                      | 0,1                    | 0,1                      |
| <b>Summe Loans and Receivables</b>                                   | <b>30,0</b>            | <b>29,9</b>              | <b>28,1</b>            | <b>28,5</b>              |
| <b>Finanzanlagen Held to Maturity</b>                                | <b>0,4</b>             | <b>0,4</b>               | –                      | –                        |
| <b>Finanzanlagen Available for Sale</b>                              | <b>6,0</b>             | <b>6,0</b>               | <b>7,8</b>             | <b>7,8</b>               |
| <b>Finanzanlagen Designated at Fair Value through Profit or Loss</b> | <b>0,1</b>             | <b>0,1</b>               | –                      | –                        |
| <b>Positive Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten</b>    | <b>1,3</b>             | <b>1,3</b>               | <b>0,9</b>             | <b>0,9</b>               |
| <b>Handelsaktiva Held for Trading</b>                                | <b>2,2</b>             | <b>2,2</b>               | <b>1,8</b>             | <b>1,8</b>               |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Iac                     | 9,0                    | 9,0                      | 5,0                    | 5,0                      |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kunden Iac                               | 20,6                   | 19,7                     | 21,8                   | 21,8                     |
| Verbriefte Verbindlichkeiten Iac                                     | 6,4                    | 6,3                      | 7,9                    | 7,9                      |
| Sonstige Passiva Iac   | 0,1                    | 0,1                      | 0,1                    | 0,1                      |
| Nachrangkapital Iac  | 1,3                    | 1,0                      | 1,3                    | 1,3                      |
| <b>Summe Liabilities measured at amortised cost</b>                  | <b>37,4</b>            | <b>36,1</b>              | <b>36,1</b>            | <b>36,1</b>              |
| <b>Negative Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten</b>    | <b>1,3</b>             | <b>1,3</b>               | <b>1,1</b>             | <b>1,1</b>               |
| <b>Handelspassiva Held for Trading</b>                               | <b>0,6</b>             | <b>0,6</b>               | <b>1,0</b>             | <b>1,0</b>               |
| <b>Finanzielle Garantien</b>   | <b>0,6</b>             | <b>0,6</b>               | <b>0,7</b>             | <b>0,7</b>               |
| <b>Unwiderrufliche Kreditzusagen</b>                                 | <b>3,0</b>             | <b>3,0</b>               | <b>4,6</b>             | <b>4,7</b>               |

#### (66) Nettoergebnisse der Finanzinstrumente nach Kategorien

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Nettogewinne bzw. Nettoverluste aus Finanzinstrumenten entsprechend der Zuordnung der finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten, aus denen die Ergebnisse resultieren, zu den Bewertungskategorien nach IAS 39:

|   | 01.01.-31.12.2008 | 01.01.-31.12.2007 |
|---|-------------------|-------------------|
| in Mio. Euro  |                   |                   |
| Ergebnis aus Loans and Receivables                              | 263               | -118              |
| Ergebnis aus Held for Trading                                   | -25               | -28               |
| Ergebnis aus Designated as at Fair Value through Profit or Loss | -27               | -                 |
| Ergebnis aus Available for Sale                                 | 85                | -187              |
| davon: direkt im Eigenkapital gebucht                           | -405              | 5                 |
| Ergebnis aus Sicherungsderivaten                                | 224               | -204              |
| Ergebnis aus Liabilities measured at amortised cost             | -1.040            | 480               |

Der Betrag, der während des Berichtszeitraums dem Eigenkapital entnommen und in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen wird, beläuft sich auf -74 Mio. € (Vorjahr: 33 Mio. €).

In die Nettoergebnisse werden Bewertungsgewinne und -verluste, realisierte Abgangserfolge, nachträgliche Eingänge auf abgeschriebene Forderungen sowie Währungsergebnisse aus allen Finanzinstrumenten der jeweiligen Kategorie einbezogen. Das Ergebnis aus Held for Trading enthält auch Zinsen und Dividenden, sowie Provisionen aus Handelsbeständen. Das Nettoergebnis aus Derivaten in Sicherungsbeziehungen wird im Ergebnis aus Sicherungsderivaten abgebildet, während das Ergebnis aus gesicherten Grundgeschäften im Ergebnis der jeweiligen Kategorie ausgewiesen wird.

### (67) Aufwand für Wertminderungen

Die folgende Übersicht zeigt den im Berichtsjahr erfassten Aufwand für Wertminderungen pro Klasse von Finanzinstrumenten:

|                           | 01.01.-31.12.2008 | 01.01.-31.12.2007 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| in Mio. Euro              |                   |                   |
| Forderungen an Kunden Iar | 130               | 184               |
| Finanzanlagen afs         | 66                | 0                 |
| Sonstige Aktiva Iar       | 1                 | 4                 |
| <b>Gesamt</b>             | <b>197</b>        | <b>188</b>        |

### (68) Umwidmung finanzieller Vermögenswerte

Im Rahmen der Finanzmarktkrise und im Zusammenhang mit den vom IASB im Oktober 2008 verabschiedeten Änderung des IAS 39 und IFRS 7 hat die Aareal Bank AG Wertpapiere in die Bewertungskategorie Loans and Receivables (Iar) umkategorisiert. Diese Vorgehensweise trägt der Tatsache Rechnung, dass für diese Papiere kein aktiver Markt mehr existiert und die Aareal Bank Gruppe von einer längerfristigen Haltedauer ausgeht. Als Kriterien für das Vorliegen eines inaktiven Markts wurden fehlende (Börsen-) Umsätze, die Ausweitung der Geld-/Briefspanne und Arbitragemöglichkeiten zwischen verschiedenen Brokern festgelegt.

Bei den umgewidmeten Wertpapieren handelt es sich im Wesentlichen um Papiere öffentlicher Schuldner, Papiere des Bankensektors sowie das ABS-Portfolio der Bank. Die Umwidmung erfolgte in Bezug auf die Papiere des Bankensektors und das ABS-Portfolio rückwirkend zum 1. Juli 2008. Zum 31. Oktober 2008 wurden Papiere öffentlicher Schuldner und Hypothekenpfandbriefe umgewidmet. Die Umwidmung erfolgte zum Fair Value im Umkategorisierungszeitpunkt. Die finanziellen Vermögenswerte wurden bis zum Zeitpunkt der Umwidmung zum Fair Value bewertet. Nunmehr erfolgt die Bewertung dieser Papiere zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Die Effekte aus der Umwidmung sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

|                                   | Buchwert im Zeitpunkt der Umwidmung | aktueller Buchwert 31.12.2008 | aktueller Fair Value 31.12.2008 | Ergebnis Fair Value-Bewertung |                               |                                |                                |
|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                   |                                     |                               |                                 | GuV-Effekt 01.01.- 31.12.2008 | GuV-Effekt 01.01.- 31.12.2007 | NBRL-Effekt 01.01.- 31.12.2008 | NBRL-Effekt 01.01.- 31.12.2007 |
|                                   |                                     |                               |                                 |                               |                               |                                |                                |
| in Mio. Euro                      |                                     |                               |                                 |                               |                               |                                |                                |
| <b>Umgewidmete Vermögenswerte</b> |                                     |                               |                                 |                               |                               |                                |                                |
| <b>Kategorie afs nach IAR</b>     | <b>2.743</b>                        | <b>2.924</b>                  | <b>2.748</b>                    | <b>-</b>                      | <b>-</b>                      | <b>-143</b>                    | <b>-7</b>                      |
| Asset Backed Securities           | 52                                  | 53                            | 45                              | -                             | -                             | -1                             | -1                             |
| Bankschuldverschreibungen         | 393                                 | 396                           | 327                             | -                             | -                             | -10                            | -4                             |
| Hypothekenpfandbriefe             | 351                                 | 369                           | 363                             | -                             | -                             | -8                             | -5                             |
| Staatsanleihen                    | 1.947                               | 2.106                         | 2.013                           | -                             | -                             | -124                           | 3                              |
| <b>Kategorie htf nach IAR</b>     | <b>511</b>                          | <b>508</b>                    | <b>452</b>                      | <b>-20</b>                    | <b>-16</b>                    | <b>-</b>                       | <b>-</b>                       |
| Asset Backed Securities           | 504                                 | 501                           | 445                             | -19                           | -15                           | -                              | -                              |
| Bankschuldverschreibungen         | 7                                   | 7                             | 7                               | -1                            | -1                            | -                              | -                              |
| <b>Gesamt</b>                     | <b>3.254</b>                        | <b>3.432</b>                  | <b>3.200</b>                    | <b>-20</b>                    | <b>-16</b>                    | <b>-143</b>                    | <b>-7</b>                      |

Für die umgewidmeten finanziellen Vermögenswerte ergab sich im Geschäftsjahr 2008 kein Abschreibungsbedarf. Außerdem erfolgten in der Berichtsperiode keine wesentlichen Abgänge solcher Vermögenswerte.

Aus der Fair Value-Bewertung der umgewidmeten Vermögenswerten hätte sich im Geschäftsjahr 2008 bei Verzicht auf die Umwidmung ein zusätzlicher Effekt in der Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von -56 Mio. € und in der Neubewertungsrücklage in Höhe von -129 Mio. € (nach Steuern) ergeben.

Die Aareal Bank AG erwartete zum Zeitpunkt der Umwidmung Rückflüsse in Höhe von 5.457 Mio. € aus den umgewidmeten Vermögenswerten.

### (69) Übertragung von finanziellen Vermögenswerten ohne Ausbuchung

Die Aareal Bank Gruppe hat als Pensionsgeber echte Pensionsgeschäfte mit Wertpapieren abgeschlossen. Dabei wurden 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.

Zum Bilanzstichtag wurden Wertpapiere mit folgenden Buchwerten in Pension gegeben:

|  | 31.12.2008   | 31.12.2007 |
|--|--------------|------------|
| in Mio. Euro                           |              |            |
| Anleihen und Schuldverschreibungen lar | –            | –          |
| Anleihen und Schuldverschreibungen afs | 1.711        | 175        |
| <b>Gesamt</b>                          | <b>1.711</b> | <b>175</b> |

Im Zusammenhang mit diesen Wertpapieren werden Verpflichtungen aus echten Pensionsgeschäften in Höhe von 1.606 Mio. € (Vorjahr: 196 Mio. €) unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesen.

## (70) Als Sicherheit übertragene und erhaltene Vermögenswerte

### Übertragene Vermögenswerte

Der Aareal Bank Konzern hat finanzielle Vermögenswerte als Sicherheit für eigene Verbindlichkeiten oder Eventualverbindlichkeiten gestellt. Die folgende Übersicht zeigt den Buchwert der gestellten Sicherheiten und die Bilanzposition, in der sie ausgewiesen sind.

|                                | 31.12.2008   | 31.12.2007   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| in Mio. Euro                   |              |              |
| Forderungen an Kreditinstitute | 438          | 135          |
| Forderungen an Kunden          | –            | 499          |
| Finanzanlagen                  | 4.768        | 2.534        |
| <b>Gesamt</b>                  | <b>5.206</b> | <b>3.168</b> |

Der Buchwert der als Sicherheit verpfändeten finanziellen Vermögenswerte, bei denen der Sicherungsnehmer berechtigt ist, die Vermögenswerte zu verkaufen oder weiterzuverpfänden, beträgt 1.711 Mio. € (Vorjahr: 175 Mio. €). Diese werden in der Bilanzposition Finanzanlagen ausgewiesen.

### Erhaltene Vermögenswerte

Die Aareal Bank Gruppe hat finanzielle und nicht finanzielle Vermögenswerte als Sicherheiten angenommen, für die eine Erlaubnis besteht, diese ohne Ausfall des Sicherungsgebers zu veräußern oder zu verpfänden. Der Fair Value dieser Sicherheiten belief sich zum Bilanzstichtag insgesamt auf 15 Mio. € (Vorjahr: 1.616 Mio. €). Von diesen erhaltenen Sicherheiten wurden keine Wertpapiere (Vorjahr: 63 Mio. €) weiterveräußert oder weiterverpfändet. Es besteht daher keine Rückgabeverpflichtung für Papiere (Vorjahr: 63 Mio. €).

Die Stellung und Annahme von Sicherheiten basiert im Wesentlichen auf standardisierten Verträgen zu Wertpapierpensionsgeschäften und zur Besicherung von Finanztermingeschäften. Zudem werden Wertpapiere im Rahmen von Verbriefungstransaktionen zur Besicherung von durch die Aareal Bank Gruppe begebenen Credit Linked Notes eingesetzt.

**(71) Angaben zum maximalen Kreditausfallrisiko**

Die folgende Übersicht zeigt den Buchwert sämtlicher finanzieller Vermögenswerte nach Abzug von Wertminderungen und ohne Berücksichtigung bestehender Sicherheiten:

|   | 31.12.2008    | 31.12.2007    |
|---|---------------|---------------|
| in Mio. Euro  |               |               |
| <b>Forderungen an Kreditinstitute</b>                             | <b>1.165</b>  | <b>2.245</b>  |
| Termin- und Sichteinlagen   | 845           | 431           |
| Kommunaldarlehen  | 286           | 333           |
| Sonstige Forderungen  | 34            | 1.481         |
| <b>Forderungen an Kunden</b>                                      | <b>24.624</b> | <b>24.835</b> |
| Immobilienfinanzierungen  | 22.667        | 22.431        |
| Kommunaldarlehen  | 1.875         | 1.738         |
| Sonstige Forderungen  | 82            | 666           |
| <b>Positive Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten</b> | <b>1.256</b>  | <b>899</b>    |
| <b>Handelsaktiva</b>  | <b>2.168</b>  | <b>1.819</b>  |
| <b>Finanzanlagen lar</b>  | <b>4.153</b>  | <b>955</b>    |
| Festverzinsliche Wertpapiere                                      | 4.153         | 955           |
| <b>Finanzanlagen afs</b>  | <b>5.997</b>  | <b>7.856</b>  |
| Festverzinsliche Wertpapiere                                      | 5.779         | 7.258         |
| Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere              | 213           | 594           |
| Sonstige Beteiligungen  | 5             | 4             |
| <b>Finanzanlagen htm</b>  | <b>412</b>    | <b>-</b>      |
| Festverzinsliche Wertpapiere                                      | 412           | -             |
| <b>Finanzanlagen dfvtpl</b>                                       | <b>92</b>     | <b>-</b>      |
| Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere              | 92            | -             |
| <b>Sonstige Aktiva</b>  | <b>62</b>     | <b>186</b>    |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                        | 38            | 34            |
| Sonstige Forderungen  | 24            | 152           |
| <b>Finanzielle Garantien</b>                                      | <b>560</b>    | <b>733</b>    |
| <b>Unwiderrufliche Kreditzusagen</b>                              | <b>2.959</b>  | <b>4.600</b>  |
| <b>Gesamt</b>   | <b>42.944</b> | <b>44.128</b> |

**(72) Überfällige, nicht wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte**

Die folgende Übersicht zeigt die Höhe der überfälligen, nicht wertgeminderten Immobilienfinanzierungen aufgegliedert nach Rückstandsbändern sowie den Wert der zugehörigen Sicherheiten:

|  | 31.12.2008 | 31.12.2007         |
|--|------------|--------------------|
| in Mio. Euro   |            |                    |
| über 9 Tage bis 1 Monat                                      | 5          | k.A. <sup>1)</sup> |
| über 1 Monat bis 3 Monate                                    | 28         | k.A. <sup>1)</sup> |
| über 3 Monate bis 6 Monate                                   | 78         | 18                 |
| über 6 Monate bis 1 Jahr                                     | 44         | 23                 |
| über 1 Jahr  | 136        | 177                |
| <b>Gesamt</b>  | <b>291</b> | <b>218</b>         |
| Fair Value der erhaltenen Objektsicherheiten (Grundschulden) | 276        | 203                |

Neben den Objektsicherheiten bestehen zur Abdeckung des Portfolios weitere Sicherheiten in Form von Forderungsabtretungen, Bürgschaften und Wertpapieren. Eine Wertminderung war aufgrund der gestellten Sicherheiten nicht gegeben. Weiterhin bestanden am Bilanzstichtag sonstige überfällige, nicht wertgeminderte Forderungen in Höhe von 2 Mio. € (Vorjahr: – Mio. €). Diese sind zum überwiegenden Teil bis zu einem Monat überfällig. Sonstige überfällige, nicht wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte bestanden am Bilanzstichtag nicht.

**(73) Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte**

Die folgende Übersicht zeigt die Höhe der im Wert geminderten Immobilienfinanzierungen unter Management<sup>2)</sup>, den Bestand der darauf gebildeten Risikovorsorge sowie den Wert der zugehörigen Sicherheiten:

|   | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|---|------------|------------|
| in Mio. Euro                                  |            |            |
| Inanspruchnahme vor Risikovorsorge            | 452        | 362        |
| Risikovorsorge                                | 176        | 184        |
| <b>Fair Value der erhaltenen Sicherheiten</b> | <b>276</b> | <b>178</b> |

Darüber hinaus bestanden am Bilanzstichtag im Wert geminderte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 3 Mio. € (Vorjahr: 2 Mio. €), die in Höhe von 2 Mio. € (Vorjahr 2 Mio. €) wertberichtigt waren.

Der Buchwert der im Geschäftsjahr 2008 im Rahmen der Verwertung von Sicherheiten erworbenen und zum 31. Dezember 2008 bilanzierten Vermögenswerte beläuft sich auf 0 Mio. € (Vorjahr: 10 Mio. €). Der Buchwert der im abgelaufenen Geschäftsjahr nachverhandelten Kredite beläuft sich zum 31. Dezember 2008 auf 13 Mio. € (Vorjahr: 7 Mio. €).

<sup>1)</sup> Die Angabe wird erstmals zum 31. Dezember 2008 gemacht. Eine rückwirkende Ermittlung der entsprechenden Vergleichszahlen ist aus technischen Gründen nicht möglich.

<sup>2)</sup> Immobilienfinanzierungen unter Management beinhalten das für die DEPFA Deutsche Pfandbriefbank AG verwaltete Immobilienfinanzierungsvolumen.

**(74) Restlaufzeiten von finanziellen Verbindlichkeiten**

Die folgenden beiden Übersichten zeigen die zukünftigen, undiskontierten Zahlungsströme der nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten:

**Restlaufzeiten zum 31.12.2008**

|  | täglich fällig | bis 3 Monate | 3 Monate<br>bis 1 Jahr | 1 Jahr<br>bis 5 Jahre | mehr als<br>5 Jahre | Summe         |
|--|----------------|--------------|------------------------|-----------------------|---------------------|---------------|
| in Mio. Euro                                 |                |              |                        |                       |                     |               |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 579            | 3.756        | 3.763                  | 700                   | 290                 | <b>9.088</b>  |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kunden           | 2.859          | 4.303        | 1.503                  | 4.428                 | 11.869              | <b>24.962</b> |
| Verbriefte Verbindlichkeiten                 | –              | 812          | 1.464                  | 3.990                 | 561                 | <b>6.827</b>  |
| Nachrangkapital                              | –              | 6            | 63                     | 760                   | 986                 | <b>1.815</b>  |
| Finanzielle Garantien                        | 495            | 5            | 57                     | 4                     | –                   | <b>561</b>    |
| Unwiderrufliche Kreditzusagen                | 2.939          | –            | 3                      | 12                    | 4                   | <b>2.958</b>  |

**Restlaufzeiten zum 31.12.2007**

|  | täglich fällig | bis 3 Monate | 3 Monate<br>bis 1 Jahr | 1 Jahr<br>bis 5 Jahre | mehr als<br>5 Jahre | Summe         |
|--|----------------|--------------|------------------------|-----------------------|---------------------|---------------|
| in Mio. Euro                                 |                |              |                        |                       |                     |               |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 203            | 2.553        | 598                    | 834                   | 2.181               | <b>6.369</b>  |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kunden           | 3.570          | 4.815        | 1.701                  | 6.107                 | 17.089              | <b>33.282</b> |
| Verbriefte Verbindlichkeiten                 | 38             | 497          | 1.481                  | 5.381                 | 2.482               | <b>9.879</b>  |
| Nachrangkapital                              | –              | 6            | 116                    | 569                   | 790                 | <b>1.481</b>  |
| Finanzielle Garantien                        | 681            | –            | 21                     | 31                    | 0                   | <b>733</b>    |
| Unwiderrufliche Kreditzusagen                | 4.535          | –            | 2                      | 0                     | –                   | <b>4.537</b>  |

## (75) Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden von der Aareal Bank Gruppe überwiegend zur Absicherung von Marktrisiken und zu Refinanzierungszwecken abgeschlossen. Derivate, die zu Sicherungszwecken bestimmt sind und die Anforderungen des Hedge-Accountings erfüllen, werden in der Bilanz als derivative Sicherungsinstrumente abgebildet.

Derivate, die der Kategorie Held for Trading zugeordnet werden, sind in der Position Handelsaktiva bzw. Handelspassiva ausgewiesen. Sie dienen ebenfalls überwiegend der wirtschaftlichen Absicherung von Marktrisiken. Devisenkassa- und Devisentermingeschäfte werden nahezu ausschließlich im Rahmen der Refinanzierung eingesetzt. Kreditderivate dienen sowohl zur Absicherung der bei der Aareal Bank Gruppe bestehenden Kreditrisiken als auch zur Übernahme von Kreditrisiken zur Portfoliodiversifikation.

Adressenausfallrisiken im Derivategeschäft werden durch Kontrahentenlimit, Einholung von Sicherheiten und eine einheitliche Kreditvergabepolitik überwacht. Die Limitvergabe richtet sich nach der Einstufung des Kontrahenten in intern definierte Bonitätsklassen sowie den Ratings von Fitch IBCA, Moody's und Standard & Poor's. Sicherheiten werden auf Basis entsprechender Vereinbarungen in Form von Barsicherheiten (Cash Collaterals) geleistet, die bei Wegfall des Besicherungsanspruchs an den Sicherungsgeber rückgewährt werden.

Derivative Geschäfte werden grundsätzlich nur auf der Grundlage des Deutschen Rahmenvertrags für Finanztermingeschäfte oder des ISDA Master Agreements abgeschlossen. Netting-fähige Rahmenverträge ermöglichen zur weiteren Reduzierung des Kontrahentenrisikos eine auch im Fall der Insolvenz oder Ausfalls des Kontrahenten durchsetzbare Verrechnung von Ansprüchen und Verbindlichkeiten.

### Fair Value-Hedges

Fair Value-Hedges werden von der Aareal Bank Gruppe zur Sicherung von Zins- und Währungsrisiken aus Wertpapieren, Hypothekendarlehen, Schuldscheindarlehen, Geldmarktpapieren, Namenspfandbriefen, verbrieften Verbindlichkeiten und Nachrangkapital eingesetzt. Die Absicherung erfolgt mittels Zins-Swaps und Zins-/Währungs-Swaps.

Aus Fair Value-Hedges ergaben sich im Berichtszeitraum folgende Gewinne bzw. Verluste:

|                                   | 01.01.-31.12.2008 | 01.01.-31.12.2007 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| in Mio. Euro                      |                   |                   |
| Ergebnis aus Sicherungsgeschäften | 222               | -206              |
| Ergebnis aus Grundgeschäften      | -222              | 208               |
| <b>Gesamt</b>                     | <b>0</b>          | <b>2</b>          |

### Cashflow-Hedges

In der Aareal Bank Gruppe dienen Cashflow-Hedges ausschließlich zur Absicherung zukünftiger Zahlungsströme aus Wertpapieren, Hypothekendarlehen und verbrieften Verbindlichkeiten.

Die Zahlungsströme mittels Cashflow-Hedges gesicherter Grundgeschäfte werden sich in den folgenden Berichtsperioden auf die Gewinne und Verluste der Aareal Bank Gruppe auswirken:

#### Zahlungsströme aus Grundgeschäften Cashflow-Hedges per 31.12.2008

|   | bis<br>3 Monate | 3 Monate<br>bis 1 Jahr | 1 Jahr<br>bis 5 Jahre | mehr als<br>5 Jahre | Summe |
|---|-----------------|------------------------|-----------------------|---------------------|-------|
| in Mio. Euro                                |                 |                        |                       |                     |       |
| Cashflows aus gesicherten Vermögenswerten   | -               | -                      | -                     | -                   | -     |
| Cashflows aus gesicherten Verbindlichkeiten | 0               | 1                      | 2                     | -                   | 3     |

#### Zahlungsströme aus Grundgeschäften Cashflow-Hedges per 31.12.2007

|   | bis<br>3 Monate | 3 Monate<br>bis 1 Jahr | 1 Jahr<br>bis 5 Jahre | mehr als<br>5 Jahre | Summe |
|---|-----------------|------------------------|-----------------------|---------------------|-------|
| in Mio. Euro                                |                 |                        |                       |                     |       |
| Cashflows aus gesicherten Vermögenswerten   | -               | -                      | -                     | -                   | -     |
| Cashflows aus gesicherten Verbindlichkeiten | 1               | 2                      | 4                     | 0                   | 7     |

Im Jahr 2008 wurden Gewinne und Verluste, die als effektiver Teil der Absicherung aus Derivaten in Cashflow-Hedge-Beziehungen ermittelt wurden, in Höhe von -2 Mio. € (Vorjahr: 0 Mio. €) direkt im Eigenkapital erfasst.

Der Betrag aus Cashflow-Hedges, der dem Eigenkapital entnommen wurde und während der Berichtsperiode in die Gewinn- und Verlustrechnung gebucht wurde, verteilt sich auf folgende Ergebnispositionen:

|                                       | 01.01.-31.12.2008 | 01.01.-31.12.2007 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| in Mio. Euro                          |                   |                   |
| Zinsergebnis                          | -                 | -1                |
| Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen | 0                 | -1                |
| <b>Gesamt</b>                         | <b>0</b>          | <b>-2</b>         |

Im Berichtsjahr wurde ein Betrag von 0 Mio. € (Vorjahr: -1 Mio. €) aus Ineffektivitäten der Cashflow-Hedges direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

In der nachstehenden Übersicht werden die positiven und negativen Marktwerte (inkl. anteiliger Zinsen) der derivativen Finanzinstrumente angegeben.

|   | Fair Value 31.12.2008 |              | Fair Value 31.12.2007 |              |
|---|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------|
|   | positiv               | negativ      | positiv               | negativ      |
| in Mio. Euro                            |                       |              |                       |              |
| <b>Stand-Alone-Derivate</b>             |                       |              |                       |              |
| <b>Zinsbezogene Geschäfte</b>           |                       |              |                       |              |
| OTC-Produkte                            |                       |              |                       |              |
| Zins-Swaps                              | 364                   | 288          | 131                   | 125          |
| Swaptions                               | 0                     | 0            | –                     | –            |
| Caps, Floors                            | 17                    | 16           | 14                    | 14           |
| FRA's                                   | –                     | –            | 5                     | 5            |
| <b>Summe zinsbezogene Geschäfte</b>     | <b>381</b>            | <b>304</b>   | <b>150</b>            | <b>144</b>   |
| <b>Währungsbezogene Geschäfte</b>       |                       |              |                       |              |
| OTC-Produkte                            |                       |              |                       |              |
| Devisenkassa- und -termingeschäfte      | 210                   | 46           | 84                    | 7            |
| Zins- / Währungs-Swaps                  | 438                   | 94           | 165                   | –            |
| <b>Summe währungsbezogene Geschäfte</b> | <b>648</b>            | <b>140</b>   | <b>249</b>            | <b>7</b>     |
| <b>Sonstige Termingeschäfte</b>         |                       |              |                       |              |
| OTC-Produkte                            |                       |              |                       |              |
| Credit Default Swaps <sup>1)</sup>      | –                     | 60           | 14                    | 5            |
| Credit Linked Notes <sup>1)</sup>       | –                     | –            | –                     | 2            |
| Weitere Termingeschäfte                 | 23                    | 6            | 6                     | 3            |
| Börsenkontrakte                         |                       |              |                       |              |
| Futures                                 | –                     | –            | –                     | 0            |
| <b>Summe sonstige Termingeschäfte</b>   | <b>23</b>             | <b>66</b>    | <b>20</b>             | <b>10</b>    |
| <b>Summe Stand-Alone-Derivate</b>       | <b>1.052</b>          | <b>510</b>   | <b>419</b>            | <b>161</b>   |
| <b>Fair Value-Hedge-Derivate</b>        |                       |              |                       |              |
| <b>Zinsbezogene Geschäfte</b>           |                       |              |                       |              |
| OTC-Produkte                            |                       |              |                       |              |
| Zins-Swaps                              | 1.230                 | 1.260        | 853                   | 1.127        |
| Swaptions                               | –                     | 1            | 0                     | 1            |
| <b>Summe zinsbezogene Geschäfte</b>     | <b>1.230</b>          | <b>1.261</b> | <b>853</b>            | <b>1.128</b> |
| <b>Währungsbezogene Geschäfte</b>       |                       |              |                       |              |
| OTC-Produkte                            |                       |              |                       |              |
| Devisenkassa- und -termingeschäfte      | 7                     | –            | 2                     | –            |
| Zins- / Währungs-Swaps                  | 19                    | 51           | 43                    | 0            |
| <b>Summe währungsbezogene Geschäfte</b> | <b>26</b>             | <b>51</b>    | <b>45</b>             | <b>0</b>     |
| <b>Summe Fair Value-Hedge-Derivate</b>  | <b>1.256</b>          | <b>1.312</b> | <b>898</b>            | <b>1.128</b> |
| <b>Cashflow-Hedge-Derivate</b>          |                       |              |                       |              |
| <b>Zinsbezogene Geschäfte</b>           |                       |              |                       |              |
| OTC-Produkte                            |                       |              |                       |              |
| Zins-Swaps                              | –                     | 1            | 1                     | 0            |
| <b>Summe zinsbezogene Geschäfte</b>     | <b>–</b>              | <b>1</b>     | <b>1</b>              | <b>0</b>     |
| <b>Summe Cashflow-Hedge-Derivate</b>    | <b>–</b>              | <b>1</b>     | <b>1</b>              | <b>0</b>     |
| <b>Gesamt</b>                           | <b>2.308</b>          | <b>1.823</b> | <b>1.318</b>          | <b>1.289</b> |

<sup>1)</sup> ohne Finanzgarantien

Derivate wurden mit folgenden Kontrahenten abgeschlossen:

|                                | Fair Value 31.12.2008 |              | Fair Value 31.12.2007 |              |
|--------------------------------|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------|
|                                | positiv               | negativ      | positiv               | negativ      |
| in Mio. Euro                   |                       |              |                       |              |
| OECD Banken                    | 2.039                 | 1.812        | 1.278                 | 1.224        |
| Unternehmen und Privatpersonen | 269                   | 11           | 40                    | 65           |
| <b>Gesamt</b>                  | <b>2.308</b>          | <b>1.823</b> | <b>1.318</b>          | <b>1.289</b> |

Die folgende Übersicht zeigt die zukünftigen undiskontierten Zahlungsströme von derivativen Finanzinstrumenten:

### 31.12.2008

|                                    | bis<br>3 Monate | 3 Monate<br>bis 1 Jahr | 1 Jahr<br>bis 5 Jahre | mehr als<br>5 Jahre | Summe<br>31.12.2008 |
|------------------------------------|-----------------|------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|
| in Mio. Euro                       |                 |                        |                       |                     |                     |
| <b>Zinsbezogene Geschäfte</b>      |                 |                        |                       |                     |                     |
| Zins-Swaps                         |                 |                        |                       |                     |                     |
| Mittelzuflüsse                     | 491             | 1.091                  | 3.973                 | 1.538               | 7.093               |
| Mittelabflüsse                     | 494             | 986                    | 3.601                 | 1.420               | 6.501               |
| Forward Rate Agreements            |                 |                        |                       |                     |                     |
| Mittelzuflüsse                     | –               | –                      | –                     | –                   | –                   |
| Mittelabflüsse                     | –               | –                      | –                     | –                   | –                   |
| Swaptions                          |                 |                        |                       |                     |                     |
| Mittelzuflüsse                     | –               | 0                      | –                     | –                   | 0                   |
| Mittelabflüsse                     | 0               | 0                      | 1                     | 0                   | 1                   |
| Caps, Floors                       |                 |                        |                       |                     |                     |
| Mittelzuflüsse                     | 1               | 3                      | 15                    | 3                   | 22                  |
| Mittelabflüsse                     | 1               | 3                      | 15                    | 3                   | 22                  |
| <b>Währungsbezogene Geschäfte</b>  |                 |                        |                       |                     |                     |
| Devisenkassa- und -termingeschäfte |                 |                        |                       |                     |                     |
| Mittelzuflüsse                     | 3.273           | 1.131                  | 20                    | –                   | 4.424               |
| Mittelabflüsse                     | 3.127           | 1.098                  | 20                    | –                   | 4.245               |
| Zins- / Währungs-Swaps             |                 |                        |                       |                     |                     |
| Mittelzuflüsse                     | 380             | 1.409                  | 3.697                 | 621                 | 6.107               |
| Mittelabflüsse                     | 357             | 1.259                  | 3.444                 | 617                 | 5.677               |
| <b>Sonstige Geschäfte</b>          |                 |                        |                       |                     |                     |
| Credit Default Swaps               |                 |                        |                       |                     |                     |
| Mittelzuflüsse                     | 2               | 3                      | 10                    | 4                   | 19                  |
| Mittelabflüsse                     | 1               | 3                      | 4                     | –                   | 8                   |
| Optionen, Futures                  |                 |                        |                       |                     |                     |
| Mittelzuflüsse                     | 20              | –                      | 2                     | –                   | 22                  |
| Mittelabflüsse                     | 4               | –                      | 2                     | –                   | 6                   |
| Sonstige derivative Geschäfte      |                 |                        |                       |                     |                     |
| Mittelzuflüsse                     | –               | –                      | –                     | –                   | –                   |
| Mittelabflüsse                     | –               | –                      | –                     | –                   | –                   |
| <b>Mittelzuflüsse gesamt</b>       | <b>4.167</b>    | <b>3.637</b>           | <b>7.717</b>          | <b>2.166</b>        | <b>17.687</b>       |
| <b>Mittelabflüsse gesamt</b>       | <b>3.984</b>    | <b>3.349</b>           | <b>7.087</b>          | <b>2.040</b>        | <b>16.460</b>       |

## 31.12.2007

|                                    | bis<br>3 Monate | 3 Monate<br>bis 1 Jahr | 1 Jahr<br>bis 5 Jahre | mehr als<br>5 Jahre | Summe<br>31.12.2007 |
|------------------------------------|-----------------|------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|
| in Mio. Euro                       |                 |                        |                       |                     |                     |
| <b>Zinsbezogene Geschäfte</b>      |                 |                        |                       |                     |                     |
| Zins-Swaps                         |                 |                        |                       |                     |                     |
| Mittelzuflüsse                     | 307             | 1.291                  | 5.186                 | 9.379               | 16.163              |
| Mittelabflüsse                     | 310             | 1.328                  | 5.337                 | 8.732               | 15.707              |
| Forward Rate Agreements            |                 |                        |                       |                     |                     |
| Mittelzuflüsse                     | –               | –                      | 5                     | –                   | 5                   |
| Mittelabflüsse                     | –               | –                      | 5                     | –                   | 5                   |
| Swaptions                          |                 |                        |                       |                     |                     |
| Mittelzuflüsse                     | –               | –                      | –                     | –                   | –                   |
| Mittelabflüsse                     | –               | –                      | 1                     | 0                   | 1                   |
| Caps, Floors                       |                 |                        |                       |                     |                     |
| Mittelzuflüsse                     | –               | –                      | 1                     | 0                   | 1                   |
| Mittelabflüsse                     | 0               | 0                      | 8                     | 5                   | 13                  |
| <b>Währungsbezogene Geschäfte</b>  |                 |                        |                       |                     |                     |
| Devisenkassa- und -termingeschäfte |                 |                        |                       |                     |                     |
| Mittelzuflüsse                     | 4.483           | 195                    | 22                    | –                   | 4.700               |
| Mittelabflüsse                     | 4.405           | 196                    | 22                    | –                   | 4.623               |
| Zins- / Währungs-Swaps             |                 |                        |                       |                     |                     |
| Mittelzuflüsse                     | 546             | 1.046                  | 1.900                 | 627                 | 4.119               |
| Mittelabflüsse                     | 509             | 988                    | 1.774                 | 468                 | 3.739               |
| <b>Sonstige Geschäfte</b>          |                 |                        |                       |                     |                     |
| Credit Default Swaps               |                 |                        |                       |                     |                     |
| Mittelzuflüsse                     | 0               | 0                      | 2                     | 2                   | 4                   |
| Mittelabflüsse                     | 1               | 2                      | 8                     | 7                   | 18                  |
| Optionen, Futures                  |                 |                        |                       |                     |                     |
| Mittelzuflüsse                     | –               | 5                      | –                     | –                   | 5                   |
| Mittelabflüsse                     | 1               | –                      | –                     | –                   | 1                   |
| Sonstige derivative Geschäfte      |                 |                        |                       |                     |                     |
| Mittelzuflüsse                     | –               | –                      | –                     | –                   | –                   |
| Mittelabflüsse                     | –               | –                      | –                     | –                   | –                   |
| <b>Mittelzuflüsse gesamt</b>       | <b>5.336</b>    | <b>2.537</b>           | <b>7.116</b>          | <b>10.008</b>       | <b>24.997</b>       |
| <b>Mittelabflüsse gesamt</b>       | <b>5.226</b>    | <b>2.514</b>           | <b>7.155</b>          | <b>9.212</b>        | <b>24.107</b>       |

## (E) Segmentberichterstattung

Die Aareal Bank erstellt ihre Segmentberichterstattung für das Geschäftsjahr 2008 unter vorzeitiger Anwendung erstmalig 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.

Die methodischen Ansätze zur Segmentberichterstattung nach IFRS 8 finden vollumfänglich auf die als Vergleichsbasis ausgewiesenen Größen des Vorjahres Anwendung.

### Geschäftssegmente der Aareal Bank

In der Aareal Bank werden auf Grundlage der nach den unterschiedlichen Produkten und Dienstleistungen ausgerichteten Organisationsstruktur in Übereinstimmung mit der internen Managementberichterstattung zwei Geschäftssegmente bestimmt.

Das Segment **Strukturierte Immobilienfinanzierungen** umfasst alle nationalen und internationalen Immobilienfinanzierungs- und Refinanzierungsaktivitäten. Hierzu gehören neben strukturierten gewerblichen Immobilienfinanzierungen die Portfoliofinanzierungen verschiedener Immobilienarten sowie die mit den Finanzierungen in Beziehung stehenden spezialisierten Beratungsdienstleistungen.

Als internationaler Immobilienfinanzierer ist die Refinanzierung über den Kapitalmarkt von zentraler Bedeutung. Die Aareal Bank bedient sie sich einer umfangreichen Palette von Refinanzierungsinstrumenten einschließlich der Emission von Pfandbriefen.

Im Segment **Consulting / Dienstleistungen** bietet die Aareal Bank den Kunden der institutionellen Wohnungswirtschaft umfassende Dienstleistungen für die Verwaltung von Wohnungsbeständen und die Abwicklung des Zahlungsverkehrs. Dabei arbeiten die beiden Tochtergesellschaften Aareon AG und Aareal First Financial Solutions AG sowie der Bankbereich Institutionelle Wohnungswirtschaft eng zusammen. Fokus der Geschäftsaktivität der Aareon AG ist die Optimierung der IT-gestützten Geschäftsprozesse der Unternehmen der Immobilienwirtschaft. Das Leistungsspektrum umfasst die Beratung, Software, IT-Services und Support.

Der Bankbereich Institutionelle Wohnungswirtschaft bietet zusammen mit der Tochtergesellschaft Aareal First Financial Solutions AG den wohnungswirtschaftlichen Kunden spezialisierte Bankdienstleistungen zur Prozessoptimierung im Massenzahlungsverkehr an.

Die Managementberichterstattung der Aareal Bank basiert grundsätzlich auf den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gemäß IFRS. Auf Grundlage dieser Berichte werden die in der Segmentberichterstattung auszuweisenden Segmentinformationen bestimmt.

Die Ertrags- und Aufwandspositionen in der Aareal Bank resultieren vornehmlich aus Transaktionen mit konzernfremden Dritten. Diese werden direkt dem verantwortlichen Geschäftssegment zugeordnet. Die Transaktionen zwischen den Geschäftssegmenten werden stets zu marktgerechten Konditionen durchgeführt und den Segmenten verursachungsgerecht zugeordnet und konsolidiert. Signifikante Umsatzerlöse aufgrund von Geschäftsvorfällen zwischen den Segmenten sind in der Aareal Bank nicht vorhanden.

---

Die nicht direkt den Geschäftssegmenten zuordnbaren Verwaltungsaufwendungen werden dem Verursachungsprinzip folgend gemäß der internen Leistungsverrechnung segmentiert.

Die ausgewiesenen Segmentinformationen werden vollständig auf die Zahlen des Konzernabschlusses übergeleitet. Neben der Umgliederung der Erträge aus dem wohnungswirtschaftlichen Einlagengeschäft sind in der Spalte „Konsolidierung / Überleitung“ ausschließlich Konsolidierungssachverhalte enthalten. Der Erfolg der Geschäftssegmente wird anhand des Betriebsergebnisses sowie der Kennzahlen Return on Equity (ROE) und Cost Income Ratio (CIR) gemessen. Der ROE gibt Auskunft über die Segmentrentabilität und wird aus der Relation von Segmentergebnis (nach Anteilen Dritter) zum durchschnittlichen allokierten Eigenkapital bestimmt. Die Cost Income Ratio ist ein Maßstab für die Kosteneffizienz der Geschäftssegmente und errechnet sich als Quotient aus dem Ressourcen-Input und dem Ressourcen-Output.

Die Aareal Bank erwirtschaftet ihre Umsatzerlöse überwiegend durch Zinserträge. Da das Management-reporting auf der Größe Zinsüberschuss basiert, erfolgt in der Segmentberichterstattung kein separater Ausweis der Zinserträge und Zinsaufwendungen.

#### **Angaben zu geografischen Märkten**

Die Aareal Bank veröffentlicht über die Angabepflichten des IFRS 8 hinaus eine vollständige Gewinn- und Verlustrechnung nach geografischen Märkten. Die Segmentierung erfolgt in die Märkte „Deutschland“ und „International“. Das Kriterium für die Segmentabgrenzung ist der Sitz des Konzernunternehmens bzw. der Filiale. Bei zentralisierten Organisationseinheiten erfolgt die Segmentierung auf Grundlage der regionalen Zuständigkeit.

## Segmentberichterstattung nach operativen Einheiten

|   | Strukturierte Immobilienfinanzierungen |               | Consulting / Dienstleistungen |              | Konsolidierung / Überleitung |             | Aareal Bank Konzern |               |
|---|--|---------------|-------------------------------|--------------|------------------------------|-------------|---------------------|---------------|
|   | 2008                                   | 2007          | 2008                          | 2007         | 2008                         | 2007        | 2008                | 2007          |
| in Mio. Euro  |  |               |                               |              |                              |             |                     |               |
| Zinsüberschuss  | 403                                    | 347           | 0                             | 0            | 69                           | 64          | 472                 | 411           |
| Risikovorsorge im Kreditgeschäft  | 80                                     | 77            |                               |              |                              |             | 80                  | 77            |
| <b>Zinsüberschuss nach Risikovorsorge</b>   | <b>323</b>                             | <b>270</b>    | <b>0</b>                      | <b>0</b>     | <b>69</b>                    | <b>64</b>   | <b>392</b>          | <b>334</b>    |
| Provisionsüberschuss  | 29                                     | 24            | 193                           | 186          | -72                          | -68         | 150                 | 142           |
| Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen   | 0                                      | 1             |                               |              |                              |             | 0                   | 1             |
| Handelsergebnis   | -23                                    | -26           |                               |              |                              |             | -23                 | -26           |
| Ergebnis aus Finanzanlagen  | -95                                    | 52            | 0                             | 154          |                              |             | -95                 | 206           |
| Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen                                       | 7                                      | 63            |                               | 5            |                              |             | 7                   | 68            |
| Ergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien                            | -1                                     | 1             |                               |              | 0                            | 0           | -1                  | 1             |
| Verwaltungsaufwand  | 200                                    | 212           | 151                           | 154          | -4                           | -5          | 347                 | 361           |
| Sonstiges betriebliches Ergebnis  | 33                                     | 25            | 2                             | -6           | -1                           | -1          | 34                  | 18            |
| Abschreibungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte                                      |  | 1             | 0                             | 2            |                              |             | 0                   | 3             |
| <b>Betriebsergebnis</b>   | <b>73</b>                              | <b>197</b>    | <b>44</b>                     | <b>183</b>   | <b>0</b>                     | <b>0</b>    | <b>117</b>          | <b>380</b>    |
| Ertragsteuern   | 25                                     | 61            | 14                            | 11           |                              |             | 39                  | 72            |
| <b>Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag</b>  | <b>48</b>                              | <b>136</b>    | <b>30</b>                     | <b>172</b>   | <b>0</b>                     | <b>0</b>    | <b>78</b>           | <b>308</b>    |
| <b>Ergebniszuordnung</b>  |  |               |                               |              |                              |             |                     |               |
| Konzernfremden Gesellschaftern zugeordneter Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag     | 16                                     | 16            | 2                             | 2            |                              |             | 18                  | 18            |
| Gesellschaftern der Aareal Bank AG zugeordneter Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag | 32                                     | 120           | 28                            | 170          | 0                            | 0           | 60                  | 290           |
| Allokiertes Eigenkapital  | 964                                    | 926           | 72                            | 67           | 295                          | 163         | 1.331               | 1.156         |
| Cost Income Ratio in %  | 56,6                                   | 43,6          | 77,5                          | 45,5         |                              |             | 63,8                | 44,0          |
| RoE nach Steuern in %   | 3,4                                    | 12,9          | 38,5                          | 252,2        |                              |             | 4,5                 | 25,0          |
| <b>Beschäftigte (Durchschnitt)</b>  | <b>1.085</b>                           | <b>1.100</b>  | <b>1.397</b>                  | <b>1.446</b> |                              |             | <b>2.482</b>        | <b>2.546</b>  |
| <b>Segmentvermögen</b>  | <b>36.782</b>                          | <b>35.644</b> | <b>4.660</b>                  | <b>4.839</b> | <b>-283</b>                  | <b>-281</b> | <b>41.159</b>       | <b>40.202</b> |
| Anteile an at equity bewerteten Unternehmen   | 2                                      | 91            | 1                             | 1            |                              |             | 3                   | 92            |
| Segmentinvestitionen  | 36                                     | 15            | 17                            | 204          |                              |             | 53                  | 219           |
| Segmentabschreibungen   | 8                                      | 7             | 14                            | 14           |                              |             | 22                  | 21            |
| Wertminderungs-/Wertaufholungsbetrag  | -1                                     | -5            |                               |              |                              |             | -1                  | -5            |

## Segmentberichterstattung nach operativen Einheiten im Quartalsvergleich

|   | Strukturierte Immobilienfinanzierungen |                    | Consulting/<br>Dienstleistungen |                    | Konsolidierung/<br>Überleitung |                    | Aareal Bank<br>Konzern |                    |
|---|--|--------------------|---------------------------------|--------------------|--------------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|
|   | 4. Quartal<br>2008                     | 4. Quartal<br>2007 | 4. Quartal<br>2008              | 4. Quartal<br>2007 | 4. Quartal<br>2008             | 4. Quartal<br>2007 | 4. Quartal<br>2008     | 4. Quartal<br>2007 |
| in Mio. Euro  |  |                    |                                 |                    |                                |                    |                        |                    |
| Zinsüberschuss  | 117                                    | 91                 | 0                               | 0                  | 17                             | 18                 | 134                    | 109                |
| Risikovorsorge im Kreditgeschäft  | 20                                     | 14                 |                                 |                    |                                |                    | 20                     | 14                 |
| <b>Zinsüberschuss nach Risikovorsorge</b>   | <b>97</b>                              | <b>77</b>          | <b>0</b>                        | <b>0</b>           | <b>17</b>                      | <b>18</b>          | <b>114</b>             | <b>95</b>          |
| Provisionsüberschuss  | 13                                     | 4                  | 53                              | 53                 | -18                            | -20                | 48                     | 37                 |
| Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen   | -3                                     | -3                 |                                 |                    |                                |                    | -3                     | -3                 |
| Handelsergebnis   | -23                                    | -20                |                                 |                    |                                |                    | -23                    | -20                |
| Ergebnis aus Finanzanlagen  | -59                                    | 18                 | 0                               | 0                  |                                |                    | -59                    | 18                 |
| Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen                                       | 4                                      |                    |                                 |                    |                                |                    | 4                      |                    |
| Ergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien                            | -1                                     | 0                  |                                 |                    |                                | 0                  | -1                     | 0                  |
| Verwaltungsaufwand  | 46                                     | 48                 | 41                              | 42                 | -1                             | -2                 | 86                     | 88                 |
| Sonstiges betriebliches Ergebnis  | 18                                     | -7                 | -1                              | -2                 | 0                              | 0                  | 17                     | -9                 |
| Abschreibungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte                                      |  | 1                  | 0                               | 2                  |                                |                    | 0                      | 3                  |
| <b>Betriebsergebnis</b>   | <b>0</b>                               | <b>20</b>          | <b>11</b>                       | <b>7</b>           | <b>0</b>                       | <b>0</b>           | <b>11</b>              | <b>27</b>          |
| Ertragsteuern   | -1                                     | 3                  | 4                               | 2                  |                                |                    | 3                      | 5                  |
| <b>Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag</b>  | <b>1</b>                               | <b>17</b>          | <b>7</b>                        | <b>5</b>           | <b>0</b>                       | <b>0</b>           | <b>8</b>               | <b>22</b>          |
| <b>Ergebniszuordnung</b>  |  |                    |                                 |                    |                                |                    |                        |                    |
| Konzernfremden Gesellschaftern zugeordneter Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag     | 4                                      | 4                  | 0                               | 0                  |                                |                    | 4                      | 4                  |
| Gesellschaftern der Aareal Bank AG zugeordneter Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag | -3                                     | 13                 | 7                               | 5                  | 0                              | 0                  | 4                      | 18                 |
| Allokiertes Eigenkapital  | 964                                    | 926                | 72                              | 67                 | 295                            | 163                | 1.331                  | 1.156              |
| Cost Income Ratio in %  | 70,9                                   | 59,0               | 76,8                            | 82,0               |                                |                    | 73,5                   | 67,1               |
| RoE nach Steuern in %   | -1,3                                   | 5,8                | 39,0                            | 27,1               |                                |                    | 1,3                    | 6,1                |

## Berichterstattung nach geographischen Märkten

|  | Deutschland   |               | International |               | Konsolidierung/<br>Überleitung |      | Aareal Bank<br>Konzern |               |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------------------------|------|------------------------|---------------|
|  | 2008          | 2007          | 2008          | 2007          | 2008                           | 2007 | 2008                   | 2007          |
| in Mio. Euro   |               |               |               |               |                                |      |                        |               |
| Zinsüberschuss   | 172           | 147           | 300           | 264           |                                |      | 472                    | 411           |
| Risikovorsorge im Kreditgeschäft                         | 15            | 72            | 65            | 5             |                                |      | 80                     | 77            |
| <b>Zinsüberschuss nach Risikovorsorge</b>                | <b>157</b>    | <b>75</b>     | <b>235</b>    | <b>259</b>    |                                |      | <b>392</b>             | <b>334</b>    |
| Provisionsüberschuss                                     | 122           | 122           | 28            | 20            |                                |      | 150                    | 142           |
| Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen                    | 0             | 1             | 0             | 0             |                                |      | 0                      | 1             |
| Handelsergebnis  | -11           | -17           | -12           | -9            |                                |      | -23                    | -26           |
| Ergebnis aus Finanzanlagen                               | -75           | 198           | -20           | 8             |                                |      | -95                    | 206           |
| Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen            | 7             | 68            |               |               |                                |      | 7                      | 68            |
| Ergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | -1            | 1             | 0             | 0             |                                |      | -1                     | 1             |
| Verwaltungsaufwand                                       | 238           | 270           | 109           | 91            |                                |      | 347                    | 361           |
| Sonstiges betriebliches Ergebnis                         | 43            | 17            | -9            | 1             |                                |      | 34                     | 18            |
| Abschreibungen auf Geschäfts-oder Firmenwerte            | 0             | 2             |               | 1             |                                |      | 0                      | 3             |
| <b>Betriebsergebnis</b>                                  | <b>4</b>      | <b>193</b>    | <b>113</b>    | <b>187</b>    |                                |      | <b>117</b>             | <b>380</b>    |
| Allokiertes Eigenkapital                                 | 354           | 379           | 682           | 614           | 295                            | 163  | 1.331                  | 1.156         |
| Cost Income Ratio in %                                   | 92,6          | 50,2          | 38,0          | 32,3          |                                |      | 63,8                   | 44,0          |
| RoE vor Steuern in %                                     | 1,3           | 50,9          | 16,5          | 30,4          |                                |      | 8,8                    | 32,8          |
| <b>Beschäftigte (Durchschnitt)</b>                       | <b>1.835</b>  | <b>1.958</b>  | <b>647</b>    | <b>588</b>    |                                |      | <b>2.482</b>           | <b>2.546</b>  |
| <b>Segmentvermögen</b>                                   | <b>18.810</b> | <b>19.233</b> | <b>22.349</b> | <b>20.969</b> |                                |      | <b>41.159</b>          | <b>40.202</b> |



## (F) Sonstige Notes

### (76) Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in Fremdwährung

Der Gesamtbetrag der Vermögenswerte in Fremdwährung belief sich zum Bilanzstichtag auf umgerechnet 13.380 Mio. € (Vorjahr: 9.716 Mio. €), der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten auf 13.354 Mio. € (Vorjahr: 9.687 Mio. €). Davon entfielen auf die wesentlichen Fremdwährungen folgende Beträge:

|                              | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|------------------------------|------------|------------|
| <i>in Mio. Euro</i>          |            |            |
| <b>Fremdwahrungsaktiva</b>  |            |            |
| USD                          | 6.858      | 2.861      |
| GBP                          | 2.519      | 2.547      |
| <b>Fremdwahrungspassiva</b> |            |            |
| USD                          | 6.847      | 2.849      |
| GBP                          | 2.511      | 2.546      |

### (77) Nachrangige Vermögenswerte

Nachrangige Vermögenswerte stehen im Falle der Insolvenz oder der Liquidation des Emittenten im Rang den Forderungen aller anderen Gläubiger nach.

Die folgende Übersicht zeigt die nachrangigen Vermögenswerte der Aareal Bank Gruppe:

|                                | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|--------------------------------|------------|------------|
| <i>in Mio. Euro</i>            |            |            |
| Forderungen an Kreditinstitute | –          | 3          |
| Forderungen an Kunden          | 3          | 80         |
| <b>Gesamt</b>                  | <b>3</b>   | <b>83</b>  |

### (78) Leasing-Verhältnisse

Die Aareal Bank Gruppe tritt sowohl als Leasing-Geber als auch als Leasing-Nehmer auf. Die Mietverträge sind im Wesentlichen als Operating Leasing zu klassifizieren.

### Fälligkeit der Mindest-Leasing-Zahlungen aus Operating Leasing-Verhältnissen

|  | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|--|------------|------------|
| in Mio. Euro                                 |            |            |
| <b>Aareal Bank Gruppe als Leasing-Nehmer</b> |            |            |
| bis zu einem Jahr                            | 15         | 12         |
| länger als 1 Jahr und bis 5 Jahre            | 41         | 31         |
| länger als 5 Jahre                           | 27         | 15         |
| <b>Gesamt Mindest-Leasing-Zahlungen</b>      | <b>83</b>  | <b>58</b>  |
| <b>Aareal Bank Gruppe als Leasing-Geber</b>  |            |            |
| bis zu einem Jahr                            | 2          | 2          |
| länger als 1 Jahr und bis 5 Jahre            | 4          | 5          |
| länger als 5 Jahre                           | -          | 2          |
| <b>Gesamt Mindest-Leasing-Zahlungen</b>      | <b>6</b>   | <b>9</b>   |

Von den im Rahmen des Operating Leasing vermieteten Immobilien wird kein Objekt (Vorjahr: 10 Mio. €) als Finanzinvestition gemäß IAS 40 eingestuft und zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Im Geschäftsjahr wurden Leasing-Zahlungen in Höhe von 13 Mio. € (Vorjahr: 14 Mio. €) als Aufwand erfasst.

### (79) Treuhandgeschäfte

Das Treuhandgeschäft der Aareal Bank Gruppe stellt sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

|  | 31.12.2008   | 31.12.2007   |
|--|--------------|--------------|
| in Mio. Euro                                 |              |              |
| <b>Treuhandvermögen</b>                      |              |              |
| Forderungen an Kunden                        | 1.172        | 1.417        |
| Finanzanlagen                                | 2            | 2            |
| <b>Gesamt Treuhandvermögen</b>               | <b>1.174</b> | <b>1.419</b> |
| <b>Treuhandverbindlichkeiten</b>             |              |              |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 480          | 498          |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kunden           | 694          | 921          |
| <b>Gesamt Treuhandverbindlichkeiten</b>      | <b>1.174</b> | <b>1.419</b> |

### (80) Eventualverbindlichkeiten und Unwiderrufliche Kreditzusagen

|   | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|---|------------|------------|
| in Mio. Euro  |            |            |
| Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen | 560        | 733        |
| Unwiderrufliche Kreditzusagen   | 2.959      | 4.600      |

Unter den Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften sind u.a. die im Rahmen des Trennungsprozesses der ehemaligen DEPFA Gruppe durch die Aareal Bank abgegebenen Kapitalgarantien in Höhe von 81 Mio. € (Vorjahr: 82 Mio. €) ausgewiesen. Diese dienen der Abdeckung von Ausfallrisiken im Immobilienkreditportfolio der DEPFA Deutsche Pfandbriefbank AG. In Bezug auf diese Kapitalgarantien wurden per 31. Dezember 2008 Rückstellungen in Höhe von 18 Mio. € (Vorjahr: 25 Mio. €) gebildet.

Auf die Angaben gemäß IAS 37.86 und IAS 37.89 wird gem. IAS 37.91 aus Praktikabilitätsgründen verzichtet.

### **(81) Konzernkapitalflussrechnung**

Die Konzernkapitalflussrechnung der Aareal Bank Gruppe zeigt die Zahlungsströme des Berichtszeitraumes differenziert nach den Bereichen der laufenden 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 „laufende Geschäftstätigkeit“ folgt der Zusammensetzung des Betriebsergebnisses in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung. Die Cashflows aus Investitionstätigkeit umfassen Ein- und Auszahlungen aus Veräußerung und Erwerb von Sach- und Finanzanlagen. In den Cashflows aus Finanzierungstätigkeit sind Zahlungsströme aus Transaktionen mit Eigenkapitalgebern sowie aus der Aufnahme und Rückzahlung von Fremdkapital enthalten.

Die Aareal Bank AG hat in 2008 25 % der Anteile an der Main Triangel GmbH, Wiesbaden, zu einem Kaufpreis von 1 € erworben. Der Anteilsbesitz hat sich damit von zuvor 50 % auf 75 % erhöht. Wir verweisen diesbezüglich auch auf unserer Ausführungen zum Konsolidierungskreis im Kapitel (A) Allgemeine Ausführungen zur Rechnungslegung. Die erworbene Gesellschaft wies im Zeitpunkt des Kaufs keine nennenswerten Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente aus.

### **(82) Angaben zum Kapital gemäß IAS 1.124 A**

#### **Qualitative Angaben**

Grundlage des Kapitalmanagements sind die konsolidierten Eigenmittel nach KWG. Auf dieser Basis erfolgt vierzehntägig eine Vorscheurechnung mit den Veränderungen der Kapitalbestandteile und der Risikoaktiva sowie der sich daraus ergebenden Eigenkapitalquoten, über die regelmäßig im Rahmen des Managementreportings berichtet wird.

Die Eigenmittel bestehen aus dem haftenden Eigenkapital (Kern- und Ergänzungskapital) und den Drittrangmitteln; bei der Aareal Gruppe sind sie identisch mit dem haftenden Eigenkapital. Wesentliche managede Komponente des Kernkapitals sind die Rücklagen. Im Rahmen der Neugeschäfts- und Ergebnisplanung erfolgt die Planung der Rücklagendotierung. Bedeutende, ebenfalls in das Kapitalmanagement einbezogene Ergänzungskapitalbestandteile sind Genussrechtsverbindlichkeiten sowie nachrangige Verbindlichkeiten.

Die Aareal Gruppe unterliegt den Eigenmittelvorschriften des KWG. Sie ermittelt ihre Risiken seit dem 1. Januar 2008 nach den Regelungen der Solvabilitätsverordnung. Sie hat angemessene Eigenmittel vorzuhalten und Risikoaktiva mit mindestens 8 % haftendem Eigenkapital zu unterlegen. Die Einhaltung der Eigenmittelanforderungen ist der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht und der Deutschen Bundesbank vierteljährlich zu berichten und war in der Berichtsperiode jederzeit gegeben.

Ziel des Kapitalmanagements ist die Erreichung der angestrebten Eigenmittelquoten, die deutlich über der aufsichtsrechtlichen Mindestanforderung liegen. Das Kapitalmanagement ist Bestandteil der Gesamtplanung der Gruppe.

### Quantitative Angaben

|  | 31.12.2008 <sup>1)</sup> | 31.12.2007 <sup>1)</sup> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| in Mio. Euro                                       |                          |                          |
| <b>Kernkapital (TIER 1)</b>                        |                          |                          |
| Eingezahltes Kapital                               | 279                      | 253                      |
| Rücklagen  | 1.695                    | 1.543                    |
| Einlagen Stiller Gesellschafter                    | 220                      | 220                      |
| Beteiligungsbuchwerte                              | -718                     | -580                     |
| Tier-I-Modell                                      | 250                      | 250                      |
| Sonstiges  | 137                      | 74                       |
| <b>Kernkapital Gesamt</b>                          | <b>1.863</b>             | <b>1.760</b>             |
| <b>Ergänzungskapital (TIER 2)</b>                  |                          |                          |
| Genussrechte                                       | 418                      | 428                      |
| Nachrangverbindlichkeiten                          | 507                      | 528                      |
| Sonstiges  | -10                      | -14                      |
| <b>Ergänzungskapital Gesamt</b>                    | <b>915</b>               | <b>942</b>               |
| <b>Haftendes Eigenkapital nach § 10a KWG</b>       | <b>2.778</b>             | <b>2.702</b>             |
| anrechenbare Drittrangmittel                       | 0                        | 0                        |
| <b>anrechenbare Eigenmittel</b>                    | <b>2.778</b>             | <b>2.702</b>             |
| <b>Gewichtete Risikoaktiva <sup>2)</sup></b>       | <b>23.238</b>            | <b>22.050</b>            |
| davon Marktrisikoposition                          | 50                       | 88                       |
| in %   |                          |                          |
| <b>Bankaufsichtsrechtliche Kennzahlen nach KWG</b> |                          |                          |
| Kernkapitalquote                                   | 8,0                      | 8,0                      |
| Gesamtkennziffer                                   | 12,0                     | 12,3                     |

<sup>1)</sup> nach Feststellung des Jahresabschlusses der Aareal Bank AG

Die Berücksichtigung der Gewinnrücklagenzuführung im haftenden Eigenkapital der Aareal Bank AG per 31. Dezember 2008 steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Hauptversammlung.

<sup>2)</sup> per 31.12.2008 nach den Regelungen der Solvabilitätsverordnung, per 31.12.2007 gem. den Vorschriften des Grundsatz I

### (83) Angaben zu Geschäften mit nahe stehenden Personen gemäß IAS 24

Die Bank hat im Geschäftsjahr 2008 die meldepflichtigen Erwerbs- und Veräußerungsgeschäfte im Sinne von Ziffer 6.6 des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie § 15a WpHG unverzüglich an die BaFin gemeldet und auf ihrer Internetseite veröffentlicht. Die Aareal Bank AG hat sich gemäß ihrem Kodex darüber hinaus verpflichtet, jeden gemeldeten Kauf und Verkauf durch Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder unverzüglich auf ihrer Internetseite zu veröffentlichen.

Die folgende Übersicht zeigt die bestehenden Kredite an nahe stehende Personen:

|                                 | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|---------------------------------|------------|------------|
| in Mio. Euro                    |            |            |
| Vorstand                        | –          | –          |
| Aufsichtsrat                    | 1,5        | 3,3        |
| Sonstige nahe stehende Personen | 2,1        | 2,6        |
| <b>Gesamt</b>                   | <b>3,6</b> | <b>5,9</b> |

Die begebenen Kredite haben in der Regel eine Laufzeit zwischen zehn und 16 Jahren sowie Zinssätze (nominal) zwischen 3,06 % und 7,29 %. Die Besicherung erfolgte im marktüblichen Rahmen.

Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum keine wesentlichen Geschäfte im Sinne des IAS 24 getätigt.

#### **(84) Vergütungsbericht**

##### **Bezüge des Vorstands**

Für die Festlegung der Struktur der Bezüge der Mitglieder des Vorstands ist der Aufsichtsrat zuständig, für die Höhe der Bezüge der Präsidialausschuss des Aufsichtsrats.

Mit den Mitgliedern des Vorstands bestehen befristete Dienstverträge.

Sämtliche Angaben des Vergütungsberichts sind mit Blick auf die Verabschiedung des Deutschen Rechnungslegungs Standards Nr. 17 (DRS 17) in 2008, wo erforderlich, umgestellt und die Vorjahreszahlen entsprechend angepasst worden.

Als Gesamtbezüge erhalten die Mitglieder des Vorstands feste Bezüge, die in zwölf gleichen Beträgen monatlich ausgezahlt werden, sonstige Zusagen und Leistungen sowie eine variable Vergütung, die sich in einen Cash-Bonus und in eine Langfristkomponente aufteilt.

Die Langfristkomponente beinhaltet eine aktienbasierte Vergütungstransaktion mit Barausgleich (sog. Phantomaktien), die als Langfristkomponente I (LK I) und Langfristkomponente II (LK II) gewährt werden. Die LK I kann nach einer Haltedauer von drei Jahren in den darauffolgenden drei Jahren ausgeübt werden. Die LK II enthält eine Zuteilung von Phantomaktien, die sich zu je einem Viertel auf das Jahr der Zuteilung und die drei folgenden Jahre verteilt und die voraussetzt, dass der Dienstvertrag zum Ausübungszeitpunkt vom Vorstandsmitglied nicht selbst beendet wurde. Die aus der Ausübung von zugeteilten Phantomaktien resultierenden Zahlungen sind jeweils zu versteuern. Hinsichtlich der weiteren Modalitäten dieser aktienbasierten Vergütungstransaktionen mit Barausgleich wird auf die Erläuterungen unter diesem Gliederungspunkt des Vergütungsberichts verwiesen.

Grundlage für die variable Vergütung ist ein Zielsystem, dessen wesentliche Zielgrößen der Jahresüberschuss (Konzern) gemäß den International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie jährlich neu festzulegende qualitative und quantitative Ziele sind.

Die festen Bezüge, der Cash-Bonus und die sonstigen Zusagen und Leistungen teilen sich auf die Mitglieder des Vorstands wie folgt auf:

|                     | Jahr        | Feste Bezüge        | Cash-Bonus          | Sonstige Vergütung | Gesamt              |
|---------------------|-------------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| in Euro             |             |                     |                     |                    |                     |
| Dr. Wolf Schumacher | 2008        | 725.000,04          | 712.500,00          | 22.864,84          | 1.460.364,88        |
|                     | 2007        | 500.000,00          | 900.000,00          | 22.377,26          | 1.422.377,26        |
| Norbert Kickum      | 2008        | 562.500,03          | 243.750,00          | 25.018,20          | 831.268,23          |
|                     | 2007        | 300.000,00          | 435.000,00          | 23.091,84          | 758.091,84          |
| Hermann J. Merkens  | 2008        | 592.500,03          | 243.750,00          | 33.288,31          | 869.538,34          |
|                     | 2007        | 420.000,00          | 375.000,00          | 30.875,28          | 825.875,28          |
| Thomas Ortmanns     | 2008        | 562.500,03          | 243.750,00          | 20.595,74          | 826.845,77          |
|                     | 2007        | 300.000,00          | 435.000,00          | 20.512,80          | 755.512,80          |
| <b>Gesamt</b>       | <b>2008</b> | <b>2.442.500,13</b> | <b>1.443.750,00</b> | <b>101.767,09</b>  | <b>3.988.017,22</b> |
|                     | <b>2007</b> | <b>1.520.000,00</b> | <b>2.145.000,00</b> | <b>96.857,18</b>   | <b>3.761.857,18</b> |

<sup>1)</sup> In der Sonstigen Vergütung sind Zahlungen insbesondere für die zur Verfügung gestellten Dienstwagen in Höhe von 58.233,74 € für 2008 (Vorjahr: 53.772,86 €) sowie Zuschüsse zur Sozialversicherung in Höhe von 42.794,40 € für 2008 (Vorjahr: 43.084,32 €) enthalten.

Mit Blick auf den Abschluss der Vereinbarung mit dem Sonderfonds Finanzmarktstabilisierung (SoFFin) werden die festen Bezüge der Mitglieder des Vorstands für die Geschäftsjahre 2009 und 2010 auf je 500.000 € p.a. begrenzt. Ein Anspruch auf einen Cash-Bonus besteht in diesen Geschäftsjahren nicht.

Als Langfristkomponenten haben die Mitglieder des Vorstands gemäß den Modalitäten der aktienbasierten Vergütungstransaktionen mit Barausgleich Phantomaktien wie folgt erhalten:

|                     | Jahr | Langfristkomponente I |                         | Langfristkomponente II     |           | Summen    |                 |
|---------------------|------|-----------------------|-------------------------|----------------------------|-----------|-----------|-----------------|
|                     |      | Wert bei Zusage       | Stück                   | Wert bei Zusage            | Stück     | Stück     | Wert bei Zusage |
| Dr. Wolf Schumacher | 2008 | 375.000,00            | 65.217,39 <sup>1)</sup> | 0,00                       | 0,00      | 65.217,39 | 375.000,00      |
|                     | 2007 | 735.000,00            | 32.666,67 <sup>2)</sup> | 1.000.000,00 <sup>3)</sup> | 44.444,44 | 77.111,11 | 1.735.000,00    |
| Norbert Kickum      | 2008 | 375.000,00            | 65.217,39 <sup>1)</sup> | 0,00                       | 0,00      | 65.217,39 | 375.000,00      |
|                     | 2007 | 720.000,00            | 32.000,00 <sup>2)</sup> | 1.000.000,00 <sup>3)</sup> | 44.444,44 | 76.444,44 | 1.720.000,00    |
| Hermann J. Merkens  | 2008 | 375.000,00            | 65.217,39 <sup>1)</sup> | 0,00                       | 0,00      | 65.217,39 | 375.000,00      |
|                     | 2007 | 660.000,00            | 29.333,33 <sup>2)</sup> | 1.000.000,00 <sup>3)</sup> | 44.444,44 | 73.777,77 | 1.660.000,00    |
| Thomas Ortmanns     | 2008 | 375.000,00            | 65.217,39 <sup>1)</sup> | 0,00                       | 0,00      | 65.217,39 | 375.000,00      |
|                     | 2007 | 720.000,00            | 32.000,00 <sup>2)</sup> | 1.000.000,00 <sup>3)</sup> | 44.444,44 | 76.444,44 | 1.720.000,00    |

<sup>1)</sup> Die Umrechnung erfolgte vorläufig mit dem Aktienkurs per 31. Dezember 2008 von 5,75 €, da der endgültige Zuteilungskurs erst nach der Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2008 ermittelt werden kann.

<sup>2)</sup> Im Vergütungsbericht 2007 war zur Umrechnung der zugesagten Euro-Beträge in Stück Phantomaktien vorläufig der Aktienkurs zum 31. Dezember 2007 (31,30 €) angenommen worden. Bei Zuteilung der Phantomaktien nach Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2007 war der endgültige Kurs gem. der im weiteren Verlauf beschriebenen Modalitäten der aktienbasierten Vergütung jedoch 22,50 €. Daher wurden die im Vergütungsbericht 2007 ausgewiesenen Stück Phantomaktien entsprechend der tatsächlichen Zuteilung angepasst.

<sup>3)</sup> In den Jahren 2007 und 2008 wurden jeweils für die Vorjahre in Anerkennung der Leistungen jedem Vorstandsmitglied eine Langfristkomponente II in Höhe von je 1 Mio. € gewährt. Diese Komponente wird jeweils den Jahren zugeordnet, denen sie wirtschaftlich zuzurechnen ist.

Mit Blick auf den Abschluss der Vereinbarung mit dem Sonderfonds Finanzmarktstabilisierung (SoFFin) bestehen für die Geschäftsjahre 2009 und 2010 keine Ansprüche auf Phantomaktien.

Für Pensionen wurden 1.688.796,00 € (Vorjahr 643.690,05 €) neu zurückgestellt. Die Gesamtrückstellungen für die Pensionen der Vorstände, ehemaligen Vorstände bzw. deren Hinterbliebene betragen 10.640.242,00 € (Vorjahr: 8.951.446,00 €). Vorstandsmitglieder, die vor dem 01. Januar 2005 eingetreten sind, haben nach einer fünfjährigen Dienstzeit Anspruch auf vertragliche Ruhegehaltszahlungen vor dem 65. Lebensjahr, wenn die Bank die Verlängerung des Anstellungsvertrags ablehnt.

An ehemalige Mitglieder des Vorstands bzw. deren Hinterbliebene wurden insgesamt 510.059,46 € (Vorjahr: 571.790,11 €) gezahlt.

Bei einer vorzeitigen Beendigung des Dienstverhältnisses enthalten die Vorstandsverträge keine Abfindungszusage. Eine Abfindung kann sich aber aus einer individuell getroffenen Aufhebungsvereinbarung ergeben.

Für den Fall eines Change of Control und eines hierdurch bedingten Verlusts von Vorstandsämtern erhalten die hiervon betroffenen Mitglieder des Vorstands zur Abgeltung ihrer Gesamtbezüge ihre festen Bezüge sowie einen vertraglich festgesetzten Ausgleich für die variable Vergütung in monatlichen Teilbeträgen für die Dauer der Restlaufzeit ihrer Verträge. Darüber hinaus erhalten die Mitglieder des Vorstands eine Einmalzahlung in Höhe von bis zu rund 45 % (Vorjahr: 75 %) ihrer Jahresfestbezüge.

Falls bei einem Change of Control Mitglieder des Vorstands ihr Amt niederlegen oder ihren Vertrag trotz eines Angebots der Gesellschaft nicht bereit sind zu verlängern, erhält das jeweilige Mitglied des Vorstands zur Abgeltung der Gesamtbezüge maximal die Hälfte der jeweiligen festen Bezüge und des vertraglich festgesetzten Ausgleichs für die variable Vergütung. Darüber hinaus erhält das Vorstandsmitglied eine Einmalzahlung in Höhe von bis zu rund 30 % (Vorjahr: 50 %) der Jahresfestbezüge.

### **Bezüge des Aufsichtsrats**

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist in § 9 der Satzung der Aareal Bank AG geregelt. Aktuell gültig ist für diese Vergütung der Beschluss der Hauptversammlung vom 23. Mai 2006, mit dem das Vergütungssystem des Aufsichtsrats angepasst wurde.

Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats setzt sich analog der des Vorstands aus einer festen und einer variablen Vergütung zusammen. Die variable Vergütung ist erfolgsorientiert und besteht aus einer kurzfristigen und einer langfristigen Komponente.

Bei der festen Vergütung beträgt die Grundvergütung 20.000,00 € p.a. je Aufsichtsratsmitglied. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte und der stellvertretende Vorsitzende das Eineinhalbfache dieses Betrags. Die feste Vergütung erhöht sich für jede Mitgliedschaft in einem Ausschuss (ausgenommen ist der Eilausschuss als Teil des Kredit- und Marktrisikoausschusses) um 10.000,00 € p. a. Für den Vorsitz in einem Ausschuss (auch hiervon ist der Eilausschuss als Teil des Kredit- und Marktrisikoausschusses ausgenommen) erhöht sich die feste Vergütung stattdessen um 20.000,00 € p. a. Die feste Vergütung eines Aufsichtsratsmitglieds, inklusive der Vergütung für den Vorsitz in einem Ausschuss, bildet die Bemessungsgrundlage für die erfolgsorientierte Vergütung.

Die erfolgsorientierte Vergütung wird nur dann wirksam, wenn für das betreffende Geschäftsjahr eine Dividende gezahlt wird, die mindestens 0,20 € je Aktie überschreitet.

Die kurzfristige erfolgsorientierte Vergütung beträgt derzeit 12,5 % der individuellen Bemessungsgrundlage für jeweils volle 50 Mio. € des in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung ausgewiesenen, den Gesellschaftern der Aareal Bank AG zugeordneten Konzernjahresüberschusses, höchstens jedoch 50 % der individuellen Bemessungsgrundlage.

Die langfristige erfolgsorientierte Vergütung eines Aufsichtsratsmitglieds beträgt 12,5 % der individuellen Bemessungsgrundlage für jeweils 10 % Anstieg des in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung ausgewiesenen, den Gesellschaftern der Aareal Bank AG zugeordneten Konzernjahresüberschusses gegenüber dem ungewichteten Durchschnitt des den Gesellschaftern der Aareal Bank AG zugeordneten Konzernjahresüberschusses der drei vorhergehenden vollen Geschäftsjahre. Sofern der ermittelte Durchschnittswert negativ ist, entfällt die langfristige erfolgsorientierte Vergütung. Auf dieser Basis entsteht mit Ablauf des Geschäftsjahres 2008 kein Anspruch auf eine langfristige erfolgsorientierte Vergütung.

Die maximale Höhe der langfristigen erfolgsorientierten Vergütung ist auf 50 % der individuellen Bemessungsgrundlage begrenzt, sodass die gesamte variable Vergütung in Summe maximal 100 % der festen Vergütung betragen kann.

Die feste Vergütung wird zum Ende eines Geschäftsjahres fällig, die variable Vergütung nach der Hauptversammlung, in der über die Verwendung des Jahresüberschusses des betreffenden Geschäftsjahres beschlossen wird. Die auf die Vergütung zu zahlende Umsatzsteuer wird von der Bank erstattet.

Gemäß der dargestellten Systematik erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2008 eine gegenüber dem Vorjahr unveränderte fixe Vergütung in Höhe von 559.300,00 €. Unter der Voraussetzung, dass die Hauptversammlung den Vorschlag der Verwaltung annimmt, auf die Zahlung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2008 zu verzichten, fällt keine variable Vergütung (Vorjahr: 202.300,00 €) für die Mitglieder des Aufsichtsrats an.

Die individuelle Höhe der Vergütung für den Aufsichtsrat ist in der nachfolgenden Tabelle angegeben. Die Werte in der Tabelle enthalten die Erstattung der gesetzlichen Umsatzsteuer in Höhe von 19 %.

|                                      | Fixe Vergütung<br>Gesamt | Variable Vergütung<br>Gesamt | Gesamtvergütung   |
|--------------------------------------|--------------------------|------------------------------|-------------------|
| in Euro                              |                          |                              |                   |
| Hans W. Reich, Vorsitzender          | 107.100,00               | -                            | 107.100,00        |
| Erwin Flieger, stv. Vorsitzender     | 59.500,00                | -                            | 59.500,00         |
| York-Detlef Bülow, stv. Vorsitzender | 59.500,00                | -                            | 59.500,00         |
| Tamara Birke                         | 35.700,00                | -                            | 35.700,00         |
| Thomas Hawel                         | 23.800,00                | -                            | 23.800,00         |
| Helmut Wagner                        | 23.800,00                | -                            | 23.800,00         |
| Christian Graf von Bassewitz         | 47.600,00                | -                            | 47.600,00         |
| Manfred Behrens                      | 23.800,00                | -                            | 23.800,00         |
| Joachim Neupel                       | 59.500,00                | -                            | 59.500,00         |
| Dr. Herbert Lohneiß                  | 35.700,00                | -                            | 35.700,00         |
| Prof. Dr. Stephan Schüller           | 47.600,00                | -                            | 47.600,00         |
| Wolf R. Thiel                        | 35.700,00                | -                            | 35.700,00         |
| <b>Gesamt</b>                        | <b>559.300,00</b>        | <b>-</b>                     | <b>559.300,00</b> |

Durch Mitglieder des Aufsichtsrats wurden im Jahr 2008 keine Beratungs- und Vermittlungsleistungen sowie andere persönliche Leistungen erbracht. Daher wurden auch keine zusätzlichen Vergütungen gewährt.

### Bezüge der Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen

Unter Mitgliedern des Managements in Schlüsselpositionen werden im Aareal Bank Konzern neben den Mitgliedern der Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane der Aareal Bank AG und ihrer Tochtergesellschaften die Mitglieder der ersten Führungsebene (Bereichsleitung) der Aareal Bank AG verstanden.

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen stellen sich wie folgt dar:

|   | 01.01.-31.12.2008 | 01.01.-31.12.2007 |
|---|-------------------|-------------------|
| in Tsd. Euro  |                   |                   |
| Gehälter und sonstige kurzfristige Leistungen       | 21.050            | 20.069            |
| Abfindungsleistungen                                | 406               | 5.378             |
| Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses | 1.198             | 2.007             |
| Sonstige langfristige Leistungen                    | 258               | 839               |
| Aktienbasierte Vergütung                            | 2.504             | 4.902             |
| <b>Gesamt</b>                                       | <b>25.417</b>     | <b>33.195</b>     |

### Aktienbasierte Vergütungstransaktionen mit Barausgleich

#### a) Beschreibung der aktienbasierten Vergütungstransaktionen mit Barausgleich

Den Mitgliedern des Managements in Schlüsselpositionen wurden aktienbasierte Vergütungen mit Barausgleich (sog. Phantomaktien bzw. virtuelle Aktien) als variabler Vergütungsbestandteil gewährt. Die jeweiligen Aktienpläne unterliegen unterschiedlichen Regelungen zur Laufzeit und zu den Ausübungsbedingungen.

#### Phantomaktienplan für Vorstandsmitglieder der Aareal Bank AG / Langfristkomponente I

Den Vorstandsmitgliedern wurden in den Jahren 2007 und 2008 Phantomaktien gemäß folgender Regelungen gewährt:

- Die Bezugsberechtigten erhalten einen in Euro denominierten Vergütungsbestandteil, der in eine äquivalente Anzahl von Phantomaktien umgerechnet wird. Für die Aktienpläne 2007 und 2008 erfolgt die Umrechnung zum gewichteten Durchschnittskurs auf Basis der fünf Börsentage (Xetra) nach Veröffentlichung des durch den Aufsichtsrat festgestellten Jahresabschlusses.
- Die Phantomaktien haben eine Haltedauer von drei Jahren, in der eine Ausübung nicht möglich ist.
- Es bestehen keine Ausübungshürden in der Form eines Mindeststeigerungsziels der Aktie oder sonstigen markt- oder performance-abhängigen Bedingungen.
- Hinsichtlich noch nicht ausgeübter Phantomaktien erhalten die Bezugsberechtigten eine Barzahlung in Höhe der beschlossenen Dividende für jede noch nicht ausgeübte Phantomaktie.
- Bei den Phantomaktienplänen für 2007 und 2008 ist eine Ausübung der Phantomaktien in den drei Jahren nach Ablauf der Haltedauer jeweils viermal jährlich innerhalb von fünf Tagen nach Bekanntgabe eines Quartalsberichts möglich.

---

### **Phantomaktienplan für Vorstandsmitglieder der Aareal Bank AG / Langfristkomponente II**

Für die den Vorstandsmitgliedern in den Jahren 2007 und 2008 gewährten Phantomaktien Langfristkomponente II gelten folgende Regelungen:

- Die Bezugsberechtigten erhalten einen in Euro denominierten Vergütungsbestandteil, der in eine äquivalente Anzahl von Phantomaktien umgerechnet wird. Umrechnungsbasis ist der Durchschnittskurs der Aktie der Aareal Bank AG an den fünf auf die Veröffentlichung des Geschäftsberichts folgenden Handelstagen (Bezugskurs).
- Eine Ausübung ist jeweils innerhalb von fünf Werktagen nach Bekanntgabe eines Quartalsberichts je zu einem Viertel in den Jahren 2007 bis 2010 bzw. 2008 bis 2011 möglich und setzt voraus, dass der Dienstvertrag zum Ausübungszeitpunkt vom Vorstandsmitglied nicht selbst beendet wurde.
- In einem Jahr nicht ausgeübte Phantomaktien stehen im Folgejahr zur Ausübung zur Verfügung.
- Es bestehen keine Ausübungshürden in der Form eines Mindeststeigerungsziels der Aktie oder sonstigen markt- oder performance-abhängigen Bedingungen.
- Hinsichtlich noch nicht ausgeübter Phantomaktien erhalten die Bezugsberechtigten eine Barzahlung in Höhe der beschlossenen Dividende für jede noch nicht ausgeübte Phantomaktie.

### **Phantomaktienplan (virtuelle Aktien) für die Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen (ohne Mitglieder des Vorstands der Aareal Bank AG)**

Den Mitgliedern des Managements in Schlüsselpositionen – ohne Mitglieder des Vorstands der Aareal Bank AG – werden virtuelle Aktien gemäß folgender Regelungen gewährt:

- Die Bezugsberechtigten erhalten einen in Euro denominierten Vergütungsbestandteil, der in eine äquivalente Anzahl von virtuellen Aktien umgerechnet wird. Umrechnungsbasis ist der Durchschnittskurs der Aktie der Aareal Bank AG am Tag der Veröffentlichung des Geschäftsberichts und der vier folgenden Handelstage (Bezugskurs).
- Die aus einer Gewährung resultierenden Aktien werden in den auf das Gewährungsjahr folgenden drei Jahren automatisch zu je einem Drittel ausgeübt.
- Bei Kündigung entfällt der noch nicht ausgeübte Anteil der virtuellen Aktien.
- Die Ausübung erfolgt auf der Basis des Durchschnittskurses der Aktie der Aareal Bank AG am Tage der Veröffentlichung des Geschäftsberichts und der folgenden vier Handelstage.
- Es bestehen keine Ausübungshürden in der Form eines Mindeststeigerungsziels der Aktie oder sonstigen markt- oder performance-abhängigen Bedingungen.
- Hinsichtlich noch nicht ausgeübter virtueller Aktien erhalten die Bezugsberechtigten eine Barzahlung in Höhe der beschlossenen Dividende für jede noch nicht ausgeübte virtuelle Aktie.

## b) Bewertungsmodell und Bewertungsannahmen

### Bewertungsmodell

Die aktienbasierten Vergütungstransaktionen mit Barausgleich sind so ausgestaltet, dass eine Option – ggf. nach Ablauf einer Wartezeit – während einer vorab definierten Ausübungszeit zu vorab definierten Zeitpunkten ausgeübt werden kann. Die Ausübungszeit variiert je nach Vergütungstransaktion. Beispielsweise beträgt sie bei den Plänen für den Vorstand 2007 und 2008 drei Jahre, nachdem vorher eine Wartezeit von drei Jahren verstrichen ist.

Aktienbasierten Vergütungstransaktionen mit Barausgleich sehen vor, dass auf jede Phantom- bzw. virtuelle Aktie eine Dividende bezahlt wird unabhängig davon, ob die Option ausgeübt worden ist oder nicht. Das bedeutet, dass mit einer vorzeitigen Ausübung kein gesonderter Anspruch auf einen Barausgleich in Höhe der Dividende verknüpft ist. Daher gibt es keinen Grund, eine Option aufgrund dieses Barausgleichs vorzeitig auszuüben. Wie man zeigen kann, ist es unter diesen Umständen immer sinnvoll, eine Option bis zum Ende der Ausübungszeit zu halten. Daher wird die Phantom- bzw. virtuelle Aktie bis zur Endfälligkeit gehalten und es lässt sich das Bewertungsmodell von Black Scholes einsetzen.

### Bewertungsannahmen

Für die Berechnung der Eintrittswahrscheinlichkeiten der Ausübungsereignisse wurden folgende Wahrscheinlichkeiten für Elementarereignisse unterstellt:

- Tod oder Invalidität: 0,2 % p.a. (Vorstände) und 0,175 % p.a. (Ltd. Angestellte)
- Kündigung durch Arbeitnehmer: 3 % p. a. (Vorstände) und 0,0 % p.a. (Ltd. Angestellte)
- Kündigung durch Arbeitgeber (betriebsbedingt oder wg. Eigentümerwechsel): 1 % p.a. (Vorstände) und 0,0 % p.a. (Ltd. Angestellte)

Die Unverfallbarkeit der Rechte folgt aus den jeweiligen Plänen der aktienbasierten Vergütungstransaktionen mit Barausgleich. Für den Fall des Todes/der Invalidität wurde angenommen, dass die ausstehenden Optionsrechte bei Eintritt des Ereignisses sofort und vollständig ausgeübt werden können, unabhängig vom bis dahin erdienten Umfang der Rechte.

Zur Optionsbewertung wird das Modell von Black Scholes verwendet. Relevante Größen für die Bewertung sind (+: Wert der Option steigt, wenn die relevante Größe steigt)

- der Kurs der Aareal Bank Aktie am Bewertungstag (+)
- der Ausübungspreis der Phantom- bzw. virtuellen Aktie am Ausübungszeitpunkt (-)
- die Laufzeit bis zum Ausübungszeitpunkt (+)
- die Volatilität der prozentualen Kursveränderung der Aareal Bank Aktie (+)
- der risikofreie Zins für eine sichere Anlage bis zum Ausübungszeitpunkt (+)

Am Bewertungstag wird der Xetra-Schlusskurs der Aareal Bank Aktie ermittelt. Der Ausübungspreis ist für jede aktienbasierte Vergütungstransaktion mit Barausgleich Null, da der Begünstigte den vollen Gegenwert einer Aktie bei Ausübung erhält. Es fällt kein Barausgleich in Höhe einer Dividendenzahlung auf die Phantom- bzw. virtuelle Aktie bei Ausübung an, da ein Barausgleich für Dividendenzahlungen unabhängig von der Ausübung geleistet wird. Die Laufzeit einer Option im Ereignisbaum ist immer die maximale vertraglich vereinbarte Zeit bis zum Ausübungsereignis. Die Ausübungsereignisse Tod/Invalidität oder Kündigung werden immer zur Mitte zukünftiger Perioden angenommen. Die erwartete Volatilität (Standardabweichung) der prozentualen Kursveränderung (Rendite) der Aareal Bank Aktie wird mit-

hilfe der Standardabweichung der täglichen historischen Renditen über eine rollierende Stützperiode von 200 Tagen berechnet, wobei die Werte anschließend zusätzlich geglättet werden. Zur Abdiskontierung von zukünftigen Zahlungen wird die Zinsstrukturkurve für risikolose Nullcouponanleihen des Bundes zum Bewertungsdatum verwendet, die die Deutsche Bundesbank täglich veröffentlicht.

### c) Umfang der aktienbasierten Vergütungstransaktionen mit Barausgleich der Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen

Der Bestand an ausstehenden Phantom- bzw. virtuellen Aktien für Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen hat sich wie folgt entwickelt:

|                           | 2008              | 2007              |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Anzahl (Stück)            |                   |                   |
| <b>Bestand per 01.01.</b> | <b>305.077,34</b> | <b>145.813,21</b> |
| gewährt                   | 363.268,88        | 224.080,14        |
| verfallen                 | 7.412,33          | 24.535,58         |
| ausgeübt                  | 44.057,87         | 40.280,43         |
| <b>Bestand per 31.12.</b> | <b>616.876,02</b> | <b>305.077,34</b> |
| davon: ausübbar           | 92.402,79         | 35.968,55         |

Die in der Berichtsperiode gewährten Phantom- bzw. virtuellen Aktien haben am Bilanzstichtag einen gewichteten durchschnittlichen beizulegenden Wert in Höhe von 6.503.881,84 € (Vorjahr: 7.245.246,60 €).

Der gewichtete durchschnittliche Aktienkurs der in der Berichtsperiode ausgeübten Phantom- bzw. virtuellen Aktien belief sich auf 21,39 € (Vorjahr: 34,99 €).

Die per 31. Dezember 2008 ausstehenden Phantom- bzw. virtuellen Aktien haben eine begrenzte Laufzeit. Der gewichtete Durchschnitt der restlichen Vertragslaufzeit dieser Phantom- bzw. virtuellen Aktien beträgt 1.355,17 Tage (Vorjahr: 1.534,47 Tage).

### d) Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2008 ergab sich ein Effekt in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung aus aktienbasierten Vergütungen in Höhe von 0,3 Mio. € (Vorjahr: -2,3 Mio. €). Die Verpflichtung für aktienbasierte Vergütungen beläuft sich zum 31. Dezember 2008 auf 0,9 Mio. € (Vorjahr: 2,2 Mio. €).

### (85) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Um ihr nachhaltig profitables Geschäft dauerhaft abzusichern und zugleich das sehr schwierige Marktumfeld zu überbrücken, hat sich die Aareal Bank Gruppe mit dem Sonderfonds Finanzmarktstabilisierung (SoFFin) am 15. Februar 2009 auf die Eckpunkte eines umfassenden Maßnahmenpakets geeinigt. Danach wird der SoFFin der Aareal Bank eine unbefristete Stille Einlage in Höhe von 525 Mio. € zur Verfügung stellen. Zudem räumt der SoFFin der Aareal Bank einen Garantierahmen für neu zu begebende unbesicherte Emissionen mit einer maximalen Laufzeit von 36 Monaten im Gesamtvolumen von bis zu

4 Mrd. € ein. Die Vereinbarung steht unter dem Vorbehalt des Abschlusses der endgültigen Verträge und der Abstimmung mit der EU Kommission.

Unter Einrechnung der Stillen Einlage des SoFFin, die zu 100 % als Kernkapital angerechnet wird, erhöht sich die Kernkapitalquote der Aareal Bank deutlich.

Die Kapitalzufuhr in Form einer Stillen Einlage berücksichtigt die Interessen der Aktionäre, weil sie zu keiner Verwässerung der Anteile führt. Die Aareal Holding Verwaltungsgesellschaft mbH, die 37,23 Prozent der Anteile an der Aareal Bank hält, wird ihren Aktienbestand für die Dauer der Stillen Einlage nicht verändern. Zwischen der Aareal Holding und dem SoFFin wird eine Stimmbindungsvereinbarung zur Aufrechterhaltung einer Sperrminorität durch die Aareal Holding abgeschlossen. Damit werden die Stabilität der Aktionärsstruktur und die Eigenständigkeit der Aareal Bank Gruppe mit der Aareal Holding als Ankeraktionär gesichert.

Über die gesetzlichen Regelungen hinausgehende Auflagen des SoFFin gibt es für die Aareal Bank Gruppe nicht. Insbesondere kommt es weder zu Eingriffen in die Corporate Governance der Aareal Bank Gruppe noch zu Veränderungen des bewährten Geschäftsmodells. Im Interesse einer zügigen Rückführung der Stillen Einlage wird die Aareal Bank für die Geschäftsjahre 2008 und 2009 keine Dividende zahlen.

Am 25. Februar 2009 hat Fitch Ratings unser Long Term Issuer Default Rating von „A-“ (stable Outlook) bestätigt. Das Individual-Rating wurde von „C“ auf „C/D“ angepasst. Das kurzfristige Emittenten-Rating verbesserte sich von „F2“ auf „F1“. Gleichzeitig wurden die Ratings unserer Hypotheken- und Öffentlichen Pfandbriefe mit „AAA“ bestätigt.

#### **(86) Verzeichnis der Mandate und Corporate Governance Bericht**

Das Verzeichnis der Mandate enthält eine Aufstellung aller Mandate im In- und Ausland und ist beim Handelsregister in Wiesbaden hinterlegt. Es kann, ebenso wie der Corporate Governance Bericht, bei der Aareal Bank AG, Wiesbaden, kostenlos angefordert oder im Internet unter <http://www.aareal-bank.com> abgerufen werden.

#### **(87) Haftungsverhältnisse**

Die Aareal Bank AG stellt durch Patronatserklärungen für die Deutsche Structured Finance GmbH, Frankfurt, DSF Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt, und die Aareal Bank Capital Funding LLC, Wilmington, sicher, dass diese ihre vertraglichen Verpflichtungen erfüllen können.

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.

Aufgrund ihrer Beteiligung von nominal 1 Mio. € an der Liquiditäts-Konsortialbank GmbH, Frankfurt am Main, besteht für die Aareal Bank AG eine Nachschussverpflichtung bis zu 6 Mio. €. Darüber hinaus haftet die Aareal Bank AG anteilig bei Nichterfüllung der Nachschusspflicht durch andere Mitgesellschafter, von denen Anteile von zusammen 63 Mio. € gehalten werden, wie ein selbstschuldnerischer Bürge.

**(88) Mitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG**

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 abzeigen. Der niedrigste Schwellenwert für diese Anzeigepflicht beträgt 3 %. Die Aktien der Aareal Bank AG befinden sich zu 62,77 % in Streubesitz. Die Aareal Holding Verwaltungsgesellschaft mbH ist mit 37,23 % der größte Aktionär der Gesellschaft. Die BT Pension Scheme Trustees Limited, London, hat ihre Beteiligung im Laufe des Geschäftsjahres auf unter 10 % der Stimmrechte vermindert. Darüber hinaus sind uns keine direkten oder indirekten Beteiligungen bekannt, die 10 % der Stimmrechte erreichen oder überschreiten.

**(89) 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.

**(90) Beschäftigte**

Die Zahl der Mitarbeiter im Aareal Bank Konzern stellt sich zum 31. Dezember 2008 wie folgt dar:

|                                    | 31.12.2008   | 31.12.2007   |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Jahresendbestand</b>            |              |              |
| Beschäftigte im Bankgeschäft       | 1.113        | 1.161        |
| Beschäftigte im sonstigen Geschäft | 1.389        | 1.375        |
| <b>Insgesamt</b>                   | <b>2.502</b> | <b>2.536</b> |
| davon: Teilzeitbeschäftigte        | 355          | 359          |

Die Zahl der Mitarbeiter im Aareal Bank Konzern stellt sich im Jahresdurchschnitt 2008 wie folgt dar:

|                                    | 01.01.-31.12.2008 | 01.01.-31.12.2007 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Jahresdurchschnitt</b>          |                   |                   |
| Beschäftigte im Bankgeschäft       | 1.137             | 1.151             |
| Beschäftigte im sonstigen Geschäft | 1.345             | 1.395             |
| <b>Insgesamt</b>                   | <b>2.482</b>      | <b>2.546</b>      |
| davon: Teilzeitbeschäftigte        | 358               | 438               |

## (G) Liste des Anteilsbesitzes

### Ausgewählte Beteiligungen der Aareal Bank AG per 31.12.2008

Die Aufstellung des Anteilsbesitzes gemäß § 313 Abs. 2 HGB wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht und ist im Internet unter [www.aareal-bank.com](http://www.aareal-bank.com) abrufbar.

| lfd. Nr.   | Name der Gesellschaft                            | Sitz       | Anteil am Kapital<br>in % | Eigenkapital<br>in Mio. Euro | Ergebnis<br>in Mio. Euro    |
|--|--|------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| 1  | Aareal Bank AG                                   | Wiesbaden  |                           |                              |                             |
| <b>I. konsolidierte Unternehmen</b>                    |  |            |                           |                              |                             |
| 2  | Aareal Bank Asia Limited                         | Singapur   | 100,0                     | 4,7 Mio. S \$                | 1,1 Mio. S \$ <sup>2)</sup> |
| 3  | Aareal Bank France S.A.                          | Paris      | 100,0                     | 47,4                         | 2,9                         |
| 4  | Aareal Capital Corporation                       | Wilmington | 100,0                     | 172,6 Mio. USD               | -4,4 Mio. USD <sup>2)</sup> |
| 5  | Aareal Estate AG                                 | Wiesbaden  | 100,0                     | 2,8                          | 0,0 <sup>1)5)</sup>         |
| 6  | Aareal-Financial Service, spol. s r.o.           | Prag       | 100,0                     | 27,9 Mio. CZK                | -1,8 Mio. CZK <sup>3)</sup> |
| 7  | Aareal First Financial Solutions AG              | Wiesbaden  | 100,0                     | 3,2                          | 0,0 <sup>1)</sup>           |
| 8  | Aareal Valuation GmbH                            | Wiesbaden  | 100,0                     | 0,5                          | 0,0 <sup>1)</sup>           |
| 9  | Aareon AG  | Mainz      | 100,0                     | 66,4                         | 15,0 <sup>5)</sup>          |
| 10   | Deutsche Bau- und Grundstücks-Aktiengesellschaft | Berlin     | 100,0                     | 0,6                          | -3,1                        |
| 11   | Deutsche Structured Finance GmbH                 | Frankfurt  | 100,0                     | 13,2                         | 0,3                         |
| <b>II. at equity bewertete assoziierte Unternehmen</b> |  |            |                           |                              |                             |
| 12   | Innovative Banking Solutions AG                  | Wiesbaden  | 49,0                      | 2,8                          | 1,3 <sup>4)</sup>           |

<sup>1)</sup> Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag

<sup>2)</sup> Vorläufige Angaben per 31. Dezember 2008

<sup>3)</sup> Eigenkapital und Ergebnis per 31. Dezember 2007

<sup>4)</sup> Ende des Geschäftsjahres 31. März 2008

<sup>5)</sup> mittelbare Beteiligung

## (H) Organe der Aareal Bank AG

### Mandate gem. § 285 Nr. 10 HGB I.V.M. 125 Abs. 1 S. 3 AKTG

#### Aufsichtsrat

##### Hans W. Reich

###### Chairman Public Sector Group, Citigroup

|   |                                |                 |
|---|--------------------------------|-----------------|
| Aareal Bank AG  | Vorsitzender des Aufsichtsrats |                 |
| Citigroup Global Markets Deutschland AG & Co.KGaA   | Vorsitzender des Aufsichtsrats | seit 01.09.2008 |
| HUK-COBURG Haftpflicht Unterstützungskasse<br>kraftfahrender Beamter Deutschlands a. G. in Coburg | Mitglied des Aufsichtsrats     |                 |
| HUK-COBURG-Holding AG   | Mitglied des Aufsichtsrats     |                 |
| ThyssenKrupp Steel AG   | Mitglied des Aufsichtsrats     |                 |

##### Erwin Flieger, stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats

###### Vorsitzender der Aufsichtsräte der Bayerische Beamten Lebensversicherung Gruppe

|  |  |                 |
|--|--|-----------------|
| Aareal Bank AG                                 | Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats |                 |
| Bayerische Beamten Lebensversicherung a.G.     | Vorsitzender des Aufsichtsrats         |                 |
| Bayerische Beamten Versicherung AG             | Vorsitzender des Aufsichtsrats         |                 |
| BBV Holding AG                                 | Vorsitzender des Aufsichtsrats         |                 |
| BBV Krankenversicherung AG                     | Vorsitzender des Aufsichtsrats         | bis 31.08.2008  |
| DePfa Holding Verwaltungsgesellschaft mbH      | Vorsitzender des Aufsichtsrats         |                 |
| Neue Bayerische Beamten Lebensversicherung AG  | Vorsitzender des Aufsichtsrats         |                 |
| MEAG MUNICH ERGO Kapitalanlagegesellschaft mbH | Mitglied des Aufsichtsrats             | seit 01.07.2008 |

##### York-Detlef Bülow\*, stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats

###### Aareal Bank AG

|                |  |  |
|----------------|--|--|
| Aareal Bank AG | Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats |  |
|----------------|--|--|

##### Christian Graf von Bassewitz,

###### Bankier i. R. (ehemaliger Sprecher der persönlich haftenden Gesellschafter der Bankhaus Lampe KG)

|  |  |                 |
|--|--|-----------------|
| Aareal Bank AG                                 | Mitglied des Aufsichtsrats             |                 |
| Balance Vermittlungs- und Beteiligungs-AG      | Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats | seit 27.11.2008 |
| Bank für Sozialwirtschaft Aktiengesellschaft   | Mitglied des Aufsichtsrats             |                 |
| Deutscher Ring Krankenversicherungsverein a.G. | Mitglied des Aufsichtsrats             |                 |
| Deutscher Ring Krankenversicherungsverein a.G. | Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats | seit 06.06.2008 |
| OVB Holding AG                                 | Mitglied des Aufsichtsrats             |                 |
| Societaet CHORUS AG                            | Mitglied des Aufsichtsrats             |                 |

##### Manfred Behrens

###### Hauptbevollmächtigter der Schweizerische Lebensversicherungs- und Rentenanstalt (Swiss Life) Niederlassung für Deutschland

|   |                                |                |
|---|--------------------------------|----------------|
| Aareal Bank AG                            | Mitglied des Aufsichtsrats     |                |
| DePfa Holding Verwaltungsgesellschaft mbH | Mitglied des Aufsichtsrats     | bis 31.10.2008 |
| Swiss Life Insurance Solutions AG         | Vorsitzender des Aufsichtsrats | bis 30.06.2008 |

##### Tamara Birke\*

###### Aareal Bank AG

|                |                            |  |
|----------------|----------------------------|--|
| Aareal Bank AG | Mitglied des Aufsichtsrats |  |
| SIRWIN AG      | Mitglied des Aufsichtsrats |  |

\* Arbeitnehmersvertreter im Aufsichtsrat der Aareal Bank AG

|  |  |                 |
|--|--|-----------------|
| <b>Thomas Hawel*</b>   |  |                 |
| <b>Aareon Deutschland GmbH</b>   |  |                 |
| Aareal Bank AG   | Mitglied des Aufsichtsrats             |                 |
| Aareon Deutschland GmbH  | Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats |                 |
| <b>Dr. Herbert Lohneiß</b>   |  |                 |
| <b>ehem. Vorsitzender der Geschäftsführung der Siemens Financial Services GmbH im Ruhestand</b>  |  |                 |
| Aareal Bank AG   | Mitglied des Aufsichtsrats             |                 |
| Siemens Kapitalanlagegesellschaft  | Vorsitzender des Aufsichtsrats         | bis 19.12.2007  |
| UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH  | Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats | bis 18.03.2008  |
| UBS Global Asset Management (Deutschland) GmbH   | Mitglied des Aufsichtsrats             | seit 01.07.2008 |
| <b>Joachim Neupel, Vorsitzender des Bilanz- und Prüfungsausschuss</b>                            |  |                 |
| <b>Wirtschaftsprüfer und Steuerberater</b>   |  |                 |
| Aareal Bank AG   | Mitglied des Aufsichtsrats             |                 |
| <b>Prof. Dr. Stephan Schüller</b>  |  |                 |
| <b>Sprecher der persönlich haftenden Gesellschafter der Bankhaus Lampe KG</b>                    |  |                 |
| Aareal Bank AG   | Mitglied des Aufsichtsrats             |                 |
| Condor / Optima Versicherungen AG  | Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats | bis 30.09.2008  |
| DePfa Holding Verwaltungsgesellschaft mbH  | Mitglied des Aufsichtsrats             |                 |
| NANORESINS AG  | Vorsitzender des Aufsichtsrats         |                 |
| PONAXIS AG   | Vorsitzender des Aufsichtsrats         | bis 22.09.2008  |
| Universal-Investment-Gesellschaft mbH  | Mitglied des Aufsichtsrats             |                 |
| hanse chemie AG  | Vorsitzender des Aufsichtsrats         |                 |
| <b>Wolf R. Thiel</b>   |  |                 |
| <b>Präsident und Vorsitzender des Vorstands der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder</b> |  |                 |
| Aareal Bank AG   | Mitglied des Aufsichtsrats             |                 |
| DePfa Holding Verwaltungsgesellschaft mbH  | Mitglied des Aufsichtsrats             |                 |
| <b>Helmut Wagner*</b>  |  |                 |
| <b>Aareon Deutschland GmbH</b>   |  |                 |
| Aareal Bank AG   | Mitglied des Aufsichtsrats             |                 |
| Aareon Deutschland GmbH  | Mitglied des Aufsichtsrats             |                 |

\* Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat der Aareal Bank AG

## Vorstand

### Dr. Wolf Schumacher, Vorsitzender des Vorstands

|                       |  |                 |
|-----------------------|--|-----------------|
| Aareal Estate AG      | Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats |                 |
| Aareal Valuation GmbH | Vorsitzender des Aufsichtsrats         |                 |
| Aareon AG             | Mitglied des Aufsichtsrats             |                 |
| Leica AG              | Mitglied des Aufsichtsrats             | seit 11.04.2008 |
| Leica AG              | Vorsitzender des Aufsichtsrats         | seit 18.06.2008 |

### Norbert Kickum, Vorstandsmitglied

|   |                                    |                 |
|---|------------------------------------|-----------------|
| Aareal Bank France S.A.   | Mitglied des Verwaltungsrats       |                 |
| Aareal Financial Service Polska Sp. z o.o.  | Mitglied des Aufsichtsrats         |                 |
| Aareal Bank Asia Limited<br>(vormals Aareal Financial Services (Singapore) Pte. Ltd.) | Mitglied des Verwaltungsrats       |                 |
| Aareal Bank Asia Limited<br>(vormals Aareal Financial Services (Singapore) Pte. Ltd.) | Geschäftsleiter (Vorsitzender)     |                 |
| Aareal Capital Corporation  | Member of the Board of Directors   | seit 21.02.2008 |
| Aareal Capital Corporation  | Chairman of the Board of Directors | seit 21.02.2008 |
| Aareal Financial Services USA, Inc.   | Chairman of the Board of Directors | bis 31.03.2008  |
| Aareal-Financial Service spol. s r.o.   | Mitglied des Aufsichtsrats         |                 |
| Aareon AG   | Mitglied des Aufsichtsrats         |                 |
| Deutsche Structured Finance GmbH  | Mitglied des Beirats               |                 |

### Hermann Josef Merkens, Vorstandsmitglied

|   |                                    |                 |
|---|------------------------------------|-----------------|
| Aareal Estate AG  | Vorsitzender des Aufsichtsrats     |                 |
| Aareal Bank Asia Limited<br>(vormals Aareal Financial Services (Singapore) Pte. Ltd.) | Mitglied des Verwaltungsrats       |                 |
| Aareal Capital Corporation  | Member of the Board of Directors   | seit 21.02.2008 |
| Aareal First Financial Solutions AG   | Mitglied des Aufsichtsrats         |                 |
| Aareal Property Services B.V.   | Vorsitzender des Aufsichtsrats     |                 |
| Aareal Valuation GmbH   | Mitglied des Aufsichtsrats         |                 |
| Aareon AG   | Mitglied des Aufsichtsrats         |                 |
| Deutsche Bau- und Grundstücks-Aktiengesellschaft                                      | Vorsitzender des Aufsichtsrats     |                 |
| Deutsche Interhotel Holding GmbH & Co. KG   | Mitglied des Gesellschafterbeirats |                 |
| Deutsche Structured Finance GmbH  | Mitglied des Beirats               |                 |
| RMS Risk Management Solutions GmbH  | Mitglied des Aufsichtsrats         |                 |

### Thomas Ortmanns, Vorstandsmitglied

|                                     |                                  |                 |
|-------------------------------------|----------------------------------|-----------------|
| Aareal Bank France S.A.             | Mitglied des Verwaltungsrats     | seit 25.01.2008 |
| Aareal First Financial Solutions AG | Vorsitzender des Aufsichtsrats   |                 |
| Aareal Financial Services USA, Inc. | Member of the Board of Directors | bis 31.03.2008  |
| Aareon AG                           | Vorsitzender des Aufsichtsrats   |                 |
| Innovative Banking Solutions AG     | Mitglied des Aufsichtsrats       |                 |

## (J) Mandate von Mitarbeitern

### der Aareal Bank AG gem. § 340a Abs. 4 Nr. 1 HGB

#### Dr. Michael Beckers, Bankdirektor

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Aareal Financial Service Polska Sp. z o.o. | Mitglied des Aufsichtsrats |
| Aareal Financial Service spol. s r.o.      | Mitglied des Aufsichtsrats |

#### Sven Eisenblätter

|                       |                            |
|-----------------------|----------------------------|
| Aareal Valuation GmbH | Mitglied des Aufsichtsrats |
|-----------------------|----------------------------|

#### Dr. Christian Fahrner, Bankdirektor

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Innovative Banking Solutions AG | Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats |
|---------------------------------|--|

#### Ralf Gandenberger, Bankdirektor

|   |  |
|---|--|
| Terrain-Aktiengesellschaft Herzogpark     | Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats |
| Deutsche Interhotel Holding GmbH & Co. KG | Mitglied des Gesellschafterbeirats     |

#### Uli Gilbert

|                                       |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Terrain-Aktiengesellschaft Herzogpark | Mitglied des Aufsichtsrats |
|---------------------------------------|----------------------------|

#### Dr. Stefan Lange, Bankdirektor

|  |  |                 |
|--|--|-----------------|
| Aareal Estate AG                                 | Mitglied des Aufsichtsrats             |                 |
| Aareal First Financial Solutions AG              | Mitglied des Aufsichtsrats             |                 |
| Deutsche Bau- und Grundstücks-Aktiengesellschaft | Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats | bis 25.07.2008  |
| Deutsche Bau- und Grundstücks-Aktiengesellschaft | Mitglied des Aufsichtsrats             | seit 23.02.2009 |
| Terrain-Aktiengesellschaft Herzogpark            | Vorsitzender des Aufsichtsrats         |                 |

#### Peter Mehta, Bankdirektor

|                                 |                            |
|---------------------------------|----------------------------|
| Innovative Banking Solutions AG | Mitglied des Aufsichtsrats |
|---------------------------------|----------------------------|

#### Markus Schmidt

|  |  |                               |
|--|--|-------------------------------|
| Deutsche Bau- und Grundstücks-Aktiengesellschaft | Mitglied des Aufsichtsrats             | bis 25.07.2008                |
| Deutsche Bau- und Grundstücks-Aktiengesellschaft | Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats | vom 25.07.2008 bis 23.02.2009 |

#### Christine Schulze Forsthövel, Bankdirektorin

|  |                                 |                |
|--|---------------------------------|----------------|
| Aareal Bank France S.A.                    | Präsidentin des Verwaltungsrats | bis 22.12.2008 |
| Aareal Financial Service Polska Sp. z o.o. | Mitglied des Aufsichtsrats      |                |
| Aareal-Financial Service spol. s r.o.      | Mitglied des Aufsichtsrats      |                |
| Mansart Conseil S.A.S.                     | Vorsitzende des Aufsichtsrats   | bis 22.12.2008 |

#### Martin Vest, Bankdirektor

|                         |                              |
|-------------------------|------------------------------|
| Aareal Bank France S.A. | Mitglied des Verwaltungsrats |
|-------------------------|------------------------------|

**Besetzung der Ausschüsse des Aufsichtsrats**

| <b>Präsidialausschuss</b> |                      |
|---------------------------|----------------------|
| Herr Reich                | Vorsitzender         |
| Herr Flieger              | Stellv. Vorsitzender |
| Herr Bülow                | Stellv. Vorsitzender |
| Herr Prof. Dr. Schüller   |                      |
| Herr Thiel                |                      |

| <b>Eilausschuss</b> |              |
|---------------------|--------------|
| Herr Reich          | Vorsitzender |
| Graf von Bassewitz  |              |
| Herr Flieger        |              |
| Herr Dr. Lohneiß    |              |
| Herr Neupel         |              |

| <b>Bilanz- und Prüfungsausschuss</b> |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| Herr Neupel                          | Vorsitzender         |
| Herr Prof. Dr. Schüller              | Stellv. Vorsitzender |
| Graf von Bassewitz                   |                      |
| Herr Bülow                           |                      |
| Herr Reich                           |                      |

| <b>Nominierungsausschuss</b> |  |
|------------------------------|--|
| Herr Reich                   |  |
| Herr Flieger                 |  |

| <b>Kredit- und Marktrisikenausschuss</b> |                      |
|--|----------------------|
| Herr Reich                               | Vorsitzender         |
| Herr Dr. Lohneiß                         | Stellv. Vorsitzender |
| Graf von Bassewitz                       |                      |
| Frau Birke                               |                      |
| Herr Flieger                             |                      |
| Herr Neupel                              |                      |

Wiesbaden, den 10. März 2009

**Der Vorstand**


Dr. Wolf Schumacher



Norbert Kickum



Hermann J. Merkens



Thomas Ortmanns

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

### Erklärung gemäß § 37 Y WPHG i.V.M. § 37 V Abs. 2 Nr. 3 WPHG

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 beschrieben sind.

Wiesbaden, den 10. März 2009

#### Der Vorstand



Dr. Wolf Schumacher



Norbert Kickum



Hermann J. Merkens



Thomas Ortmanns

## Bestätigungsvermerk

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 10. März 2009 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

### Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der Aareal Bank AG, Wiesbaden, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung unter ergänzender Beachtung der International Standards on Auditing (ISA) vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rech-

nungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, den 10. März 2009

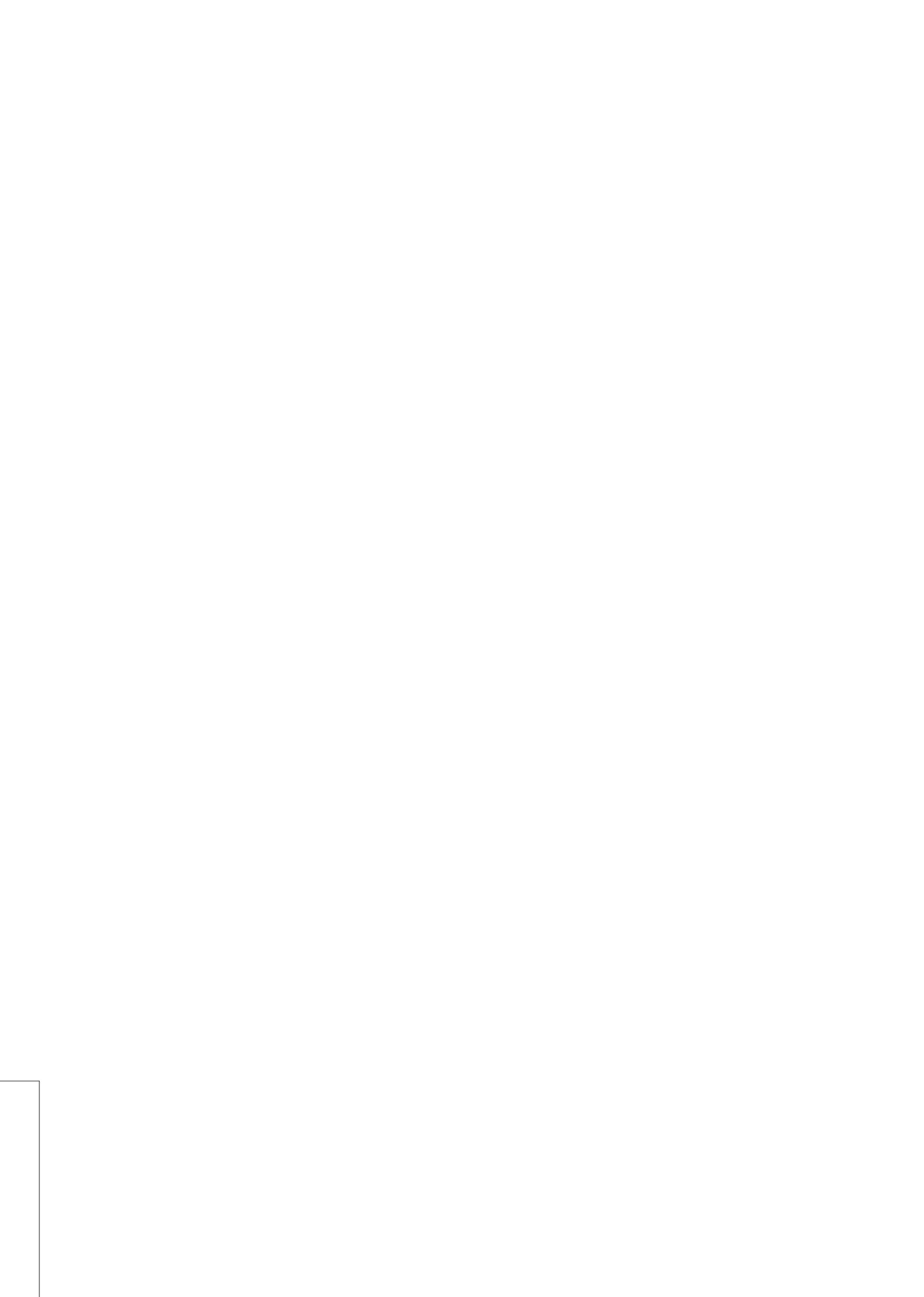
PricewaterhouseCoopers  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Christian F. Rabeling  
Wirtschaftsprüfer



ppa. Thorsten Mohr  
Wirtschaftsprüfer



# Weitere Informationen

## Adressen

### Zentrale Wiesbaden

#### Aareal Bank AG

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

### Strukturierte Immobilienfinanzierungen

#### Amsterdam

Byzantium Building  
Stadhouderskade 14e  
NL-1054 ES Amsterdam  
Telefon: +31 20 5898660  
Fax: +31 20 5898666

#### Berlin

Wallstraße 9-13  
D-10179 Berlin  
Telefon: +49 30 880990  
Fax: +49 30 88099470

#### Brüssel

7, rue Guimard  
B-1040 Brüssel  
Telefon: +32 2 5144090  
Fax: +32 2 5144092

#### Hamburg

Pelzerstraße 7  
D-20095 Hamburg  
Telefon: +49 40 33316546  
Fax: +49 40 33316599

#### Helsinki

Aleksanterinkatu 44, 4. OG  
FIN-00100 Helsinki  
Telefon: +358 9 6961010  
Fax: +358 9 6961011

#### Istanbul

Ebulula Mardin Caddesi  
Maya Meridyen İş Merkezi · D:2 Blok  
Kat. 11 · TR-34335 Akatlar-Istanbul  
Telefon: +90 212 3490200  
Fax: +90 212 3490299

#### Kopenhagen

Frederiksgade 7, I  
DK-1265 Kopenhagen K  
Telefon: +45 70 109090  
Fax: +45 70 109091

#### London

38 Lombard Street  
GB-London EC3V 9BS  
Telefon: +44 20 74569200  
Fax: +44 20 79295055

#### Madrid

Paseo de la Castellana, 60 - 4D  
E-28046 Madrid  
Telefon: +34 917 454160  
Fax: +34 917 450775

#### Mailand

Via Paolo Andreani, 6  
I-20122 Mailand  
Telefon: +39 02 76419001  
Fax: +39 02 764190211

#### Moskau

Business Centre „Mokhovaya“  
4/7 Vozdrizhenka Street · Building 2  
RUS-125009 Moskau  
Telefon: +7 495 6638626  
Fax: +7 495 6638627

#### München

Prinzregentenstraße 22  
D-80538 München  
Telefon: +49 89 51270  
Fax: +49 89 5127211

#### New York

Aareal Capital Corporation  
250 Park Avenue · Suite 820  
USA-New York NY 10177  
Telefon: +1 212 5084080  
Fax: +1 917 3220285

#### Paris

Aareal Bank France S.A.  
5, rue Scribe  
F-75009 Paris  
Telefon: +33 1 44516630  
Fax: +33 1 42669794

#### Prag

Aareal Financial Service spol. s r.o.  
FORUM Building · Václavské náměstí 19  
CZ-11000 Prag I  
Telefon: +420 234656000  
Fax: +420 234656011

#### Rom

Via Mercadante, 12/14  
I-00198 Rom  
Telefon: +39 06 83004200  
Fax: +39 06 83004250

#### Schanghai

Suite 2902 · Tower 2 Plaza 66  
No. 1366 Nanjing Xi Road  
Jing An District  
RC-Schanghai 200040  
Telefon: +86 21 62889908  
Fax: +86 21 6288 9903

#### Singapur

Aareal Bank Asia Limited  
3 Church Street  
# 17-03 Samsung Hub  
SGP-Singapur 049483  
Telefon: +65 6372 9750  
Fax: +65 6536 8162

**Stockholm**

Hamngatan 11  
S-11147 Stockholm  
Telefon: +46 8 54642000  
Fax: +46 8 54642001

**Warschau**

RONDO 1  
Rondo ONZ 1  
PL-00-124 Warschau  
Telefon: +48 22 5449060  
Fax: +48 22 5449069

**Wiesbaden**

Paulinenstraße 15  
D-65189 Wiesbaden  
Telefon: +49 611 3483166  
Fax: +49 611 3482833

**Zürich**

Rennweg 52  
CH-8001 Zürich  
Telefon: +41 43 8887575  
Fax: +41 43 8887576

**Aareal Estate AG**

Paulinenstraße 15  
D-65189 Wiesbaden  
Telefon: +49 611 3482025  
Fax: +49 611 3482775

**Aareal Valuation GmbH**

Paulinenstraße 15  
D-65189 Wiesbaden  
Telefon: +49 611 3482134  
Fax: +49 611 3482640

**Deutsche Structured Finance GmbH**

Westendstraße 24  
D-60325 Frankfurt am Main  
Telefon: +49 69 9714970  
Fax: +49 69 97149715

**Consulting / Dienstleistungen****Aareal Bank AG**

**Wohnungswirtschaft**  
Paulinenstraße 15  
D-65189 Wiesbaden  
Telefon: +49 611 3482967  
Fax: +49 611 3482499

**Wohnungswirtschaft**

**Filiale Berlin**  
Wallstraße 9-13  
D-10179 Berlin  
Telefon: +49 30 88099444  
Fax: +49 30 88099470

**Wohnungswirtschaft**

**Filiale Essen**  
Huysenallee 48  
D-45128 Essen  
Telefon: +49 201 81008100  
Fax: +49 201 81008200

**Wohnungswirtschaft**

**Filiale Hamburg**  
Pelzerstraße 7  
D-20095 Hamburg  
Telefon: +49 40 33316810  
Fax: +49 40 33316399

**Wohnungswirtschaft**

**Filiale Leipzig**  
Neumarkt 2-4  
D-04109 Leipzig  
Telefon: +49 341 2272160  
Fax: +49 341 2272101

**Wohnungswirtschaft**

**Filiale München**  
Prinzregentenstraße 22  
D-80538 München  
Telefon: +49 89 5127265  
Fax: +49 89 51271264

**Wohnungswirtschaft**

**Filiale Rhein-Main**  
Paulinenstraße 15  
D-65189 Wiesbaden  
Tel.-Hotline: +49 611 3482000  
Fax: +49 611 3483002

**Wohnungswirtschaft**

**Filiale Stuttgart**  
Kriegerstraße 3  
D-70191 Stuttgart  
Telefon: +49 711 2236116  
Fax: +49 711 2236160

**Aareon AG**

Im Münchfeld 1-5  
D-55122 Mainz  
Telefon: +49 6131 3010  
Fax: +49 6131 301419

**Aareal First Financial Solutions AG**

Peter-Sander-Straße 30  
D-55252 Mainz-Kastel  
Telefon: +49 6134 560201  
Fax: +49 6134 560401

**Deutsche Bau- und Grundstücks-Aktiengesellschaft**

Chlodwigplatz 1  
D-53119 Bonn  
Telefon: +49 228 5180  
Fax: +49 228 518298

**Passivgeschäft****Dublin**

4 Custom House Plaza · IFSC  
IRL-Dublin 1  
Telefon: +353 1 6369220  
Fax: +353 1 6702785

## Finanzkalender

|               |  |
|---------------|--|
| 7. Mai 2009   | Hauptversammlung Kurhaus Wiesbaden     |
| 12. Mai 2009  | Zwischenbericht zum 31. März 2009      |
| August 2009   | Zwischenbericht zum 30. Juni 2009      |
| November 2009 | Zwischenbericht zum 30. September 2009 |

## **Impressum**

### **Inhalt:**

Aareal Bank AG, Corporate Communications

### **Fotografie:**

Photographie Alexandra Lechner, Darmstadt

Weitere Quellen:

Titelbild: Denkou Images, Getty Images

S. 14/15, unten: laif Agentur für Photos & Reportagen GmbH, Köln

S. 18/19, unten: Oracle Advertising Services Limited, London, Großbritannien

S. 20/21, oben: Getty Images

S. 22/23 und 24/25, oben: Corbis

S. 29, links: Peter Stumpf Fotografie, Düsseldorf

S. 31, rechts: European Business School (EBS), Oestrich-Winkel

### **Design / Layout:**

s/company GmbH, Fulda

Kuhn, Kammann & Kuhn AG, Köln

### **Produktion:**

Druckerei Chmielorz GmbH, Wiesbaden-Nordenstadt

**Aareal Bank AG**  
Corporate Communications  
Paulinenstraße 15  
D-65189 Wiesbaden

Tel.: +49 611 348 2963  
Fax: +49 611 348 2548  
E-Mail: [aareal@aareal-bank.com](mailto:aareal@aareal-bank.com)  
[www.aareal-bank.com](http://www.aareal-bank.com)

