

Jahresabschluss und Lagebericht 2024 der Aareal Bank AG

Inhaltsverzeichnis

3 Lagebericht

- 3 Grundlagen des Konzerns
- 5 Wirtschaftsbericht
- 18 Unsere Mitarbeiter
- 19 Risikobericht
- 44 Rechnungslegungsbezogenes IKS und RMS
- 47 Prognose- und Chancenbericht
- 55 Erklärung zur Unternehmensführung
- 55 Erklärung gemäß § 312 AktG
- 55 Zusammengefasste Nachhaltigkeitserklärung

56 Jahresabschluss

- 56 Gewinn- und Verlustrechnung
- 57 Jahresbilanz
- 59 Anhang

- 59 Grundlagen der Rechnungslegung
- 59 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 65 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
- 67 Erläuterungen zur Bilanz
- 85 Sonstige Angaben

103 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

111 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

112 Entgelttransparenzbericht

114 Adressen

115 Finanzkalender / Impressum

Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Geschäftsmodell

Die Aareal Bank AG mit Sitz in Wiesbaden ist die Obergesellschaft des Konzerns. Die Geschäftsstrategie der Aareal Bank Gruppe ist auf einen nachhaltigen Geschäftserfolg ausgerichtet.

Die strategischen Geschäftsfelder der Aareal Bank Gruppe sind die gewerbliche Immobilienfinanzierung sowie Zahlungsverkehrsvorfahren, Firmenkundenbanking und Kautionsmanagement-Lösungen für die deutsche Immobilienwirtschaft und angrenzende Industrien.

Die Aareal Bank gliedert sich in die zwei Segmente Strukturierte Immobilienfinanzierungen und Banking & Digital Solutions.

Dem auf Verlangen der Atlantic BidCo GmbH, der Muttergesellschaft der Aareal Bank AG, zur Abstimmung gestellten aktienrechtlichen Squeeze-out-Beschluss wurde Anfang Mai 2024 auf der ordentlichen Hauptversammlung der Aareal Bank zugestimmt. Der aktienrechtliche Squeeze-out wurde am 25. Oktober 2024 wirksam. Die Atlantic BidCo GmbH ist seitdem alleinige Aktionärin der Aareal Bank AG. An der Atlantic BidCo GmbH sind jeweils von Advent International Corporation und Centerbridge Partners kontrollierte, verwaltete oder beratene Fonds sowie CPP Investment Board Europe S.à r.l, eine hundertprozentige Tochtergesellschaft des Canada Pension Plan Investment Board und andere Minderheitsaktionäre mittelbar beteiligt.

Die Aareal Bank und Advent International Corporation haben Ende Juni 2024 bekannt gegeben, dass sie mit TPG, einer führenden Private-Equity-Gesellschaft, und CDPQ, einer globalen Investmentgruppe, eine Vereinbarung zur Übernahme der Aareon geschlossen haben. Bei den finanziellen Konditionen des Verkaufs wurde ein Unternehmenswert (Enterprise Value) für die Aareon Gruppe, mit der Aareon AG als Muttergesellschaft, von rund 3,9 Mrd. € zugrunde gelegt, was einer Bewertung (Equity Value) des Aareon-Anteils der Aareal Bank von rund 2,1 Mrd. € entspricht. Nach Einholung der erforderlichen aufsichtsrechtlichen Genehmigungen fand der Vollzug der Transaktion (Closing), und somit die Veräußerung der Aareon, am 1. Oktober 2024 statt.

Strukturierte Immobilienfinanzierungen

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen begleitet die Aareal Bank nationale und internationale Kunden bei ihren Immobilieninvestitionen und ist in Europa, Nordamerika und Asien/Pazifik aktiv. Die Aareal Bank finanziert gewerbliche Immobilien, insbesondere Hotels, Alternative Living (Student Housing, Micro Living etc.), Einzelhandels-, Logistik-, Büro- und Wohnimmobilien. Dabei liegt der Fokus auf der Finanzierung von Bestandsimmobilien.

Die Aareal Bank kombiniert in ihrem Vertrieb die lokale Marktexpertise vor Ort mit spezifischem Know-how für die Branchen Hotel, Logistik, Einzelhandel und Alternative Living. Hierfür stehen ihren Kunden Spezialistenteams in der Konzernzentrale in Wiesbaden zur Verfügung. Die Branchenexperten arbeiten eng mit den lokalen Teams zusammen und stellen dadurch sicher, dass für jede Transaktion das erforderliche Know-how in vollem Umfang zur Verfügung steht. Dadurch kann die Aareal Bank Finanzierungsansätze anbieten, die den Anforderungen ihrer nationalen und internationalen Kunden entsprechen und so strukturierte Portfolio- und länderübergreifende Finanzierungen abschließen.

Neben den Branchenspezialisten in Wiesbaden stehen weiterhin Zweigniederlassungen in Paris, Rom, London, Stockholm und Warschau zur Verfügung.

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

Refinanzierung

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

Banking & Digital Solutions

Im Segment Banking & Digital Solutions bietet die Aareal Bank Gruppe ihren Kunden aus der institutionellen Wohnungswirtschaft, der gewerblichen Immobilienwirtschaft sowie der Energie- und Versorgungswirtschaft branchenspezifische Zahlungsverkehrsverfahren an. In Kombination mit der BK01-Software der First Financial Software GmbH, die die integrierte Abwicklung von Zahlungsverkehrsströmen zwischen ERP-System und Kontosystem ermöglicht, trägt die Aareal Bank zur effizienteren und nachhaltigeren Gestaltung grundlegender Geschäftsprozesse ihrer Kunden bei. Zwischen der Aareal Bank, First Financial Software GmbH und Aareon besteht dafür eine strategische Partnerschaft. An der Schnittstelle zwischen Immobilien- und Energiewirtschaft unterstützt die Aareal Bank gemeinsam mit ihren Partnern zudem bei der branchenübergreifenden Optimierung von Zahlungs- und angrenzenden Geschäftsprozessen. Im Zusammenhang mit dem über die Kontosysteme der Aareal Bank abgewickelten Zahlungsverkehr (BK@I) werden Einlagen generiert, die u.a. zur Refinanzierung der Aareal Bank Gruppe beitragen. Mit seinen digitalen Kautionslösungen und ausgewählten Finanzierungsangeboten bietet das Segment der deutschen Immobilienwirtschaft weitere Services an. Ihre Angebote zur Geldanlage unterbreitet die Aareal Bank sowohl Unternehmen aus der Immobilien- als auch der Energiewirtschaft und unterstützt somit deren aktives Anlage- und Cash-Management. Zum Segment Banking & Digital Solutions zählen die Tochtergesellschaften collect Artificial Intelligence GmbH, ein Payment-Solution-Provider für KI-gestütztes Rechnungs- und Mahnwesen, und plusForta GmbH, ein Online-Vermittler für Mietkautionsbürgschaften.

Steuerungssystem

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

Die folgenden im Rahmen der Geschäfts- und Ertragsteuerung verwendeten Kennzahlen stellen wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren für den Aareal Bank Konzern dar. Mit Beginn des Jahres 2025 wurde das Steuerungssystem um separat identifizierbare nicht wiederkehrende Posten ergänzt, sodass die Steuerung auf Basis der folgenden drei neuen finanziellen Leistungsindikatoren erfolgt:

- **Konzern**
 - Betriebsergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen (bis 31. Dezember 2024)
 - Bereinigtes¹⁾ Betriebsergebnis (ab 1. Januar 2025)
 - Return on Equity (RoE)²⁾ aus fortgeführten Geschäftsbereichen (bis 31. Dezember 2024)
 - Bereinigter¹⁾ Return on Equity (RoE)³⁾ (ab 1. Januar 2025)
 - Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) – Basel IV (phase-in) (bis 31. Dezember 2024)
 - Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) – Basel IV (fully phased) (ab 1. Januar 2025)

¹⁾ Kosten für Effizienzmaßnahmen, Investitionen in IT-Infrastruktur und sonstige wesentliche Einmaleffekte

²⁾ RoE = Konzernergebnis ohne Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis und AT1-Kupon / Durchschnittliches IFRS Eigenkapital ohne Nicht beherrschende Anteile, AT1-Anleihe und Dividenden

³⁾ RoE = Bereinigtes Konzernergebnis ohne Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis und AT1-Kupon / Durchschnittliches IFRS Eigenkapital ohne Nicht beherrschende Anteile, AT1-Anleihe und Dividenden

-
- **Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen**
 - Neugeschäft¹⁾
 - Kreditportfolio der Aareal Bank Gruppe

 - **Segment Banking & Digital Solutions**
 - Durchschnittliches wohnungswirtschaftliches Einlagenvolumen

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

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

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

In dem Segment Banking & Digital Solutions gibt es ebenfalls eine spezifische Steuerungsgröße für das entsprechende Geschäft. Das durchschnittliche wohnungswirtschaftliche Einlagenvolumen ist hierfür wesentlicher finanzieller Leistungsindikator.

Wirtschaftsbericht

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

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft befand sich im Jahr 2024 auf einem moderaten Wachstumspfad mit einem über die Regionen heterogenen Bild. So verzeichneten die Eurozone und das Vereinigte Königreich nur eine marginale wirtschaftliche Erholung, während sich die Wirtschaft der Vereinigten Staaten erneut besser entwickelte als die anderer Industrieländer. Die Inflation in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften ging im Jahr 2024 weiter zurück, wobei der jährliche Anstieg der Verbraucherpreise in der Eurozone und im Vereinigten Königreich zwischenzeitlich das Ziel von 2 % erreichte. So wurde der geldpolitische Kurs der wichtigsten Zentralbanken seit Mitte

¹⁾ Neugeschäft = Erstkreditvergabe zuzüglich Prolongationen

2024 weniger restriktiv, da die Leitzinsen in den meisten fortgeschrittenen Volkswirtschaften außer Australien gesenkt wurden. Der Preisdruck blieb jedoch aufgrund der anhaltenden Dienstleistungsinflation und der angespannten Arbeitsmärkte hoch.

Auch das Jahr 2024 war von einflussreichen politischen Ereignissen geprägt. Die Wahlen des Europaparlaments und der französischen Nationalversammlung sowie das Scheitern der deutschen Ampelregierung zeigten eine hohe politische Unsicherheit in Europa und eine Gefahr der politischen Abkehr vom europäischen Zusammenhalt. In Großbritannien gewann die Labour-Partei im Juli die Parlamentswahl, hatte jedoch Schwierigkeiten, einen zufriedenstellenden Haushalt vorzulegen, der Investitionen und Wachstum fördern könnte. In den USA lösten die Präsidentschaftswahlen bemerkenswerte Finanzreaktionen mit steil ansteigenden Dollarkursen und Aktienbewertungen aus, jedoch schwächten sich die Märkte in der übrigen Welt angesichts möglicherweise bevorstehender Zölle und Störungen des Handels ab. Bewaffnete Konflikte nahmen weiter an Intensität zu, ohne Fortschritte auf dem Weg zu einer friedlichen Lösung. Die Eskalation des Israel-Hamas-Kriegs führte dazu, dass Iran und Libanon direkt in den Konflikt verwickelt wurden, wobei die Auswirkungen auf die Ölpreise und die globalen Lieferketten jedoch nur von kurzer Dauer waren. Der Krieg zwischen Russland und der Ukraine eskalierte weiter mit erheblichen Opfern auf beiden Seiten.

Konjunktur

Das reale Bruttoinlandsprodukt der Eurozone stieg im Jahr 2024 im Vergleich zu 2023 um 0,8 %. Der private Konsum zeigte einen nur schwachen Zuwachs und die sich verschlechternde Industrie belastete weiterhin das Wirtschaftswachstum, das durch vergangene Zinserhöhungen und die geringe Auslandsnachfrage außerhalb Europas belastet wurde. Daher erklären unterschiedliche wirtschaftliche Strukturen und die damit verbundene unterschiedliche Bedeutung des verarbeitenden Sektors und des Exports weitgehend die ungleichen Wachstumsmuster zwischen den Ländern der Eurozone. Insbesondere Deutschland stagnierte im ersten Halbjahr 2024 und verzeichnete in der zweiten Jahreshälfte nur ein geringfügiges Wachstum, das nicht ausreichte, um den Gesamttrückgang im Jahr 2024 auszugleichen. In Frankreich blieb die zugrunde liegende zyklische Dynamik schwach, während die Investitionen durch politische Unsicherheit untergraben wurden. In Südeuropa beschleunigte sich die wirtschaftliche Erholung in Spanien weiter und verlangsamte sich in Italien.

Ausgewählte Länder der Europäischen Union, welche nicht der Eurozone angehören, zeigten eine positivere konjunkturelle Entwicklung gegenüber dem Vorjahr. So wuchs die Wirtschaftsleistung der Tschechischen Republik und Schwedens im Vergleich zum Vorjahr um 1,0 bzw. 0,6 %. In Polen stieg das BIP um 2,4 % an.

Großbritannien verzeichnete 2024 ein moderates Wirtschaftswachstum mit einer BIP-Wachstumsrate von 0,8 % im Vergleich zum Vorjahr. Im ersten Halbjahr erreichte die Wirtschaft ein über dem Trend liegendes Wachstum, das durch eine positive Dynamik im privaten Sektor angetrieben wurde. Auch die Bauwirtschaft und das produzierende Gewerbe expandierten. Allerdings verlangsamte sich die Dynamik in der zweiten Jahreshälfte, insbesondere im Dienstleistungssektor. Obwohl die Bank of England den Leitzins im August und November senkte, blieben die Finanzierungsbedingungen weiterhin restriktiv, und die Auswirkungen vergangener Strafungen schlugen sich über das ganze Jahr auf die Realwirtschaft durch.

Die reale Wirtschaftsleistung der USA wuchs im Jahr 2024 um 2,8 % gegenüber dem Vorjahr. Während die Wachstumsrate von 0,4 % im ersten Quartal die Erwartungen nicht erreichte, bereiteten eine starke Binnennachfrage und ein robuster Arbeitsmarkt den Weg für ein kräftiges Wachstum im restlichen Jahr mit bemerkenswerten Wachstumsraten im zweiten und dritten Quartal. Eine solide inländische Wirtschaft war auch 2024 der Wachstumsmotor, der vom privaten Konsum zusätzlich gestützt wurde. Das Handelsdefizit verringerte sich 2024 kontinuierlich, blieb jedoch in Verbindung mit restriktiven Finanzierungsbedingungen eine Belastung für das Wirtschaftswachstum. In Kanada wuchs das BIP im Vergleich zum Vorjahr um 1,3 %.

Die australische Wirtschaft zeigte sich im Jahr 2024 mit einem realen BIP-Wachstum von 1,0 % gegenüber dem Vorjahr verhalten. Die angespannten politischen Rahmenbedingungen und der Inflationsdruck bremsten die diskretionären Ausgaben weiterhin, und auch Unternehmensinvestitionen blieben verhalten. Die Wachstumsdynamik verbesserte sich dank fiskalischer Stimuli in der zweiten Jahreshälfte moderat.

Insgesamt verzeichneten die Arbeitsmärkte in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften im Jahr 2024 niedrige Arbeitslosenquoten und eine hohe Arbeitsnachfrage. Dies konterkarierte Prognosen, die ein herausforderndes Umfeld und Rezessionsrisiken erwarteten. Die Unternehmen zögerten, Mitarbeiter zu entlassen, und hatten Schwierigkeiten, Stellen zu besetzen. In Europa blieb der Arbeitsmarkt

angespannt mit ersten Signalen einer Eintrübung. Die Arbeitslosenquote in der Eurozone zeigte zum Jahresende mit 6,3 % eine leicht sinkende Tendenz gegenüber dem Vorjahr. Großbritannien verzeichnete am Ende des dritten Quartals 2024 eine Arbeitslosenquote von 4,3 %. In den USA blieb der Arbeitsmarkt in guter Verfassung und das Beschäftigungswachstum kühlte sich nur mäßig ab. Die Arbeitslosenquote lag zum Jahresende bei 4,1 %.

Jährliche Veränderung des realen Bruttoinlandsprodukts

	2024 ¹⁾	2023 ²⁾
%		
Europa		
Eurozone	0,8	0,4
Belgien	1,0	1,3
Deutschland	-0,2	-0,3
Finnland	-0,4	-1,2
Frankreich	1,1	0,9
Italien	0,5	0,7
Luxemburg	1,4	-1,1
Niederlande	0,9	0,1
Österreich	-1,0	-1,0
Spanien	3,1	2,7
weitere europäische Länder		
Dänemark	2,7	2,5
Großbritannien	0,8	0,4
Polen	2,4	0,1
Schweden	0,6	-0,2
Schweiz	1,3	0,7
Tschechien	1,0	-0,1
Nordamerika		
Kanada	1,3	1,5
USA	2,8	2,9
Asien/Pazifik		
Australien	1,0	2,1
Malediven	7,3	4,7

¹⁾ Vorläufige Zahlen; ²⁾ Angepasst an finale Zahlen

Finanz- und Kapitalmärkte, Geldpolitik und Inflation

Die internationalen Finanzmärkte waren 2024 von einer sinkenden Inflation, der Erwartung von Leitzinssenkungen und politischen Schocks geprägt. Führende Zentralbanken hielten an ihrem Kurs der geldpolitischen Straffung bis zum Ende des zweiten Quartals fest, bevor Leitzinssenkungen eingeleitet wurden. Die Renditen 10-jähriger Staatsanleihen schwankten im Jahr 2024, was durch Bedenken über staatliche Verschuldungen und Erwartungen über Senkungen der Leitzinsen angetrieben wurde.

Durch niedrigere Inflationsraten und Signale eines nur schwachen Wirtschaftswachstums sah sich die Europäische Zentralbank (EZB) im Jahr 2024 veranlasst, eine geldpolitische Lockerung einzuleiten. Zu diesem Zweck nahm sie im Juni, September, Oktober und Dezember vier aufeinanderfolgende Zinssenkungen vor. Die Leitzinsen wurden auf 3,15 % (Hauptrefinanzierungssatz), 3,4 % (Spitzenrefinanzierungssatz) und 3 % (Einlagezins) gesenkt. Der EZB-Rat stellte dabei in Aussicht, die Leitzinsen in Abhängigkeit der

Datenlage so lange wie erforderlich auf einem restriktiven Niveau zu belassen, bis die Inflation mittelfristig wieder das Ziel von 2 % erreicht. Die Wertpapierbestände aus dem Programm zum Ankauf von Vermögenswerten (APP) wurden reduziert und die Tilgungsbeträge aus fälligen Wertpapieren, die im Rahmen des Pandemie-Notfallankaufprogramms (PEPP) erworben wurden, nicht mehr vollumfänglich angelegt.

In den USA lagen die Inflationsraten 2024 immer noch über dem Zielwert von 2 %, und der Arbeitsmarkt blieb angespannt. Infolgedessen hat die US-amerikanische Zentralbank (FED) ihren geldpolitischen Kurs im ersten Halbjahr beibehalten und begann erst im September, die Zinssätze zu senken. Zum Jahresende lag der Leitzinskorridor bei 4,25 und 4,5 %, wobei die Senkungen größtenteils vom Markt erwartet und eingepreist wurden. Allerdings prognostizierte die FED in ihrer letzten Sitzung weniger Leitzinssenkungen für das Jahr 2025, da befürchtet wurde, dass die Inflation nicht so schnell sinken wird, wie zuvor prognostiziert. Weiterhin verringerte die FED ihren Bestand aus Staatsanleihen und hypothekenbesicherten Wertpapieren, der während der Covid-19-Pandemie aufgenommen wurde.

Nachdem die Bank of England (BoE) den Leitzins lange Zeit bei 5,25 % belassen hatte, senkte sie das Niveau im August auf 5 % und im November auf 4,75 %. Die Entscheidungen beruhten auf den Fortschritten bei der Inflationsenkung und Normalisierung vieler Indikatoren der Inflationserwartung. Die BoE erklärte, dass die Geldpolitik ausreichend lange restriktiv bleiben sollte, bis die Risiken eines Rückkehrens der Inflation zum 2-%-Ziel weiter abnehmen. Zudem verringerte sie ihren Bestand an Staatsanleihen weiter.

Auch weitere wichtige Zentralbanken senkten ihre Leitzinsen im Jahr 2024: Die Bank of Canada senkte das Zinsniveau auf 3,25 % und die Riksbank in Schweden auf 2,75 %. Die Reserve Bank of Australia hielt das Niveau bei 4,35 % konstant.

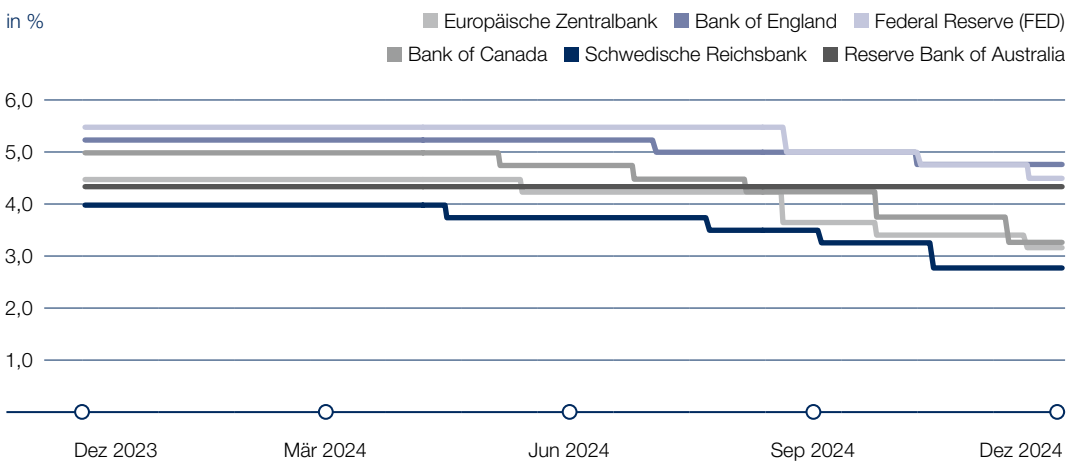
Die kurzfristigen Zinsen im Euroraum lagen zum Jahresende 2024 unterhalb des Niveaus zum Jahresende 2023. Dies galt auch für das Britische Pfund, den US-Dollar, die Schwedische Krone und den Kanadischen Dollar. Die kurzfristigen Zinsen stiegen für den Australischen Dollar zwar an, jedoch nur moderat. Bei den langfristigen Zinsen zeigte sich im Jahresverlauf ein uneinheitliches Bild. So stieg das Zinsniveau für den US-Dollar, das Britische Pfund, die Schwedische Krone und den Australischen Dollar gegenüber dem Jahresbeginn an, während es im Euroraum leicht und für den Kanadischen Dollar etwas stärker fiel.

Bedingt durch die geldpolitische Straffung der Zentralbanken sowie die Wiederwahl Donald Trumps zum US-Präsidenten verstärkte sich die Unsicherheit an den Kapitalmärkten, was zu hoher Volatilität insbesondere an den Zins- und Spread-Märkten führte. Ausgelöst durch die Spread-Ausweitung im öffentlichen Sektor gerieten die Credit Spreads von Covered Bonds ebenfalls unter Ausweitungsdruk. Konkret gingen die Renditen im dritten Quartal aufgrund erwarteter Senkungen der Zinssätze zurück, stiegen aber im vierten Quartal aufgrund politischer Unsicherheiten in den USA und finanzpolitischer Bedenken in Großbritannien und Frankreich an. Während sich die Inversion der Renditekurve im mittelfristigen Bereich zwischen 2- und 10-jährigen Laufzeiten aufgelöst hat, bleibt sie im kurzen Laufzeitbereich sowie im Segment der sehr langen Laufzeiten weiterhin bestehen. Diese Entwicklung wurde durch ein „Soft Landing“ in den USA sowie durch abnehmende Rezessionsrisiken in Europa getragen. Die Eindämmung von Inflationsraten und graduelle Leitzinssenkungen trugen ebenfalls hierzu bei.

Die Devisenmärkte im Jahr 2024 wurden maßgeblich durch geldpolitische Erwartungen in der ersten Jahreshälfte und politische Unsicherheit in der zweiten Jahreshälfte geprägt. Da sowohl die FED als auch die EZB zur Steuerung der Inflation einen datengetriebenen Ansatz verfolgten, wurde die Richtung der Bewegungen des EUR/USD-Wechselkurses von allgemeineren makroökonomischen Faktoren beeinflusst. Nach einer Aufwertung im zweiten und dritten Quartal fiel der Euro gegenüber dem Dollar seit Trumps Wiederwahl deutlich ab. Die starke Dollarnachfrage und politische Bedenken in Frankreich und Deutschland sowie ein nur schwaches Wachstum in der Eurozone trugen zur Abwertung bei. Zum Jahresende 2024 lag der Wechselkurs bei 1,04 USD pro Euro. Gegenüber dem Kanadischen Dollar zeigte sich der Euro-Verlauf des Jahres 2024 stabil und konnte leicht von 1,46 CAD pro Euro zu Jahresbeginn auf 1,49 CAD pro Euro zum Jahresende aufwerten. Gegenüber dem Britischen Pfund verlor der Euro leicht von 0,87 GBP pro Euro zum Jahresbeginn auf 0,83 GBP pro Euro zum Jahresende. Die Abwertung begann im Juni, als die EZB bei ungünstigen Wachstumsaussichten begann, die Leitzinsen zu senken. Gegenüber der Schwedischen Krone konnte der Euro von 11,10 SEK pro Euro zum Jahresbeginn auf 11,46 SEK pro Euro zum Jahresende aufwerten. Gegenüber dem Australischen Dollar konnte der Euro auf 1,68 AUD pro Euro zum Jahresende zulegen, gegenüber 1,63 AUD pro Euro zum Jahresanfang.

Die Inflationsraten in den meisten fortgeschrittenen Volkswirtschaften setzten auch im Jahr 2024 einen Abwärtstrend fort, wobei sie im Jahresverlauf zwischenzeitlich niedrigere Werte erreichten als zum Jahresende. In der Eurozone erreichte die Inflation im Dezember 2,4 % gegenüber dem entsprechenden Vorjahresmonat. In den USA und Großbritannien lag die Inflation zum Jahresende bei 2,9 bzw. 2,5 %. Getrieben wurde der allgemeine Rückgang durch niedrigere Energiepreise. So erreichte der Rohölpreis im April seinen Höhepunkt und stieg im Juli aufgrund der eskalierenden Spannungen im Nahen Osten wieder in die Höhe, zeigte dann aber eine rückläufige Tendenz und blieb für den Rest des Jahres stabil. Auch Lebensmittelpreise trugen zum Rückgang der Gesamtinflation bei. Die Kerninflation lag zum Jahresende weiterhin deutlich über den jeweiligen Zentralbankzielen. Sie ging langsamer zurück, was vor allem auf angespannte Arbeitsmärkte und Preissteigerungen im Dienstleistungssektor zurückzuführen war.

Leitzinsentwicklung im Jahr 2024¹⁾



¹⁾ Bei den Leitzinsen der FED wurde der obere Wert des Korridors dargestellt.

Regulatorisches Umfeld

Das Umfeld für Kreditinstitute ist weiterhin durch eine hohe Dynamik der regulatorischen Anforderungen und Änderungen in der Bankenaufsicht geprägt. Hierzu zählt insbesondere das sog. Bankenpaket, das die Implementierung der durch den Baseler Ausschuss (BCBS) beschlossenen Finalisierung von Basel III in EU-Recht vorsieht (sog. Basel IV). Die finale Verordnung („CRR III“) und die Richtlinie („CRD VI“) des Bankenpakets wurden am 19. Juni 2024 im Amtsblatt der EU veröffentlicht und traten zum 9. Juli 2024 in Kraft. Parallel hierzu arbeitete die EBA im Jahr 2024 gemäß ihrer Roadmap an der Umsetzung der ihr erteilten Mandate zur Erstellung von technischen Standards, durch die die Regelungen weiter ausgestaltet und konkretisiert werden. Der Erstanwendungszeitpunkt der für die Bank relevantesten Neuregelungen ist der 1. Januar 2025 und damit zwei Jahre später als ursprünglich vom BCBS vorgesehen. Die erste CoRep-Meldung ist für den Stichtag 31. März 2025 abzugeben, allerdings räumt die Aufsicht den Instituten eine längere Abgabefrist bis Ende Juni 2025 ein (bisher Mitte Mai 2025).

Ergänzt wird das bisherige CoRep-Meldewesen durch ein neues Meldewesen zum Zinsänderungsrisiko im Anlagebuch. Erstmals waren diese Meldeanforderungen für den Stichtag 30. September 2024 zu erfüllen. Im Rahmen von Ad-hoc-Meldungen wurden diese Meldeanforderungen seitens der Aufsicht für die Meldestichtage 31. Dezember 2023, 31. März 2024 und 30. Juni 2024 vorgezogen.

Am 29. Mai 2024 hat die BaFin die finale Fassung der achten MaRisk-Novelle zur Umsetzung der EBA-Leitlinien für das Management von Zinsänderungsrisiken und Kredit-Spread-Risiken veröffentlicht. Für die Implementierung der Änderungen, die neue Anforderungen mit sich bringen, gilt eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2024.

Zudem gibt es verschiedene neue Anforderungen sowohl von nationalen wie europäischen Regulatoren u.a. im Zusammenhang mit IT-/Informationssicherheitsrisiken oder bei der Prävention von Geldwäsche/Terrorismusfinanzierung und Steuerhinterziehung. Darüber hinaus sehen Politik und Bankenaufsicht die Notwendigkeit, den Nachhaltigkeitsgedanken stärker in der Gesellschaft und darüber hinaus als regulatorische Anforderung in der Wirtschaft zu verankern. In der EU wurde hierzu eine einheitliche Taxonomie eingeführt, die die Grundlage für die Klassifikation von Wirtschaftstätigkeiten im Hinblick auf Nachhaltigkeitsziele bildet. Die Taxonomie ist außerdem die Grundlage für eine Vielzahl von Veröffentlichungspflichten für Unternehmen der Finanzbranche und für Nicht-Finanzunternehmen. Auch bei der im Rahmen der CRR II-Umsetzung für große kapitalmarktorientierte Institute eingeführten Verpflichtung zur halbjährlichen Aufnahme von qualitativen und quantitativen Informationen zu ESG-Risiken in den Offenlegungsbericht steigt die Zahl der zu veröffentlichenden Datenpunkte in 2024 weiter an. Des Weiteren bringt die CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive), welche nicht bis zum 31. Dezember 2024 in nationales Recht umgesetzt wurde, Unsicherheit in die Nachhaltigkeitsberichterstattung. Als branchenweite anerkannte Lösung gilt, die ESRS (European Sustainability Reporting Standards) trotzdem als Rahmenwerk für die nach wie vor gültige NFRD (Non-Financial Reporting Directive) umzusetzen. Dies erhöht ebenfalls die Offenlegungsanforderungen für das Geschäftsjahr 2024.

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

Zur Modernisierung des EU-Systems für die Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung hat die EU ein Maßnahmenpaket verabschiedet. Neben einer neuen EU-Verordnung und der Überarbeitung der aktuellen EU-Richtlinien sieht es die Gründung einer neuen europäischen Behörde zur Bekämpfung der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung vor, die bis 2025 aufgebaut wird. Die Gründung der Behörde sowie deren grundsätzliche Verantwortlichkeiten wurden bereits im Dezember 2023 final entschieden, die anderen Bestandteile des Pakets wurden per 19. Juni 2024 im Amtsblatt der EU veröffentlicht und beinhalten i. d. R. eine Umsetzungsfrist von drei Jahren, teilweise kürzer, da die zu gründende Behörde detaillierende Standards veröffentlichen soll. Der sich für die Bank ergebende Anpassungsbedarf wird zurzeit analysiert und innerhalb der relevanten Umsetzungsfristen bearbeitet.

Branchen- und Geschäftsentwicklung

Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen

Im Jahr 2024 standen die Gewerbeimmobilienmärkte weiterhin unter dem Einfluss eines erhöhten Zinsumfelds. Besonders zu Jahresbeginn waren Kreditvergabestandards noch ausgesprochen restriktiv, lockerten sich im weiteren Verlauf jedoch etwas. Insgesamt betrachtet belasteten weiterhin hohe Finanzierungskosten sowie Unsicherheiten über die konjunkturellen Aussichten in vielen Volkswirtschaften den Immobilienmarkt. Die anhaltende Divergenz in der Preisvorstellung zwischen Käufern und Verkäufern in manchen Lagen und für Teile des Büromarkts sowie das weiterhin erhöhte Zinsniveau stellten insgesamt die bedeutendsten Hemmnisse für die Geschäftstätigkeit dar. Vor diesem Hintergrund blieb der Druck auf die Bewertungen bestehen, auch wenn sich in einigen Segmenten eine Stabilisierung abzeichnete oder bereits eine Bodenbildung durchschritten wurde.

Ein bedeutender Wendepunkt im Jahresverlauf war der Beginn von Zinssenkungen, insbesondere durch die Fed, die EZB und die BoE. Sinkende Zinssätze tragen dazu bei, dem Aufwärtsdruck auf Renditen entgegenzuwirken und Immobilienbewertungen zu stützen. Diese setzten in einigen Märkten erste positive Impulse für eine schrittweise Rückkehr des Vertrauens bei Investoren. Dennoch blieben die Auswirkungen begrenzt, da die Normalisierung der Marktbedingungen aufgrund des weiterhin erhöhten Zinsumfelds nur allmählich voranschreitet. Es ist daher zu erwarten, dass weitere Zinssenkungen erforderlich sein werden, bevor Investoren wieder verstärkt aktiv werden.

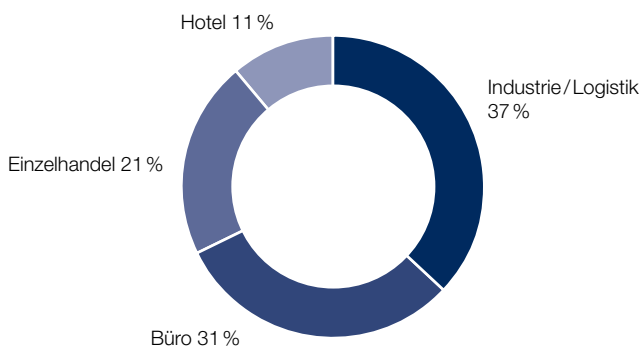
Im Gesamtjahr 2024 lag das globale Transaktionsvolumen über dem Niveau des Vorjahres (+7 %). Dabei waren zwischen den Regionen leichte Unterschiede in der relativen Entwicklung zu beobachten. Während das Volumen in Nordamerika mit einem Plus von 2 % in etwa auf dem Niveau des Vorjahres blieb, konnte es in Europa um 7 % und im asiatisch-pazifischen Raum sogar um 15 %

zulegen. Bezogen auf Objektarten¹⁾ konnten Büro-, Hotel- und Logistikimmobilien weltweit an Volumen gewinnen, während Einzelhandelsimmobilien etwas weniger stark transferiert wurden.

Investoren fokussierten sich auf Immobilien, die langfristig Wertpotenzial bieten oder spezifischen Trends wie Nachhaltigkeit und ESG-Konformität entsprechen. Dies umfasst bevorzugt Objekte mit hoher Wiedervermietbarkeit, stabilen Mieterprofilen oder attraktiven Lagen, die als widerstandsfähig gegenüber Marktvolatilität gelten. Gut gelegene Logistik- und Wohnimmobilien waren weiterhin stark gefragt, gestützt durch stabile Fundamentaldaten. Von einer stärkeren Zurückhaltung der Investoren waren nach wie vor Büroimmobilien betroffen, was auf die Umstellung auf hybride Arbeitsformen zurückzuführen ist, die bei potenziellen Käufern für Unsicherheit gesorgt hat. Die laufende Korrektur bei Preisen und Werten bedeutet, dass viele Eigentümer mit unrealisierten Verlusten konfrontiert sind und kaum Anreize haben, ihre Objekte zu veräußern, was die Preisfindung im Markt erschwert. Das Interesse von Finanzierungsgebern konzentrierte sich vor allem auf die Immobilienarten Wohnen, Logistik, Lebensmittelgeschäfte sowie Büroimmobilien in bevorzugten Lagen mit gehobener Qualität.

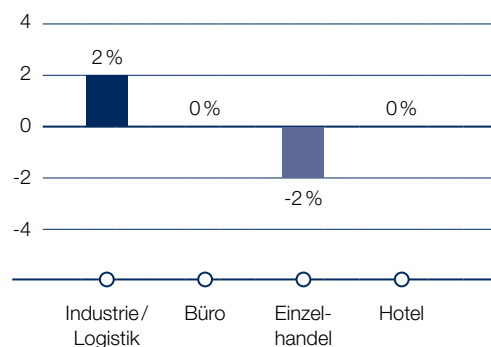
Anteil am betrachteten weltweiten Transaktionsvolumen 2024

in %



Veränderung des relativen Anteils am betrachteten weltweiten Transaktionsvolumen gegenüber 2023

in %-Punkten



Die Aareal Bank erzielte im Gesamtjahr 2024 ein Neugeschäftsvolumen²⁾ von 10,9 Mrd. € (Vorjahr: 10,0 Mrd. €) und übertraf damit den zu Jahresbeginn kommunizierten Zielkorridor von 8 bis 9 Mrd. €, der im Jahresverlauf auf 9 bis 10 Mrd. € angehoben wurde. Besonders in der zweiten Jahreshälfte entwickelte sich das Neugeschäft entgegen dem allgemeinen Markttrend sehr dynamisch und viele Bestandskunden verlängerten ihre Kreditbeziehungen. Der Anteil der Erstkreditvergabe belief sich auf 58 % (Vorjahr: 62 %) bzw. 6,3 Mrd. € (Vorjahr: 6,2 Mrd. €). Die Prolongationen betragen 4,6 Mrd. € (Vorjahr: 3,8 Mrd. €). Im Gesamtjahr wurden „grüne“ Finanzierungen in Höhe von rund 3,9 Mrd. € neu abgeschlossen und das Bestandsvolumen „grüner“ Finanzierungen hat sich insgesamt um 2,8 Mrd. € auf rund 7,6 Mrd. € erhöht. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Änderungen im Bestandsvolumen auch daraus resultieren können, dass einige Bestandskunden die notwendige Verpflichtungserklärung und Zertifikate erstmalig abgegeben haben oder dass anderen Finanzierungen der „grüne“ Status entzogen wurde. „Grüne“ Finanzierungen („Green Loans“) erfüllen die Mindestanforderungen an die Energieeffizienz des sog. „Aareal Green Finance Frameworks“ und der Kunde verpflichtet sich, diese Anforderungen während der Kreditlaufzeit einzuhalten. Kriterien für die Einstufung als grünes Gebäude sind die EU-Taxonomiekriterien, ein überdurchschnittliches Nachhaltigkeits-Rating von anerkannten Agenturen oder die Einhaltung von Energieeffizienzkriterien.

Insgesamt ist das Immobilienfinanzierungsportfolio der Aareal Bank Gruppe damit zum Jahresende 2024 auf 33,5 Mrd. € (Jahresende 2023: 32,9 Mrd. €) angewachsen.

¹⁾ Die Objektarten umfassen Büroimmobilien, Logistikimmobilien, Einzelhandelsimmobilien und Hotelimmobilien.

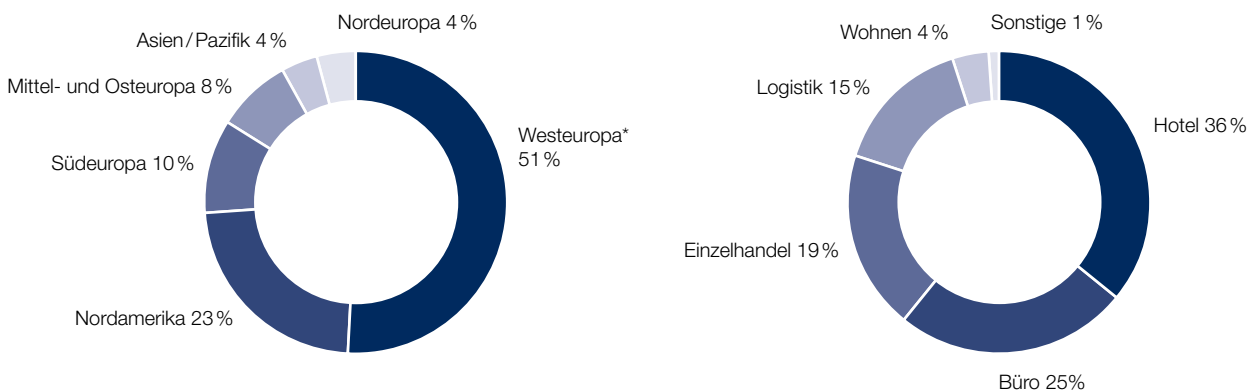
²⁾ Neugeschäft ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

Mit rund 73 % befand sich der größte Anteil des Neugeschäfts in Europa (Vorjahr: 66 %), gefolgt von Nordamerika mit 23 % (Vorjahr: 29 %) und dem asiatisch-pazifischen Raum mit 4 % (Vorjahr: 5 %).¹⁾

Auf die Objektarten bezogen, entfiel der größte Neugeschäftsanteil mit 36 % (Vorjahr: 42 %) auf Hotelimmobilien. Danach folgten Büroimmobilien mit 25 % (Vorjahr: 27 %) vor Einzelhandelsimmobilien mit 19 % (Vorjahr: 12 %), Logistikimmobilien mit 15 % (Vorjahr: 9 %) und Wohnimmobilien mit 4 % (Vorjahr: 9 %). Sonstige Immobilien und Finanzierungen hatten nur einen geringfügigen Anteil am Neugeschäft von unter 1 % (Vorjahr: unter 1 %).

Neugeschäft¹⁾ 2024

nach Regionen | nach Objektarten (in %)



* Inkl. Deutschland

¹⁾ Neugeschäft ohne Privatkunden- sowie Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

Europa

Das Transaktionsvolumen konnte in Europa um rund 7 % zulegen. Rückläufige Aktivitäten waren in Frankreich und Deutschland festzustellen, während die Volumina in Großbritannien, Schweden, Italien und Polen zunahmen. Auf Objektarten bezogen verzeichneten Logistik- und insbesondere Hotelimmobilien Zuwächse, während Büroimmobilien in leicht geringerem Volumen transferiert wurden und Einzelhandelsimmobilien auf dem Niveau des Vorjahres blieben.

Im Segment der Büroimmobilien legten die durchschnittlichen Spitzenmieten im Jahresverlauf zu. So wurden in London, Stockholm, Paris und München deutliche Steigerungen gegenüber dem Jahresende 2023 verzeichnet, während andere Märkte, etwa Warschau oder Berlin, ein stabiles Niveau aufwiesen. Die Leerstandsquoten entwickelten sich uneinheitlich, zeigten im Durchschnitt jedoch einen Anstieg. So stiegen die Leerstandsquoten beispielsweise in Stockholm und einigen französischen Metropolen, während sie in London zurückgingen. Im Einzelhandelsbereich blieb das Mietniveau in Shoppingcentern in den meisten europäischen Märkten stabil. Auf den Haupteinkaufsstraßen stieg es vielerorts an, wie beispielsweise in Barcelona, Rom und London. In Helsinki und Wien blieb es hingegen konstant. Bei Logistikimmobilien stiegen die Spitzenmieten weiterhin an, jedoch weniger stark als im Vorjahr. Einige Teilmärkte, wie beispielsweise im ländlichen Polen oder im Umland von Brüssel, verzeichneten jedoch weiterhin stärkere Mietzuwächse, getragen von einer anhaltend hohen Nachfrage. Gleichzeitig blieben die Leerstandsquoten in diesem Segment niedrig, zeigten jedoch im Durchschnitt einen leichten Anstieg.

Nach den deutlichen Erhöhungen in den Vorjahren blieb die durchschnittliche Spitzenrendite für Büroimmobilien im Jahr 2024 stabil. Dies traf insbesondere auf viele deutsche Städte zu, während in französischen und britischen Teilmärkten Anstiege von bis zu 25

¹⁾ Die Zuordnung des Neugeschäfts zu den einzelnen Regionen erfolgt nach der Belegenheit der als Sicherheit dienenden Immobilie. Falls eine Forderung nicht durch eine Immobilie besichert wird, erfolgt die Zuordnung über das Sitzland des Kreditnehmers.

Basispunkten verzeichnet wurden. Auch in Sekundärlagen waren die Renditen überwiegend auf einem stabilen Niveau. Der im Vorjahr beobachtete Aufwärtstrend bei den durchschnittlichen Renditen für Logistikimmobilien hat sich abgeschwächt. Im Durchschnitt wurden lediglich geringfügige Zunahmen gegenüber dem Jahresbeginn festgestellt, vielerorts waren die Renditen inzwischen stabil. Abweichend davon stiegen die Renditen in einigen französischen und polnischen Teilmärkten etwas deutlicher an. Bei Einzelhandelsimmobilien blieben die Spitzenrenditen für Highstreet-Immobilien stabil, während sie für Shoppingcenter im europäischen Durchschnitt leicht anstiegen. Diese Entwicklung zeigte sich auch in Sekundärlagen, wobei insbesondere in Stockholm Zuwächse zu verzeichnen waren.

Auch im Jahr 2024 blieb die Reisetätigkeit in und nach Europa dynamisch, unterstützt durch das Wachstum des verfügbaren Einkommens. Aktuelle Daten zeigen eine Zunahme längerer Reisen, insbesondere durch den „Slow Travel“-Trend, der weniger, dafür längere Aufenthalte mit höheren Ausgaben pro Reise in den Fokus rückt. In den meisten europäischen Ländern lagen die Übernachtungszahlen über dem Vorjahresniveau. Während in Frankreich ein leichter Rückgang verzeichnet wurde, stiegen die Übernachtungen in Spanien und den Niederlanden um jeweils rund 3 %. In Dänemark blieben die Übernachtungszahlen auf dem Niveau des Vorjahres. Für die gesamte Europäische Union betrug der Anstieg etwa 1,5 %. Unter diesen Bedingungen erhöhten sich die Auslastung und der Umsatz pro verfügbarem Zimmer europäischer Hotelimmobilien im Jahresvergleich, jedoch im Durchschnitt moderater als in den Vorjahren. Teilmärkte wie Madrid und Wien verzeichneten hingegen weiterhin ein starkes Wachstum, während die Anstiege in London und Paris moderater waren.

In Europa erzielte die Bank im Berichtsjahr ein Neugeschäft in Höhe von rund 7,9 Mrd. € (Vorjahr: 6,6 Mrd. €). Der größte Teil entfiel dabei, wie auch schon in den Vorjahren, mit rund 5,5 Mrd. € (Vorjahr: 4,0 Mrd. €) auf Westeuropa. Danach folgten Südeuropa mit 1,1 Mrd. € (Vorjahr 1,1 Mrd. €), Mittel- und Osteuropa, wo ausschließlich Geschäfte in Polen abgeschlossen wurden, mit 0,9 Mrd. € (Vorjahr: 1,2 Mrd. €) und Nordeuropa mit 0,4 Mrd. € (Vorjahr: 0,3 Mrd. €).

Nordamerika

In Nordamerika verharrte das Transaktionsvolumen im Jahr 2024 auf dem Niveau des Vorjahres (+ 2 %). Die Quartalsentwicklung deutet jedoch auf eine Bodenbildung der seit 2022 rückläufigen Transaktionsaktivität hin, da sich sowohl die Summe des Transaktionsvolumens als auch die Anzahl der transferierten Objekte stabilisierten. Während Büroimmobilien beim Volumen zulegten, verzeichneten Einzelhandels-, Hotel- und Logistikimmobilien leichte Rückgänge.

Bei Büroimmobilien blieben die Angebotsmieten in US-Metropolen 2024 sowohl im Spitzen- als auch im Sekundärsegment stabil, wie etwa in New York, Chicago und Los Angeles. In San Francisco war hingegen ein leichter Rückgang zu beobachten. Diese Stabilität ging weiterhin mit einem höheren Niveau an Incentives für Neumieter wie mietfreien Zeiten einher. Der durchschnittliche Leerstand stieg im Jahresverlauf von 13,4 auf 14,1 % und setzte damit den Aufwärtstrend der letzten Jahre fort. Im Einzelhandel stiegen die durchschnittlichen Mieten von Shoppingmalls landesweit leicht an, während das Mietniveau in New York stabil blieb. Bei Logistikimmobilien legten die durchschnittlichen Mieten moderat zu, im Gegensatz zum starken Anstieg des Vorjahres. Zwar verzeichneten viele Teilmärkte weiterhin deutliche Mietsteigerungen, jedoch wuchs die Zahl der Märkte mit stabilen oder leicht rückläufigen Mieten.

Die Renditen für Büroimmobilien stiegen 2024 sowohl im Spitzen- als auch im Sekundärsegment landesweit an, allerdings weniger stark als in den Vorjahren. Deutliche Zuwächse wurden in San Diego, Los Angeles und Chicago beobachtet. Die Renditen bei Einzelhandelsimmobilien blieben weitgehend stabil, mit nur geringen Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr. Im Gegensatz dazu stieg das durchschnittliche Renditeniveau bei Logistikimmobilien weiter an, wobei sich die Zuwächse im Jahresverlauf abschwächten.

Der Hotelmarkt in Nordamerika profitierte weiterhin von einer starken Nachfrage einheimischer und internationaler Touristen. In den USA konnten in der Kategorie Luxury & Upper Upscale die Erträge im Durchschnitt gesteigert werden. Die Belegungsquoten stabilisierten sich nach den starken Zuwächsen der letzten Jahre, stiegen jedoch weiterhin leicht an, was zu einem soliden Wachstum des Umsatzes pro verfügbarem Zimmer führte. Über alle Hotelkategorien hinweg zeigte sich ein ähnliches Bild, wobei die durchschnittliche Belegungsquote auf dem Niveau des Vorjahres verblieb. In Kanada entwickelten sich die Hotelmärkte ähnlich, jedoch insgesamt noch etwas positiver.

In Nordamerika wurde im Jahr 2024 ein Neugeschäft von rund 2,5 Mrd. € (Vorjahr: 2,9 Mrd. €) generiert, welches zum größten Teil auf die USA entfiel.

Asiatisch-pazifischer Raum

Im asiatisch-pazifischen Raum stieg das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien im Jahr 2024 um rund 15 % im Vergleich zum Vorjahr an, wobei Australien mit einem Zuwachs von 75 % besonders hervortrat. Innerhalb des australischen Markts verzeichneten alle Objektarten, mit Ausnahme von Hotelimmobilien, deutliche Zuwächse.

Die Spitzenmieten für Logistikimmobilien in Australien setzten ihren Aufwärtstrend auch 2024 fort. Gleichzeitig stiegen die Renditen von Logistikimmobilien nur noch moderat, etwa um 25 Basispunkte in Perth und Melbourne, und damit deutlich weniger stark als im Vorjahr.

Im Jahr 2024 verzeichneten Hotels im asiatisch-pazifischen Raum eine positive Entwicklung gegenüber dem Vorjahr. Sowohl die Auslastung als auch die Erträge stiegen in den meisten Märkten an, was die fortschreitende Erholung des internationalen Tourismus widerspiegelt. Langstreckenreisen haben sich trotz gestiegener Reisekosten nahezu vollständig von den Auswirkungen der Pandemie erholt. Der chinesische Auslandstourismus zeigt hingegen weiterhin Nachholbedarf, da die Reisetätigkeit 2024 voraussichtlich etwa 25 % unter dem Niveau von 2019 liegt. Dennoch bleibt die schrittweise Erholung von entscheidender Bedeutung, da China eine zentrale Quelle für den Tourismus in vielen APAC-Märkten darstellt. Die Malediven profitierten erneut von einem starken Anstieg der Besucherzahlen: Rund 2,0 Millionen Touristen besuchten die Inselnation, ein Plus von 9 % gegenüber dem Vorjahr. Trotz des Besucherwachstums blieben die Hotelkennzahlen weitgehend stabil, was auf die erhöhte Anzahl an Hotels und Resorts und den damit verbundenen Anstieg von Unterbringungskapazitäten zurückzuführen ist. In Australien verbesserten sich sowohl die Auslastung als auch der Umsatz pro verfügbarem Zimmer in den wesentlichen Märkten. Neuseelands Hotelmärkte entwickelten sich insgesamt uneinheitlich, jedoch konnten im Teilmarkt Queenstown sowohl die Auslastung als auch die Erträge im Jahresvergleich erhöht werden.

Im asiatisch-pazifischen Raum hat die Bank im Berichtsjahr 2024 ein Neugeschäft in Höhe von 0,5 Mrd. € (Vorjahr: 0,5 Mrd. €) abgeschlossen, was zum größten Teil auf Australien entfiel.

Segment Banking & Digital Solutions

Die Wohnungs- und die gewerbliche Immobilienwirtschaft in Deutschland erwiesen sich auch im Jahr 2024 als stabile Marktsegmente, obwohl das Zinsniveau das Marktumfeld weiterhin belastet. Das Mietpreinsniveau ist auch im dritten Quartal 2024 überproportional gewachsen, gegenüber dem zweiten Quartal 2024 um 0,9 % und gegenüber dem Vorjahresquartal (Q3 2023) um 5,2 %. Trotz der eingeleiteten Zinswende steht den steigenden Mieten und der hohen Nachfrage ein anhaltend erhöhtes Zinsniveau gegenüber, sodass weiterhin mit entsprechend höheren Finanzierungskosten für Neubauvorhaben gerechnet wird. Diese wirken sich weiterhin auf die Anzahl an Genehmigungen aus: Von Januar bis September 2024 wurden mit 157.200 neuen Wohnungen 19,7 % oder 38.500 Wohnungen weniger genehmigt als im Vorjahreszeitraum.

Im Berichtszeitraum wurde die gegen Ende 2023 vereinbarte langfristige strategische Partnerschaft, mit dem Ziel der Stärkung des Kundenwachstums sowie des Cross-Sellings, zwischen der Aareal Bank, der Aareon und der First Financial Software GmbH operativ umgesetzt. Die im Jahr 2022 eingeleitete Abwicklung der Baugrund Immobilien-Management GmbH schreitet voran und soll im Jahr 2025 abgeschlossen werden.

Trotz der Mitte des Jahres 2024 eingeleiteten Zinswende durch den Rat der Europäischen Zentralbank (EZB) konnten wir weiterhin attraktive Zinsen für unsere Kunden anbieten und neues Einlagenvolumen in verschiedenen Einlagenklassen gewinnen, u.a. auch von Neukunden. Das durchschnittliche Einlagenvolumen des Segments lag im Geschäftsjahr 2024 bei 13,7 Mrd. € (Vorjahr: 13,6 Mrd. €). Insgesamt kommt darin, trotz der schwierigen makroökonomischen Lage, das große Vertrauen unserer Kunden in die Aareal Bank zum Ausdruck. Derzeit nutzen deutschlandweit über 4.000 Firmenkunden – mit weiterhin steigender Tendenz – unsere prozessoptimierenden Produkte und Bankdienstleistungen. Bedingt durch die zuvor genannte strategische Partnerschaft bzgl. der First Financial Software GmbH wurden Provisionszahlungen geleistet und Lizenzverträge übertragen, die den Provisionsüberschuss belasten und so zu einer Reduktion dessen auf -5 Mio. € führten (Vorjahr: 33 Mio. €). Parallel hierzu reduzierten sich auch Kostenbestandteile im Verwaltungsaufwand. Die Provisionserlöse ohne die Effekte aus der strategischen Partnerschaft konnten im Jahresvergleich leicht gesteigert werden. Zu einer Steigerung des Betriebsergebnisses im Segment BDS trug insbesondere das hohe Zinsniveau in Verbindung mit dem weiterhin hohen Einlagenvolumen bei.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage

Die Aareal Bank AG hat das Geschäftsjahr 2024, welches wie das Vorjahr durch ein anspruchsvolles und herausforderndes Marktumfeld geprägt war, mit einem Betriebsergebnis vor Risikovorsorge in Höhe von 499,6 Mio. € (Vorjahr: 534,6 Mio. €) abgeschlossen.

Der Zinsüberschuss beträgt 886,5 Mio. € und steigt damit gegenüber dem Vorjahr um 93,0 Mio. €. Dies resultiert im Wesentlichen aus einer Ausweitung des Wertpapierportfolios, dem im Vorjahresvergleich etwas höheren Kreditportfolio und guten Margen in Verbindung mit dem weiterhin hohen Einlagenvolumen aus der Wohnungswirtschaft. Die Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften sind um 155,2 Mio. € gestiegen, die Wertpapierzinserträge um 116,9 Mio. €. Die Zinsaufwendungen sind um 179,1 Mio. € gestiegen. Im Berichtsjahr wurden laufende Erträge in Höhe von 4,5 Mio. € (Vorjahr: 0,4 Mio. €) erzielt, die aus Beteiligungen resultieren. Das Provisionsergebnis beträgt -26,0 Mio. € und ist gegenüber dem Vorjahr um 40,0 Mio. € gesunken. Dies ist im Wesentlichen auf gestiegene Provisionsaufwendungen für Vermittlungstätigkeiten im Zusammenhang mit der strategischen Partnerschaft mit der Aareon und der First Financial Software GmbH zurückzuführen.

Der Verwaltungsaufwand (inkl. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen) in Höhe von 366,4 Mio. € hat sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich um 67,0 Mio. € erhöht. Unter anderem ergaben sich Einmalaufwendungen aus der erfolgten Veräußerung der Aareon sowie aufgrund von in der Aareal Bank AG getätigten Effizienzmaßnahmen.

Der Saldo der sonstigen betrieblichen Posten hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich um 25,1 Mio. € auf 1,0 Mio. € reduziert. Insbesondere das Ergebnis aus der Fremdwährungsumrechnung fiel merklich geringer aus.

Der Saldo aus der Risikovorsorge im Kreditgeschäft und dem Ergebnis aus Wertpapieren der Liquiditätsreserve beläuft sich auf -149,1 Mio. € (Vorjahr: -241,6 Mio. €). Hierin enthalten sind auf das Kreditgeschäft entfallende Aufwendungen für Einzel- und Pauschalwertberichtigungen, Rückstellungen und Abschreibungen. Das Bewertungsergebnis des Wertpapierportfolios der Liquiditätsreserve basiert auf der vollumfänglichen Anwendung des strengen Niederstwertprinzips, darüber hinaus sind in dieser Position realisierte Kursgewinne und -verluste dieses Portfolios enthalten.

Der Saldo des sonstigen Geschäfts in Höhe von 1.784,2 Mio. € (Vorjahr: 210,4 Mio. €) beinhaltet im Wesentlichen den Gewinn aus der Veräußerung der Aareon. Im Vorjahr war der Ertrag aus dem Teilverkauf der heutigen First Financial Software GmbH an die Aareon enthalten. Weiterhin sind die abgeführten Ergebnisse der Tochtergesellschaften, deren Bewertungen und die Ergebnisse aus den wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren sowie gewinnunabhängige Steuern enthalten.

Unter Berücksichtigung des Saldos aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 146,6 Mio. € (Vorjahr: 112,1 Mio. €) wird ein Jahresüberschuss von 1.988,1 Mio. € (Vorjahr: 391,3 Mio. €) ausgewiesen. Aufgrund von höheren steuerfreien Erträgen fällt die effektive Steuerquote im Geschäftsjahr 2024 niedriger aus als im Vorjahr. Inklusive des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 452,3 Mio. € (Vorjahr: 61,0 Mio. €) ergibt sich ein Bilanzgewinn von 2.440,4 Mio. € (Vorjahr: 452,3 Mio. €).

Mit dem Bilanzgewinn konnte das Ziel der Dividendenfähigkeit in Bezug auf die Aareal Bank AG erreicht werden. Ebenso konnte das Ziel der Kapitalerhaltung erreicht werden.

Die Konzernziele des Geschäftsjahres 2024 konnten für sämtliche finanziellen Leistungsindikatoren erreicht werden. Im Folgenden stellen wir die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren nach IFRS dar. Das Betriebsergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen belief sich auf 294 Mio. € und lag damit aufgrund des anhaltend guten Ertragswachstums sowie rückläufiger Risikovorsorge und trotz gestiegener Kosten deutlich über Vorjahresniveau (221 Mio. €) und am oberen Ende der kommunizierten Spanne. Auch das Kreditportfolio- und Neugeschäftsziel konnte im Laufe des Geschäftsjahres 2024 mit 33,5 Mrd. € bzw. 10,9 Mrd. € erfüllt bzw. übererfüllt werden. Das durchschnittliche wohnungswirtschaftliche Einlagenvolumen des Segments Business & Digital Solutions lag bei 13,7 Mrd. € und erreichte somit das avisierte Ziel von über 13 Mrd. €. Der Zinsüberschuss lag mit 1.060 Mio. € aufgrund des im Vorjahresvergleich höheren Kreditportfolios und guter Margen sowie des weiterhin als normalisiert zu beschreibenden Zinsniveaus in Verbindung mit dem anhaltend hohen Einlagenvolumen aus der Wohnungswirtschaft leicht über dem Vorjahreswert

(1.014 Mio. €) und den Erwartungen. Die Risikovorsorge betrug 370 Mio. € (Vorjahr: 441 Mio. €) und lag somit weiterhin auf einem erhöhten Niveau. Sie resultiert im Wesentlichen aus einzelnen Kreditneuausfällen US-amerikanischer Büroimmobilien sowie Aufwendungen in Höhe von 60 Mio. € aus der Zuführung zum bereits existierenden Management-Overlay. Der Provisionsüberschuss reduzierte sich erwartungsgemäß auf -4 Mio. € (Vorjahr: 39 Mio. €). Belastend wirkten hier die neu entstandenen Provisionsaufwendungen aus der strategischen Partnerschaft mit der Aareon und der First Financial Software GmbH. Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich aufgrund mit der Transaktion verbundener Aufwendungen aus der erfolgten Veräußerung der Aareon sowie aufgrund von in der Bank getätigten Effizienzmaßnahmen (rund 34 Mio. €) auf 377 Mio. € (Vorjahr: 341 Mio. €) und lag über den ursprünglichen Erwartungen. Die Cost Income Ratio des Bankgeschäfts (branchenüblich ohne Bankenabgabe und Beiträge zur Einlagensicherung sowie ohne Kosten für Effizienzmaßnahmen, Investitionen in IT-Infrastruktur und sonstige wesentliche Einmaleffekte) belief sich auf 31 % und liegt damit auch im internationalen Vergleich weiterhin auf einem sehr niedrigen und damit sehr guten Niveau. Dies führt insgesamt zu einem Betriebsergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen in Höhe von 294 Mio. € (Vorjahr: 221 Mio. €) inklusive der angefallenen Kosten für Effizienzmaßnahmen in Höhe von rund 34 Mio. €; das bereinigte Betriebsergebnis betrug somit 328 Mio. €. Der RoE aus fortgeführten Geschäftsbereichen betrug 5,9 % (Vorjahr: 3,4 %) und der bereinigte RoE 6,8 %.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Aareal Bank AG beträgt 51,5 Mrd. € zum 31. Dezember 2024, nach 49,2 Mrd. € zum 31. Dezember 2023. Der Anstieg resultiert hauptsächlich aus einer Ausweitung des Wertpapierportfolios sowie einem leicht gestiegenen Immobilienfinanzierungsportfolio.

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

Der Buchwert der Schuldverschreibungen u. a. festverzinslichen Wertpapieren erhöhte sich um 2,2 Mrd. € und betrug zum 31. Dezember 2024 11,3 Mrd. € (31. Dezember 2023: 9,1 Mrd. €). Der Bestand umfasst drei Asset-Klassen: Öffentliche Schuldner, Covered Bonds und Pfandbriefe sowie Bankschuldverschreibungen.

Struktur des Immobilienfinanzierungsportfolios

Zum 31. Dezember 2024 lag das Volumen des Immobilienfinanzierungsportfolios der Aareal Bank AG bei 30,0 Mrd. €. Gegenüber dem Jahresultimo 2023 (29,1 Mrd. €) entspricht dies einem Anstieg von 2,9 %.

Zum 31. Dezember 2024 lag das Volumen des Immobilienfinanzierungsportfolios¹⁾ der Aareal Bank Gruppe bei 33,2 Mrd. € (Vorjahr: 32,5 Mrd. €). Zusammen mit dem Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo betrug es 33,5 Mrd. € (Vorjahr: 32,9 Mrd. €) und lag damit in der Zielfoliogröße.

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

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

Finanzlage

Geldmarktverbindlichkeiten und Einlagen der Wohnungswirtschaft

Die Aareal Bank refinanziert sich im kurzfristigen Laufzeitbereich hauptsächlich sowohl über Einlagen von Kunden der Wohnungswirtschaft als auch von institutionellen Investoren einschließlich Privatkundeneinlagen. Für das Einwerben von Privatkundeneinlagen hat sie im Jahr 2022 verschiedene Kooperationen beispielsweise mit Raisin und der Deutschen Bank im Treuhandmodell gestartet. Zur Steuerung von Liquiditäts- und Cash-Positionen werden darüber hinaus Interbank- und Repo-Geschäfte getätigt.

Der Aareal Bank stand zum 31. Dezember 2024 ein Einlagenvolumen aus dem Geschäft mit der Wohnungswirtschaft von 12,2 Mrd. € (31. Dezember 2023: 12,7 Mrd. €) zur Verfügung. Die Geldmarktverbindlichkeiten beliefen sich auf 5,4 Mrd. €

¹⁾ Ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

(31. Dezember 2023: 6,1 Mrd. €). Darin enthalten sind 0,6 Mrd. € Einlagen institutioneller Investoren und 3,5 Mrd. € Privatkundeneinlagen.

Langfristige Refinanzierungsmittel und Eigenkapital

Refinanzierungsstruktur

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

Zum 31. Dezember 2024 betrug das langfristige Refinanzierungsportfolio 25,9 Mrd. € (Vorjahr: 24,8 Mrd. €). Hiervon entfielen auf Hypotheken- und Öffentliche Pfandbriefe 16,9 Mrd. € (Vorjahr: 16,1 Mrd. €), 8,5 Mrd. € auf ungedeckte und 0,2 Mrd. € auf nachrangige Refinanzierungsmittel (Vorjahr: 8,2 Mrd. € und 0,2 Mrd. €) sowie 0,3 Mrd. € (Vorjahr: 0,3 Mrd. €) auf Instrumente des zusätzlichen aufsichtsrechtlichen Kernkapitals.

Refinanzierungsaktivitäten

Im gesamten Geschäftsjahr 2024 konnte die Aareal Bank Gruppe 3,3 Mrd. € am Kapitalmarkt platzieren. Darunter waren unter anderem drei Pfandbrief-Benchmark-Transaktionen über jeweils 500 Mio. €, eine Fremdwährungstransaktion über 325 Mio. GBP sowie eine Tier 2-Transaktion über 400 Mio. € und die erste Senior-non-preferred Benchmark-Transaktion der Aareal Bank über 500 Mio. €. Diese wurde zudem im grünen Format emittiert.

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

Eigenkapital

Das bilanzielle Eigenkapital der Aareal Bank AG betrug zum 31. Dezember 2024 4.288,0 Mio. € (Vorjahr: 2.299,9 Mio. €).

Die harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) – Basel IV (phase-in) lag Ende 2024 mit 20,2 % wie erwartet deutlich über dem normierten Kapitalbedarf von 15 %.

Aufsichtsrechtliche Kennziffern¹⁾

Mio. €	31.12.2024	31.12.2023
Basel IV (phase-in)		
Hartes Kernkapital (CET1)	2.877	2.661
Kernkapital (T1)	3.177	2.961
Eigenmittel (TC)	3.793	3.218
%		
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote)	20,2	19,4
Kernkapitalquote (T1-Quote)	22,3	21,6
Gesamtkapitalquote (TC-Quote)	26,6	23,5
Basel IV (fully phased)		
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote)	15,2	13,4

¹⁾ Die Aareal Bank AG nutzt die Regelung des § 2a KWG i. V. m. Artikel 7 CRR, nach der aufsichtsrechtliche Kennziffern ausschließlich auf Konzernebene zu ermitteln sind. Insofern beziehen sich die nachfolgenden Angaben auf die Aareal Bank Gruppe.
 31. Dezember 2023: inklusive Jahresergebnis 2023 und zeitanteiliger Abgrenzung der Verzinsung der AT1-Anleihe, da keine Ausschüttung des Jahresergebnisses 2023 in 2024 erfolgt ist. Die aufsichtsrechtlichen Kennziffern für den 31. Dezember 2023 beziehen sich auf den Gesamtkonzern inklusive der Aareon.
 31. Dezember 2024: inklusive Jahresergebnis 2024 abzüglich einer geplanten Dividende und inklusive zeitanteiliger Abgrenzung der Verzinsung der AT1-Anleihe
 Die SREP-Empfehlungen zum NPL-Bestand und die NPL-Guidelines der EZB für die aufsichtsrechtliche Kapitaldeckung neuer NPLs sowie ein zusätzlich freiwilliger und vorsorglicher Kapitalabzug für regulatorische Unsicherheiten aus EZB-Prüfungen wurden berücksichtigt.
 Angepasster Gesamtrisikobetrag i.S.d. Artikel 3 CRR II (RWA) als Ergebnis eines „Higher of“-Vergleichs der Gesamt-RWA-Berechnung nach der aktuell gültigen CRR II mit der Gesamt-RWA unter Anwendung der Teilregelung zur Eigenmitteluntergrenze (sog. Output-Floor mit 50% phase-in, 72,5% fully phased) im Zusammenhang mit der Kreditvergabe für gewerbliche Immobilienkredite, Beteiligungspositionen, CVA und OpRisk basierend auf der finalen Fassung zur Umsetzung von Basel IV der Europäischen Kommission (KOM) über die Verordnung 2024/1623 vom 31. Mai 2024 (CRR III). Ende 2024 gab es keinen entsprechenden Anpassungsbetrag in der RWA-Berechnung.

Eigenmittel¹⁾

	31.12.2024	31.12.2023
Mio. €		
Hartes Kernkapital (CET1)		
Gezeichnetes Kapital und Kapitalrücklage	900	900
Anrechenbare Gewinnrücklagen	2.385	2.088
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	-118	-118
Abzugsposten vom harten Kernkapital	-290	-209
Summe Hartes Kernkapital (CET1)	2.877	2.661
AT1-Anleihe	300	300
Summe Zusätzliches Kernkapital (AT1)	300	300
Summe Kernkapital (T1)	3.177	2.961
Ergänzungskapital (T2)		
Nachrangige Verbindlichkeiten	548	193
Sonstiges	68	64
Summe Ergänzungskapital (T2)	616	257
Eigenmittel (TC)	3.793	3.218

¹⁾ 31. Dezember 2023: inklusive Jahresergebnis 2023 und zeitanteiliger Abgrenzung der Verzinsung der AT1-Anleihe, da keine Ausschüttung des Jahresergebnisses 2023 in 2024 erfolgt ist. Die aufsichtsrechtlichen Kennziffern für den 31. Dezember 2023 beziehen sich auf den Gesamtkonzern inklusive der Aareon.

31. Dezember 2024: inklusive Jahresergebnis 2024 abzüglich einer geplanten Dividende und inklusive zeitanteiliger Abgrenzung der Verzinsung der AT1-Anleihe. Die SREP-Empfehlungen zum NPL-Bestand und die NPL-Guidelines der EZB für die aufsichtsrechtliche Kapitaldeckung neuer NPLs sowie ein zusätzlich freiwilliger und vorsorglicher Kapitalabzug für regulatorische Unsicherheiten aus EZB-Prüfungen wurden berücksichtigt.

Aufteilung Risikogewichtete Aktiva (RWA)¹⁾

	Risikogewichtete Positionsbeträge (RWA) 31.12.2024	Eigenmittel- anforderungen Gesamt 31.12.2024	Risikogewichtete Positionsbeträge (RWA) 31.12.2023	Eigenmittel- anforderungen Gesamt 31.12.2023
Mio. €				
Kreditrisiko (ohne Gegenparteiausfallrisiko)	12.211	977	11.454	916
Gegenparteiausfallrisiko	443	35	520	42
Marktrisiko ²⁾	-	-	-	-
Operationelles Risiko	1.614	129	1.283	103
Zusätzliche RWA gemäß Art. 3 CRR	-	-	463	37
Gesamt	14.268	1.141	13.720	1.098

¹⁾ Angepasster Gesamtrisikobetrag i. S. d. Artikel 3 CRR (RWA) nach Maßgabe der aktuell geltenden Rechtslage (CRR II) unter Anwendung der Teilregelung zur Eigenmitteluntergrenze (sog. Output-Floor) im Zusammenhang mit der Kreditvergabe für gewerbliche Immobilienkredite und Beteiligungspositionen basierend auf der finalen Fassung zur Umsetzung von Basel IV der Europäischen Kommission (KOM) über die Verordnung 2024/1623 vom 31. Mai 2024 (CRR III). Der angepasste risikogewichtete Positionsbetrag für gewerbliche Immobilienkredite und Beteiligungspositionen ermittelt sich als Ergebnis eines „Higher of“-Vergleichs mit der Gesamt-RWA-Berechnung nach der aktuell gültigen CRR II und des revised KSA gemäß CRR III mit Stand der Übergangsregelung für das Jahr 2025 (50%-Output-Floor).

²⁾ 31. Dezember 2023 und 2024: Eine Eigenmittelunterlegung des Marktrisikos war nicht erforderlich, da gemäß Art. 351 CRR die Summe der gesamten Nettofremdwährungsposition 2 % der Eigenmittel nicht überstieg.

Unsere Mitarbeiter

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

der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu verbreitern und diese auch in der Kundenbeziehung wirken zu lassen. Für weitere und detailliertere Ausführungen zu Themen rund um Personalbestand, Weiterbildung, Nachwuchsförderung oder Ähnlichem verweisen wir auf unsere Nachhaltigkeitsklärung im Konzernlagebericht.

Personaldaten zum 31. Dezember 2024

	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
Anzahl der Mitarbeiter Aareal Bank AG	1.073	1.045	2,7%
Betriebszugehörigkeit	11,9 Jahre	12,0 Jahre	-0,1 Jahre
Fluktuationsquote	4,9%	4,6%	0,3%-Punkte

Risikobericht

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

Risikomanagement

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

Die Aareal Bank überprüft regelmäßig die Angemessenheit und Wirksamkeit ihrer Corporate-Governance-Systeme inklusive der Risiko-Governance-Systeme.

Das Risikomanagement der Aareal Bank berücksichtigt auch Nachhaltigkeitsrisiken, sog. ESG-Risiken aus den Bereichen Environmental, Social und Governance. Unter Nachhaltigkeitsrisiken versteht die Aareal Bank übergreifende Risiken bzw. Risikotreiber, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Reputation haben können und sich in den bereits existierenden finanziellen und nicht-finanziellen Risikoarten manifestieren. Entsprechend erfolgt eine Steuerung implizit im Rahmen der jeweils zugeordneten Risikoarten. Die ESG-Risiken sind Teil des Regel-Risikoinventurprozesses. Als wesentliche kurzfristige Risikofaktoren wurden physische Klimarisiken bewertet, die auf das Kredit-, Liquiditäts-, Immobilien- und Geschäftsrisiko wirken. Als wesentliche mittel- bis langfristige Risikofaktoren kommen transitorische Klimarisiken und Umwelttrisiken sowie Governance-Faktoren wie Nachhaltigkeitsmanagement, Informationspolitik und Datenschutz sowie als übergreifender Faktor ein sich änderndes Marktverhalten hinzu. Die Steuerung und Überwachung von ESG-Risiken werden kontinuierlich weiterentwickelt. Dazu sind verschiedene Risikoindikatoren und Limits in den Risikosteuerungskreislauf integriert.

Anwendungs- und Verantwortungsbereiche für das Risikomanagement

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

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

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

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

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

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

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

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

Strategien

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

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

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

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

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

Risikotragfähigkeit und Limitierung

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

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

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

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

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

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

Der wertorientierte Ansatz der ökonomischen Perspektive verlangt darüber hinaus, dass am regulatorischen Kernkapital geeignete Anpassungen vorgenommen werden, damit die Risikodeckungsmasse mit der wirtschaftlichen Betrachtung im Einklang steht. Dies können Anpassungen im Hinblick auf eine vorsichtige Bewertung, stille Lasten oder einen Managementpuffer sein. Der Managementpuffer enthält auch Anpassungen für Klimarisiken.

Als Risikobetrachtungshorizont bzw. als Haltedauer für die Risikomodelle im Rahmen der ökonomischen Perspektive nimmt der Aareal Bank Konzern durchgängig 1 Jahr respektive 250 Handelstage an. Die Überprüfung der Angemessenheit der Modellannahmen erfolgt im Rahmen der unabhängigen Validierung der entsprechenden Risikomodelle und -parameter.

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

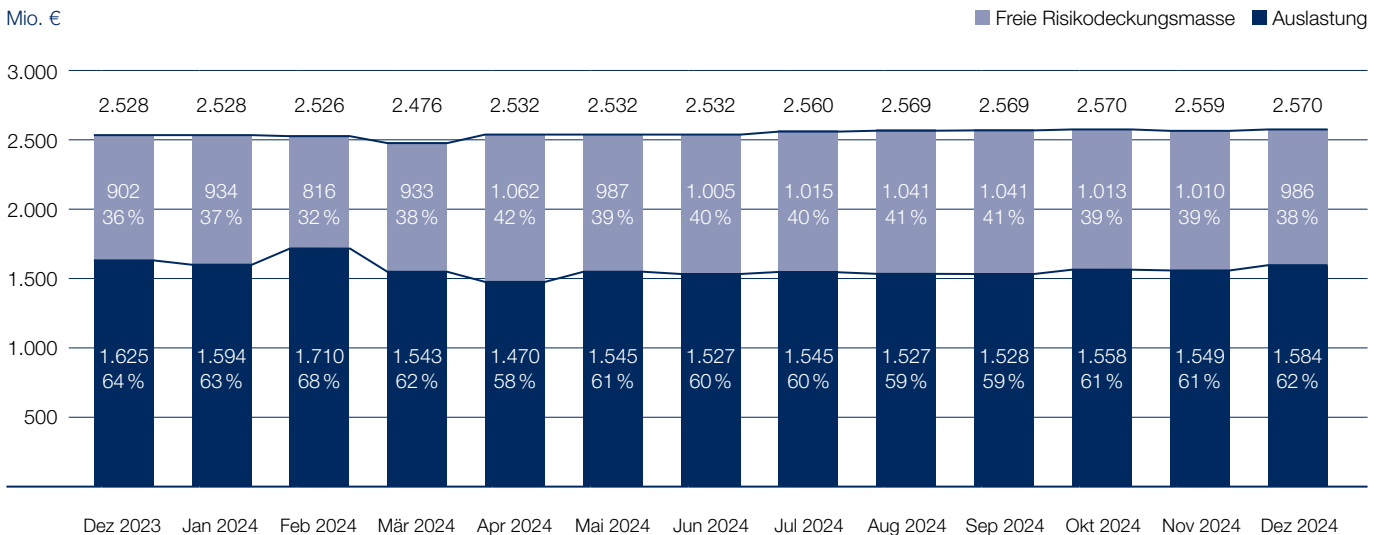
Die risikoartenspezifischen Limits werden so festgelegt, dass die ökonomische Risikodeckungsmasse abzüglich eines Risikopuffers nicht überschritten wird. Der Puffer soll u.a. nicht explizit limitierte Risiken abdecken und zur Absorption von sonstigen Schwankungen des internen Kapitals im Zeitablauf dienen.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

Die Auslastung der Einzellimits für die wesentlichen Risikoarten und die Gesamtauslastung der Limits werden monatlich detailliert berichtet und im täglichen Reporting überwacht. Es waren keine Limit-Überschreitungen auf Gesamtrisikoebene im Berichtszeitraum festzustellen.

Risikotragfähigkeit (ökonomische Perspektive des ICAAP)

	31.12.2024	31.12.2023
Mio. €		
Relevantes Hartes Kernkapital (CET1)	2.737	2.661
Ökonomische Anpassungen	-167	-133
Risikodeckungsmasse	2.570	2.528
Auslastung der Risikodeckungsmasse		
Kreditausfallrisiken	746	680
Zinsänderungsrisiken im Anlagebuch (IRRBB)	90	99
Pensionsrisiken	92	118
Marktrisiken	288	385
Operationelle Risiken	129	103
Beteiligungsrisiken	40	43
Immobilienrisiken	109	100
Geschäfts- und strategische Risiken	90	97
Summe Auslastung	1.584	1.625
Auslastung in % der Risikodeckungsmasse	62%	64%

Entwicklung der Auslastung der Risikodeckungsmasse im Jahresverlauf 2024



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

Stresstesting

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

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

Kreditgeschäft

Funktionstrennung und Votierung

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

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

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

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

Anforderungen an die Prozesse

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

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

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

Verfahren der Früherkennung von Risiken

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

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

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

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

Risikoklassifizierungsverfahren

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

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

Immobilienfinanzierungsgeschäft

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

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

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

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

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

Die PD- und LGD-Verfahren werden dabei für bilanzielle Zwecke auch für die Bestimmung modellbasierter Risikovorsorge verwendet. Hinsichtlich der im Rahmen der LGD des Einzelfalls zu berücksichtigenden Szenariobetrachtungen stellen wir den üblichen Pro-

zess/Modell technisch auf einen aktualisierten Szenariomix ab. Dieser wahrscheinlichkeitsgewichtete Szenariomix reflektiert die Unsicherheiten der weiteren Entwicklung und ergänzt unser Basisszenario um abweichende Entwicklungen. Die Modellierung der szenariobedingten PD erfolgt ebenfalls auf Basis dieser Szenarien, wird aktuell über einen Overlay abgebildet, da die technische Implementierung in die produktiven Modelle nicht final abgeschlossen ist.

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

Finanzinstitute

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

Staaten und Kommunen

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

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

Handelsgeschäft

Funktionstrennung

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

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

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

Im Einzelnen sind die Zuständigkeiten wie folgt zugeordnet:

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

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

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

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

Anforderungen an die Prozesse

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

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

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

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

Kreditausfallrisiken

Definition

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

Kreditrisikostategie

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

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

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

Risikomessung und -überwachung

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

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

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

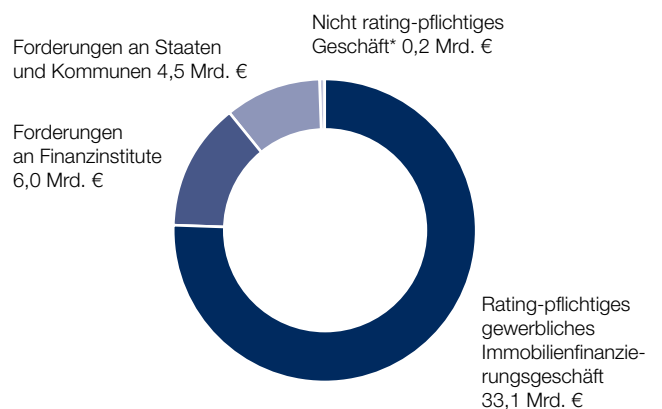
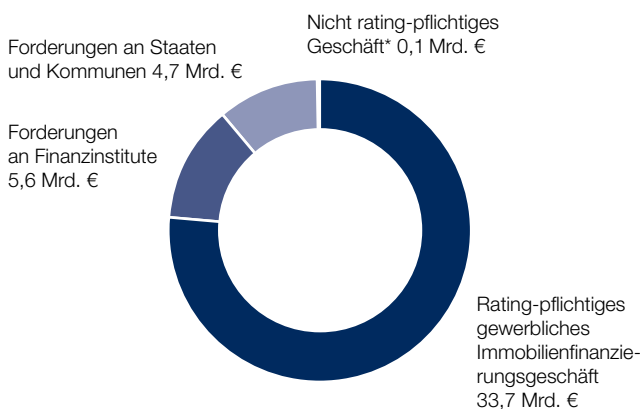
Vor dem Hintergrund der geopolitischen und makroökonomischen Unsicherheiten liegt ein besonderes Augenmerk auf den volkswirtschaftlichen Prognosen. Bei der fortlaufenden Überprüfung orientieren wir uns auch an den Projektionen der EZB ergänzend zu unseren üblichen Datenprovidern.

Zur Messung, Steuerung und Überwachung der Konzentrations- und Diversifikationseffekte für das Ausfallrisiko auf Portfolioebene nutzen wir ein Kreditportfoliomodell. Dieses wird zur operativen Steuerung um Limits auf Einzel- und Subportfolioebene ergänzt. Separate Modelle werden zur Messung der Migrationsrisiken und Verwertungsrisiken im NPL-Portfolio genutzt. Bei allen Modellen wird das Verlustpotenzial mit einem Konfidenzniveau von 99,9 % und einem Risikohorizont von einem Jahr bestimmt. Auf Basis dieser Instrumente werden die Entscheidungsträger der Bank regelmäßig über die Entwicklung und den Risikogehalt des Immobilienfinanzierungsgeschäfts und des Geschäfts mit Finanzinstituten informiert. Durch die Nutzung entsprechender Modelle können insbesondere auch Rating-Änderungen und Korrelationseffekte in die Beurteilung der Risikokonzentrationen einbezogen werden.

Bilanzielles und außerbilanzielles Geschäft (Bruttobuchwerte)

nach Rating-Verfahren, Mrd. €

31.12.2024 | 31.12.2023



* Inklusive Privatkundengeschäft der ehemaligen WestImmo

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

In den folgenden Tabellen werden die Bruttobuchwerte von bilanziellem und außerbilanziellem Kredit-, Geld- und Kapitalmarktgeschäft nach Rating-Klassen und Risikovorsorgestufen (Stages) in Übereinstimmung mit dem Kreditrisikomanagement auf Gruppenebene dargestellt. Die Darstellung erfolgt gemäß internen Ausfallrisiko-Rating-Klassen der Aareal Bank Gruppe. Die Ausfalldefinition richtet sich nach der für die Steuerung relevanten Ausfalldefinition gemäß Art. 178 CRR.

Bilanzielles rating-pflichtiges gewerbliches Immobilienfinanzierungsgeschäft

Mio. €	31.12.2024					31.12.2023				
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl ¹⁾	Gesamt	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl ¹⁾	Gesamt
Klasse 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Klasse 2	-	-	-	-	-	50	-	-	-	50
Klasse 3	297	18	-	-	315	48	-	-	-	48
Klasse 4	492	-	-	-	492	734	-	-	-	734
Klasse 5	3.087	115	-	41	3.243	3.359	19	-	18	3.396
Klasse 6	3.291	5	-	73	3.369	4.249	-	-	68	4.317
Klasse 7	7.695	403	-	-	8.098	6.268	79	-	5	6.352
Klasse 8	5.886	656	27	34	6.603	4.393	912	-	32	5.337
Klasse 9	4.484	1.332	-	6	5.822	4.254	2.551	-	-	6.805
Klasse 10	778	1.079	-	26	1.883	1.378	794	-	23	2.195
Klasse 11	91	460	-	-	551	234	372	-	-	606
Klasse 12	-	383	-	-	383	-	188	-	-	188
Klasse 13-15	-	630	-	103	733	-	426	-	-	426
Ausgefallen	-	-	1.088	98	1.186	-	-	1.468	109	1.577
Gesamt	26.101	5.081	1.115	381	32.678	24.967	5.341	1.468	255	32.031

¹⁾ fvpl = fair value through profit or loss (Bewertung zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS)

Außerbilanzielles rating-pflichtiges gewerbliches Immobilienfinanzierungsgeschäft

	31.12.2024					31.12.2023				
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl ¹⁾	Gesamt	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl ¹⁾	Gesamt
Mio. €										
Klasse 1-3	2	-	-	-	2	1	-	-	-	1
Klasse 4	27	-	-	-	27	7	-	-	-	7
Klasse 5	35	-	-	-	35	13	-	-	-	13
Klasse 6	33	-	-	-	33	134	-	-	-	134
Klasse 7	196	-	-	-	196	151	-	-	-	151
Klasse 8	127	3	-	-	130	167	21	-	-	188
Klasse 9	199	64	-	-	263	205	102	-	-	307
Klasse 10	83	62	-	2	147	122	-	-	3	125
Klasse 11	3	8	-	-	11	100	49	-	-	149
Klasse 12-15	-	74	-	-	74	-	3	-	-	3
Ausgefallen	-	-	48	42	90	-	-	10	-	10
Gesamt	705	211	48	44	1.008	900	175	10	3	1.088

¹⁾ fvpl = fair value through profit or loss (Bewertung zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS); Kreditzusagen für zur Syndizierung vorgesehene Darlehensteile

Bilanzielle Forderungen an Finanzinstitute

	31.12.2024					31.12.2023				
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl ¹⁾	Gesamt	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl ¹⁾	Gesamt
Mio. €										
Klasse 1	738	-	-	-	738	478	-	-	-	478
Klasse 2	145	-	-	-	145	418	-	-	-	418
Klasse 3	393	-	-	-	393	281	-	-	-	281
Klasse 4	974	-	-	-	974	2.579	-	-	-	2.579
Klasse 5	144	-	-	-	144	55	-	-	-	55
Klasse 6	429	-	-	-	429	281	-	-	-	281
Klasse 7	1.843	-	-	-	1.843	1.141	-	-	-	1.141
Klasse 8	668	-	-	-	668	593	-	-	-	593
Klasse 9	176	-	-	-	176	87	-	-	-	87
Klasse 10	14	35	-	-	49	30	8	-	-	38
Klasse 11-18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausgefallen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt	5.524	35	-	-	5.559	5.943	8	-	-	5.951

¹⁾ fvpl = fair value through profit or loss (Bewertung zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS)

Bilanzielle Forderungen an Staaten und Kommunen

	31.12.2024					31.12.2023				
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl ¹⁾	Gesamt	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl ¹⁾	Gesamt
Mio. €										
Klasse 1	1.649	-	-	-	1.649	1.887	-	-	-	1.887
Klasse 2	1.114	-	-	-	1.114	1.317	-	-	-	1.317
Klasse 3	860	-	-	-	860	451	146	-	-	597
Klasse 4	417	-	-	-	417	40	-	-	-	40
Klasse 5	93	-	-	-	93	12	-	-	-	12
Klasse 6	548	-	-	-	548	112	-	-	-	112
Klasse 7	1	-	-	-	1	24	-	-	-	24
Klasse 8	-	-	-	-	-	550	-	-	-	550
Klasse 9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Klasse 10-20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausgefallen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt	4.682	-	-	-	4.682	4.393	146	-	-	4.539

¹⁾ fvpl = fair value through profit or loss (Bewertung zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS)

Die monatliche Berichterstattung enthält die wesentlichen Aspekte der Kreditrisiken inklusive Detailinformationen zur Entwicklung des Kreditportfolios, z.B. nach Ländern, Objekt- und Produktarten, Risikoklassen und Sicherheitenkategorien. Dies erfolgt unter besonderer Berücksichtigung von Risikokonzentrationen.

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

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

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

Kreditrisikominderung

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

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

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

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

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

Die turnusmäßige Überprüfung der Werthaltigkeit von Sicherheiten wird in den definierten Kreditprozessen geregelt. Bei wesentlichen Änderungen des Sicherheitenwerts wird die Risikoklassifizierung angepasst. 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 durchgeführt werden. Die Sicherheiten werden mit allen wesentlichen Angaben im zentralen Kreditsystem der Bank erfasst.

Kreditrisikominderung von Handelsgeschäften

Zur Reduzierung des Adressenausfallrisikos im Handelsgeschäft der Aareal Bank enthalten die von der Bank verwendeten Rahmenverträge für Finanztermingeschäfte¹⁾ und Rahmenverträge für Wertpapierpensionsgeschäfte (Repos)²⁾ Kreditrisikominderungstechniken in Form von gegenseitigen Aufrechnungsrahmenvereinbarungen („vertragliche Netting-Vereinbarungen“).

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

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

Insbesondere das Close-out Netting ist mit (internationalen) Rechtsrisiken behaftet. Die Bank prüft diese Rechtsrisiken unter Verwendung von Rechtsgutachten zur Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit der vertraglichen Netting-Vereinbarungen im Falle der Insolvenz eines Vertragspartners. Die Gutachten werden in Bezug auf unterschiedliche Kriterien wie Produktart, Rechtsordnung am Sitz und am Ort einer Niederlassung eines Vertragspartners sowie individuelle Vertragsergänzungen unter Verwendung einer für diese Zwecke entwickelten Datenbank ausgewertet. So entscheidet die Bank für jedes Einzelgeschäft, ob es „close-out netting-fähig“ ist und somit eine Verrechnung mit anderen unter dem Rahmenvertrag erfassten Einzelgeschäften stattfinden kann. Die Bank bedient sich berücksichtigungsfähiger vertraglicher Netting-Vereinbarungen im Sinne des Artikels 296 CRR bei allen Geschäften mit Finanzinstituten, wobei in den meisten Fällen zusätzliche Besicherungsvereinbarungen bestehen, die das jeweilige Kreditrisiko weiter mindern.

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

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

²⁾ Der Begriff Rahmenverträge für Wertpapierpensionsgeschäfte (Repos) umfasst im Folgenden auch den von der The International Capital Markets Association Inc. (ICMA) herausgegebenen Rahmenvertrag (Global Repurchase Agreement). Beide Verträge sind Standardverträge, die von den Spitzenverbänden (u.a. vom BdB) zur Verwendung empfohlen werden.

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

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

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

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

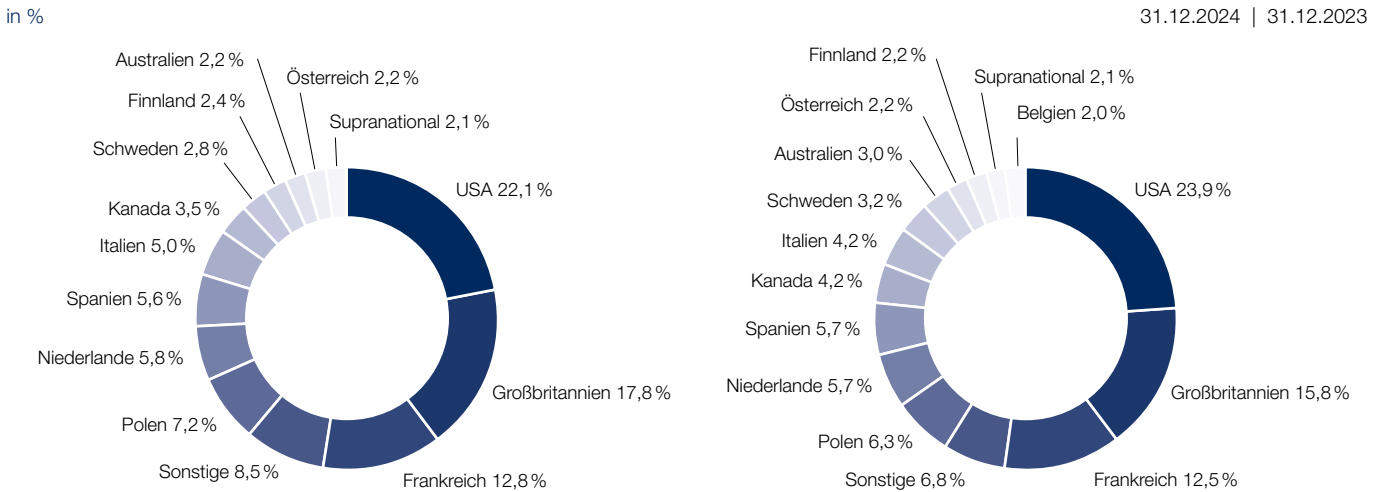
Einzelne Sicherheitenvereinbarungen enthalten Regelungen zu erhöhten Sicherheitenleistungen bei relevanten Herabstufungen einer Vertragspartei.

Länderrisiken

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

In der folgenden Grafik sind aus Länderrisikosicht die Länder-Exposure (Forderungen und außerbilanzielle Verpflichtungen) im internationalen Geschäft zum Jahresende dargestellt. Die Zuordnung der Länder-Exposure richtet sich 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



Zinsänderungsrisiken im Anlagebuch

Definition

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

Im Detail beinhaltet dies in der Aareal Bank:

- die Risiken aus der Fristentransformation bei Veränderung der Zinskurve (Gap Risk),
- Risiken aus sich mit Zinsen verändernden Cashflows bezogen auf die Spreads zur allgemeinen Zinskurve (Basis Risk),
- Risiken resultierend aus expliziten und impliziten Optionen (Option Risk) und
- Risiken aus der Änderung des Aareal Bank-spezifischen Refinanzierungsspreads (Funding Risk).

Risikomessung und -überwachung

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

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

Die Bestimmung der VaR-Kennzahl erfolgt konzernweit einheitlich mittels des Varianz-Kovarianz-Ansatzes (Delta-Normal-Methode). Unter Berücksichtigung der Korrelation zwischen den einzelnen Risikoarten wird der VaR-Wert täglich für den Konzern bestimmt.

Hierbei werden die im VaR-Modell verwendeten statistischen Parameter auf Basis eines Inhouse-Datenpools über einen Zeitraum von 250 Tagen ermittelt. Mit einer Sicherheitswahrscheinlichkeit von 99,9 % wird das Verlustpotenzial nach der ökonomischen Perspektive bestimmt.

Die VaR-Berechnung basiert naturgemäß auf Annahmen über die zukünftige Entwicklung der Geschäfte und der damit verbundenen Cashflows. Zu den zentralen Annahmen zählt die Berücksichtigung von Sichteinlagen und Kündigungsgeldern, die wir über ein geeignetes Replikationsportfolio über einen Zeitraum von bis zu 10 Jahren, im Durchschnitt 2,1 Jahre, in die Berechnung einbeziehen. Den Vorgaben gemäß den EBA-Leitlinien zur Steuerung des Zinsänderungsrisikos bei Geschäften des Anlagebuchs (EBA/GL/2022/14) folgend, werden Großkundeneinlagen von Finanzkunden von der Modellierung ausgeschlossen.

Kreditgeschäfte werden mit ihrer Zinsbindungsfrist (Festzinsgeschäfte) bzw. mit dem Zeitraum der erwarteten Laufzeit (variable Geschäfte) berücksichtigt. Das Eigenkapital des Aareal Bank Konzerns fließt nicht als separate Passivposition risikomindernd in die VaR-Berechnung ein. Dies führt tendenziell zu einem erhöhten VaR-Ausweis.

Ergänzend hierzu und in Einklang mit den EBA-Leitlinien zur Steuerung des Zinsänderungsrisikos bei Geschäften des Anlagebuchs (EBA/GL/2022/14) wird die Veränderung des Nettozinsertrags in den relevanten Zinsschockszenarien ermittelt. Der Nettozinsertrag stellt die Differenz aus den Zinserträgen und Zinsaufwänden aller zinstragenden Aktiva und Passiva des Bankbuchs einschließlich Derivate und außerbilanzieller Positionen nach IFRS dar. Im Unterschied zur barwertigen Sicht enthält der Nettozinsertrag nicht nur die Ergebnisbeiträge des modellierten Bestandsgeschäfts zum Planungs- bzw. Forecast-Stichtag, sondern zusätzlich die Erträge und Aufwände aus geplantem Neugeschäft und Prolongationen. Die Veränderungen basieren im Wesentlichen auf der unterschiedlichen Entwicklung der Forward-Zinsen vor und nach Zinsschock und den jeweils hieraus resultierenden, modellierten Auswirkungen auf das Kundenverhalten.

Zinssensitivität

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

Barwertige Auswirkung gemäß Zinsschock

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

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

	31.12.2024		31.12.2023	
	bei -200 BP	bei +200 BP	bei -200 BP	bei +200 BP
Mio. €				
EUR	-12	25	-43	40
GBP	3	0	12	-18
USD	34	-49	36	-45
Sonstige	7	-7	8	-8
Gesamt	32	-31	13	-31
Verhältnis zu regulatorischen Eigenmitteln nach Basel III (%)	0,9	0,8	0,4	1,0

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

	31.12.2024	31.12.2023
Mio. €		
Parallele Zinserhöhung	-32	-35
Zinskoeffizient bei paralleler Zinserhöhung (%)	1,1	1,2
Parallele Zinssenkung	-	18
Zinskoeffizient bei paralleler Zinssenkung (%)	-	0,6
Versteilung der Zinskurve	-1	-2
Zinskoeffizient bei Versteilung der Zinskurve (%)	-	0,1
Verflachung der Zinskurve	-21	-13
Zinskoeffizient bei Verflachung der Zinskurve (%)	0,7	0,4
Kurzfristschock – aufwärts	-36	-32
Zinskoeffizient bei Kurzfristschock aufwärts (%)	1,2	1,1
Kurzfristschock – abwärts	-	1
Zinskoeffizient bei Kurzfristschock abwärts (%)	0,0	0,0
Kernkapital nach Basel III	3.037	2.961

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

Pensionsrisiken

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

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

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

Marktrisiken

Definition

Unter Marktrisiken (Market Risk) verstehen wir allgemein die Gefahr, aufgrund der Veränderung von Marktparametern Verluste zu erleiden. Unter Market Risk werden diejenigen Marktrisiken zusammengefasst, die nicht dem IRRBB zugewiesen werden. Insbesondere schließt es damit auch jede Art von Spread-Risiken zinsensitiver Instrumente des Anlagebuchs mit ein, welche weder dem Zinsänderungsrisiko im Anlagebuch noch dem Kreditrisiko angehören.

Im Detail beinhaltet dies in der Aareal Bank:

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

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

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

Zusätzliche Bestandteile des Marktrisikos sind:

- Bewertungsrisiken aufgrund von Veränderungen der Credit Spreads (Credit Spread Risk),
- Risiken aus den Wertschwankungen des Fondsvermögens (Fonds Risk) und
- Risiken einer Anpassung der Kreditbewertung von OTC-Derivaten (CVA Risk).

Das auch für das Anlagebuch berücksichtigte Credit Spread Risk (CSRBB – credit spread risk in the banking book) ist damit dem Market Risk zugeordnet. Seit 31. Dezember 2023 gelten hierfür die Vorgaben der neuen Leitlinien zur Steuerung von Zinsänderungsrisiken und Kredit-Spread-Risiken bei Geschäften des Anlagebuchs der europäischen Bankenaufsicht (EBA/GL/2022/14). Im Zuge der Umsetzung dieser neuen Leitlinien wurde die Berechnung der Kredit-Spread-Risiken überprüft und angepasst. Eine wesentliche Anpassung war hierbei die Berücksichtigung der mit den eigenen Benchmark-Emissionen einhergehenden Sensitivitäten bzgl. passender Pfandbrief- und Senior-Unsecured-Spreads in den Risikokennzahlen.

Risikomessung und -überwachung

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

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

Die Bestimmung der aggregierten VaR-Kennzahl für Marktrisiken erfolgt mittels des Varianz-Kovarianz-Ansatzes (Delta-Normal-Methode). Unter Berücksichtigung der Korrelation zwischen den einzelnen Risikoarten wird der VaR-Wert täglich für den Konzern bestimmt. Hierbei werden die im VaR-Modell verwendeten statistischen Parameter auf Basis eines Inhouse-Datenpools über einen Zeitraum von mindestens 250 Tagen¹⁾ ermittelt. Mit einem Konfidenzniveau von 99,9 % wird das Verlustpotenzial bestimmt.

Backtesting

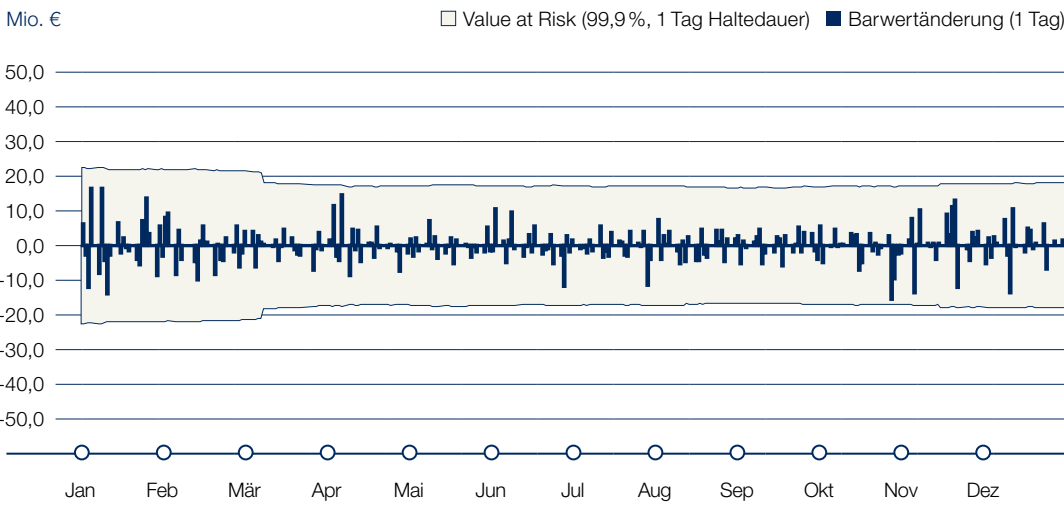
Die Prognosegüte der statistischen Modelle wird durch ein monatliches Backtesting überprüft. Bei diesem als Binomial-Test bezeichneten Verfahren werden Gewinne und Verluste aufgrund von Marktpreisschwankungen auf täglicher Basis mit der zuvor für diesen Tag prognostizierten Verlustobergrenze (VaR) verglichen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

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

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

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

Barwertentwicklung und 1-Tages-VaR im Jahresverlauf 2024



Operationelle Risiken

Definition

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

Risikostrategie

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

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

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

Die Verantwortung zur Überwachung von Compliance-Risiken und Risiken in Verbindung mit Financial Crime liegt im Bereich Non Financial Risks. Das Compliance-Management-System verfolgt gruppenweit das Ziel, Haftungsrisiken in Form von potenziellen Bußgeldern und Geldstrafen für die Bank bzw. Konzerntöchter und ihre Organmitglieder zu vermindern. Darüber hinaus soll die positive Reputation der Aareal Bank als integre Unternehmensgruppe gegenüber externen Stakeholdern wie Geschäftspartnern, Kontrahenten und Investoren erhalten bleiben und weiter gestärkt werden. Zum professionellen sowie bewussten Umgang mit Risiken zu Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung, Sanktionsverstößen und Fraud dient die Anti-Financial-Crime-Strategie. Diese beinhaltet zu beachtende, qualitative Standards (z.B. Auflistung nicht bedienter Geschäftsbereiche und nicht bedienter Branchen), sowie quantitative Key Risk-Indikatoren (z.B. Schwellenwerte für Hochrisikokunden und politisch exponierte Personen) zur Überwachung des Risikos.

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

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

Risikomessung und -überwachung

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

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

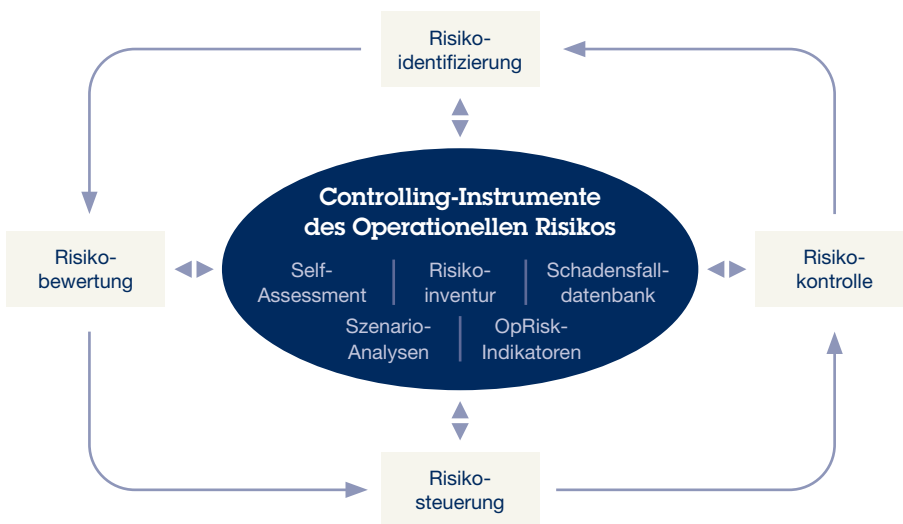
- Self-Assessments, durch deren Auswertung dem Management Hinweise für eventuelle Risikopotenziale innerhalb der Organisationshierarchie vermittelt werden können;
- Risikoinventuren und nachfolgende Risk Assessments, die eine periodische systematische Erfassung aller relevanter Risiken und deren sowohl qualitative als auch quantitative Bewertung beinhalten;
- Schadensfalldatenbank, in die entsprechende Risikoereignisse gemeldet und bis zu ihrer offiziellen Beilegung überwacht werden können;
- OpRisk-Indikatoren für alle Risikoausprägungen, die anhand einer definierten Ampellogik aktuelle Gefährdungspotenziale aufzeigen;

- Durchführung von Stresstests auf Basis von hypothetischen und historischen Szenarien sowie Sensitivitätsanalysen der Risikoinventuren als Indikator für potenzielle bestandsgefährdende Entwicklungen.

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

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

Management Operationeller Risiken



Für das Geschäftsjahr 2024 haben sich keine wesentlichen Risikokonzentrationen gezeigt. Risikoereignisse werden fortlaufend in einer Datenbank erfasst. Die Auswirkungen dieser Risikoereignisse im Berichtsjahr betragen weniger als 10 % des für Operationelle Risiken anzurechnenden regulatorischen Kapitals. Auch die weiteren Instrumente des Operationellen Risikomanagements, d.h. insbesondere die Indikatorenüberwachung, Szenarioanalyse und das Self-Assessment, deuten nicht auf ein höheres Risikopotenzial hin.

Beteiligungsrisiken

Definition

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

Risikomessung und -überwachung

Im Beteiligungsrisikomodell werden die nicht aufsichtsrechtlich konsolidierten Beteiligungen in zwei Gruppen unterteilt. Dabei werden für die materiellen Beteiligungen die risikoäquivalenten Exposures mithilfe der aufsichtsrechtlichen IRB-Formel bestimmt, die außerdem um eine Komponente für Konzentrationsrisiken ergänzt wurde, für den Fall, dass einzelne Beteiligungen aus Gesamtbanksicht ein erhebliches Konzentrationsrisiko darstellen. Für die nicht materiellen Beteiligungen erfolgt dies mittels entsprechender Eigenkapitalunterlegung gemäß einfacher Risikogewichtsmethode der CRR für Beteiligungen. Für die aufsichtsrechtlich konsolidierten Beteiligungen werden die Risiken gemäß Durchschauprinzip auf die entsprechenden Aktiva der Beteiligung gemessen.

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

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

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

Immobilienrisiken

Definition

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

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

Risikomessung und -überwachung

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

Darüber hinaus berücksichtigt das Modell idiosynkratische Schockereignisse für die einzelnen Objekte, die unabhängig von allgemeinen Marktentwicklungen eintreten können.

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

Geschäfts- und strategische Risiken

Definition

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

ist das Risiko, dass eine Abweichung des operationalen Ergebnisses durch Ergebnisse aus Tätigkeiten oder Investitionen in alternative Geschäftsfelder in gleicher oder ähnlicher Höhe nicht kompensiert werden kann.

Risikomessung und -überwachung

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

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

Liquiditätsrisiken

Definition

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

Risikomessung und -überwachung

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

Cashflow Forecast

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

Liquiditätsablaufbilanz

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

Stresstests

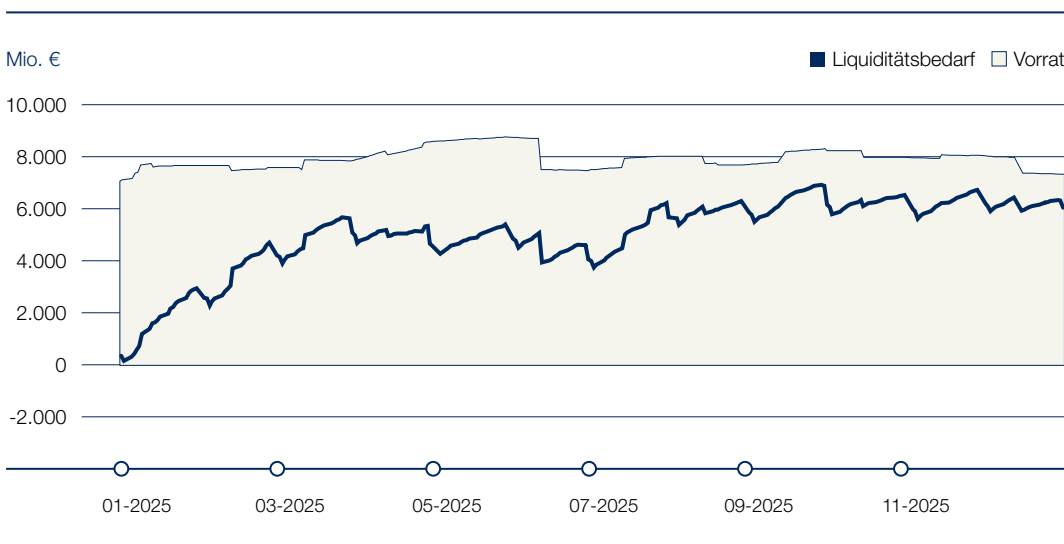
Außerdem verwenden wir Stresstests und Szenarioanalysen zur Untersuchung des Einflusses von plötzlich auftretenden Stressereignissen auf unsere Liquiditätsposition. Die verschiedenen standardisierten Szenarien, welche historische, idiosynkratische, marktweite und kombinierte Szenarien beinhalten, werden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

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

Time to Illiquidity

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

Die nachfolgende Grafik stellt die geplante Entwicklung des Liquiditätsvorrats sowie den kumulierten Liquiditätsbedarf unter Berücksichtigung der geplanten Portfolioentwicklung und inklusive der Sicherheitsaufschläge für adverse zukünftige Ereignisse bis Ende 2025 dar. Aus der Darstellung ist ersichtlich, dass der Liquiditätsbedarf den Liquiditätsvorrat auch unter ungünstigen Bedingungen zu keinem Zeitpunkt übersteigt.



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

Refinanzierungsprofil

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

Konzentrationslimits

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

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

LCR-Forecast

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

NSFR-Forecast

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

Long Term LAB

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

Rechnungslegungsbezogenes IKS und RMS

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

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

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

Organisation des rechnungslegungsbezogenen IKS und RMS

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

Die Aareal Bank erstellt ihren Jahresabschluss nach dem Handelsgesetzbuch (HGB) und ihren Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind. Der Bereich Finance & Controlling steuert die Prozesse

zur Rechnungslegung, um die Konformität mit den gesetzlichen sowie weiteren internen und externen Vorschriften sicherzustellen. Die anzuwendenden bilanzfachlichen Vorgaben sind in Richtlinien und IT-Vorgaben dokumentiert.

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

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand zu überwachen. Im Rahmen der Rechnungslegung stellt er den Jahresabschluss der Aareal Bank AG fest und billigt den Konzernabschluss sowie den Konzernlagebericht. Zur effizienten Wahrnehmung seiner Kontrollaufgaben hat der Aufsichtsrat u.a. einen Prüfungsausschuss eingerichtet. Dieser ist insbesondere zuständig für Fragen der Rechnungslegung und überwacht die Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Aareal Bank. Er analysiert und bewertet die ihm vorgelegten Abschlüsse, internen Risikoberichte und die Quartalsberichte der Internen Revision. Daneben obliegen dem Prüfungsausschuss die Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten sowie die Auswertung der Prüfungsergebnisse des Abschlussprüfers. Dem Prüfungsausschuss gehört gem. § 100 Abs. 5 AktG ein Experte auf dem Gebiet der Rechnungslegung oder Abschlussprüfung an.

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

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

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

Der Vorstand beurteilt regelmäßig die Angemessenheit und Wirksamkeit des IKS und RMS. Diese Beurteilung basiert primär auf dem Ergebnis des halbjährlichen IKS-Berichts sowie der monatlichen Risikoberichterstattung. Dies gibt dem Vorstand einen Überblick über die wesentlichen Elemente des IKS und RMS der Aareal Bank Gruppe. Im Rahmen der Berichterstattung erhält der Vorstand so eine Zusammenfassung über die Aktivitäten zur Überprüfung der Angemessenheit und Wirksamkeit des IKS und RMS sowie Auffälligkeiten, die im Rahmen dieser Aktivitäten identifiziert wurden. Die im IKS-Bericht und der Risikoberichterstattung enthaltenen Informationen werden auch dem Aufsichtsrat der Aareal Bank AG als Berichterstattung über die Wirksamkeit des IKS und RMS vorgelegt. Die Beurteilung des IKS basiert auf den Einschätzungen der dezentralen IKS-Verantwortlichen, die insb. interne und externe Prüfergebnisse einbeziehen. Basierend darauf liegt dem Vorstand kein Hinweis vor, dass das IKS oder RMS zum 31. Dezember 2024 in ihrer jeweiligen Gesamtheit nicht angemessen oder nicht wirksam sind.

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

Komponenten des rechnungslegungsbezogenen IKS und RMS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Aareal Bank hat gesetzliche Vorgaben einzuhalten. Ändern sich diese z.B. in Form von neuen Gesetzen oder geänderten Bilanzierungsstandards, werden die notwendigen Anpassungen der Prozesse oder der IT-Systeme gegebenenfalls in eigenen Projekten bereichsübergreifend und mit klarer Funktionszuordnung umgesetzt und das Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess an die geänderten Regelungen angepasst. Aktuelle Entwicklungen bei den für die Aareal Bank maßgeblichen gesetzlichen und rechtlichen Vorschriften werden laufend beobachtet und an die betroffenen Fachbereiche kommuniziert. Daneben initiiert der Risikoausschuss die ggf. erforderlichen Anpassungen an Systeme und Prozesse und berichtet die Ergebnisse an den Vorstand.

Prognose- und Chancenbericht

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

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Konjunktur, die Finanzmärkte und die Gewerbeimmobilienmärkte sind einer Reihe von Risiken ausgesetzt. Der wirtschaftliche Ausblick im Jahr 2025 hängt maßgeblich vom Wachstumskurs der USA und Chinas ab: Donald Trumps zweite Amtszeit als Präsident der USA könnte große Auswirkungen auf den Handel und die Migration haben, während der Abschwung in China auf Volkswirtschaften rund um den Globus übergreifen könnte. Zusätzlich steht zu befürchten, dass geopolitische Spannungen und Konflikte auch im Jahr 2025 anhalten, die weitreichende Auswirkungen auf Wirtschaft und Politik haben. Des Weiteren bleiben die Risiken aus den Folgen vergangener geldpolitischer Straffungen, der Staatsverschuldung, politischer Instabilität und der globalen Erwärmung Hauptthemen.

Während seiner zweiten Amtszeit könnte Donald Trump seine Amtsbefugnisse nutzen, um die Migration in die USA zu verringern und höhere Zölle gegen China, Europa und andere Handelspartner zu verhängen. Der Kongress unter der Führung der Republikaner wird wahrscheinlich an Steuersenkungen festhalten und höhere Ausgaben beschließen. Kurzfristig könnte sich die US-Wirtschaft aufgrund einer gelockerten Fiskalpolitik stärken. Allerdings könnten gezielte Zölle der USA und die anschließenden Vergeltungsmaßnahmen der betroffenen Länder zu einem globalen Handelskrieg führen, der die Weltwirtschaft im Laufe der Zeit erheblich belasten könnte, da der Handel ab- und der Preisdruck zunimmt. Eine verringerte Einwanderung würde das für ein nachhaltiges Wirtschaftswachstum erforderliche Arbeitskräfteangebot belasten.

Geopolitische Konflikte wie der andauernde Russland-Ukraine-Krieg oder der Krieg zwischen Israel und der Hamas stellen ebenfalls erhebliche Risiken für die Weltwirtschaft dar. Diese Konflikte können über verschiedene Kanäle das wirtschaftliche Wachstum negativ beeinflussen. Sie führen zu drastischen Verlusten an Menschenleben, der Zerstörung von Kapital und Infrastruktur sowie zu Unterbrechungen in den Lieferketten, die Engpässe bei Nahrungsmitteln und Energie zur Folge haben. Darüber hinaus beeinträchtigen sie das Vertrauen von Investoren. Neben bewaffneten Konflikten haben zunehmende Spannungen im Handel und in der politischen Feindse-

ligkeit zwischen China und westlichen Ländern sowie Spannungen zwischen China und Taiwan das Potenzial, das globale Wirtschaftswachstum zu belasten. Eine weiter gefasste Definition relevanter Risiken umfasst Terrorismus, Cyberangriffe und Sabotage kritischer Infrastrukturen.

Trotz der positiven Entwicklungen in Bezug auf Inflation und Zinssenkungen wichtiger Zentralbanken deutet die nach wie vor erhöhte Kerninflation – vor allem getrieben durch angespannte Arbeitsmärkte und die deutliche Zunahme von Dienstleistungspreisen – darauf hin, dass Unternehmen höhere Preise an ihre Kunden weitergeben. Die Auswirkungen der vorangegangenen Straffungsmaßnahmen könnten weiterhin gravierend sein und zu einem Anstieg der Renditen an den Anleihemärkten sowie zu negativen Korrekturen an den Aktien- und Immobilienmärkten führen. Auch könnten in der Liquidität begrenzte Refinanzierungsmärkte erheblichen Druck auf Finanzinstitute ausüben und in Verbindung mit Unsicherheiten über die Wirtschaftsdynamik die Kreditvergabeaktivität von Banken einschränken. Des Weiteren stellt die Entscheidung der EZB, die Verzinsung der Mindestreserven auf 0 % festzusetzen, zusammen mit der Erhöhung der regulatorischen Anforderungen, eine Belastung für die Rentabilität von Banken dar. Dies würde durch die Möglichkeit einer Anhebung der Mindestreservesätze, die in einzelnen nationalen Zentralbanken des Eurosystems diskutiert wird, noch verschärft.

Ein weiteres Risiko besteht darin, dass die Staatsverschuldung und die Anleiherenditen in vielen Volkswirtschaften aufgrund der umfangreichen fiskalischen Unterstützungsmaßnahmen während der Covid-19-Pandemie, aber auch infolge der wirtschaftlichen Abschwächung, Bedenken gegenüber der Nachhaltigkeit staatlicher Verschuldung sowie politischer Unsicherheiten erheblich gestiegen sind. Mit dem Auslaufen und der Beendigung von Anleihekaufprogrammen sowie dem Anstieg der Schuldenquote in fortgeschrittenen Volkswirtschaften wie den USA und Frankreich, könnten die Risikoaufschläge für hochverschuldete Länder erneut ansteigen. Auch die Verschuldung der Unternehmen ist in vielen fortgeschrittenen Volkswirtschaften vor allem durch die Ausgabe von Anleihen auf einem hohen Niveau. Sinkende Cashflows und eine drohende Unfähigkeit, Zinszahlungen zu leisten, können ein Grund für eine Herabstufung der Bonität dieser Anleihen sein.

Die politische Abkehr vom europäischen Zusammenhalt stellt längerfristig eine erhebliche Gefahr für die EU, aber auch für Europa als Ganzes dar. Die mangelnde Koordinierung und Zusammenarbeit in der Migrationsfrage sowie die Verlangsamung des Wirtschaftswachstums haben u.a. zu einem Anstieg des Populismus geführt und die Wahlerfolge populistischer und teilweise EU-kritischer Parteien in mehreren Ländern erhöht, einschließlich bei der EU-Parlamentswahl. Der Reformstau und strukturelle Wirtschaftsprobleme in einigen Ländern der Eurozone stellen weitere Unsicherheiten dar. Obwohl das EU-Investitionspaket insbesondere auf die Unterstützung dieser Länder abzielt, besteht die Gefahr, dass die Maßnahmen nicht vollständig ausreichen, um strukturelle Probleme zu adressieren.

Die Bestrebungen vieler Staaten und Unternehmen zur Begrenzung der globalen Erwärmung erfordern eine tiefgreifende Umgestaltung der gesamten Wirtschaft. Die Transformation bietet Unternehmen Chancen durch den Aufbau umweltfreundlicher Sachanlagen und die Umwidmung von Arbeitskräften, die für eine nachhaltigere Zukunft entscheidend sein werden. Gleichzeitig sind die makroökonomischen Auswirkungen dieser Umstellung ungewiss und hängen in ihrer Wirkung von einer Vielzahl an Faktoren ab. Ebenso ist dieser Wandel mit Kosten verbunden, die sowohl Unternehmen als auch Verbraucher belasten. In diesem Zusammenhang umfasst die Dekarbonisierung der Wirtschaft nicht nur die Energieversorgung, sondern erfordert auch erhebliche Veränderungen in Industrie, Verkehr, Bauwesen und Landwirtschaft. Neben den Transitionskosten, die bei der Dekarbonisierung der Weltwirtschaft anfallen, werden mittelfristig auch die direkt durch den Klimawandel verursachten Kosten steigen. Extreme Wetterereignisse und Naturkatastrophen könnten sich mit der Zeit verstärken. Sie verursachen nicht nur physische Schäden, sondern beeinflussen auch die Realwirtschaft, etwa durch steigende Lebensmittelpreise, Belastungen in den Lieferketten und Auswirkungen auf die Arbeitsmärkte. Inwieweit diese physischen Schäden zunehmen, hängt davon ab, wie erfolgreich es der Weltgemeinschaft gelingt, die Treibhausgasemissionen zu reduzieren.

Diese Faktoren, im Zusammenhang mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, sind auch für die Finanz- und Kapitalmärkte von Bedeutung und könnten zu bedeutenden Risiken für das globale Wirtschaftswachstum werden, falls sie in einem bedeutenden Maße zum Tragen kämen. Gleichzeitig bieten sich jedoch Chancen durch fiskalische Impulse in fortgeschrittenen Volkswirtschaften, verbunden mit einer schneller als erwarteten Lockerung der Geldpolitik und einem weiteren Abbau von Überschussersparnissen, die den privaten Konsum beflügeln könnten. Auch Produktivitätssteigerungen, beispielsweise durch die Einführung digitaler Technologien oder Fortschritte im Bereich der Künstlichen Intelligenz, sind hier ebenfalls zu nennen.

Konjunktur

Für das Jahr 2025 wird erwartet, dass das globale Wirtschaftswachstum in etwa die Dynamik des Vorjahres beibehält. Die Aussicht auf eine Lockerung der Fiskalpolitik in den USA sowie die fiskalische Unterstützung Chinas dürften dabei zu einer leicht verbesserten Prognose für das globale Wachstum beitragen. Es wird den wichtigen Zentralbanken voraussichtlich gelingen, die Inflationsraten zu kontrollieren, sodass sie mittel- bis langfristig im Durchschnitt um 2 % gehalten werden können. Kurzfristig könnten aber auch Inflationsraten unter das 2-%-Ziel fallen. Diese Wachstums- und Inflationsaussichten ermöglichen es, die Leitzinsen weiter zu senken und die Geldpolitik weniger restriktiv zu gestalten. Dabei wird die Fiskalpolitik weiterhin der Haupttreiber für Wirtschaftswachstum bleiben.

Für die Eurozone wird erwartet, dass das reale BIP-Wachstum im Jahr 2025 allmählich zunimmt und für das Gesamtjahr 1,1 % beträgt. Herausforderungen bleiben der schwächelnde Industriesektor, zurückhaltende Verbraucher und insbesondere eine schwache deutsche Wirtschaft. Die Wirtschaft könnte von einer Lockerung der Geldpolitik profitieren, da die EZB voraussichtlich mit Zinssenkungen fortfährt. Gleichzeitig wird für 2025 insgesamt eine fiskalische Straffung erwartet, da die Priorität der Regierungen von Unterstützungsmaßnahmen hin zur Defizitreduzierung verschoben wird. Schließlich könnten Handelsbarrieren zunehmen, da Donald Trump plant, höhere Zölle einzuführen, was das europäische Wachstum zusätzlich belasten könnte.

In Großbritannien wird im Jahr 2025 ebenfalls mit einem realen Wachstum von 1,1 % gerechnet, wobei Zuwächse beim realen Einkommen und einige Einsparungen die Ausgaben der Verbraucher stützen. Änderungen im jüngsten Haushalt deuten darauf hin, dass die Fiskalpolitik ein moderater Rückenwind für das Wirtschaftswachstum sein wird. Trotzdem werden sich die Auswirkungen der früheren geldpolitischen Straffung weiterhin auf die Realwirtschaft niederschlagen. Dabei wird insbesondere die Übertragung auf die Zinssätze der privaten Haushalte länger anhalten. Demgegenüber dürften die Auswirkungen von Trumps Zöllen auf Großbritannien eher begrenzt sein.

In den USA wird die Wirtschaft im Jahr 2025 voraussichtlich dynamischer wachsen als in vielen anderen fortgeschrittenen Volkswirtschaften. Diese Entwicklung wird durch ein solides Beschäftigungswachstum, einen anhaltenden Investitionsboom und mögliche zusätzliche Konjunkturimpulse in der zweiten Amtszeit von Donald Trump unterstützt. Das reale BIP wird im Jahr 2025 voraussichtlich um 2,6 % steigen. Steuer- und Ausgabenmaßnahmen unter einer republikanischen Regierung könnten das Haushaltsdefizit erhöhen, jedoch dürften die Auswirkungen auf das Wachstum für 2025 aufgrund legislativer Verzögerungen und der zeitlich versetzten Wirkung der Maßnahmen begrenzt bleiben. Gleichzeitig werden sich negative Effekte durch höhere Zölle und eine reduzierte Migration unter der Trump-Regierung schrittweise entfalten, was das langfristige Wirtschaftswachstum potenziell beeinträchtigen könnte.

Für Australien wird die restriktive Geldpolitik das Wachstum weiterhin belasten. Die Aussichten könnten sich angesichts eines starken Dollars und einer schwächeren chinesischen Wirtschaft verschlechtern.

Finanz- und Kapitalmärkte, Geldpolitik und Inflation

Die zuvor genannten Risiken und Unsicherheiten sind ebenfalls für die Finanz- und Kapitalmärkte von Bedeutung. Obwohl der geldpolitische Lockerungszyklus vieler Zentralbanken bereits eingeleitet wurde, liegen die globalen Anleiherenditen Ende 2024 über dem Niveau von Ende 2023. Hauptursache hierfür sind die weiterhin laufenden Programme zur quantitativen Straffung, die die Bilanzen der Zentralbanken reduziert und den Aufwärtsdruck auf die Renditen verstärkt haben. Hinzu kommen politische Unsicherheiten in den USA sowie anhaltende Bedenken hinsichtlich der fiskalischen Stabilität in Großbritannien und in Frankreich, die voraussichtlich auch im Jahr 2025 bestehen bleiben. Die Kreditbedingungen könnten sich jedoch verbessern, da führende Zentralbanken ihren Lockerungszyklus im Jahr 2025 voraussichtlich fortsetzen werden.

Es wird erwartet, dass die Inflation einem Abwärtstrend folgt und die Gesamtrate in einigen Volkswirtschaften bald unter die Marke von 2 % sinken könnte. So dürfte die Inflation in der Eurozone im Jahr 2025 aufgrund günstiger Entwicklungen bei Nahrungsmittel- und Energiepreisen unter das EZB-Ziel von 2 % fallen, wodurch reale Einkommen und damit der private Konsum unterstützt werden. In Großbritannien wird ein leichter Anstieg der Inflation erwartet, u.a. aufgrund eines stärkeren US-Dollars, der die Preise für importierte Waren erhöhen wird. In den USA könnte die Preisentwicklung im Jahr 2025 volatil verlaufen, da die Haushalts-, Handels- und Migrationspolitik der Trump-Regierung zusätzlichen Inflationsdruck erzeugen könnte. In den fortgeschrittenen Volkswirtschaften

zeigte sich die Dienstleistungsinflation im Jahr 2024 hartnäckig widerstandsfähig und dürfte sich in naher Zukunft nur langsam abschwächen. Darüber hinaus könnte der Weg zur Erreichung der von den Zentralbanken gesetzten Inflationsziele angesichts zunehmender politischer Unsicherheiten und der Risiken einer Deglobalisierung volatiler werden.

Da das reale Wirtschaftswachstum kurzfristig solide, aber unspektakulär und wenig dynamisch ausfallen dürfte, bei gleichzeitig voraussichtlich nachlassender Inflation, wird erwartet, dass Zentralbanken ihre Zinssätze im Jahr 2025 weiter senken, um die Geldpolitik weniger restriktiv zu gestalten. Das Tempo der Zinssenkungen dürfte dabei jedoch zwischen den Volkswirtschaften variieren. Die EZB und die Bank of England haben eine zunehmend lockere Haltung eingenommen, was angesichts einer strafferen Fiskalpolitik einen schnelleren Rhythmus der Zinssenkungen unterstützen könnte. In den USA hingegen hat die Fed signalisiert, das Tempo der Zinssenkungen im Jahr 2025 zu drosseln. Da einige Vertreter der Fed politische Unsicherheiten in ihre Prognosen einbezogen haben, wird erwartet, dass die Rückkehr des Leitzinses zu einem neutralen Niveau mehr Zeit in Anspruch nehmen könnte.

Regulatorisches Umfeld

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

Hierzu zählt insbesondere die finale Umsetzung des sog. Bankenpakets, welches die Implementierung der durch den Baseler Ausschuss (BCBS) beschlossenen Finalisierung von Basel III in EU-Recht vorsieht (sog. Basel IV). Die finale Verordnung („CRR III“) und die Richtlinie („CRD VI“) des Bankenpakets wurden am 19. Juni 2024 im Amtsblatt der EU veröffentlicht und traten zum 9. Juli 2024 in Kraft. Parallel hierzu arbeitet die EBA in 2024 gemäß ihrer Roadmap an der Umsetzung der ihr erteilten Mandate zur Erstellung von technischen Standards, durch die die Regelungen weiter ausgestaltet und konkretisiert werden. Der vorgesehene Erstanwendungszeitpunkt der für die Bank relevantesten Neuregelungen ist der 1. Januar 2025 und damit zwei Jahre später als ursprünglich vom BCBS vorgesehen. Die erste CoRep-Meldung ist für den Stichtag 31. März 2025 abzugeben, allerdings räumt die Aufsicht den Instituten eine längere Abgabefrist bis Ende Juni 2025 ein (bisher Mitte Mai 2025). Ab dem Stichtag 30. September 2024 sind regelmäßig quartalsweise Meldeanforderungen zum Zinsänderungsrisiko im Anlagebuch zu erfüllen. Im Rahmen von Ad-hoc-Meldungen wurden diese Meldeanforderungen seitens der Aufsicht für die Meldestichtage 31. Dezember 2023, 31. März 2024 und 30. Juni 2024 vorgezogen.

Um den Sektor gegenüber Informations- und Kommunikationstechnologie-Risiken zu stärken, haben EU-Kommission und EU-Rat Ende 2022 die „Verordnung über die digitale operationale Resilienz im Finanzsektor (DORA)“ verabschiedet, die ab 17. Januar 2025 gültig ist. Ab diesem Zeitpunkt werden u.a. schwerwiegende IKT-Vorfälle zentral an die BaFin gemeldet.

Darüber hinaus wird das regulatorische Umfeld in den nächsten Jahren zunehmend durch weiter steigende Anforderungen in Bezug auf nachhaltiges Wirtschaften und das Management von ESG-Risiken geprägt sein. Hierzu formuliert die bis spätestens Januar 2026 in nationales Recht zu überführende CRD VI weitere Vorgaben, die durch entsprechende Veröffentlichung der EBA weiter konkretisiert werden. Eine weitere wesentliche Grundlage hierfür bilden die Einführung und der weitere Ausbau der EU-Taxonomie zur Klassifizierung von Wirtschaftstätigkeiten. Außerdem sind die Offenlegungsanforderungen durch die (Erst-)Anwendung der CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) für das Geschäftsjahr 2024 und die folgenden Geschäftsjahre gestiegen. Auch bei der im Rahmen der CRR II-Umsetzung für große kapitalmarktorientierte Institute eingeführten Verpflichtung zur halbjährlichen Aufnahme von qualitativen und quantitativen Informationen zu ESG-Risiken in den Offenlegungsbericht stieg die Zahl der zu veröffentlichenden Datenpunkte in 2024 weiter.

Auch im Rahmen des Risikomanagements und des SREP wird das Management von ESG-Risiken in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen. Hierzu hat die EBA am 09. Januar 2025 die EBA Guidelines on the management on ESG risks veröffentlicht, welche die Identifizierung, Bewertung, Management und Monitoring der ESG-Risiken und Plänen zur Resilienzsteigerung konkretisiert. Darüber hinaus prüfen die Aufsichtsbehörden auch eine Berücksichtigung von ESG-Faktoren bei der Ermittlung der aufsichtlichen Kapitalanforderungen.

Zusätzlich war in dem vergangenen Jahr eine Tendenz zur (Wieder-)Einführung von Kapitalpufferanforderungen zu beobachten. So legten die Aufsichtsbehörden in einer Vielzahl von Ländern antizyklische Kapitalpuffer und/oder Kapitalpuffer für systemische Risiken fest oder erhöhten diese. Hält diese Entwicklung weiter an, wird dies zu weiter steigenden Kapitalpufferanforderungen führen.

Branchen- und Geschäftsentwicklung

Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen

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

Gewerbeimmobilien werden auch im Jahr 2025 regional und objektartspezifisch unterschiedlich gefragt sein. Zwar bleiben die Finanzierungskosten voraussichtlich auf einem erhöhten Niveau, doch erste Anzeichen einer Stabilisierung der Rahmenbedingungen für die Immobilienmärkte sind erkennbar. Nach mehreren schwierigen Jahren dürften Gewerbeimmobilien damit vor einer Phase der Erholung stehen. Mit Beginn des Zinssenkungszyklus scheinen die Bewertungen in den meisten Sektoren ihren Tiefpunkt erreicht oder bereits überschritten zu haben, während sich vermehrt Anzeichen einer Verbesserung der Kreditbedingungen und einer Wiederbelebung der Investitionstätigkeit abzeichnen.

Ein positiver Faktor bleibt die Aussicht auf eine weitere Entspannung der Geldpolitik. Nach den ersten Leitzinssenkungen im Jahr 2024 dürfte dieser Trend 2025 anhalten, was zu sinkenden Kapitalkosten führen und ein günstigeres Umfeld für Finanzierungen schaffen wird. Dadurch könnten Investitionen und Kapitalströme in die Gewerbeimmobilienmärkte wieder an Dynamik gewinnen. Ermutigend ist zudem die Stabilisierung der Renditen für Gewerbeimmobilien. Obwohl lokale Marktbedingungen und Investorenpräferenzen weiterhin eine Rolle spielen, werden die sinkenden Kapitalkosten den Aufwärtsdruck auf Renditen voraussichtlich weiter mildern. Gleichzeitig hilft der Rückgang der Neubautätigkeit, das Angebot besser an die Nachfrage anzupassen. Eine graduelle Lockerung der Kreditvergabestandards sowie eine verbesserte Verfügbarkeit von Fremdkapital könnten die Marktaktivität zusätzlich fördern und eine solide Basis für mehr Optimismus schaffen.

Trotz der erwarteten Erholung des Markts gibt es einige Unsicherheiten und potenzielle Risiken, die berücksichtigt werden sollten. Zu den möglichen Risiken zählen politische und geopolitische Unsicherheiten, die die Stabilität der Märkte beeinträchtigen und eine zurückhaltendere Haltung von Investoren nach sich ziehen könnten. Darüber hinaus könnte eine schwächer als erwartete Konjunktur die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien dämpfen, während gleichzeitig restriktive Kreditvergabestandards und hohe Finanzierungskosten, sollte sich dies wider Erwarten einstellen, Investitionen erschweren und eine Erholung behindern könnten. Die fortlaufende Refinanzierung von Darlehen mit festem Zinssatz führt zudem dazu, dass die durchschnittlichen effektiven Zinsen im Gesamtmarkt kurzfristig weiter steigen. Gerade bei auslaufenden Festzinsbindungen bzw. auslaufenden Hedging-Instrumenten kann die Tragfähigkeit des Kapitaldiensts bzw. der freie Cash-Flow für Investoren nach dem Kapitaldienst eingeengt werden. Ein Ausfall von Mietern aufgrund von negativen wirtschaftlichen Entwicklungen und eine deshalb geringere Nutzungsnachfrage kann dann die Thematik noch verschärfen.

Für die Finanzierungsmärkte geht die Bank davon aus, dass der hohe Wettbewerbsdruck bestehen bleibt und weiter zulegen könnte, insbesondere in Regionen und bei Objektarten, die schon in den letzten Jahren stark nachgefragt wurden. Dabei zeigt sich insbesondere im Bereich der Büroimmobilien eine deutliche Differenzierung: Hochwertige Objekte in zentralen Lagen bleiben stark nachgefragt, während periphere Standorte oder Immobilien geringerer Qualität weiterhin eine schwächere Nachfrage und Entwicklung verzeichnen werden. Das erwartete Niveau von Finanzierungskosten und Kreditvergabestandards dürfte einem deutlichen Anstieg der Beleihungsausläufe entgegenstehen, sodass wir für das Neugeschäft von weitgehend stabilen Kennziffern ausgehen. Nichtsdestotrotz könnten Veränderungen im Marktumfeld den Druck auf die Brutto- und Nettomargen erhöhen oder zu moderaten Anstiegen der Beleihungsausläufe führen. Es ist davon auszugehen, dass die Transaktionsaktivität im Jahresverlauf 2025 zunehmend an Dynamik gewinnt.

Wenn der Trend zur verstärkten Heimarbeit anhält oder sogar noch zunimmt, könnten Unternehmen in verstärktem Maße beschließen, weniger Büroflächen anzumieten. Der Übergang zu einer solchen Arbeitsform wirkt sich negativ auf die Mietpreise und Flächennachfrage von Büroimmobilien aus. Allerdings ist hier bereits eine gewisse Stabilisierung zu beobachten, da größere Unternehmen vermehrt dazu übergehen, ihre Mitarbeitenden zur Rückkehr ins Büro aufzurufen. Es ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen je nach Markt, Land und Objektqualität unterschiedlich ausfallen. Darüber hinaus wird erwartet, dass generative KI-Anwendungen die Wirtschaft durch die Automatisierung von Aufgaben am Arbeitsplatz erheblich beeinflussen werden, insbesondere in bürobezogenen Berufen. Dieser Sektor könnte verstärkt mit KI konfrontiert werden, was die Flächennachfrage weiter verringern könnte, sofern dies

nicht durch ein Wachstum der bürobezogenen Beschäftigung ausgeglichen wird. Dem entgegen steht jedoch, dass im Zuge sich ändernder Formen der Zusammenarbeit vermehrt gemeinsame und flexible Arbeitsflächen benötigt werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, dass Büroobjekte, die nicht den geänderten Anforderungen der Mieter entsprechen, dauerhaft aus dem Markt ausscheiden, was zu einer Verknappung des Büroangebots führen und einem Rückgang des Mietniveaus entgegenstehen könnte.

Die Aareal Bank geht für das Jahr 2025 davon aus, dass die Finanzierungskosten der maßgebliche Einflussfaktor für die Bewertung bleibt. Obwohl ein Zinssenkungszyklus eingeleitet wurde, dürften langfristige Anleiherenditen vorerst nicht auf das Niveau vor der Pandemie zurückkehren, wodurch das Potenzial für eine Renditekompression begrenzt bleibt und die Bewertungen stärker von Mietsteigerungen abhängen. Im Durchschnitt wird eine stabile Entwicklung der Marktwerte prognostiziert, begleitet von ersten positiven Impulsen für das Kapitalwertwachstum, die sich jedoch voraussichtlich erst in den Folgejahren deutlicher entfalten werden. Diese Entwicklung wird stark von Objektqualität und -lage abhängen und je nach Teilmarkt könnte es auch zu weiterem Abwärtsdruck kommen. Gleichzeitig gewinnt auch die Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien (ESG) zunehmend an Bedeutung für die Marktwertentwicklung.

Bei Einzelhandelsimmobilien erwartet die Aareal Bank, dass private Konsumausgaben den Ausblick für die werttreibenden Mietumsätze weiterhin stützen werden. Obwohl die Umsatzprognosen in den meisten Märkten optimistisch bleiben, bestehen nach wie vor Risiken. So könnte eine Eintrübung der Arbeitsmärkte dazu führen, dass der private Konsum hinter den Erwartungen zurückbleibt, was sich wiederum negativ auf das Mietwachstum auswirken könnte. Allerdings sollten die weiterhin niedrigen Arbeitslosenquoten die negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel begrenzen.

Je nach Standort und Segment konnten Hotels in den letzten Jahren deutliche Erholungen der Auslastung und Erträge verzeichnen. Es ist aber abzusehen, dass der Großteil der Erholung inzwischen abgeschlossen ist. Aufgrund steigender Realeinkommen und nach wie vor niedriger Arbeitslosigkeit sollte auch für die nahe Zukunft von gesunden Fundamentaldaten und Erträgen der Branche ausgegangen werden, die oberhalb der Werte vor der Covid-19-Pandemie liegen. Die bereits deutlich gestiegenen Zimmerpreise begrenzen damit natürlich weitere starke Anstiege von Hotelserträgen. Beim freien Cash-Flow machen sich gestiegene Betriebskosten im Zuge der hohen Inflation der Vorjahre bemerkbar. Zudem dürfte das nach wie vor hohe Zinsniveau kurzfristig das Potenzial für Marktwertsteigerungen einschränken.

Wir beurteilen das Segment Alternative Living weiterhin positiv – ein Marktbereich, der sowohl Co-Living, also das gemeinschaftliche Wohnen auf Zeit als auch Studierendenwohnheime umfasst. Die Nachfrage, insbesondere von internationalen Studierenden, hat sich im Zuge der Rückkehr zum Präsenzunterricht bereits deutlich erholt und bleibt anhaltend hoch. Angebotsseitig hält der Neubau nach wie vor nicht Schritt mit dem Anstieg der Studentenzahlen an vielen Universitäts- und Hochschulstandorten. Dies sorgt für eine stabile Nachfragebasis. Zudem wird diesen Objektarten insbesondere in wirtschaftlich unsicheren Zeiten eine gewisse Resilienz zugesprochen, was weiterhin ein hohes Investoreninteresse erwarten lässt.

Für das laufende Jahr gehen wir erneut davon aus, dass die Marktwerte von Büroimmobilien im Vergleich zu anderen Objektarten im Durchschnitt den stärksten Preisdruck erfahren werden. Auch das Mietwachstum wird sich voraussichtlich weiter verlangsamen. Ursache dafür sind potenzielle Veränderungen im Flächenbedarf sowie der zunehmende Einfluss von Nachhaltigkeitsstandards. Büroobjekte, die nicht den Umwelt- und Nachhaltigkeitskriterien von Unternehmen oder staatlichen Klimavorgaben entsprechen, dürften eine schwächere Entwicklung zeigen. Zugleich stellt der Trend zu mehr Nachhaltigkeit bei Büroimmobilien für Finanzierer Chancen dar, um die Transformation des Bürobestands im Sinne einer grünen Wirtschaft zu begleiten. Ein bedeutendes Abwärtsrisiko für diese Prognose bleibt ein stärker als erwarteter Rückgang der Marktwerte von Büroimmobilien. Der Markt befindet sich weiterhin in einer Phase der Preisfindung, die durch die geringe Anzahl von Transaktionen erschwert wird. Sollte die Zahl der Büroobjekte in finanzieller Notlage deutlich ansteigen, ist davon auszugehen, dass die Renditen infolge höherer Risikoprämien steigen, was zu einem stärkeren Rückgang der Marktwerte führen könnte.

Logistikimmobilien bleiben weiterhin positiv zu bewerten, da strukturelle Nachfragetreiber bestehen bleiben, was auch in naher Zukunft zu positiven Mietwachstumsprognosen führen dürfte. Das Wachstum wird jedoch voraussichtlich moderater ausfallen gegenüber den außergewöhnlich starken Steigerungen der letzten Jahre. Die Gesamtnachfrage wird weiterhin durch eine Verlagerung von einer „Just-in-time“-Produktion hin zu einer „Just-in-case“-Produktion gestützt, da Unternehmen Schwierigkeiten in den Lieferketten entgegenwirken und Verzögerungen vermeiden möchten. Auch der bereits seit Jahren anhaltende Trend, dass viele Logistiker neben

der Transport-, Lagerhaltungs- und Distributionsfunktion weitere Dienstleistungen (wie einfache Produktschritte) anbieten, stärkt die Entwicklung bei Logistikimmobilien. Mittelfristig erwarten wir, dass höhere Investitionen in Digitalisierung und Robotik die Effizienz von Lieferketten verbessern werden, während smarte Technologien das operative Wachstum fördern.

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

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

	2024	2025	2026	2027
%				
„Baseline“-Szenario				
Bruttoinlandsprodukt (real, Veränderung ggü. Vorjahr %)				
Eurozone	0,8	1,2	1,5	1,6
USA	2,8	2,6	2,7	2,6
Großbritannien	0,9	1,4	1,7	1,8
Arbeitslosigkeit (%)				
Eurozone	6,4	6,4	6,4	6,3
USA	4,1	4,3	4,0	3,8
Großbritannien	4,4	4,7	4,6	4,5
Langfristiger Zins (10-jährige Staatsanleihen) (%)				
Eurozone	3,0	3,0	3,0	3,1
USA	4,2	4,2	4,1	4,1
Großbritannien	4,1	4,3	4,0	3,6
Portfoliogew. Immobilienpreisentwicklung (Basis 2024 = 100 %)	100 %	99 %	100 %	102 %

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen streben wir für das Geschäftsjahr 2025 ein Neugeschäft in der Höhe von 9 bis 10 Mrd. € an. Unter Berücksichtigung von Rückzahlungen erwarten wir damit das Immobilienfinanzierungsportfolio der Aareal Bank Gruppe, vorbehaltlich von Währungskursschwankungen, bei rund 34 bis 35 Mrd. €. Die Portfolio- und Risikosteuerung erfolgt u.a. über Syndizierungen.

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

Segment Banking & Digital Solutions

Die Wohnungs- und gewerbliche Immobilienwirtschaft in Deutschland sollte sich trotz der geopolitischen und makroökonomischen Unsicherheiten auch im Jahr 2025 solide entwickeln. Der Bedarf nach Wohnraum wird weiterhin größer sein als das entsprechende Angebot, da sich trotz einer fortgesetzten Entspannung im Bereich von Baukosten und Materialknappheit die anhaltend erhöhten Bauzinsen auf die Finanzierbarkeit von Neubauvorhaben auswirken werden.

Insgesamt ist daher mit einem weiteren Anstieg der Mietpreise zu rechnen, da bis mindestens 2035 mit weiterem Zuzug in Groß- und Universitätsstädten gerechnet wird, was in Verbindung mit der geringeren Zahl an Neubaugenehmigungen einen zunehmenden Druck auf den Wohnungsmarkt erzeugt. Verstärkend wirkt der bestehende Trend zu Haushalten mit kleinerer Personengröße.

Für den Verlauf des Jahres 2025 sehen wir gute Chancen, trotz eines bereits hohen Marktanteils in der institutionellen Wohnungswirtschaft, Neukunden zu akquirieren und die Geschäftsbeziehungen zu unseren Bestandskunden zu intensivieren. Dies soll weiterhin

durch den Ausbau des „Ökosystems Wohnungswirtschaft“, die branchenübergreifende Weiterentwicklung von Schnittstellenprodukten und die Expansion in angrenzende Ökosysteme wie die Unternehmen aus der Energie- und Entsorgungswirtschaft gelingen. Auch die langfristige strategische Partnerschaft zwischen der Aareal Bank, der Aareon und der First Financial Software GmbH wird hierzu weiterhin einen Beitrag leisten.

Wir streben für das Segment ein durchschnittliches wohnungswirtschaftliches Einlagenvolumen zwischen 13 und 14 Mrd. € an, welches signifikant zu dem Konzernzinsergebnis beiträgt.

Strategische Ausrichtung

Die im Jahr 2020 beschlossene und im Rahmen des 360 Grad Reviews 2021/22 weiterentwickelte Strategie „Aareal Next Level“ bildete die Grundlage für die positive Entwicklung der Aareal Bank in den letzten Jahren. Zentrale strategische Überzeugungen, die die Bank bei „Aareal Next Level“ geleitet haben, sind nach wie vor tragfähig. Auch in einem herausfordernden Marktumfeld baut die Aareal Bank ihre strategische Positionierung weiter aus und nutzt in allen ihren Geschäftsfeldern sich bietende Opportunitäten. Gleichzeitig hat die Aareal Bank ihre operative Resilienz gestärkt, um auch erheblichen Belastungen in unseren Kernmärkten standzuhalten. Um unsere Strategie weiterzuentwickeln, überprüfen wir die strategischen Rahmenbedingungen regelmäßig, stellen uns als Referenzwerte unserer Leistungen gegenüber Mitbewerbern und passen uns bei Bedarf an und haben mit der Strategie „Aareal Ambition“ den bestehenden strategischen Rahmen weiterentwickelt.

Die Aareal Bank verfolgt mit ihrer Strategie „Aareal Ambition“ auf Basis ihrer starken Marktposition und der ausgezeichneten Reputation die folgenden vier strategischen Ziele: STRENGTHENING THE CORE: Stärkung des Kerngeschäfts der Aareal Bank, um die Alleinstellungsmerkmale effektiv zu nutzen und die Erträge in allen Segmenten nachhaltig zu steigern, EXPANDING BEYOND: Nutzung neuer Chancen in angrenzenden Märkten mittels klarer Wachstumsinitiativen und eines verstärkten Fokus auf kapitalschonendes Geschäft, ENHANCING EFFICIENCY: Verbessern der Infrastruktur durch Veränderung von betrieblichen Abläufen, Effizienzmaßnahmen und gezielte Investitionen in die Plattform und MAINTAINING DISCIPLINE: Beibehaltung solider Kapital- und Liquiditätskennziffern, Fortsetzung des auf RARORC ausgerichteten Neugeschäftsansatzes im Rahmen unserer bestehenden und unveränderten Risikostrategie.

Unsere vier strategischen Ziele stützen sich auf fünf Bausteine: Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen werden wir unsere Expertise durch gezieltes Wachstum im On- und Off-balance-Bereich nutzen. Im Segment Banking & Digital Solutions werden wir auf unserer ausgezeichneten Basis aufbauen und den Marktanteil unserer starken Kundenbasis in Deutschland erhöhen, Chancen in angrenzenden Branchen nutzen und unser Angebot auf internationale Märkte bringen. Im Bereich INFRASTRUCTURE werden wir mit effizienten Prozessen und einer leistungsfähigen IT-Skalierbarkeit unsere Aktivitäten verbessern. Im Bereich RISK, FUNDING & CAPITAL werden wir unsere Marktreichweite ausbauen und die Rentabilität optimieren bei gleichzeitiger Wahrung von soliden Kapital- und Liquiditätskennzahlen. Im Bereich PEOPLE werden wir eine hohe Leistung durch eine starke Talentpipeline und eine gestärkte Führungsstruktur sicherstellen.

In Summe zahlt die Strategie auf ein nachhaltiges Wachstum sowie die Steigerung der Profitabilität und Rentabilität ein. Konkret soll u.a. auf Basis einer Basel IV fully phased CET1-Referenzquote von 13,5 % die Eigenkapitalrendite auf größer 13 % im Jahr 2027 gesteigert werden.

Ziele der Gesellschaft und Konzernziele

Wesentliche Ziele der Aareal Bank AG sind die Kapitalerhaltung und -erhöhung. Diese werden in der Konzernplanung berücksichtigt und sollen auch in 2025 erreicht werden. Eine einzelgesellschaftsbezogene Planung wird für die Aareal Bank AG nicht erstellt. Insofern beziehen sich die folgenden Aussagen auf die Konzernplanung gemäß IFRS.

Konzernziele

Wir gehen davon aus, dass sich die Stimmung für den Gewerbeimmobiliensektor im Jahresverlauf allmählich aufhellen wird. Dies wird zu selektiven Steigerungen der Transaktionsvolumina führen, wobei die erwarteten globalen Zinssenkungen das Ertragswachs-

tum beeinträchtigen dürften. Zusammen mit strikter Kostendisziplin und nach wie vor rückläufiger Risikovorsorge dürften die genannten Faktoren für das Geschäftsjahr 2025 für einen weiteren Anstieg des bereinigten¹⁾ Konzernbetriebsergebnisses auf 375 bis 425 Mio. € und eines bereinigten¹⁾ RoE zwischen 7 und 8 % sorgen.

Bei entsprechenden Marktbedingungen und vorbehaltlich Währungsschwankungen rechnen wir mit einem Neugeschäft (einschließlich Prolongationen) im Bereich von 9 bis 10 Mrd. €. Daraus ergibt sich bis Ende 2025 ein Kreditportfolio zwischen 34 und 35 Mrd. €.

Das in unserem Segment Banking & Digital Solutions gesteuerte wohnungswirtschaftliche Einlagenvolumen erwarten wir bei durchschnittlich zwischen 13 und 14 Mrd. €.

Wir erwarten eine harte Kernkapitalquote (Basel IV CET1 fully phased) von deutlich über 13,5 %.

Erklärung zur Unternehmensführung

Die Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f Absatz 4 HGB ist auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.aareal-bank.com/ueber-uns/corporate-governance/ sowie im Abschnitt „Transparenz“ des Konzerngeschäftsberichts öffentlich zugänglich.

Erklärung gemäß § 312 AktG

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2024 gemäß § 312 AktG einen Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) erstellt und erklärt: „Die Aareal Bank AG hat bei den Rechtsgeschäften, die im Bericht über die Beziehungen zu der Atlantic BidCo GmbH und zu den verbundenen Unternehmen aufgeführt sind, nach den Umständen, die dem Vorstand zu dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten.“

Zusammengefasste Nachhaltigkeitserklärung

Die Aareal Bank AG als Muttergesellschaft des Konzerns erstellt den Nachhaltigkeitsbericht auf Konzernebene. Wir verweisen auf die im Konzernlagebericht integrierte zusammengefasste Nachhaltigkeitserklärung.

¹⁾ In 2025 werden zwischen 20 und 25 Mio. € Kosten für Effizienzmaßnahmen und Investitionen in IT-Infrastruktur erwartet.

Jahresabschluss

Gewinn- und Verlustrechnung der Aareal Bank AG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	2024	2023
Mio. €		
Aufwendungen		
Zinsaufwendungen	1.507,9	1.328,8
darunter: positive Zinsen aus Einlagen- und Geldmarktgeschäften	-	[0,0]
Provisionsaufwendungen	65,4	27,6
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand		
aa) Löhne und Gehälter	169,9	117,1
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	25,5	29,9
	195,4	147,0
darunter: für Altersversorgung	8,8	[14,6]
b) andere Verwaltungsaufwendungen	164,2	146,2
	359,6	293,2
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	6,8	6,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	45,6	9,0
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft	149,1	241,6
Aufwendungen aus Verlustübernahme	13,4	4,6
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	146,6	112,1
Sonstige Steuern soweit nicht unter Sonstige betriebliche Aufwendungen ausgewiesen	3,7	-3,0
Jahresüberschuss	1.988,1	391,3
Summe der Aufwendungen	4.286,2	2.411,4
Jahresüberschuss	1.988,1	391,3
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	452,3	61,0
Bilanzgewinn	2.440,4	452,3
	2024	2023
Mio. €		
Erträge		
Zinserträge aus		
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	2.121,1	1.965,9
b) festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen	273,3	156,4
	2.394,4	2.122,3
Laufende Erträge aus		
Beteiligungen	4,5	0,4
	4,5	0,4
Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen	9,9	9,8
Provisionserträge	39,4	41,6
Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren	1.791,4	202,2
Sonstige betriebliche Erträge	46,6	35,1
Summe der Erträge	4.286,2	2.411,4

Jahresbilanz der Aareal Bank AG zum 31. Dezember 2024

Mio. €	2024	2023
Aktiva		
Barreserve		
a) Kassenbestand	0,0	0,0
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken	116,4	167,3
darunter: bei der Deutschen Bundesbank	116,4	[167,3]
	116,4	167,3
Forderungen an Kreditinstitute		
andere Forderungen	4.695,1	4.486,0
	4.695,1	4.486,0
darunter: täglich fällig	3.878,2	[2.372,6]
gegen Beleihung von Wertpapieren	-	[1.524,9]
Forderungen an Kunden		
a) Hypothekendarlehen	28.830,3	28.030,0
b) Kommunalkredite	1.128,0	1.262,7
c) andere Forderungen	2.884,2	3.436,2
	32.842,5	32.728,9
Schuldverschreibungen u. a. festverzinsliche Wertpapiere		
a) Anleihen und Schuldverschreibungen		
aa) von öffentlichen Emittenten	3.874,2	3.422,8
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank	3.554,6	[3.140,1]
ab) von anderen Emittenten	3.405,8	2.663,8
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank	3.295,5	[2.588,3]
	7.280,0	6.086,6
b) Eigene Schuldverschreibungen	4.030,2	3.015,2
Nennbetrag:	4.013,6	[3.007,8]
	11.310,2	9.101,8
Aktien u. a. nicht festverzinsliche Wertpapiere	104,7	101,0
Beteiligungen	7,1	6,9
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.406,1	1.534,9
darunter: an Kreditinstituten	10,6	[10,3]
Treuhandvermögen	19,9	18,8
darunter: Treuhandkredite	19,9	[18,8]
Immaterielle Anlagewerte		
a) Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	26,6	25,4
b) Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1,6	3,0
	28,2	28,4
Sachanlagen	6,0	6,3
Sonstige Vermögensgegenstände	212,0	253,2
Rechnungsabgrenzungsposten		
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	163,1	159,4
b) andere	97,9	114,5
	261,0	273,9
Aktive latente Steuern	476,1	461,5
Summe der Aktiva	51.485,3	49.168,9

		2024	2023
Mio. €			
Passiva			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	390,0		188,6
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe	97,5		107,9
c) andere Verbindlichkeiten	5.722,0		5.084,9
		6.209,5	5.381,4
darunter: täglich fällig	699,8		[459,8]
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden			
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	1.686,3		1.721,3
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe	845,3		933,7
c) andere Verbindlichkeiten	15.946,0		18.270,6
		18.477,6	20.925,6
darunter: täglich fällig	8.887,4		[9.829,4]
Verbriefte Verbindlichkeiten			
begebene Schuldverschreibungen			
a) Hypothekenpfandbriefe	13.867,1		13.108,9
b) sonstige Schuldverschreibungen	6.282,4		5.787,0
		20.149,5	18.895,9
Treuhandverbindlichkeiten		19,9	18,8
darunter: Treuhandkredite	19,9		[18,8]
Sonstige Verbindlichkeiten		702,5	224,6
Rechnungsabgrenzungsposten			
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	133,0		147,7
b) andere	105,1		101,5
		238,1	249,2
Rückstellungen			
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	88,3		109,2
b) Steuerrückstellungen	55,8		110,6
c) andere Rückstellungen	124,6		103,1
		268,7	322,9
Nachrangige Verbindlichkeiten		642,1	361,0
darunter: vor Ablauf von zwei Jahren fällig	84,5		[130,5]
Instrumente des zusätzlichen aufsichtsrechtlichen Kernkapitals		321,8	322,0
Fonds für allgemeine Bankrisiken		167,6	167,6
Eigenkapital			
a) gezeichnetes Kapital	179,6		179,6
b) Kapitalrücklage	727,8		727,8
c) Gewinnrücklagen			
ca) gesetzliche Rücklage	4,5		4,5
cb) andere Gewinnrücklagen	935,7		935,7
	940,2		940,2
d) Bilanzgewinn	2.440,4		452,3
		4.288,0	2.299,9
Summe der Passiva		51.485,3	49.168,9

		2024	2023
Mio. €			
Eventualverbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen	10,5		9,8
		10,5	9,8
Andere Verpflichtungen			
Unwiderrufliche Kreditzusagen	1.149,2		1.049,1
		1.149,2	1.049,1

Anhang

Grundlagen der Rechnungslegung

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

Die Aareal Bank AG hat für das am 31. Dezember 2024 endende Geschäftsjahr den hier vorliegenden Jahresabschluss nach den am Abschlussstichtag geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuchs unter Beachtung der ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes sowie der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute und des Pfandbriefgesetzes (PfandBG) aufgestellt. Bei der Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden wird von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen. Die Berichtswährung ist Euro (€). Der Jahresabschluss wurde zudem nach dem einheitlichen elektronischen Berichtsformat (European Single Electronic Format) nach Maßgabe der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der jeweils geltenden Fassung (d. h. im XHTML-Format) erstellt.

Der Jahresabschluss ist am 25. Februar 2025 durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben worden und wird zusammen mit dem Konzernabschluss im Unternehmensregister veröffentlicht.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

(1) Barreserve

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

(2) Forderungen

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

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

Stage 1: Dieser Stufe werden alle Finanzinstrumente ohne Impairment-Trigger beim Erstzugang zugeordnet. Ein Ab- und Zugang bei substanzieller Modifikation ändert die Zuordnung nicht. Erhöht sich das Kreditrisiko des betreffenden Finanzinstruments nicht signifikant, so ist das Finanzinstrument auch in der Folgebilanzierung in Stage 1 zu belassen. Die Bildung der Risikovorsorge erfolgt in Höhe der erwarteten Verluste der folgenden zwölf Monate und die Berechnung des Zinsertrags auf Basis des Bruttobuchwerts unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Die Risikovorsorge ist barwertig zu bilden.

Stage 2: Dieser Stufe werden alle Finanzinstrumente zugeordnet, deren Kreditrisiko sich seit dem Erstzugang signifikant erhöht hat. Ein Ab- und Zugang bei substanzieller Modifikation ändert die Zuordnung nicht. Die Bildung der Risikovorsorge erfolgt in Höhe der erwarteten Verluste bezogen auf die gesamte Restlaufzeit des Instruments und die Berechnung des Zinsertrags auf Basis des Bruttobuchwerts unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Die Risikovorsorge ist barwertig zu bilden. Die signifikante Erhöhung des Kreditrisikos für die Zuordnung zu Stage 2 wird auf Basis des sog. Expected downgrade-bankinternen Staging-Modells und unter Berücksichtigung von quantitativen und qualitativen Kriterien ermittelt. Diese Kriterien sind das Bonitäts-Rating des Kunden, die Betreuungsintensität (Intensivbetreuung), das Vorliegen von Forbearance-Maßnahmen und/oder Zahlungsverzügen von mehr als 30 Tagen. Bei Wegfall der signifikanten Erhöhung des Kreditrisikos erfolgt ein Rücktransfer des Finanzinstruments in Stage 1. Hinsichtlich der in der Aareal Bank AG etablierten Kreditrisikomethoden und -systeme verweisen wir auf unsere Ausführungen im Risikobericht als Teil des Lageberichts.

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

Für die Ermittlung des Expected Credit-Loss wendet die Aareal Bank AG grundsätzlich ein modellbasiertes Verfahren an, bei dem je nach Stufe ein- oder mehrjährige Parameter genutzt werden. Die Berechnung des EL in Stage 1 und des LEL in Stage 2 erfolgt auf Basis der Ein-Jahres- bzw. der Lifetime-Ausfallwahrscheinlichkeit (Probability of Default, PD), der prognostizierten Verlustschwere zum Zeitpunkt des Ausfalls (Loss Given Default, LGD), der erwarteten Höhe der Forderung zum Zeitpunkt des Ausfalls (Exposure at Default, EAD), eines Diskontfaktors (DF) und der erwarteten vertraglichen Laufzeit. In den LGD fließen über eine szenariogewichtete Marktwertprognose aktuelle und erwartete wirtschaftliche länderspezifische Rahmenbedingungen wie BIP, langfristige Zinsen und Arbeitslosenquote ein. Dieser wahrscheinlichkeitsgewichtete Szenariomix reflektiert die geopolitischen und makroökonomischen Unsicherheiten und ergänzt unser Basisszenario um abweichende Entwicklungen über einen Betrachtungszeitraum von drei Jahren. Darüber hinaus fließt die Konjunkturerwartung implizit in die Einschätzung der zukünftigen Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Kreditnehmer bzw. der erwarteten Objekt-Cashflows und damit in die Ausfallwahrscheinlichkeit (PD) mit ein. Die szenariobasierten PDs werden aktuell über ein Management-Overlay abgebildet.

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

Im Rahmen der modellbasierten Risikovorsorgeermittlung können sich stichtagsbedingte Sachverhalte ergeben, die Anpassungen an der Berechnung erfordern (sog. Post-Model-Adjustments). Dabei kann es sich um bekannte Modellschwächen, technische Verarbeitungsprobleme oder Datenmängel sowie um Expertenschätzungen zu Risiken handeln, die mögliche Lücken im Modell schließen sollen. Zum Bilanzstichtag wurde modellbasierte Risikovorsorge in Stage 1 und 2 durch ein Post-Model-Adjustment erforderlich. Dieses setzt sich aus mehreren Komponenten zusammen. Auf der einen Seite wurde ein technischer Overlay zur Berücksichtigung von sogenannten Forward Looking-Informationen (FLI) gebildet, da die vollständige technische Umsetzung der hierüber berücksichtigten makroökonomischen Prognosen in verschiedenen Szenarien noch nicht abgeschlossen ist. In diesem technischen Overlay wird ebenfalls ein Stressszenario mit einer Wahrscheinlichkeit von 20 % im Rahmen der Kalkulation miteinbezogen, welches die Wahrscheinlichkeit eines schweren makroökonomischen Abschwungs (10%) und bisher noch nicht quantifizierbare ESG-Risiken (10%) abdeckt. Zusätzlich zum technischen Overlay wurde ein Post-Model-Adjustment für US-Bürofinanzierungen in Stage 2 gebildet. Hiermit sollen die erwartenden anhaltenden Schwierigkeiten im US-Büromarkt und die Entkoppelung von der makroökonomischen Gesamtsituation abgebildet werden. Dies wurde über eine Erhöhung der Gewichtung des Stressszenarios in der FLI-Kalkulation für US-Office-Fälle umgesetzt.

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

Der EL in Stage 3 wird in der Regel auf Basis von individuell geschätzten Cashflows (ECF-Verfahren) in drei wahrscheinlichkeitsgewichteten Szenarien ermittelt. Die Höhe der Risikovorsorge wird als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem

Barwert der erwarteten zukünftigen Cashflows, abgezinst mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz bei erstmaligem Ansatz bzw. bei variabel verzinslichen Finanzinstrumenten nach der letzten Zinsanpassung, unter Berücksichtigung der Cashflows aus der Verwertung der gestellten Sicherheiten, ermittelt. Die Sicherheiten bestehen weitgehend in Form von Grundschulden/Hypotheken. Die Bewertung der Grundschulden/Hypotheken erfolgt zum Fair Value des jeweiligen Szenarios und basiert im Regelfall auf dem Ertragswertverfahren oder der Discounted-Cashflow-Methode. Impairment-Trigger sind deutliche Anzeichen für eine Bonitätsverschlechterung des Schuldners, auftretende Rückstände, externe Gutachten sowie weitere Hinweise darauf, dass nicht alle Zins- und Tilgungsverpflichtungen vertragsmäßig geleistet werden können.

Bei Veränderungen der Risikovorsorge erfolgt eine Zu- oder Abschreibung des Buchwerts über die sonstige Risikovorsorge.

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

(3) Wertpapiere

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

(4) Handelsbestand

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

(5) Bewertungseinheiten

Die Bank bildet Bewertungseinheiten im Sinne des § 254 HGB. Hierbei werden festverzinsliche Wertpapiere der Liquiditätsreserve in Höhe von 4.870,5 Mio. € (Vorjahr: 4.448,2 Mio. €) gegen Wertänderungen aufgrund des Zinsänderungsrisikos durch Zinssicherungsgeschäfte mit einem Nominalvolumen von 4.863,6 Mio. € (Vorjahr: 4.471,5 Mio. €) auf der Grundlage von sogenannten „Micro Hedges“ abgesichert. Grund- und Sicherungsgeschäfte werden dabei im Rahmen von sogenannten „Asset-Swap-Paketen“ erworben, d. h., es handelt sich um sogenannte „Perfect Hedges“, bei denen alle wertbestimmenden Faktoren zwischen dem abgesicherten Teil des Grundgeschäfts mit dem absichernden Teil des Sicherungsgeschäfts im Wesentlichen übereinstimmen. Anhand einer Sensitivitätsanalyse in Verbindung mit der sogenannten „Critical Terms Match Method“ wird die prospektive Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung nachgewiesen, die sich auf den Zeitraum bis zur Endfälligkeit des Wertpapiers bezieht.

Die Bank bildet weiterhin Bewertungseinheiten zwischen zurückgekauften eigenen Schuldverschreibungen in Höhe von 4.030,2 Mio. € (Vorjahr: 3.015,2 Mio. €) und den entsprechenden verbrieften Verbindlichkeiten.

Die bilanzielle Abbildung erfolgt anhand der sogenannten „Einfrierungsmethode“. Dabei wird die kumulierte Wertänderung des Grundgeschäfts auf Basis des abgesicherten Risikos ermittelt und mit den Wertänderungen des entsprechenden Sicherungsgeschäfts verglichen. Die Höhe des abgesicherten Risikos beträgt -74,6 Mio. € (Vorjahr: -141,8 Mio. €) und entspricht dem kumulierten Anstieg des beizulegenden Zeitwerts für Vermögensgegenstände seit Eingang der Sicherungsbeziehung, der netto, nach Einbeziehung von Absicherungsgeschäften, nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt wird. Soweit sich auf Basis des abgesicherten Risikos eine bisherige Unwirksamkeit ergibt, wird diese in eine Rückstellung für Bewertungseinheiten eingestellt. Die Wertänderungen aus dem nicht abgesicherten Risiko werden imparitätlich in Form einer Abschreibung beim Wertpapier abgebildet.

(6) Verlustfreie Bewertung von zinsbezogenen Geschäften des Bankbuchs

Die Bank setzt darüber hinaus derivative Finanzinstrumente, insbesondere Zins-Swaps, des Bankbuchs (Nicht-Handelsbestand) zur Steuerung des Zinsänderungsrisikos (Zinsspannenrisikos) im Rahmen einer Gesamtbanksteuerung ein. Diese stellen nach handelsrechtlichem Verständnis „schwebende Geschäfte“ dar, die nicht in der Bilanz angesetzt werden. Sie bilden zusammen mit den zinsbezogenen bilanziellen Vermögensgegenständen und Schulden des Bankbuchs einen „Saldierungsbereich“. Für diesen ist nach IDW RS BFA 3 zu prüfen, ob unter Berücksichtigung von voraussichtlich zur Bewirtschaftung des Bankbuchs erforderlichen Aufwendungen (Refinanzierungs-, Risiko- und Verwaltungskosten) ein Verlust droht. Mit der periodischen (GuV-orientierten) und der (statisch) barwertigen Betrachtungsweise stehen derzeit zwei gleichwertige Methoden zur Ermittlung der Drohverlustrückstellung zur Verfügung. Die Bank wendet die barwertige Methode an. Nach dieser ist dann eine Rückstellung zu bilden, wenn der Buchwert des Bankbuchs größer ist als der Barwert des Bankbuchs, somit per Saldo unrealisierte Verluste im Bankbuch vorhanden sind. Der Barwert ergibt sich aus den zum Abschlussstichtag abgezinsten Zahlungsströmen der Finanzinstrumente des Bankbuchs. Die Berücksichtigung voraussichtlich noch anfallender Risikokosten erfolgt durch eine Einbeziehung in den zur Diskontierung der Zahlungsströme verwendeten Zinssatz. Die das Bankbuch betreffenden Verwaltungskosten werden aus der Kostenrechnung entnommen und pauschal in Abzug gebracht. Zum Bilanzstichtag wurde keine Drohverlustrückstellung gebildet, da der Barwert des Bankbuchs per 31. Dezember 2024 größer als der Buchwert ist.

(7) Derivate

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

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

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

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

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

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

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

	Abschreibungszeitraum
Betriebs- und Geschäftsausstattung	
EDV-Anlagen	3 bis 5 Jahre
Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	5 bis 13 Jahre
Mietereinbauten	10 Jahre

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

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

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

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

(9) Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten

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

(10) Rechnungsabgrenzungsposten

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

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

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

(11) Sonstige Vermögensgegenstände

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

(12) Ertragsteueransprüche/Ertragsteuerverpflichtungen

Die OECD hat 2021 Regelungen beschlossen, mit denen eine globale effektive Mindestbesteuerung sichergestellt und aggressiven Steuergestaltungen entgegengewirkt werden soll (sog. Pillar 2). Diese Regelungen wurden 2022 von der EU übernommen. In Deutschland wurde am 27.12.2023 das „Mindestbesteuerungsrichtlinie-Umsetzungsgesetz“ (MinStG) verkündet, mit dem diese internationalen Regelungen in deutsches Recht transferiert werden. Die Regelungen gelten erstmalig für Wirtschaftsjahre, die nach dem 30. Dezember 2023 beginnen. Die Aareal Bank AG weist als Teil einer multinationalen Unternehmensgruppe einen Konzernumsatz von mehr als 750 Mio. € aus und ist somit von den Regelungen der Mindestbesteuerung betroffen. Nach derzeitigem Stand dürften Geschäftseinheiten in 12 Ländern zu berücksichtigen sein, wobei auch in diesen Ländern (mit Ausnahme der USA) das Gesetz umgesetzt wurde. Allerdings ist die Aareal Bank AG nicht oberste Muttergesellschaft nach § 4 Abs. 3 MinStG, sondern die Atlantic

LuxCo S.à r.l.; Gruppenträger nach § 3 Abs. 3 S. 2 MinStG in Deutschland ist die Atlantic BidCo GmbH. Die Regelungen führen bis auf erhebliche Umsetzungskosten durch ein zusätzliches Steuerreporting zu keinen steuerlichen Effekten bzw. Ergänzungssteuerbeträgen, da die effektive Steuerquote in allen Staaten, in denen die Bank tätig ist, über 15 % liegt. Die Aareal Bank wird von den Übergangsvorschriften und Vereinfachungsregelungen der §§ 79 bis 81 und 84 bis 87 und 89 MinStG Gebrauch machen. Sie hat festgelegt, dass es sich bei der globalen Mindeststeuer um eine Ertragsteuer handelt. Gemäß 274 Abs. 3 HGB sind bei der Ermittlung latenter Steuern Differenzen aus der Anwendung des MinStG sowie vergleichbarer ausländischer Gesetze nicht zu berücksichtigen.

(13) Latente Steuern

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

(14) Verbindlichkeiten

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

(15) Rückstellungen

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

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

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

In den anderen Rückstellungen in Höhe von 124,6 Mio. € (Vorjahr: 103,1 Mio. €) sind im Wesentlichen Rückstellungen für Personalangelegenheiten (insbesondere für variable Vergütung und Altersteilzeit) und sonstigen Sachaufwand enthalten.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden Restrukturierungsrückstellungen in Höhe von 21,7 Mio. € gebildet.

(16) Instrumente des zusätzlichen aufsichtsrechtlichen Kernkapitals

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

(17) Fonds für allgemeine Bankrisiken

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

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

(18) Währungsumrechnung

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

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

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

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

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(19) Erträge nach geografischen Märkten

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

Mio. €	2024	2023
Deutschland	525,3	546,1
Sonstiges Europa	1.258,9	959,1
Nordamerika	580,0	578,4
Asien/Pazifik	120,7	115,8
Gesamt	2.484,9	2.199,4

(20) Für Dritte erbrachte Dienstleistungen für Verwaltung und Vermittlung

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

(21) Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Der Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ in Höhe von 46,6 Mio. € (Vorjahr: 35,1 Mio. €) beinhaltet die Ergebniseffekte des Deckungsvermögens für Pensionsverpflichtungen, nach Verrechnung mit den Aufzinsungen von Rückstellungen gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB in Höhe von 14,7 Mio. € (Vorjahr: 13,7 Mio. €), und Erträge aus der Verzinsung von Steuererstattungen in Höhe von 9,1 Mio. € (Vorjahr: 0,5 Mio. €) sowie aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 6,2 Mio. € (Vorjahr: 4,4 Mio. €). Des Weiteren sind Erträge aus der Rückzahlung einer Steuergarantie im Zusammenhang mit einer verkauften Beteiligung in Höhe von 9,2 Mio. € (Vorjahr: - Mio. €) enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 45,6 Mio. € (Vorjahr: 9,0 Mio. €) werden das Ergebnis aus der Fremdwährungsumrechnung in Höhe von 18,2 Mio. € (Vorjahr: 11,1 Mio. € Ertrag) und Aufwendungen für Tochtergesellschaften von 16,8 Mio. € (Vorjahr: 3,1 Mio. €) sowie aus der Verzinsung von Steuernachforderungen in Höhe von 10,3 Mio. € (Vorjahr: 0,3 Mio. €) ausgewiesen.

(22) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Das Gesamtergebnis aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beläuft sich auf 146,6 Mio. € Aufwand (Vorjahr: 112,1 Mio. € Aufwand). Hiervon entfällt ein Aufwand von 149,9 Mio. € (Vorjahr: 117,2 Mio. €) der tatsächlichen Steuern auf das Inland. Sie setzen sich aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag des laufenden Jahres in Höhe von 75,2 Mio. € (Vorjahr: 60,1 Mio. €) sowie aus der Gewerbesteuer des laufenden Jahres in Höhe von 73,4 Mio. € (Vorjahr: 58,9 Mio. €) und einem Steueraufwand in Höhe von 1,3 Mio. € für Vorjahre zusammen (Vorjahr: 1,8 Mio. € Ertrag). Weiterhin sind im laufenden Steuerergebnis Erträge aus der Bildung inländischer aktiver latenter Steuern in Höhe von 5,1 Mio. € (Vorjahr: Ertrag 14,4 Mio. €) und Aufwendungen für die ausländischen Niederlassungen der Bank in Höhe von 1,8 Mio. € enthalten (Vorjahr: 9,3 Mio. € Aufwand).

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

	2024	2023
Mio. €		
Ergebnis vor Ertragsteuern	2.134,7	503,4
Erwarteter Ertragsteueraufwand Steuersatz 31,3 % (Vorjahr: 31,3 %)	668,2	157,6
Überleitung		
Abweichende ausländische Steuerbelastung	-3,1	-3,7
Steueranteil aus steuerfreien Erträgen	-524,1	-55,4
Steueranteil auf nicht abzugsfähige Aufwendungen	7,9	6,9
Wertberichtigungen auf latente Steuern	-10,0	12,9
Periodenfremde tatsächliche Steuern	7,7	-5,9
Effekte aus Steuersatzänderungen	-	-
Sonstige Steuereffekte	-	-0,3
Ausgewiesener Ertragsteueraufwand	146,6	112,1
Effektiver Steuersatz (%)	6,9	22,3

(23) Ausschüttungssperre

Nach § 268 Abs. 8 HGB unterliegen 502,7 Mio. € einer Ausschüttungssperre (Vorjahr: 486,9 Mio. €). Davon entfallen auf den Saldo der Aktivierung latenter Steuern abzüglich der Passivierung latenter Steuern 476,1 Mio. € (Vorjahr: 461,5 Mio. €). In Höhe von 0,0 Mio. € besteht eine Ausschüttungssperre für die nach § 246 Abs. 2, S. 2 HGB zu verrechnenden Vermögensgegenstände (Vorjahr: 0,0 Mio. €). Darüber hinaus ist eine Ausschüttungssperre für die nach § 248 Abs. 2 S. 1 HGB in die Bilanz aufgenommenen selbst geschaffenen immateriellen Vermögensgegenstände in Höhe von 26,6 Mio. € (Vorjahr: 25,4 Mio. €) enthalten.

Der nach § 253 Abs. 6 S. 1 HGB ermittelte Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Pensionsrückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Pensionsrückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren beträgt -4,3 Mio. € (Vorjahr: 5,8 Mio. €).

Somit beträgt die Ausschüttungssperre nach handelsrechtlichen Vorschriften insgesamt 502,7 Mio. € (Vorjahr: 492,7 Mio. €).

Erläuterungen zur Bilanz

(24) Börsenfähige Wertpapiere

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

Für börsenfähige Wertpapiere in Höhe von 8.900,7 Mio. € (Vorjahr: 7.463,3 Mio. €) bestanden Bewertungseinheiten im Sinne des § 254 HGB.

Von den in der Bilanzposition „Schuldverschreibungen u. a. festverzinsliche Wertpapiere“ ausgewiesenen „Anleihen und Schuldverschreibungen“ inklusive „Eigene Schuldverschreibungen“ in Höhe von 11.310,2 Mio. € (Vorjahr: 9.101,8 Mio. €) einschließlich anteiliger Zinsen sind insgesamt 429,8 Mio. € (Vorjahr: 358,2 Mio. €) nicht bei der Deutschen Bundesbank beleihbar. Davon entfallen 220,7 Mio. € (Vorjahr: 148,8 Mio. €) auf Staatsanleihen in fremder Währung, die dem Markt für Wertpapierpensionsgeschäfte zugänglich sind.

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

	31.12.2024		31.12.2023	
	börsennotiert	nicht börsennotiert	börsennotiert	nicht börsennotiert
Mio. €				
Schuldverschreibungen u. a. festverzinsliche Wertpapiere	11.310,2	0,0	9.101,8	0,0
Aktien u. a. nicht festverzinsliche Wertpapiere	0,0	0,0	0,0	0,0
Beteiligungen	-	0,0	-	0,0
Anteile an verbundenen Unternehmen	-	12,2	-	366,9

(25) Investmentanteile

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

	31.12.2024		31.12.2023	
	Buchwert	Marktwert	Buchwert	Marktwert
Mio. €				
DBB INKA	104,7	104,7	101,0	101,0
Aareal Altersvorsorge BV 97	295,2	295,2	267,0	267,0
Gesamt	399,9	399,9	368,0	368,0

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

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

Der Wert der Investmentanteile im Sinne der §§ 168, 278 KAGB beträgt 399,9 Mio. € (Vorjahr: 368,0 Mio. €). Im Geschäftsjahr gab es in den Fonds Ausschüttungen i. H. von 0,0 Mio. € (Vorjahr: -).

(26) Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem nachfolgenden Anlagespiegel zu entnehmen.

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

	Schuldverschreibungen u. a. festverzinsliche Wertpapiere	Beteiligungen	Anteile an verbundenen Unternehmen	Immaterielle Anlagewerte	Sachanlagen	
					Betriebs- und Geschäftsausstattung	Grundstücke und Gebäude
Mio. €						
Anschaffungs- oder Herstellungskosten						
Stand 01.01.2024	1.567,0	12,3	1.603,5	59,2	33,6	0,0
Zugänge	1.044,6	0,2	179,7	5,4	0,9	-
Abgänge	237,0	-	317,1	5,4	2,4	-
Bestandsveränderungen/ Umbuchungen	-	0,0	0,0	3,1	-	-
Stand 31.12.2024	2.374,6	12,5	1.466,1	62,3	32,1	0,0
Abschreibungen						
Stand 01.01.2024	0,0	5,4	68,6	30,8	27,3	0,0
Zugänge	-	-	-	-	-	-
Planmäßige Abschreibungen	-	-	-	5,6	1,2	-
Außerplanmäßige Abschreibungen	-	-	-	-	-	-
Abgänge	-	-	0,8	5,4	2,4	-
Umbuchungen	-	-	-	3,1	-	-
Zuschreibungen	-	-	7,8	-	-	-
Stand 31.12.2024	0,0	5,4	60,0	34,1	26,1	0,0
Buchwert 31.12.2024	2.374,6	7,1	1.406,1	28,2	6,0	0,0
Buchwert 31.12.2023	1.567,0	6,9	1.534,9	28,4	6,3	0,0

Der wie Anlagevermögen behandelte Wertpapierbestand per 31. Dezember 2024 beinhaltet im Wesentlichen Wertpapiere west- und südeuropäischer Schuldner und entwickelte sich wie folgt:

	31.12.2024		31.12.2023	
	Buchwert	Marktwerte	Buchwert	Marktwerte
Mio. €				
Bankschuldverschreibungen	-	-	15,5	15,4
Covered Bonds	355,2	353,9	22,5	19,4
Öffentliche Schuldner	2.019,4	2.020,8	1.529,0	1.517,5
Gesamt	2.374,6	2.374,7	1.567,0	1.552,3

Der Nominalbetrag der nicht zum Niederstwert bewerteten Wertpapiere beträgt 2.340,3 Mio. € (Vorjahr: 1.533,5 Mio. €). Bei mehreren Wertpapieren liegt der Buchwert in Höhe von 1.340,5 Mio. € (Vorjahr: 869,7 Mio. €) über dem Marktwert von 1.259,2 Mio. € (Vorjahr: 778,9 Mio. €).

Der Niederstwerttest per 31. Dezember 2024 ergab keine dauerhafte Wertminderung (Vorjahr: -).

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

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

(27) Nachrangige Vermögensgegenstände

In den nachstehenden Positionen enthaltene nachrangige Vermögensgegenstände:

	31.12.2024	31.12.2023
Mio. €		
Forderungen an Kreditinstitute	-	-
Forderungen an Kunden	41,5	88,5
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	-	15,5
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	-	-
Sonstige Vermögensgegenstände	-	-

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

	2024				2023			
	Verbundene Unternehmen		Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		Verbundene Unternehmen		Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	
	verbrieft	nicht verbrieft	verbrieft	nicht verbrieft	verbrieft	nicht verbrieft	verbrieft	nicht verbrieft
Mio. €								
Forderungen an Kreditinstitute	-	-	-	-	-	-	-	-
Forderungen an Kunden	-	3.007,2	-	-	-	3.536,0	-	-
Schuldverschreibungen u. a. festverzinsliche Wertpapiere	-	-	-	-	-	0,1	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-	34,5	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	-	409,9	-	0,7	-	930,8	-	-
Verbriefte Verbindlichkeiten	-	-	-	-	-	-	-	-
Nachrangige Verbindlichkeiten	-	-	-	-	-	-	-	-

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen werden grundsätzlich zu marktüblichen Konditionen abgewickelt.

Kredite an Organe der Aareal Bank gab es nicht.

(29) Treuhandgeschäfte

Mio. €	31.12.2024	31.12.2023
Treuhandvermögen		
Forderungen an Kreditinstitute	-	-
Forderungen an Kunden	19,9	18,8
Aktien u. a. nicht festverzinsliche Wertpapiere	-	-
Gesamt Treuhandvermögen	19,9	18,8
Treuhandverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,4	0,4
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	19,5	18,4
Gesamt Treuhandverbindlichkeiten	19,9	18,8

(30) Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen den aktivischen Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung in Höhe von 127,7 Mio. €, Steuerforderungen in Höhe von 39,4 Mio. € und Forderungen aus Ergebnisabführungsverträgen in Höhe von 9,9 Mio. €. Des Weiteren sind Forderungen aus der Sicherheitenstellung, inkl. anteiliger Zinsen, bezüglich unwiderruflicher Zahlungsverpflichtungen aus der Bankenabgabe in Höhe von insgesamt 34,1 Mio. € enthalten.

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

(31) Rechnungsabgrenzungsposten

Bei dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 261,0 Mio. € (Vorjahr: 273,9 Mio. €) entfallen im Wesentlichen 0,4 Mio. € (Vorjahr: 3,9 Mio. €) auf Agiobeträge ausgereicherter Darlehen gemäß § 340e Abs. 2 Satz 3 HGB und 162,7 Mio. € (Vorjahr: 155,5 Mio. €) auf Disagiobeträge emittierter Schuldverschreibungen und aufgenommenen Darlehen gemäß § 250 Abs. 3 HGB. Zudem sind 83,6 Mio. € (Vorjahr: 98,9 Mio. €) aus Upfronts/Optionsprämien in Derivaten enthalten.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 238,1 Mio. € (Vorjahr: 249,2 Mio. €) betrifft mit 105,1 Mio. € (Vorjahr: 101,5 Mio. €) Upfronts/Optionsprämien für Derivate, 27,1 Mio. € (Vorjahr: 41,0 Mio. €) Emissionsdisagien von Pfandbriefen, mit 1,3 Mio. € (Vorjahr: 0,8 Mio. €) Disagiobeträge ausgereicherter Darlehen gemäß § 340e Abs. 2 Satz 2 HGB sowie mit 103,9 Mio. € (Vorjahr: 104,8 Mio. €) zinsähnliche Gebührenbestandteile.

(32) Latente Steuern

Zum 31. Dezember 2024 weist die Bank einen Überhang aktiver latenter Steuern in Höhe von 476,1 Mio. € (Vorjahr: 461,5 Mio. €) aus. Die latenten Steuern entsprechen den voraussichtlichen Steuerbelastungen und -entlastungen zukünftiger Geschäftsjahre und wurden unter Anwendung der unternehmensindividuellen und landesspezifischen Steuersätze, die voraussichtlich zum Zeitpunkt der Realisierung der zeitlichen Differenzen und Verrechnung der Verlustvorträge Gültigkeit haben, ermittelt.

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

Aktive latente Steuern wurden im Wesentlichen auf die steuerlich von der Handelsbilanz abweichende Bewertung von Forderungen an Kunden, die handelsrechtlich notwendigen Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften, Rechnungsabgrenzungsposten für vereinnahmte Darlehensgebühren sowie auf Pensionsrückstellungen gebildet. Auf Verlustvorträge entfielen aktive latente Steuern in Höhe von 36,7 Mio. € (Vorjahr: 19,2 Mio. €), die ausschließlich ausländische Betriebsstätten der Aareal Bank AG betreffen.

Die passiven latenten Steuern resultieren zum einen aus den Abspaltungsportfolien der ehemaligen WestImmo in Höhe von 4,8 Mio. € (Vorjahr: 7,1 Mio. €) und der ehemaligen Corealcredit Bank AG in Höhe von 3,5 Mio. € (Vorjahr: 3,7 Mio. €). Weiterhin wurden passive latente Steuern in Höhe von 8,8 Mio. € im Zusammenhang mit der steuerlich von der Handelsbilanz abweichenden Bewertung von Software gebildet. Sämtliche passiven latenten Steuern wurden wie im Vorjahr vollständig mit den aktiven latenten Steuern saldiert.

	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung im laufenden Geschäftsjahr
Mio. €			
Aktive latente Steuern	476,1	461,5	14,6
Passive latente Steuern	-	-	-
Summe	476,1	461,5	14,6

(33) Sonstige Verbindlichkeiten

Die Sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 19,5 Mio. €, Verbindlichkeiten aus dem passivischen Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung in Höhe von 606,7 Mio. € sowie Verbindlichkeiten aus dem Ausgleichsposten wegen der Abspaltung des Bankgeschäfts der Düsseldorf in Höhe von 36,5 Mio. €. Weiterhin werden hier Verbindlichkeiten aus Ergebnisabführungsverträgen in Höhe von 11,2 Mio. € und Steuerverbindlichkeiten in Höhe von 19,4 Mio. € bilanziert.

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

(34) Rückstellungen für Pensionen

Folgende Methoden und Annahmen sind den im Pensionsgutachten ermittelten Werten zugrunde gelegt, dabei wurden die Personalerhebung und die Festlegung eines prognostizierten Zinssatzes abweichend vom Bilanzstichtag zum 1. Oktober 2024 (Inventurstichtag) vorgenommen:

	31.12.2024	31.12.2023
Angewandtes versicherungsmathematisches Berechnungsverfahren	Projizierte Einmalbeitragsmethode	Projizierte Einmalbeitragsmethode
Grundlegende Annahmen der Berechnung		
Rechnungszinssatz in %	1,90	1,82
Bemessungszeitraum für Rechnungszinssatz	10 Jahre	10 Jahre
Fluktuation in %	3,00	3,00
Erwartete Lohn- und Gehaltssteigerungen in %	2,25	2,25
Dynamik der Anpassung der laufenden Renten in %	1,00 bzw. 2,25	1,00 bzw. 2,25
Zugrunde gelegte Sterbetafel	Richtlinien 2018 G von K. Heubeck	Richtlinien 2018 G von K. Heubeck

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

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

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

	31.12.2024	31.12.2023
Mio. €		
Pensionsverpflichtung	414,7	407,3
Beizulegender Zeitwert des Deckungsvermögens	326,4	298,1
Anschaffungskosten des Deckungsvermögens	339,1	332,2
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	88,3	109,2

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

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

	31.12.2024	31.12.2023
Mio. €		
Fondsanteile	295,2	267,0
Rückdeckungsversicherung	31,2	31,1
Beizulegender Zeitwert des Deckungsvermögens	326,4	298,1

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

	31.12.2024	31.12.2023
Mio. €		
Zinsaufwand der Pensionsverpflichtung	7,3	6,8
Erträge des Deckungsvermögens	22,5	20,7
Nettozinsaufwand	-15,2	-13,9

(35) Nachrangige Verbindlichkeiten

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

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

Zum Bilanzstichtag existiert eine (Vorjahr: eine) nachrangige Verbindlichkeit über 400,0 Mio. € (Vorjahr: 80,0 Mio. €). Diese wird mit 5,625 % p. a. fest verzinst und ist fällig am 12.12.2034.

Die Zinsaufwendungen für die gesamten nachrangigen Verbindlichkeiten belaufen sich auf 19,1 Mio. € (Vorjahr: 16,5 Mio. €). Hierin enthalten sind abgrenzte, noch nicht fällige Zinsen in Höhe von 6,9 Mio. € (Vorjahr: 8,8 Mio. €).

(36) Instrumente des zusätzlichen aufsichtsrechtlichen Kernkapitals

Additional-Tier-1-Anleihe (AT1-Anleihe)

Der Vorstand hat am 13. November 2014 aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 21. Mai 2014 Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von 300 Mio. € mit einer Stückelung von 200.000 € und einem anfänglichen Zins von 7,625 % p. a. ausgegeben.

Die Schuldverschreibungen wurden ab Verzinsungsbeginn bis zum 30. April 2020 mit einem Zinssatz von 7,625 % p. a. verzinst. Für jede nachfolgende Zinsperiode entspricht der Zinssatz dem am jeweiligen Zinsfestlegungstag bestimmten Ein-Jahres-EUR-Swap-Satz zuzüglich einer Marge von 7,18 % p. a.

Die Schuldverschreibungen begründen nicht besicherte nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin.

Bei Eintritt eines Auslöseereignisses sind der Rückzahlungsbetrag und der Nennbetrag jeder Schuldverschreibung um den Betrag der betreffenden Herabschreibung zu reduzieren. Die Herabschreibung ist pro rata mit sämtlichen anderen Instrumenten des zusätzlichen Kernkapitals im Sinne der CRR, die eine Herabschreibung bei Eintritt des Auslöseereignisses vorsehen, vorzunehmen. Ein Auslöseereignis tritt ein, wenn die in Artikel 92 Absatz 1 Buchstabe a CRR bzw. einer Nachfolgeregelung genannte harte Kernkapitalquote bezogen auf die Institutsgruppe der Emittentin unter 7,0 % fällt. Nach der Vornahme einer Herabschreibung können der Nennbetrag sowie der Rückzahlungsbetrag jeder Schuldverschreibung in jedem der Reduzierung nachfolgenden Geschäftsjahr der Emittentin bis zur vollständigen Höhe des ursprünglichen Nennbetrags unter bestimmten Bedingungen wieder hochgeschrieben werden.

Die Schuldverschreibungen können insgesamt, jedoch nicht teilweise, nach Wahl der Emittentin und vorbehaltlich der vorherigen Zustimmung der zuständigen Aufsichtsbehörde mit einer Kündigungsfrist von nicht weniger als 30 und nicht mehr als 60 Tagen gekündigt und zu ihrem Rückzahlungsbetrag (unter Berücksichtigung einer etwaigen Herabschreibung) zuzüglich bis zum Rückzahlungstag aufgelaufener Zinsen (soweit die Zinszahlung nach den Anleihebedingungen nicht ausgefallen oder ausgeschlossen ist) zurückgezahlt werden, wenn die in den Anleihebedingungen genannten steuerlichen oder regulatorischen Gründe vorliegen. Darüber hinaus kann die Emittentin die Schuldverschreibungen insgesamt, jedoch nicht teilweise, vorbehaltlich der vorherigen Zustimmung der zuständigen Aufsichtsbehörde unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von nicht weniger als 30 Tagen erstmals zum 30. April 2020 und danach zu jedem Zinszahlungstag kündigen und zu ihrem Rückzahlungsbetrag zuzüglich bis zum Rückzahlungstag aufgelaufener Zinsen zurückzahlen

Mit Veröffentlichung vom 14. Januar 2025 hat die Aareal Bank die bisherige ausstehende AT-I Anleihe über 300 Mio. € mit Wirkung zum 30. April 2025 vollumfänglich gekündigt. Anstelle dessen hat die Aareal Bank eine neue Emission einer AT-I Anleihe über den Gesamtnennbetrag von 425 Mio. USD herausgegeben.

Die Zinsaufwendungen für die Schuldverschreibungen belaufen sich auf 32,6 Mio. € (Vorjahr: 29,1 Mio. €). Hierin enthalten sind abgegrenzte, noch nicht fällige Zinsen in Höhe von 21,8 Mio. € (Vorjahr: 22,0 Mio. €).

(37) Eigenkapital

Das Eigenkapital entwickelte sich wie folgt:

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage		Bilanzgewinn	Summe Eigenkapital
			gesetzliche Rücklage	andere Gewinnrücklagen		
Mio. €						
Stand 01.01.2024	179,6	727,8	4,5	935,7	452,3	2.299,9
Zuführungen aus Jahresüberschuss 2024	-	-	-	-	1.988,1	1.988,1
Stand 31.12.2024	179,6	727,8	4,5	935,7	2.440,4	4.288,0

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

Gezeichnetes Kapital

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

Eigene Aktien

Der Vorstand wurde von der Hauptversammlung durch Beschluss vom 27. Mai 2020 gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 7 AktG ermächtigt, bis zum 26. Mai 2025 zum Zweck des Wertpapierhandels eigene Aktien zu Preisen zu erwerben und zu verkaufen, die den durchschnittlichen Schlusskurs der Aktie im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten drei Handelstagen vor dem jeweiligen Erwerb oder der jeweiligen Eingehung einer Verpflichtung zum Erwerb um jeweils maximal 10 % unter- oder übersteigen dürfen. Dabei darf der Bestand der zu diesem Zweck erworbenen Aktien am Ende keines Tages 5 % des Grundkapitals der Aareal Bank AG übersteigen.

Darüber hinaus wurde der Vorstand durch Beschluss der Hauptversammlung vom 27. Mai 2020 gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, bis zum 26. Mai 2025 eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des Grundkapitals zu jedem zulässigen Zweck zu erwerben. Der Erwerb darf über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots zu den im Beschluss näher

festgelegten Erwerbspreisen, die sich am Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft orientieren, erfolgen. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmalig oder mehrmals und auch durch die unmittelbaren oder mittelbaren Tochtergesellschaften der Aareal Bank AG ausgeübt werden.

Die aufgrund dieser oder einer früheren Ermächtigung erworbenen Aktien können mit Zustimmung des Aufsichtsrats auch außerhalb der Börse und ohne ein Angebot an alle Aktionäre unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre veräußert werden, wenn die veräußerten Aktien insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht übersteigen und der Ausgabebetrag den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet oder wenn die Veräußerung gegen Sachleistung bzw. zur Bedienung von Rechten aus Wandelschuldverschreibungen oder Optionsschuldverschreibungen erfolgt, auch wenn sie von Tochtergesellschaften ausgegeben wurden. Außerdem können die eigenen Aktien zur Erfüllung von Umtausch- oder Bezugsrechten aus Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen anstelle neuer Aktien aus bedingter Kapitalerhöhung ausgegeben werden. Die Aktien können auch eingezogen werden, ohne dass die Einziehung oder ihre Durchführung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf.

Ergänzend wurde der Vorstand ermächtigt, den Erwerb eigener Aktien auch unter Einsatz von Put- oder Call-Optionen durchzuführen. Alle Aktienerwerbe unter Einsatz von Derivaten sind dabei auf Aktien in einem Umfang von höchstens 5 % des Grundkapitals beschränkt. Die Aktienerwerbe sind darüber hinaus auf die 10-%-Grenze der Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien anzurechnen. Werden eigene Aktien unter Einsatz von Eigenkapitalderivaten erworben, ist ein Recht der Aktionäre, solche Derivategeschäfte mit der Gesellschaft abzuschließen, in entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgeschlossen.

Genehmigtes Kapital

Es besteht ein genehmigtes Kapital, das die Hauptversammlung am 10. August 2023 geschaffen hat. Danach ist der Vorstand ermächtigt, in der Zeit bis zum 9. August 2028 mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage, einmalig oder mehrmals, jedoch insgesamt um einen Nennbetrag von höchstens bis zu 89.785.830 € zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2023). Im Fall einer Barkapitalerhöhung ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen, sofern der Vorstand nicht von seiner Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss Gebrauch macht. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats in folgenden Fällen über den Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu entscheiden:

- a) bei einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen, wenn der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien der Gesellschaft zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabetrags nicht wesentlich unterschreitet. Diese Ermächtigung gilt jedoch nur mit der Maßgabe, dass die unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegebenen Aktien insgesamt 10 % des Grundkapitals weder zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung noch – wenn dieser Betrag geringer ist – zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung überschreiten dürfen. Auf diese Begrenzung von 10 % des Grundkapitals sind Aktien anzurechnen, die in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zum Zeitpunkt ihrer Ausnutzung ausgegeben oder veräußert wurden. Ebenfalls anzurechnen sind Aktien, die aufgrund von während der Laufzeit dieser Ermächtigung entsprechend § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrechten auf Aktien ausgegeben wurden bzw. noch ausgegeben werden können; oder
- b) für Spitzenbeträge, soweit sie bei der Festlegung des jeweiligen Bezugsverhältnisses entstehen; oder
- c) soweit es zum Verwässerungsschutz erforderlich ist, um Inhabern von Optionsschuldverschreibungen oder Gläubigern von Wandelschuldverschreibungen, die von der Gesellschaft oder einem mit ihr verbundenen Unternehmen ausgegeben wurden oder werden, ein Bezugsrecht in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Wandel- oder Optionsrechte bzw. nach Erfüllung von Wandlungspflichten zustünde; oder
- d) für einen Betrag von bis zu 4.000.000 €, um hierfür Mitarbeitern der Gesellschaft oder mit ihr verbundener Unternehmen Aktien zum Bezug anzubieten; oder
- e) im Fall einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder von Beteiligungen an Unternehmen oder von sonstigen Vermögensgegenständen.

Die vorstehende Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss bei Barkapitalerhöhungen ist insgesamt auf einen Betrag von 10 % des Grundkapitals beschränkt, der weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung noch im Zeitpunkt der Ausnutzung dieser Ermächtigung überschritten werden darf. Auf die vorgenannte 10-%-Grenze sind darüber hinaus auch eigene Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts veräußert werden, sowie diejenigen Aktien, die zur Bedienung von Schuldverschreibungen ausgegeben werden, sofern die Schuldverschreibungen während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre ausgegeben wurden. Die nach den vorstehenden Vorgaben verminderte Höchstgrenze wird mit Wirksamwerden einer nach der Verminderung von der Hauptversammlung beschlossenen neuen Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre wieder erhöht, soweit die neue Ermächtigung reicht, höchstens aber bis zu 10 % des Grundkapitals nach den vorstehenden Vorgaben.

Das genehmigte Kapital ist noch nicht ausgenutzt worden.

Bedingtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 10. August 2023 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 9. August 2028 einmalig oder mehrmals Genussscheine mit oder ohne Laufzeitbegrenzung gegen Bar- oder Sachleistung von bis zu insgesamt 1.000.000.000 € auszugeben. Die Genussscheine müssen so ausgestaltet sein, dass die auf sie bei Ausgabe eingezahlten Mittel nach Maßgabe der zum Zeitpunkt ihrer Ausgabe geltenden Rechtsvorschriften als bankaufsichtsrechtliche Eigenmittel anerkannt werden können. Die unter dieser Ermächtigung auszugebenden Genussscheine und anderen hybriden Schuldverschreibungen können ein Wandlungsrecht für den Inhaber vorsehen, die nach näherer Maßgabe ihrer jeweiligen Bedingungen dazu berechtigen bzw. verpflichten, Aktien der Gesellschaft zu beziehen. Wandlungsrechte bzw. -pflichten dürfen nur auf Stückaktien der Gesellschaft, die auf den Namen lauten, mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft von bis zu 89.785.830 € ausgegeben bzw. begründet werden. Die Summe der Aktien, die auszugeben sind, um Wandlungs- oder Optionsrechte bzw. Wandlungspflichten aus Genussscheinen bzw. hybriden Schuldverschreibungen zu bedienen, welche nach dieser Ermächtigung ausgegeben werden, darf unter Anrechnung der Aktien, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung aus einer anderen Ermächtigung ausgegeben werden (insb. aus einem genehmigten Kapital), einen Betrag des Grundkapitals von 89.785.830 € (entspricht ca. 50 % des derzeitigen Grundkapitals) nicht überschreiten. Der Vorstand kann das Bezugsrecht der Aktionäre auf die Genussrechte mit Zustimmung des Aufsichtsrats in bestimmten Fällen ausschließen.

Demgemäß ist das Grundkapital um bis zu 89.785.830 € durch Ausgabe von bis zu 29.928.610 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2023). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie (i) die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen, die die Gesellschaft oder eine unmittelbar oder mittelbar im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehende Gesellschaft aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 10. August 2023 bis zum 9. August 2028 ausgegeben hat, von Wandlungsrechten aus diesen Wandelschuldverschreibungen Gebrauch machen oder (ii) die zur Wandlung verpflichteten Inhaber von durch die Gesellschaft oder einer unmittelbar oder mittelbar im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehenden Gesellschaft aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 10. August 2023 bis zum 9. August 2028 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen ihre Pflicht zur Wandlung erfüllen oder (iii) die Gesellschaft von einer Ersetzungsbefugnis Gebrauch macht; soweit nicht eigene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden oder, in den vorgenannten Fällen (i) und (ii), nicht ein Barausgleich gewährt wird. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch die Ausübung von Wandlungsrechten oder durch die Erfüllung von Wandlungspflichten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

Das bedingte Kapital ist bislang noch nicht ausgenutzt worden.

(38) Eventualverbindlichkeiten und andere Verpflichtungen

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

Die Eventualverbindlichkeiten resultieren aus Bürgschafts- und Gewährleistungsverträgen. Auf inländische Kreditnehmer entfallen 7,0 Mio. € (Vorjahr: 5,8 Mio. €) und auf ausländische Kreditnehmer 3,5 Mio. € (Vorjahr: 4,0 Mio. €).

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

Die unwiderruflichen Kreditzusagen betreffen Kredit- und Darlehenszusagen. Auf die inländischen Kreditnehmer entfallen 146,5 Mio. € (Vorjahr: 121,5 Mio. €) und auf die ausländischen Kreditnehmer 1.002,7 Mio. € (Vorjahr: 927,6 Mio. €). Gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen Kreditzusagen in Höhe von 285,4 Mio. € (Vorjahr 33,0 Mio. €).

(39) Nicht bilanzierte Geschäfte und sonstige Verpflichtungen

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

Angaben zu Pensionsgeschäften und Derivaten sind nachfolgend im Anhang dargestellt.

Rechtsstreitigkeiten, welche die Bank nach rechtlicher Prüfung mit einer überwiegenden Erfolgswahrscheinlichkeit bewertet und daher nicht passiviert, belaufen sich wahrscheinlichkeitsgewichtet auf 31,9 Mio. € (Vorjahr: 28,5 Mio. €).

Steuerliche Risiken, die aus der unterschiedlichen Beurteilung steuerlicher Sachverhalte und möglicher Rechtsänderungen resultieren, belaufen sich wahrscheinlichkeitsgewichtet auf 44,9 Mio. € (Vorjahr: 43,6 Mio. €).

Aus der Bankenabgabe, den Beiträgen zur Entschädigungseinrichtung deutscher Banken und der Umlage zum Einlagensicherungsfonds bestehen unwiderrufliche Zahlungsverpflichtungen. Diese Zahlungsverpflichtungen sind entweder barbesichert oder es wurden Wertpapiere als Sicherheit verpfändet. Im Geschäftsjahr 2024 erhöhten sich die unwiderruflichen Zahlungsverpflichtungen um 2,8 Mio. €, diese entfallen gänzlich auf die Entschädigungseinrichtung deutscher Banken. Zum 31.12.2024 betragen die unwiderruflichen Zahlungsverpflichtungen 50,9 Mio. €, davon entfallen 33,0 Mio. € auf die Bankenabgabe, 12,1 Mio. € auf die Entschädigungseinrichtung deutscher Banken und 5,8 Mio. € auf die Umlage zum Einlagensicherungsfonds. Die Barsicherheiten sind in den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen und die als Sicherheit verpfändeten Wertpapiere unter den Schuldverschreibungen und anderen festverzinslichen Wertpapieren.

(40) Restlaufzeitengliederung

	31.12.2024	31.12.2023
Mio. €		
Forderungen an Kreditinstitute	4.695,1	4.486,0
mit einer Restlaufzeit von		
täglich fällig	3.878,2	2.372,6
bis drei Monate	157,5	1.296,3
mehr als drei Monate bis ein Jahr	-	197,2
mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	25,0	23,4
mehr als fünf Jahre	-	-
anteilige Zinsen	634,4	596,5
Forderungen an Kunden	32.842,5	32.728,9
mit einer Restlaufzeit von		
täglich fällig	109,0	113,5
bis drei Monate	853,8	809,1
mehr als drei Monate bis ein Jahr	3.837,0	7.020,7
mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	25.276,9	21.109,6
mehr als fünf Jahre	2.544,9	3.469,1
anteilige Zinsen	220,9	206,9
Schuldverschreibungen u. a. festverzinsliche Wertpapiere im Folgejahr fällig werdend (Nennbetrag)	454,7	295,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.209,5	5.381,4
mit einer Restlaufzeit von		
täglich fällig	699,8	459,8
bis drei Monate	1.008,9	1.221,3
mehr als drei Monate bis ein Jahr	954,8	455,2
mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	2.343,0	2.267,3
mehr als fünf Jahre	401,9	228,3
anteilige Zinsen	801,1	749,5
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	18.477,6	20.925,6
mit einer Restlaufzeit von		
täglich fällig	8.887,4	9.829,4
bis drei Monate	4.216,5	5.020,4
mehr als drei Monate bis ein Jahr	783,2	976,8
mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	1.298,3	1.587,9
mehr als fünf Jahre	3.177,8	3.374,5
anteilige Zinsen	114,4	136,6
Begebene Schuldverschreibungen im Folgejahr fällig werdend (Nennbetrag)	2.752,0	2.500,0
Andere verbrieftete Verbindlichkeiten	-	-

(41) Anteilsbesitz

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

lfd. Nr.	Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital Mio. €	Ergebnis Mio. €
1	Aareal Bank Asia Ltd.	Singapur	100,0	68,4 Mio. SGD	11,4 Mio. SGD ¹⁾
2	Aareal Capital Corporation	Wilmington	100,0	439,0 Mio. USD	-113,3 Mio. USD ¹⁾
3	Aareal Gesellschaft für Beteiligungen und Grundbesitz Erste mbH & Co. KG	Wiesbaden	94,9	2,9	0,0 ¹⁾
4	Aareal Holding Realty LP	Wilmington	100,0	428,1 Mio. USD	-1,8 Mio. USD ¹⁾
5	Aareal Immobilien Beteiligungen GmbH	Wiesbaden	100,0	599,4	0,0 ³⁾
6	Apex Owner NY LLC	Wilmington	98,0	16,2 Mio. USD	0,0 Mio. USD ¹⁾
7	BauContact Immobilien GmbH	Wiesbaden	100,0	19,9	0,8 ¹⁾
8	BauGrund Immobilien-Management GmbH i.L.	Bonn	100,0	0,5	0,0 ²⁾
9	BVG - Grundstücks- und Verwertungsgesellschaft mit beschränkter Haftung	Frankfurt	100,0	5,3	0,0 ³⁾
10	Cave Nuove S.p.A.	Rom	100,0	0,9	-2,7 ¹⁾
11	Chronos Beteiligungen GmbH (vormals: Aareal Beteiligungen AG)	Frankfurt	100,0	167,0	0,0 ³⁾
12	collect Artificial Intelligence GmbH	Hamburg	100,0	2,7	0,0 ³⁾
13	Creda Rate	Köln	12,9	4,7	0,6 ⁴⁾
14	Deutsche Bau- und Grundstücks-Aktiengesellschaft i.L.	Bonn	95,0	0,5	-1,9 ¹⁾
15	Deutsche Structured Finance GmbH	Wiesbaden	100,0	1,6	0,3 ¹⁾
16	DHB Verwaltungs AG	Wiesbaden	100,0	5,1	0,0 ³⁾
17	DSF PP Justizzentrum Thüringen GmbH & Co. KG	Bremen	48,4	0,2	0,0 ²⁾
18	First Financial Software GmbH	Mainz	25,1	7,2	19,1 ¹⁾
19	Galleria City Holding Company LLC	Wilmington	95,0	154,5 Mio. USD	-4,0 Mio. USD ¹⁾
20	Galleria City Holding Company Member 2 LLC	Wilmington	95,0	0,0 Mio. USD	0,0 Mio. USD ¹⁾
21	Galleria City Partners LP	Wilmington	95,0	168,8 Mio. USD	0,0 Mio. USD ¹⁾
22	Galleria Manager Realty LLC	Wilmington	100,0	0,0 Mio. USD	0,0 Mio. USD ¹⁾
23	Houses Nominee Ltd.	London	70,0	0,0	0,0 ¹⁾
24	Izalco Spain S.L.	Madrid	100,0	7,9	-2,0 ¹⁾

¹⁾ Vorläufige Angaben per 31. Dezember 2024

²⁾ Eigenkapital und Ergebnis per 31. Dezember 2023

³⁾ Ergebnisabführungsvertrag/Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag

⁴⁾ Eigenkapital und Ergebnis per 31. Dezember 2022

lfd. Nr.	Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital Mio. €	Ergebnis Mio. €
25	La Sessola Holding GmbH	Wiesbaden	100,0	70,0	0,0 ¹⁾
26	La Sessola S.r.l.	Rom	100,0	46,6	-1,5 ¹⁾
27	La Sessola Service S.r.l.	Rom	100,0	0,1	-0,6 ¹⁾
28	Luce San Giovanni S.r.l.	Rom	100,0	5,9	0,0 ¹⁾
29	Manager Realty LLC	Wilmington	100,0	0,0 Mio. USD	0,0 Mio. USD ¹⁾
30	Mercadea S.r.l.	Rom	100,0	15,8	0,3 ¹⁾
31	Met Manager Realty LLC	Wilmington	100,0	0,0 Mio. USD	0,0 Mio. USD ¹⁾
32	Met Tower Venture LP	Wilmington	98,0	100,1 Mio. USD	2,4 Mio. USD ¹⁾
33	Met Tower Owner LLC	Wilmington	98,0	10,7 Mio. USD	-5,6 Mio. USD ¹⁾
34	Mount Street Group Limited	London	20,0	-6,0 Mio. GBP	-12,5 Mio. GBP ²⁾
35	Northpark Realty LP	Wilmington	100,0	71,7 Mio. USD	-19,0 Mio. USD ¹⁾
36	Oakland Beneficiary LLC	Wilmington	100,0	0,0 Mio. USD	0,0 Mio. USD ¹⁾
37	Participation Achte Beteiligungs GmbH	Wiesbaden	100,0	4,3	0,0 ¹⁾
38	Participation Elfte Beteiligungs GmbH	Wiesbaden	100,0	0,0	0,0 ³⁾
39	Participation Zehnte Beteiligungs GmbH	Wiesbaden	100,0	10,6	0,0 ³⁾
40	Participation Zwölfte Beteiligungs GmbH	Wiesbaden	100,0	0,0	0,0 ³⁾
41	plusForta GmbH	Düsseldorf	100,0	0,2	0,0 ¹⁾
42	PropTech1 Fund I GmbH & Co. KG	Berlin	9,6	50,2	-0,7 ²⁾
43	Sole Sopra Cinquina S.r.l.	Rom	100,0	7,8	0,0 ¹⁾
44	Summit Holdings NY LLC	Wilmington	98,0	16,2 Mio. USD	0,0 Mio. USD ¹⁾
45	Terrain Beteiligungen GmbH	Wiesbaden	94,0	63,6	0,7 ¹⁾
46	Terrain Herzogpark GmbH & Co. KG	Wiesbaden	100,0	22,6	0,0 ¹⁾
47	Terrain Management GmbH	Wiesbaden	100,0	2,6	0,0 ¹⁾
48	Tintoretto Rome S.r.l.	Rom	100,0	45,3	-1,2 ¹⁾
49	Westdeutsche Immobilien Servicing AG	Mainz	100,0	50,1	0,0 ³⁾
50	Westhafen Haus GmbH & Co. Projektentwicklungs KG	Frankfurt	25,0	0,0	0,0 ²⁾
51	146 Geary CA LLC	Wilmington	100,0	19,5 Mio. USD	-1,3 Mio. USD ¹⁾
52	220 Post CA LLC	Wilmington	100,0	49,0 Mio. USD	-2,2 Mio. USD ¹⁾
53	1015 15TH Street DC LLC	Wilmington	100,0	46,2 Mio. USD	-1,0 Mio. USD ¹⁾

¹⁾ Vorläufige Angaben per 31. Dezember 2024

²⁾ Eigenkapital und Ergebnis per 31. Dezember 2023

³⁾ Ergebnisabführungsvertrag/Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag

⁴⁾ Eigenkapital und Ergebnis per 31. Dezember 2022

(42) Als Sicherheit übertragene Vermögensgegenstände

Für die nachfolgenden Verbindlichkeiten wurden Vermögensgegenstände im angegebenen Wert übertragen:

Mio. €	31.12.2024	31.12.2023
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.904,4	2.768,5
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	6,7	7,3
Gesamt	2.911,1	2.775,8

Für die unwiderruflichen Zahlungsverpflichtungen aus der Bankenabgabe wurden Barsicherheiten, inkl. anteiliger Zinsen, in Höhe von 34,1 Mio. € übertragen (Vorjahr: 49,0 Mio. €). Für die im Vorjahr noch enthaltenen Beiträge zur Entschädigungseinrichtung deutscher Banken und dem Einlagensicherungsfonds wurden erstmals Wertpapiere als Sicherheiten in Höhe von 23,1 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €) verpfändet.

Für die Aufnahme gezielter längerfristiger Refinanzierungsgeschäfte (TLTROs) wurden Vermögensgegenstände mit einem Buchwert von 0,0 Mio. € (Vorjahr: 1.130,4 Mio. €) als Sicherheit übertragen.

(43) Pensionsgeschäfte

Es wurden zum 31. Dezember 2024 1.007,7 Mio. € Schuldverschreibungen via Repo-Geschäfte in Pension gegeben (Vorjahr: - Mio. €).

(44) Fremdwährung

Der Gesamtbetrag der Vermögensgegenstände in Fremdwährung belief sich am Bilanzstichtag auf umgerechnet 19.145,2 Mio. € (Vorjahr: 18.947,3 Mio. €), der Schulden auf 3.647,1 Mio. € (Vorjahr: 2.409,2 Mio. €). Den Fremdwährungsbeständen stehen teilweise entsprechende Devisentermingeschäfte und Währungs-Swaps gegenüber.

(45) Termingeschäfte

Zum 31. Dezember 2024 bestanden folgende Termingeschäfte:

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

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

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

31. Dezember 2024

	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Gesamt
Mio. €					
Zinsbezogene Geschäfte					
Zins-Swaps					
Mittelzuflüsse	504,3	1.071,2	3.144,9	1.549,8	6.270,2
Mittelabflüsse	600,8	1.104,8	3.431,9	1.660,4	6.797,9
Caps, Floors					
Mittelzuflüsse	7,7	11,4	17,3	-	36,4
Mittelabflüsse	7,7	11,4	17,3	-	36,4
Währungsbezogene Geschäfte					
Devisenkassa- und -termingeschäfte					
Mittelzuflüsse	2.058,0	-	-	-	2.058,0
Mittelabflüsse	2.050,2	-	-	-	2.050,2
Zins-/Währungs-Swaps					
Mittelzuflüsse	1.277,8	3.266,4	9.567,2	-	14.111,4
Mittelabflüsse	1.331,9	3.633,8	10.234,9	13,3	15.213,9
Mittelzuflüsse insgesamt	3.847,8	4.349,0	12.729,4	1.549,8	22.476,0
Mittelabflüsse insgesamt	3.990,6	4.750,0	13.684,1	1.673,7	24.098,4

31. Dezember 2023

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

In der nachstehenden Übersicht werden die positiven und negativen Marktwerte aggregiert auf Produktebene ohne Berücksichtigung von Sicherheiten und Netting-Vereinbarungen angegeben. Derivative Instrumente werden – sofern kein Börsenkurs vorliegt – anhand allgemein anerkannter und marktüblicher Verfahren auf der Basis aktueller Marktparameter (Zinskurven, Volatilitätsfaktoren u. a.) bewertet. Hierbei kommen Standardverfahren und -modelle wie z. B. Discounted-Cashflow-Verfahren und Optionspreismodelle zum Einsatz. Komplexe Produkte werden nach Zerlegung in die einzelnen Bestandteile bewertet. Für die nicht zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten derivativen Finanzinstrumente per 31. Dezember 2024 werden die beizulegenden Zeitwerte inklusive Zinsabgrenzung angegeben.

	31.12.2024			31.12.2023	
	Nominal	Marktwerte		Marktwerte	
Mio. €		positiv	negativ	positiv	negativ
Zinsbezogene Geschäfte	76.202,5	997,0	1.869,6	1.270,0	2.375,9
OTC-Produkte					
Zins-Swaps	66.265,7	964,4	1.837,0	1.172,8	2.278,8
Caps, Floors	9.936,8	32,6	32,6	97,2	97,1
Währungsbezogene Geschäfte	15.786,6	148,0	701,3	269,3	313,8
OTC-Produkte					
Devisenkassa- und -termingeschäfte	2.058,0	11,0	1,5	9,3	3,5
Zins-/Währungs-Swaps	13.728,6	137,0	699,8	260,0	310,3
Gesamt	91.989,1	1.145,0	2.570,9	1.539,3	2.689,7

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

Derivate wurden mit folgenden Kontrahenten abgeschlossen:

	Marktwerte 31.12.2024		Marktwerte 31.12.2023	
	positiv	negativ	positiv	negativ
Mio. €				
OECD öffentliche Stellen	-	-	-	-
OECD-Banken	1.106,8	2.512,2	1.496,0	2.557,6
Nicht OECD-Banken	-	-	-	-
Unternehmen und Privatpersonen	38,2	58,7	43,3	132,2
Gesamt	1.145,0	2.570,9	1.539,3	2.689,8

Sonstige Angaben

(46) Angaben nach § 28 Pfandbriefgesetz

Kommunalgeschäft

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

31. Dezember 2024

	Deckungs- masse	Pfandbriefe im Umlauf ¹⁾	Überdeckung	Gesetzliche Überdeckung ²⁾	Vertragliche Überdeckung ³⁾	Freiwillige Überdeckung ⁴⁾
Mio. €						
Nennwert	1.144,4	921,3	223,1	39,3	-	183,8
davon Derivate	-	-	-	-	-	-
Barwert	1.305,6	1.023,1	282,5	20,5	-	262,0
davon Derivate	-	-	-	-	-	-
Risikobarwert⁵⁾	1.223,2	990,1	233,1	-	-	-

31. Dezember 2023

	Deckungs- masse	Pfandbriefe im Umlauf ¹⁾	Überdeckung	Gesetzliche Überdeckung ²⁾	Vertragliche Überdeckung ³⁾	Freiwillige Überdeckung ⁴⁾
Mio. €						
Nennwert	1.141,7	1.018,7	123,0	40,6	-	82,3
davon Derivate	-	-	-	-	-	-
Barwert	1.286,4	1.131,6	154,8	22,6	-	132,2
davon Derivate	-	-	-	-	-	-
Risikobarwert⁵⁾	1.181,2	1.077,9	103,3	-	-	-

¹⁾ Davon in den Eigenbestand übernommen: - Mio. € (Vorjahr: - Mio. €)

²⁾ Gesetzliche Überdeckung nach dem

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

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

³⁾ Vertragliche Überdeckung: Vertraglich zugesicherte Überdeckung

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

⁵⁾ Dynamische Methode gem. § 5 PfandBarwertV/statische Methode gem. § 6 PfandBarwertV

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

	31.12.2024			31.12.2023		
	Deckungs- masse	Pfandbriefe im Umlauf ¹⁾	Pfandbriefe im Umlauf Fälligkeitsver- schiebung (12 Monate) ¹⁾²⁾	Deckungs- masse	Pfandbriefe im Umlauf ¹⁾	Pfandbriefe im Umlauf Fälligkeitsver- schiebung (12 Monate) ¹⁾²⁾
Mio. €						
bis zu 6 Monate	15,3	113,5	-	65,4	19,2	-
mehr als 6 Monate bis zu 12 Monaten	25,3	142,4	-	22,3	78,5	-
mehr als 12 Monate bis zu 18 Monaten	71,2	26,2	113,5	15,6	113,3	19,2
mehr als 18 Monate bis zu 2 Jahren	54,6	88,4	142,4	10,6	142,4	78,5
mehr als 2 Jahre bis 3 Jahre	39,3	196,8	114,5	80,3	114,5	255,7
mehr als 3 Jahre bis 4 Jahre	154,6	81,0	196,8	29,9	196,8	114,5
mehr als 4 Jahre bis 5 Jahre	14,6	24,8	81,0	110,3	81,0	196,8
mehr als 5 Jahre bis 10 Jahre	248,4	202,8	149,9	124,0	149,9	146,4
mehr als 10 Jahre	521,0	45,4	123,1	683,3	123,1	207,6
Gesamt	1.144,3	921,3	921,2	1.141,7	1.018,7	1.018,7

¹⁾ Davon in den Eigenbestand übernommen: - Mio. € (Vorjahr: - Mio. €)

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

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

	2024	2023
Mio. €		
Stufen		
bis 10 Mio. €	92,8	111,0
mehr als 10 Mio. € bis 100 Mio. €	362,1	419,2
mehr als 100 Mio. €	689,5	611,5
Gesamt	1.144,4	1.141,7

Verteilung der nennwertig als Deckung für Öffentliche Pfandbriefe verwendeten Forderungen auf die einzelnen Staaten, in denen der Schuldner bzw. die gewährleistende Stelle ihren Sitz hat, aufgeschlüsselt gemäß § 28 Abs. 3 Nr. 2 PfandBG:

31. Dezember 2024

	Gesamt	in der Summe enthaltene Gewähr- leistungen aus Gründen der Export- förderung	davon geschuldet von			davon gewährleistet von				
			Staat	Gebiets- körperschaften		sonstige	Staat	Gebiets- körperschaften		sonstige
			regionale	örtliche			regionale	örtliche		
Mio. €										
Staaten										
Deutschland	899,4	-	-	661,7	165,6	16,5	45,0	-	10,6	-
Japan	20,0	-	-	-	20,0	-	-	-	-	-
Österreich	225,0	-	200,0	25,0	-	-	-	-	-	-
Gesamt	1.144,4	-	200,0	686,7	185,6	16,5	45,0	-	10,6	-

31. Dezember 2023

	Gesamt	in der Summe enthaltene Gewähr- leistungen aus Gründen der Export- förderung	davon geschuldet von			davon gewährleistet von				
			Staat	Gebiets- körperschaften		sonstige	Staat	Gebiets- körperschaften		sonstige
			regionale	örtliche			regionale	örtliche		
Mio. €										
Staaten										
Deutschland	861,7	-	-	626,8	190,7	26,1	-	0,7	17,4	-
Japan	20,0	-	-	-	20,0	-	-	-	-	-
Österreich	260,0	-	200,0	25,0	-	-	35,0	-	-	-
Gesamt	1.141,7	-	200,0	651,8	210,7	26,1	35,0	0,7	17,4	-

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

31. Dezember 2024

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

31. Dezember 2023

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

Weitere Kennzahlen zu umlaufenden Pfandbriefen und dafür verwendete Deckungswerte:

		2024	2023
Umlaufende Pfandbriefe	Mio. €	921,3	1.018,7
davon Anteil festverzinslicher Pfandbriefe	%	97,3	97,5
davon in den Eigenbestand übernommen	Mio. €	-	-
Deckungsmasse	Mio. €	1.144,4	1.141,7
davon Gesamtbetrag der Forderungen nach § 20 Abs. 1 und Abs. 2 PfandBG, die die Grenzen nach § 20 Abs. 3 PfandBG überschreiten	Mio. €	-	-
davon Gesamtbetrag der Forderungen, der oberhalb der %-Werte nach § 20 Abs. 2 Nr. 2 PfandBG liegt	Mio. €	-	-
davon Gesamtbetrag der Forderungen, der oberhalb der %-Werte nach § 20 Abs. 2 Nr. 3 PfandBG liegt	Mio. €	-	-
davon Anteil festverzinslicher Deckungsmasse	%	94,9	94,5
davon Anteil, für die oder für deren Schuldner ein Ausfall gemäß Art. 178 Absatz 1 CRR als eingetreten gilt	Mio. €	-	-

Nettobarwert nach § 6 Pfandbrief-Barwertverordnung je Fremdwährung:

	2024	2023
Saldo aus Aktiv-/Passivseite in Mio. € je Währung		
EUR ¹⁾	-	103,3
CHF	-	-
GBP	-	-

¹⁾ EUR-Wert wird nicht mehr ausgewiesen, da keine Fremdwährung

		2024	2023
Kennzahlen zur Liquidität			
Größte sich innerhalb der nächsten 180 Tage ergebende negative Summe i. S. des § 4 Abs. 1a S. 3 PfandBG (Liquiditätsbedarf)	Mio. €	99,2	-0,1
Tag, an dem sich die größte negative Summe ergibt	Tag	176	3
Gesamtbetrag der Deckungswerte, welche die Anforderungen von § 4 Abs. 1a S. 3 PfandBG erfüllen (Liquiditätsdeckung)	Mio. €	145,8	70,9
Kennzahlen Derivate			
Anteil der Derivategeschäfte an den Deckungsmassen			
gemäß § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 PfandBG (Bonitätsstufe 3)	%	-	-
gemäß § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 PfandBG (Bonitätsstufe 2)	%	-	-
gemäß § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 c PfandBG (Bonitätsstufe 1)	%	-	-
Anteil der Derivategeschäfte an den zu deckenden Verbindlichkeiten			
gemäß § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 PfandBG (Bonitätsstufe 3)	%	-	-
gemäß § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 PfandBG (Bonitätsstufe 2)	%	-	-
gemäß § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 c PfandBG (Bonitätsstufe 1)	%	-	-

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

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

Informationen zur Verschiebung der Fälligkeit der Pfandbriefe

Voraussetzungen für die Verschiebung der Fälligkeit der Pfandbriefe

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

Befugnisse des Sachwalters bei Verschiebung der Fälligkeit der Pfandbriefe

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

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

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

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

Öffentliche Pfandbriefe

ISIN 31.12.2024		ISIN 31.12.2023	
DE0002023017	DE0003153292	DE0002023017	DE0003153292
DE0003153037	DE0003153417	DE0003153037	DE0003153417
DE0003153078	DE0003153458	DE0003153078	DE0003153458
DE0003153201	DE0003153532	DE0003153201	DE0003153532
DE0003153219	DE0003158887	DE0003153219	DE0003158887
DE0003153268	DE0003159992	DE0003153268	DE0003159992
DE0003153276		DE0003153276	

Hypothekengeschäft

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

31. Dezember 2024

	Deckungs- masse	Pfandbriefe im Umlauf ¹⁾	Überdeckung	Gesetzliche Überdeckung ²⁾	Vertragliche Überdeckung ³⁾	Freiwillige Überdeckung ⁴⁾
Mio. €						
Nennwert	17.203,5	15.449,1	1.754,4	629,9	-	1.124,5
davon Derivate	0,0	180,3	-	-	-	-
Barwert	18.014,4	15.588,9	2.425,5	311,8	-	2.113,8
davon Derivate	-	180,3	-	-	-	-
Risikobarwert⁵⁾	18.272,4	16.271,1	2.001,3	-	-	-

31. Dezember 2023

	Deckungs- masse	Pfandbriefe im Umlauf ¹⁾	Überdeckung	Gesetzliche Überdeckung ²⁾	Vertragliche Überdeckung ³⁾	Freiwillige Überdeckung ⁴⁾
Mio. €						
Nennwert	16.461,3	14.559,3	1.902,0	601,8	-	1.300,2
davon Derivate	-	82,5	-	-	-	-
Barwert	16.940,8	14.161,9	2.778,9	283,2	-	2.495,7
davon Derivate	-	18,2	-	-	-	-
Risikobarwert⁵⁾	16.927,2	14.691,3	2.235,9	-	-	-

¹⁾ Davon in den Eigenbestand übernommen: 2.677,8 Mio. € (Vorjahr: 2.304,0 Mio. €)

²⁾ Gesetzliche Überdeckung nach dem

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

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

³⁾ Vertragliche Überdeckung: Vertraglich zugesicherte Überdeckung

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

⁵⁾ Dynamische Methode gem. § 5 PfandBarwertV/statische Methode gem. § 6 PfandBarwertV

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

	31.12.2024			31.12.2023		
	Deckungs- masse	Pfandbriefe im Umlauf ¹⁾	Pfandbriefe im Umlauf Fälligkeitsver- schiebung (12 Monate) ¹⁾²⁾	Deckungs- masse	Pfandbriefe im Umlauf ¹⁾	Pfandbriefe im Umlauf Fälligkeitsver- schiebung (12 Monate) ¹⁾²⁾
Mio. €						
bis zu 6 Monate	1.743,0	1.245,2	-	1.113,9	956,0	-
mehr als 6 Monate bis zu 12 Monaten	2.050,3	688,2	-	1.382,3	734,3	-
mehr als 12 Monate bis zu 18 Monaten	1.352,4	1.515,9	1.245,2	1.568,7	1.475,2	956,0
mehr als 18 Monate bis zu 2 Jahren	2.232,8	548,0	688,2	2.365,4	708,2	734,3
mehr als 2 Jahre bis 3 Jahre	3.136,3	2.007,7	2.063,9	3.578,0	2.274,7	2.183,4
mehr als 3 Jahre bis 4 Jahre	3.908,4	2.868,1	2.007,7	2.096,4	2.074,9	2.274,7
mehr als 4 Jahre bis 5 Jahre	1.551,6	2.558,1	2.868,1	2.328,1	1.950,3	2.074,9
mehr als 5 Jahre bis 10 Jahre	1.166,9	3.254,3	5.724,1	1.855,6	4.016,9	5.456,3
mehr als 10 Jahre	61,8	763,7	852,0	172,9	368,8	879,7
Gesamt	17.203,5	15.449,2	15.449,2	16.461,3	14.559,3	14.559,3

¹⁾ Davon in den Eigenbestand übernommen: 2.677,8 Mio. € (Vorjahr: 2.304,0 Mio. €)

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

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

	2024	2023
Mio. €		
Stufen		
bis 300 Tsd. €	103,7	114,9
mehr als 300 Tsd. € bis 1 Mio. €	65,0	33,1
mehr als 1 Mio. € bis 10 Mio. €	1.545,2	293,5
über 10 Mio. €	14.557,6	14.819,7
Gesamt	16.271,5	15.261,2

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

31. Dezember 2024

	Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 a) und b) PfandBG		Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 a) bis c) PfandBG		Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 PfandBG	Gesamt
	Insgesamt	davon gedeckte Schuldverschrei- bungen gem. Art. 129 Verordnung (EU) Nr. 575/2013	Insgesamt	davon gedeckte Schuldverschrei- bungen gem. Art. 129 Verordnung (EU) Nr. 575/2013		
Mio. €						
Staaten						
Dänemark	-	-	21,5	21,5	39,7	61,2
Deutschland	-	-	73,0	21,0	551,5	624,5
EU-Institutionen	-	-	-	-	127,0	127,0
Frankreich	-	-	-	-	-	-
Österreich	-	-	69,4	69,4	50,0	119,4
Spanien	-	-	-	-	-	-
Gesamt	-	-	163,9	111,9	768,2	932,1

31. Dezember 2023

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

Weitere Kennzahlen zu umlaufenden Pfandbriefen und dafür verwendete Deckungswerte:

		2024	2023
Umlaufende Pfandbriefe¹⁾	Mio. €	15.449,1	14.559,3
davon Anteil festverzinslicher Pfandbriefe	%	67,9	71,7
davon in den Eigenbestand übernommen	Mio. €	2.677,8	2.304,0
Deckungsmasse	Mio. €	17.203,5	16.461,3
davon Gesamtbetrag der Forderungen, welche die Grenzen nach § 13 Abs. 1 PfandBG überschreiten	Mio. €	-	-
davon Gesamtbetrag der Werte, die die Grenzen nach § 19 Abs. 1 S. 7 PfandBG überschreiten	Mio. €	-	-
davon Gesamtbetrag der Forderungen, der oberhalb der %-Werte nach § 19 Abs. 1 Nr. 2 PfandBG liegt	Mio. €	-	-
davon Gesamtbetrag der Forderungen, der oberhalb der %-Werte nach § 19 Abs. 1 Nr. 3 PfandBG liegt	Mio. €	-	-
davon Gesamtbetrag der Forderungen, der oberhalb der %-Werte nach § 19 Abs. 1 Nr. 4 PfandBG liegt	Mio. €	-	-
davon Anteil festverzinslicher Deckungsmasse	%	54,2	50,0
davon Anteil, für die oder für deren Schuldner ein Ausfall gem. Art. 178 Absatz 1 CRR als eingetreten gilt	%	0,0	0,0
volumengewichteter Durchschnitt des Alters der Forderungen (seasoning)	Jahre	5,0	4,6
durchschnittlich gewichteter Beleihungsauslauf auf Beleihungswertbasis	%	56,0	55,7
durchschnittlich gewichteter Beleihungsauslauf auf Marktwertbasis	%	34,9	33,5

¹⁾ Davon in den Eigenbestand übernommen: 2.677,8 Mio. € (Vorjahr: 2.304,0 Mio. €)

Nettobarwert nach § 6 Pfandbrief-Barwertverordnung je Fremdwährung:

	2024	2023
Saldo aus Aktiv-/Passivseite in Mio. € je Währung		
AUD	14,0	-28,0
CAD	226,7	68,3
CHF	73,2	69,4
DKK	195,9	214,0
EUR ^{*)}	-	962,7
GBP	986,3	557,2
SEK	109,8	56,3
USD	-235,3	640,6

^{*)} EUR-Wert wird nicht mehr ausgewiesen, da keine Fremdwährung.

		2024	2023
Kennzahlen zur Liquidität			
Größte sich innerhalb der nächsten 180 Tage ergebende negative Summe i. S. des § 4 Abs. 1a S. 3 PfandBG (Liquiditätsbedarf)	Mio. €	502,0	756,3
Tag, an dem sich die größte negative Summe ergibt	Tag	50	46
Gesamtbetrag der Deckungswerte, welche die Anforderungen von § 4 Abs. 1a S. 3 PfandBG erfüllen (Liquiditätsdeckung)	Mio. €	877,1	1.104,1
Kennzahlen Derivate			
Anteil der Derivategeschäfte an den Deckungsmassen			
gemäß § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 PfandBG (Bonitätsstufe 3)	%	-	-
gemäß § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 c PfandBG (Bonitätsstufe 2)	%	0,0	-
gemäß § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 d PfandBG (Bonitätsstufe 1)	%	-	-
Anteil der Derivategeschäfte an den zu deckenden Verbindlichkeiten			
gemäß § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 PfandBG (Bonitätsstufe 3)	%	-	-
gemäß § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 c PfandBG (Bonitätsstufe 2)	%	0,9	0,5
gemäß § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 d PfandBG (Bonitätsstufe 1)	%	0,3	0,0

Informationen zur Verschiebung der Fälligkeit der Pfandbriefe

Voraussetzungen für die Verschiebung der Fälligkeit der Pfandbriefe

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

Befugnisse des Sachwalters bei Verschiebung der Fälligkeit der Pfandbriefe

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

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

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

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

Hypotheken Pfandbriefe

ISIN 31.12.2024				ISIN 31.12.2023			
DE0002020013	DE0003150496	DE000A289L70	DE000AAR0314	DE0002020013	DE0003150496	DE000A1TNDH8	DE000AAR0215
DE0002020021	DE0003150512	DE000A289L96	DE000AAR0330	DE0002020021	DE0003150512	DE000A1TNDP1	DE000AAR0249
DE0002020047	DE0003150520	DE000A289MA4	DE000AAR0348	DE0002020047	DE0003150520	DE000A1TNDX5	DE000AAR0256
DE0002020138	DE0003150538	DE000A289MB2	DE000AAR0363	DE0002020138	DE0003150538	DE000A289L62	DE000AAR0272
DE0002020211	DE0003150561	DE000A289MC0	DE000AAR0371	DE0002020211	DE0003150561	DE000A289L70	DE000AAR0280
DE0003150074	DE0003150579	DE000A289MG1	DE000AAR0389	DE0003150074	DE0003150579	DE000A289L96	DE000AAR0306
DE0003150165	DE0003150587	DE000A289MH9	DE000AAR0397	DE0003150165	DE0003150587	DE000A289MA4	DE000AAR0314
DE0003150173	DE0003150595	DE000A289ML1	DE000AAR0405	DE0003150173	DE0003150595	DE000A289MB2	DE000AAR0330
DE0003150181	DE0003150611	DE000A289MU2	DE000AAR0421	DE0003150181	DE0003150611	DE000A289MC0	DE000AAR0348
DE0003150199	DE0003150629	DE000A289MV0	DE000AAR0447	DE0003150199	DE0003150629	DE000A289MD8	DE000AAR0363
DE0003150207	DE0003150645	DE000A2E4C43	XS1092160461	DE0003150207	DE0003150645	DE000A289MG1	DE000AAR0371
DE0003150231	DE0003150652	DE000A2E4C76	XS2297684842	DE0003150231	DE0003150652	DE000A289MH9	DE000AAR0389
DE0003150256	DE0003150678	DE000A2E4CE8	XS2337339977	DE0003150256	DE0003150678	DE000A289ML1	DE000AAR0397
DE0003150363	DE0003150686	DE000A2E4CT6	XS2872750562	DE0003150363	DE0003150686	DE000A289MU2	XS1046548787
DE0003150389	DE0003150694	DE000A2E4CU4	XS2941482486	DE0003150389	DE0003150694	DE000A289MV0	XS1092160461
DE0003150405	DE0003150728	DE000A2E4DA4		DE0003150405	DE0003150728	DE000A2E4C43	XS1101800396
DE0003150421	DE0003150744	DE000A2E4DC0		DE0003150421	DE0003150744	DE000A2E4CE8	XS2297684842
DE0003150439	DE0003150850	DE000AAR0215		DE0003150439	DE0003150850	DE000A2E4CT6	XS2337339977
DE0003150447	DE0003150918	DE000AAR0256		DE0003150447	DE0003150918	DE000A2E4CU4	
DE0003150462	DE0003151684	DE000AAR0272		DE0003150462	DE0003151684	DE000A2E4DA4	
DE0003150470	DE000A1CR5Q6	DE000AAR0280		DE0003150470	DE000A1CR5Q6	DE000A2E4DC0	
DE0003150488	DE000A289L62	DE000AAR0306		DE0003150488	DE000A1TND9C	DE000AAR0207	

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

31. Dezember 2024

Mio. €	Gewerbeimmobilien						Wohnimmobilien					Gesamtdeckungsstock		
	Reine Bauplätze	Nicht ertrag. Neubauten	Bürogebäude	Handel	Industrie	Sonstige	Gesamt	Reine Bauplätze	Nicht ertrag. Neubauten	Eigentumswohnungen	Ein- und Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser	Gesamt
Australien	-	-	-	-	34,0	212,3	246,3	-	-	-	-	110,5	110,5	356,8
Belgien	-	-	157,8	66,5	1,8	93,5	319,6	-	-	-	-	-	-	319,6
Dänemark	-	-	-	-	-	195,3	195,3	-	-	-	-	-	-	195,3
Deutschland	-	-	164,1	180,2	301,6	186,8	832,7	0,3	-	10,0	48,2	370,0	428,5	1.261,2
Estland	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finnland	-	-	94,9	184,2	23,5	-	302,6	-	-	-	-	14,6	14,6	317,2
Frankreich	-	252,7	794,3	159,7	195,3	337,8	1.739,8	-	-	-	-	14,8	14,8	1.754,6
Großbritannien	-	141,1	721,6	188,2	486,0	1.247,9	2.784,8	-	-	-	-	574,6	574,6	3.359,4
Irland	-	-	-	-	-	82,1	82,1	-	-	-	-	-	-	82,1
Italien	-	-	175,2	341,0	22,1	48,3	586,6	-	-	-	-	18,0	18,0	604,6
Kanada	-	-	-	-	-	358,4	358,4	-	-	-	-	-	-	358,4
Luxemburg	-	-	52,6	-	-	4,5	57,1	-	-	-	-	-	-	57,1
Niederlande	-	-	3,8	-	321,1	692,2	1.017,1	-	-	-	-	-	-	1.017,1
Österreich	-	-	-	119,7	5,2	53,1	178,0	-	-	-	-	-	-	178,0
Polen	-	-	494,4	346,9	693,0	-	1.534,3	-	-	-	-	-	-	1.534,3
Schweden	-	-	246,2	97,6	125,5	-	469,3	-	-	-	-	-	-	469,3
Schweiz	-	-	2,1	-	-	159,1	161,2	-	-	-	-	-	-	161,2
Spanien	-	-	4,0	754,5	170,0	152,8	1.081,3	-	-	-	-	143,1	143,1	1.224,4
Tschechische Republik	-	-	-	-	89,7	12,9	102,6	-	-	-	-	-	-	102,6
USA	-	34,9	1.491,1	211,6	40,5	998,8	2.776,9	-	-	-	-	141,1	141,1	2.918,0
Gesamt	-	428,7	4.402,1	2.650,1	2.509,3	4.835,8	14.826,0	0,3	-	10,0	48,2	1.386,7	1.445,2	16.271,2

31. Dezember 2023

Werte des Vorjahres gemäß § 28 Abs. 5 PfandBG

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

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

Mio. €	2024		2023	
	Gesamtbetrag der mind. 90 Tage rückständigen Leistungen	Gesamtbetrag dieser Forderungen, soweit der jeweilige Rückstand mind. 5 % der Forderung beträgt	Gesamtbetrag der mind. 90 Tage rückständigen Leistungen	Gesamtbetrag dieser Forderungen, soweit der jeweilige Rückstand mind. 5 % der Forderung beträgt
Deutschland	0,0	-	0,1	0,1
Gesamt	0,0	0,0	0,1	0,1

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

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

		2024		2023	
		Gewerbe- immobilien	Wohn- immobilien	Gewerbe- immobilien	Wohn- immobilien
anhängige Zwangsversteigerungen	Anzahl	-	12	-	13
darin enthaltene anhängige Zwangsverwaltungen	Anzahl	-	-	-	-
anhängige Zwangsverwaltungen	Anzahl	-	-	-	-
durchgeführte Zwangsversteigerungen	Anzahl	-	7	-	1
Fälle, in denen zur Vermeidung von Verlusten Grundstücke übernommen wurden	Anzahl	-	-	-	-
Gesamtbetrag der Rückstände auf zu leistende Zinsen	Mio. €	0,2	0,0	3,0	0,1

(47) Haftungsverhältnisse

Gegenüber der Monetary Authority of Singapore hat sich die Aareal Bank AG durch eine Patronatserklärung verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass die Aareal Bank Asia Ltd. jederzeitig ihre Verpflichtungen erfüllen wird.

(48) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag (Nachtragsbericht)

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

(49) Angaben zur Vergütung

Vorstand und Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2024 beliefen sich die Gesamtbezüge des Vorstands ohne Versorgungsleistungen aus Pensionszusagen auf 11,7 Mio. € (Vorjahr: 7,8 Mio. €), davon entfielen 7,3 Mio. € (Vorjahr: 3,9 Mio. €) auf variable Vergütungsbestandteile.

An ehemalige Mitglieder des Vorstands bzw. deren Hinterbliebene wurden im Jahr 2024 2,4 Mio. € (Vorjahr: 2,2 Mio. €) Versorgungsleistungen gezahlt.

Die Pensionsverpflichtungen aus Zusagen gegenüber aktiven und früheren Mitgliedern des Vorstands betragen am 31. Dezember 2024 insgesamt 64,7 Mio. € (Vorjahr: 64,2 Mio. €). Davon entfielen auf die zum Abschluss des Berichtsjahres aktiven Mitglieder des Vorstands 6,8 Mio. € (Vorjahr: 10,7 Mio. €) und auf die ehemaligen Mitglieder des Vorstands bzw. deren Hinterbliebene 57,9 Mio. € (Vorjahr: 53,5 Mio. €).

Die Gesamtvergütung für die Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2024 betrug 2,0 Mio. € (Vorjahr: 1,7 Mio. €). Die Vergütung für ein Geschäftsjahr wird einen Monat nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres fällig.

(50) Beschäftigte

Der durchschnittliche Personalbestand betrug:

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Jahresdurchschnitt		
Angestellte	1.036	961
Leitende Angestellte	30	32
Insgesamt	1.066	993
davon: Teilzeitbeschäftigte	182	171

(51) Abschlussprüferhonorar

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

Andere Bestätigungsleistungen beziehen sich u.a. auf die Prüfung nach dem Wertpapierhandelsgesetz, den Vergütungsbericht, Comfort Letter und die prüferische Durchsicht der Nachhaltigkeitserklärung. Sonstige Leistungen wurden insbesondere im Zusammenhang mit aufsichtsrechtlichen Sachverhalten erbracht.

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

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

(53) Erklärung gemäß § 312 AktG

Die Aareal Bank AG erstellte für das Geschäftsjahr 2024 einen Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 AktG.

(54) Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt der Hauptversammlung vor, den sich nach handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) ergebenden Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von insgesamt 2.440.400.000,00 € zur Ausschüttung einer Dividende von 1.941.312.740,00 € vorzusehen und des Weiteren den Betrag von 499.087.260,00 € auf neue Rechnung vorzutragen.

(55) Organe der Aareal Bank AG

Besetzung der Ausschüsse des Aufsichtsrats

Präsidial- und Nominierungsausschuss

Jean Pierre Mustier	Vorsitzender
Barbara Knoflach	Stellv. Vorsitzende
Hans-Hermann Lotter	
Marika Lulay	
Klaus Novatius	
José Sevilla Álvarez	

Vergütungskontrollausschuss

Jean Pierre Mustier	Vorsitzender
Hans-Hermann Lotter	Stellv. Vorsitzender
Henning Giesecke	
Petra Heinemann-Specht	
Maximilian Rinke	
Klaus Novatius	

Prüfungsausschuss

Denis Hall	Vorsitzender
José Sevilla Álvarez	Stellv. Vorsitzender
Henning Giesecke	
Petra Heinemann-Specht	
Hans-Hermann Lotter	
Maximilian Rinke	

Technologie- und Innovationsausschuss

Marika Lulay	Vorsitzende
Barbara Knoflach	Stellv. Vorsitzende
Denis Hall	
Nicole Schäfer	
Markus Zywitza	
José Sevilla Álvarez	

Risikoausschuss

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

Aufsichtsrat

Jean Pierre Mustier, Vorsitzender des Aufsichtsrats (seit 15. Januar 2024)

Ehem. Chief Executive Officer der UniCredit S.p.A. sowie ehem. Präsident der European Banking Federation

Henning Giesecke

Ehem. Chief Risk Officer der UniCredit S.p.A. und UniCredit Bank AG

Denis Hall, Vorsitzender des Prüfungsausschusses

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

Petra Heinemann-Specht*

Aareal Bank AG

Barbara Knoflach, stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrats

Ehem. Global Head der BNP Paribas Real Estate Investment Management und Deputy Chief Executive Officer der BNP Paribas Real Estate S.A.

* Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat der Aareal Bank AG

Hans-Hermann Lotter, stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats

Selbstständiger Berater für Private-Equity-Beteiligungen, Fusionen, Übernahmen und Umstrukturierungen sowie ehemaliger Geschäftsführer der Atlantic BidCo GmbH

Marika Lulay, Vorsitzende des Technologie- und Innovationsausschusses

Chief Executive Officer und geschäftsführende Direktorin der GFT Technologies SE

Klaus Novatius*, stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats

Aareal Bank AG

José Sevilla Álvarez, Vorsitzender des Risikoausschusses

Ehem. Chief Executive Officer der Bankia S.A.

Maximilian Rinke

Senior Managing Director Centerbridge Partners Geschäftsführer der MR Ventures UG

Nicole Schäfer*

Aareal Bank AG

seit 2. Oktober 2024

Markus Zywitza*

Aareal Bank AG

seit 2. Oktober 2024

* Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat der Aareal Bank AG

Ausgeschiedene Mitglieder

Sylwia Bach*

Aareon Deutschland GmbH

bis 1. Oktober 2024

Jan Lehmann*

Aareon Deutschland GmbH

bis 1. Oktober 2024

**Prof. Dr. Hermann Wagner¹⁾,
Vorsitzender des Prüfungsausschusses (bis 23. Januar 2024)**

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

bis 3. Mai 2024

* Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat der Aareal Bank AG

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

Vorstand

Dr. Christian Ricken, Vorsitzender des Vorstands (CEO) seit 1. August 2024
 Banking & Digital Solutions, Corporate Affairs, Information Technology, Enterprise Transformation, Group Audit, Group Communications
 Governmental Affairs, Group Human Resources & Infrastructure, Group Strategy, Chief Operations Officer, CollectAI, plusForta

Nina Babic, Vorstandsmitglied (CRO)
 Capital Markets Management, Credit Management, Information Security & Data Protection, Non-Financial Risks inkl. Compl., Regulatory
 Affairs, Risk Controlling, USA – Credit Management, USA – Distressed Loans, Valuation & Research, Workout/Non Core Assets
(Mitgliedschaft in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsgremien bzw. vergleichbaren Gremien von Kapitalgesellschaften im Sinne von § 267 Abs. 3 HGB)
 Aareal Capital Corporation (Aareal Bank Gruppe) Member of the Board of Directors

Andrew Halford, Vorstandsmitglied (CFO) seit 8. Oktober 2024
 Finance & Controlling, Investor Relations, Treasury

Christof Winkelmann, Vorstandsmitglied (CMO)
 Aareal Asia/Pacific, Credit Legal, Euro Hub, Loan Markets & Syndication, Special Property Finance I, Special Property Finance II, Strategy &
 Business Management, USA – Origination
(Mitgliedschaft in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsgremien bzw. vergleichbaren Gremien von Kapitalgesellschaften im Sinne von § 267 Abs. 3 HGB)
 Aareal Capital Corporation (Aareal Bank Gruppe) Chairman of the Board of Directors

Ausgeschiedene Mitglieder


Jochen Klösge, Vorsitzender des Vorstands (CEO) bis 31. Juli 2024
Marc Heß, Vorstandsmitglied (CFO) bis 7. Oktober 2024

Wiesbaden, den 25. Februar 2025

Der Vorstand



Dr. Christian Ricken



Nina Babic



Andrew Halford



Christof Winkelmann

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Aareal Bank AG, Wiesbaden

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Aareal Bank AG, Wiesbaden, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Aareal Bank AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

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

Der Lagebericht enthält nicht vom Gesetz vorgesehene Querverweise. Diese in der Anlage zum Bestätigungsvermerk genannten Querverweise sowie die Informationen, auf die sich die Querverweise beziehen, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Institute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der in der Anlage zum Bestätigungsvermerk genannten Bestandteile des Lageberichts. Der Lagebericht enthält nicht vom Gesetz vorgesehene Querverweise. Unser Prüfungsurteil erstreckt sich nicht auf die in der Anlage zum Bestätigungsvermerk genannten Querverweise sowie die Informationen, auf die sich die Querverweise beziehen.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

■ Werthaltigkeit der Rettungserwerbe

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

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

Im Jahresabschluss der Aareal Bank AG werden zum 31. Dezember 2024 mittelbar Immobilien und Grundstücke aus ehemaligen Kreditengagements – sog. „Rettungserwerbe“ – unter den „Anteilen an verbundenen Unternehmen“ ausgewiesen.

Die Rettungserwerbe werden in Immobilienobjektgesellschaften gehalten und sind, mit einer Ausnahme, zur Veräußerung im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vorgesehen. Ein Hotelobjekt wird von der Bank mit Unterstützung eines Drittanbieters selbst für Vermietungszwecke genutzt. Die Bank befindet sich mit diesem Hotelobjekt in einem fortgeschrittenen Verkaufsprozess und rechnet mit einer kurzfristigen Veräußerung. Bei den Objekten handelt es sich entweder um Hotel-, Wohn-, Büro oder Retail-Immobilien sowie um Grundstücke für Projektentwicklungen dieser Objektarten. Im Geschäftsjahr hat die Bank zwei weitere Rettungserwerbe aus US-amerikanischen Kreditengagements übernommen, welche bei Übernahme mit einem Wert von 73 Mio. € bzw. 42 Mio. € angesetzt wurden.

Die Bank überprüft zu jedem Bilanzstichtag die Werthaltigkeit der in den Immobilienobjektgesellschaften gehaltenen Immobilien und Grundstücke und damit die Werthaltigkeit der gehaltenen Anteile. Dabei bedient sich die Bank externer Sachverständiger und würdigt deren Vorgehensweise und Ergebnisse. Die Marktwerte der Immobilien werden als Barwerte der künftigen Zahlungsströme ermittelt (DCF-Verfahren bzw. Residualwertverfahren bei den Projektentwicklungen) oder auf Basis von flächenbezogenen Vergleichswerten abgeleitet.

Dabei fließen mit Unsicherheit behaftete Annahmen bspw. hinsichtlich Fertigstellung, Vermietung und Vermarktung der Objekte in die Planungsrechnungen ein.

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

Es besteht das Risiko für den Jahresabschluss, dass die den Wertgutachten zugrunde liegende Berechnungsmethode nicht sachgerecht ist, oder durch eine unsachgerechte Ausübung von Ermessensspielräumen bezüglich der mit Unsicherheit behafteten Annahmen ein etwaiger Wertminderungsbedarf der Rettungserwerbe nicht oder nicht in angemessener Höhe erkannt wird.

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Prozesse und Kontrollen der Bank zur Plausibilisierung der eingeholten Wertgutachten hinsichtlich Angemessenheit und Wirksamkeit geprüft.

Zudem haben wir auch unter Einbeziehung von KPMG-Immobilienexperten ausgewählte Wertgutachten insbesondere hinsichtlich folgender Schwerpunkte geprüft:

-
- Beurteilung von Kompetenz, Fähigkeiten und Objektivität der Gutachter
 - Beurteilung der grundsätzlichen Angemessenheit der verwendeten Bewertungsmethoden
 - Vertretbarkeit wesentlicher vom Gutachter verwendeter mit Schätzunsicherheit behafteter Annahmen

Weiterhin haben wir geprüft, ob die von den gesetzlichen Vertretern aktuell vorgesehenen Entwicklungspläne und Annahmen angemessen sind und sachgerecht in die Wertgutachten eingeflossen sind.

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

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

■ Kredit – Einzelwertberichtigungen

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

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

Das Kreditgeschäft der Aareal Bank AG umfasst weit überwiegend großteilige gewerbliche Immobilienfinanzierungen. Die Aareal Bank AG hat Einzelwertberichtigungen in wesentlicher Höhe auf Forderungen des Kreditgeschäftes gebildet. Die Bemessung der Risikovorsorge erfolgt generell auf Grundlage von wahrscheinlichkeitsgewichteten Szenarien.

Bei der Bestimmung von Szenarien nach Zahl und Inhalt, der Ableitung von erwarteten Cashflows im jeweiligen Szenario und der Schätzung der Eintrittswahrscheinlichkeiten ist in wesentlichem Umfang Ermessen auszuüben.

Daher war es für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung, dass die Anzahl der betrachteten Szenarien im Einklang mit der Komplexität der die Ausfallrisiken im Einzelfall bestimmenden Verhältnisse einschließlich der Abhängigkeit von makroökonomischen Faktoren stand. Ebenso als bedeutend haben wir angesehen, dass die Auswahl der konkreten Szenarien, die Schätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit pro Szenario und die Schätzung der in den Szenarien jeweils erwarteten Cashflows nachvollziehbar, sachlich begründet und widerspruchsfrei durchgeführt wurden.

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Basierend auf unserer Risikoeinschätzung und der Beurteilung der Fehlerisiken haben wir unser Prüfungsurteil sowohl auf kontrollbasierte als auch auf aussagebezogene Prüfungshandlungen gestützt. Demzufolge haben wir unter anderem die folgenden Prüfungshandlungen durchgeführt:

In einem ersten Schritt haben wir uns einen vertieften Einblick in die Entwicklung des Kreditportfolios, die damit verbundenen adressausfallbezogenen Risiken sowie das interne Kontrollsystem in Bezug auf die Identifizierung, Steuerung, Überwachung und Bewertung der Adressausfallrisiken im Kreditportfolio verschafft.

Unsere Prüfung schloss Aufbau- und Funktionsprüfungen des internen Kontrollsystems ein, wobei wir einen Schwerpunkt bei der Beurteilung der internen Bilanzierungsmethodik hinsichtlich der Bewertung von bonitätsbeeinträchtigten Forderungen setzten. Für die zum Einsatz kommenden IT-Systeme und individuellen Datenverarbeitungssysteme haben wir zuvor die Wirksamkeit der Regelungen und Verfahrensweisen, die sich auf eine Vielzahl von IT-Anwendungen beziehen und die Wirksamkeit von Anwendungskontrollen unterstützen, unter Einbindung unserer IT-Spezialisten überprüft.

Auf der Grundlage dieser Erkenntnisse haben wir im Rahmen unserer unter Wesentlichkeits- und Risikoaspekten definierten Auswahl von Kreditengagements auch die Angemessenheit von Anzahl und Inhalt der verwendeten Szenarien sowie die diesen Szenarien zugeordneten Eintrittswahrscheinlichkeiten beurteilt. Dabei haben wir die Komplexität der jeweiligen Finanzierung und die den weiteren Engagementverlauf voraussichtlich bestimmenden Faktoren berücksichtigt und nachvollzogen, ob die den Szenarien zugrunde liegenden Annahmen mit den bei der Aareal Bank AG verwendeten Prognosen der makroökonomischen Rahmenbedingungen im Einklang standen.

Anschließend haben wir die für die Szenarien abgeleiteten Zahlungsströme gewürdigt. In unsere Würdigung haben wir, in Abhängigkeit von der verfolgten Engagementstrategie der Aareal Bank AG, die Bewertung von Kreditsicherheiten eingeschlossen. Im Rahmen der Prüfung der Werthaltigkeit der zugrunde liegenden Kreditsicherheiten haben wir in unserem Urteil Wertgutachten unabhängiger Sachverständiger genutzt und anhand öffentlich verfügbarer Daten beurteilt, ob die Annahmen in den Gutachten sachgerecht abgeleitet wurden.

Unter selektiver Einbeziehung von KPMG-Immobilienexperten haben wir ausgewählte Wertgutachten insbesondere hinsichtlich folgender Schwerpunkte geprüft:

- Beurteilung von Kompetenz, Fähigkeiten und Objektivität der Gutachter
- Beurteilung der grundsätzlichen Angemessenheit der verwendeten Bewertungsmethoden
- Vertretbarkeit wesentlicher vom Gutachter verwendeter mit Schätzunsicherheit behafteter Annahmen

Abschließend haben wir die korrekte Berechnung des Erwartungswerts für den Kreditverlust nachvollzogen.

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Bei der Ermittlung der Einzelwertberichtigungen für Forderungen mit beeinträchtigter Bonität wurden die Auswahl der konkreten Szenarien, die Schätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit pro Szenario und die Schätzung der in den Szenarien jeweils erwarteten Cashflows, einschließlich der Abhängigkeit von makroökonomischen Faktoren, nachvollziehbar, sachlich begründet und widerspruchsfrei durchgeführt wurden.

Sonstige Informationen

Der Vorstand bzw. der Aufsichtsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die in der Anlage zum Bestätigungsvermerk genannten, nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts.

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

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns zu den vor dem Datum dieses Bestätigungsvermerks erlangten sonstigen Informationen durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung des Vorstands und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Institute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der Vorstand verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den

deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der Vorstand verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der Vorstand verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der vom Vorstand angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der vom Vorstand dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Vorstand angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den vom Vorstand dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben vom Vorstand zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der bereitgestellten Datei „Aareal Bank_AG_JA+LB_ESEF-2024-12-31.zip“ (SHA256-Hashwert: 1bc85296e33e0a33315dd4e53abc52a18f41f3d916b5a3b-631d6bd0c956e 5ccc) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lage-

berichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist nachstehend weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat den IDW Qualitätsmanagementstandard: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) angewendet.

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

Ferner ist der Vorstand der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig erachtet, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses. Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende bereitgestellte Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts ermöglichen.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 3. Mai 2024 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 18. Oktober 2024 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2021 als Abschlussprüfer der Aareal Bank AG tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel II EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Sonstiger Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Jahresabschluss und dem geprüften Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Markus Winner.

Frankfurt am Main, den 28. Februar 2025

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Wiechens	Winner
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Anlage zum Bestätigungsvermerk: Nicht inhaltlich geprüfte Bestandteile und Querverweise des Lageberichts

Folgende Bestandteile des Lageberichts haben wir nicht inhaltlich geprüft:

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

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

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

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird und dass die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Wiesbaden, den 25. Februar 2025

Der Vorstand



Dr. Christian Ricken



Nina Babic



Andrew Halford



Christof Winkelmann

Entgelttransparenzbericht

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

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

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

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

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

2. Maßnahmen zur Herstellung von Entgeltgleichheit für Frauen und Männer

Auch hinsichtlich der Entlohnung achtet die Bank bewusst darauf, Männer und Frauen gleichzustellen. Dabei kommt es maßgeblich darauf an, dass sie in den jeweiligen Positionen gleiche Tätigkeitsbereiche mit einem gleichen Verantwortungsumfang haben und auch eine gleiche Leistung im Sinne der Zielerreichung der jährlich vorab vereinbarten Ziele erbringen. Die Festlegung der fixen Vergütung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter richtet sich im tariflichen Bereich nach dem Tarifvertrag des privaten Bankgewerbes sowie im außertariflichen Bereich nach den Regelungen einer Betriebsvereinbarung zur fixen Vergütung und Positionen, in der den einzelnen Experten- sowie Führungspositionen feste Vergütungsbandbreiten zugeordnet sind. Gleichsam erfolgt die Festlegung der variablen Vergütungen auf Grundlage einer entsprechenden Betriebsvereinbarung bzw. Vergütungsrichtlinie. Im Rahmen ihrer Mitbestimmungsrechte prüfen die Arbeitnehmergremien, dass diese Regelungen – egal ob männlich oder weiblich – eingehalten werden. Durch Anwendung dieser Regelungen ist somit eine Struktur gegeben, die zu einer Gleichheit der Entlohnung von Frauen und Männern sowie einer entsprechenden Transparenz führt. Um dies auch extern überprüfen zu lassen, nimmt die Bank regelmäßig an Analysen zu Gehaltsstrukturen der Banken in Deutschland teil. Im Ergebnis wurde der Aareal Bank eine geringe bereinigte Entgeltlücke bescheinigt. Das bereits sehr gute Ergebnis der vorangegangenen Analyse konnte weiter verbessert werden, sodass die bereinigte Entgeltlücke im Jahr 2023 kleiner 1 % betrug. Ein unmittelbarer Handlungsbedarf wurde nicht gesehen.

Um unserer Verantwortung als fairer und attraktiver Arbeitgeber auch zukünftig nachzukommen, hat die Bank auch im Geschäftsjahr 2024 entschieden, das Thema Gender Pay Gap in Zusammenarbeit mit externen Beratern weiter fortzuführen.

	Männer			Frauen			Gesamt
	Teilzeit	Vollzeit	Gesamt	Teilzeit	Vollzeit	Gesamt	
Ø 2020	36,80	464,90	501,70	142,40	223,50	365,90	867,60
Ø 2021	31,80	478,30	510,10	147,00	221,90	368,90	879,00
Ø 2022	32,40	479,60	512,00	135,30	239,90	375,20	887,20
Ø 2023	32,30	496,00	528,30	139,10	263,40	402,50	930,80
Ø 2024	39,40	547,60	587,00	142,40	275,30	417,70	1.004,70

Adressen

Zentrale Wiesbaden

Aareal Bank AG

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

Strukturierte Immobilien- finanzierungen

Dublin

Office 14 · Fitzwilliam House
3/4 Pembroke Street
Upper Dublin
Dublin 2, D02 VN24, Irland
Telefon: +353 1 6369220
Fax: +353 1 6702785

Istanbul

Ebulula Mardin Caddesi
Maya Meridyen İş Merkezi
D:2 Blok · Kat. 11
34335 Akatlar-Istanbul, Türkei
Telefon: +90 212 3490200
Fax: +90 212 3490299

London

6th Floor, 6,78 Tokenhouse Yard
London EC2R 7AS, Großbritannien
Telefon: +44 20 74569200
Fax: +44 20 79295055

New York

Aareal Capital Corporation
360 Madison Avenue, 18th Floor
New York, NY-10017, USA
Telefon: +1 212 5084080
Fax: +1 917 3220285

Paris

29 bis, rue d'Astorg
75008 Paris, Frankreich
Telefon: +33 1 44516630
Fax: +33 1 42662498

Rom

Via Mercadante, 12/14
00198 Rom, Italien
Telefon: +39 06 83004200
Fax: +39 06 83004250

Singapur

Aareal Bank Asia Limited
3 Church Street
#17-03 Samsung Hub
Singapur 049483, Singapur
Telefon: +65 6372 9750
Fax: +65 6536 8162

Stockholm

Norrmalmstorg 14
11146 Stockholm, Schweden
Telefon: +46 8 54642000
Fax: +46 8 54642001

Warschau

RONDO 1 · Rondo ONZ 1
00-124 Warschau, Polen
Telefon: +48 22 5380060
Fax: +48 22 5380069

Wiesbaden

Paulinenstraße 15
65189 Wiesbaden
Telefon: +49 611 3482950
Fax: +49 611 3482020

Banking & Digital Solutions

Aareal Bank AG

Banking & Digital Solutions
Paulinenstraße 15
65189 Wiesbaden
Telefon: +49 611 3482967
Fax: +49 611 3482499

Banking & Digital Solutions

Filiale Berlin

SpreePalais
Anna-Louisa-Karsch-Straße 2
10178 Berlin
Telefon: +49 30 88099444
Fax: +49 30 88099470

Banking & Digital Solutions

Filiale Essen

Alfredstraße 220
45131 Essen
Telefon: +49 201 81008100
Fax: +49 201 81008200

Banking & Digital Solutions

Filiale Rhein-Main

Paulinenstraße 15
65189 Wiesbaden
Tel.-Hotline: +49 611 3482000
Fax: +49 611 3483002

collect Artificial Intelligence GmbH

Willy-Brandt-Straße 59-65
20457 Hamburg
Telefon: +49 40 609412950

First Financial Software GmbH

Isaac-Fulda-Allee 6
55124 Mainz
Telefon: +49 6131 4864500

plusForta GmbH

Talstraße 24
40217 Düsseldorf
Telefon: +49 211 5426830
Fax: +49 211 54268330

Finanzkalender

15. Mai 2025	Veröffentlichung zum 31. März 2025
7. August 2025	Veröffentlichung zum 30. Juni 2025
13. November 2025	Veröffentlichung zum 30. September 2025

Impressum

Inhalt:

Aareal Bank AG

Layout:

S/COMPANY · Die Markenagentur GmbH

Aareal Bank AG

Investor Relations

Paulinenstraße 15 · 65189 Wiesbaden

Telefon: +49 611 348 3009

Fax: +49 611 348 2637

www.aareal-bank.com

Dieser Bericht ist auch in Englisch erhältlich.



Aareal Bank

Aareal
YOUR COMPETITIVE ADVANTAGE.